

## TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n. 105\2020

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

**BPER BANCA SPA**

c/o

\*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

## RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

**LOTTO UNICO:** Intera proprietà su **fabbricato ad uso ristorante e albergo** dotato di garage di pertinenza esclusiva e **corte** comune con abitazione non pignorata che insiste sullo stesso lotto. I beni sono siti nella frazione di Panighina del comune di Bertinoro, in Via Consolare, 1699.

### SOMMARIO

1. COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO
  2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE E FOTO
  3. PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO
  4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
  5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
  6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
  7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
  8. VINCOLI, VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
  9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI
  10. SPESE CONDOMINIALI
  11. DESTINAZIONE URBANISTICA e CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE
  12. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO
  13. PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' e REGOLARITA'EDILIZIA
  14. POSSIBILITA' DI SANATORIA
  15. CENSO, LIVELLO o USO CIVICO
  16. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
  17. FABBRICATI NON CENSITI
  18. VARIAZIONI COLTURALI
  19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE
  20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
  21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
  22. DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA
  23. CODICE FISCALE DEL DEBITORE
  24. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO
  25. CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO
  26. CAUSE PENDENTI, ASSEGNAZIONE IMMOBILE E LORO DEFINIZIONE
  27. REGIME FISCALE DELLA VENDITA
  28. ISTANZA DI PROROGA
  29. – 30. INVIO E DEPOSITO ELABORATO PERITALE
- NOTE FINALI
- ELENCO ALLEGATI

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista con studio tecnico in Cesena in

Subb. F. Comandini, 50, sono stata incaricata in data 11.06.2021 dall'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

### **BENI PIGNORATI**

Intera proprietà su **fabbricato ad uso ristorante e albergo** dotato di garage di pertinenza esclusiva e **corte** comune con una abitazione non pignorata che insiste sullo stesso lotto. I beni sono siti nella frazione di Panighina del comune di Bertinoro, in Via Consolare, 1699.

\*\*\*

### **QUESITO 1. Comunicazione all'esecutato della data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo.**

Il debitore è stato avvisato dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del sopralluogo, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (**v. all. 10**), inviata il 05.11.2021 agli indirizzi indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il sopralluogo nei beni pignotati è stato effettuato il 10.12.2021 alla presenza del custode nominato dal giudice e del legale rappresentante della ditta esecutata.

\*\*\*

### **QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; .."descrizione giuridica" del bene..., fotografie degli interni e degli esterni**

#### **2.1. IDENTIFICAZIONE**

Intera proprietà su **fabbricato ad uso ristorante e albergo** dotato di garage di pertinenza esclusiva e **corte** comune con una abitazione non pignorata che insiste sullo stesso lotto. I beni sono siti nella frazione di Panighina del comune di Bertinoro, in Via Consolare, 1699.

## **2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria degli immobili risulta:

\*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* con sede in Bertinoro (FC) - **proprietà per 1/1**

I beni sono così distinti:

### CATASTO FABBRICATI

**Fg 28** del Comune di Bertinoro, **part.IIa 22**

- ristorante: **sub 7**, Via Cesare Battisti, 1699 (in luogo di Via Consolare), P. T., cat. C/1 cl 3, cons. 65 mq, sup. catastale mq 96, R. C. € 1.688,56;
- albergo: **sub 8** Via Consolare, 1699, cat. D/2, P. S1-T-1, R.C. € 5.406,00.

***Nelle planimetrie catastali la sala ristorante è divisa in due porzioni***, una parte è compresa nel sub 7 (ristorante) l'altra nel sub 8 (albergo).

### CATASTO TERRENI

Il terreno di pertinenza e sedime degli immobili è distinto al Catasto Terreni partita 1 al **Fg 28** del Comune di Bertinoro, **part.IIa 22** – Ente urbano di **1.463**.

### BENI COMUNI

- **sub 9** BCC (area urbana di mq 163) comune ai sub 3-7 e 8;
- **sub 10** BCNC (corte e pensilina) comune ai sub ai sub 3-7 e 8.

### CONFINI

Il terreno del fabbricato che contiene i beni pignorati **confina** con Via Consolare, e con le part.IIe 139, 458, 459 , 131, 399 e 401 del foglio 28 del comune di Bertinoro, salvi se altri.

#### **2.2.1 NOTA**

Prima del deposito della perizia, nell'elenco dei subalterni assegnati alla part.IIa 22 delfg 28 di Bertinoro, il **sub 8** (albergo), **era erroneamente descritto come BCC** - Bene Comune Censibile (pensione) comune ai sub 3-7 ed era privo di beni comuni.

Al Catasto infatti risultavano i seguenti beni comuni:

- sub 8 BCC comune ai sub 3-7(pensione);
- sub 9 BCC comune ai sub 3-7 (area urbana di mq 163);
- sub 10 BCNC comune ai sub 3-7 (corte e pensilina).

**L'E.S.** per correggere gli errori **ha predisposto un nuovo elaborato planimetrico** e ha depositato all'Ufficio del Territorio una pratica di variazione catastale affinché il sub 8 (albergo) risulti anche in visura un'unità immobiliare di proprietà esclusiva della società eseguita con assegnati i beni comuni di pertinenza . L'Ufficio del Territorio ha approvato la variazione.

**(v. all. 8)**

Si allegano i seguenti documenti relativi ai beni pignorati rilasciati dall' Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio: planimetrie delle singole unità immobiliari che compongono i beni, il nuovo elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni, visure catastali attuali, estratto di mappa catastale. **(v. all. 2)**.

**A.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

**1. Pignoramento immobiliare** rep. n. 1165/2020 del 17.06.2020 contro \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .

I **dati catastali** dei beni indicati nel pignoramento immobiliare (fg 28 part.Ila 22 sub 7 e fg 28 part.Ila 22 sub 8) **corrispondono a quelli attuali** del Catasto Fabbricati.

**2. Nota di trascrizione del pignoramento** art. 6682 del 17.07.2020 contro \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .

I **dati catastali** degli immobili (fg 28 part.Ila 22 sub 7 e fg 28 part.Ila 22 sub 8) indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali** del Catasto Fabbricati.

**2.3.1. NOTA**

Tra i **Beni Comuni** alle unità immobiliari pignorate risulta anche una porzione di corte (area urbana di mq 163) distinta al **fg 28 part.IIa 22 sub 9 - BCC comune** ai sub 3, sub 7 e sub 8..

**Si evidenzia che** nel contratto di mutuo in atti **sono espressamente escluse dalla garanzia ipotecaria** due unità immobiliari dello stesso lotto allora identificate al catasto fabbricati al fg 28 Comune di Bertinoro, part.IIa 22, sub 3 (abitazione) e **sub 9** (BCC ai sub 3 e sub 7 – area urbana).

L'area urbana distinta con il **sub 9** (usata a parcheggio) affaccia sulla Via Consolare all'altezza del passo carraio, è circondata dalla corte comune (sub 10) e **risulta BCC - Bene Comune** Censibile - **comune** al sub 3 e **ai sub 7 e sub 8** (ristorante e albergo pignorati) con vincolo di destinazione **ad uso pubblico** sino a quando il sub 7 manterrà la destinazione a ristorante. (vedi al seguente punto 4.1 la Trascrizione n.14.724/2007).

**Non è chiaro se l'area urbana distinta con il sub 9, espressamente esclusa dalla garanzia del mutuo, possa essere compresa tra i beni pignorati oggetto di vendita.**

\*\*\*

## 2.4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



*Foto dall'alto (da google maps) e mappa catastale su foto dall'alto*

Oggetto del pignoramento è un **ristorante-albergo** sito nel comune di Bertinoro in via

Consolare n.1699, lungo la Strada Provinciale 65 che dalla frazione di Panighina porta al centro di Bertinoro. Si tratta di un esercizio commerciale posto ad alcune centinaia di metri dalla via Emilia che a partire dagli anni '70 ha cominciato ad offrire un semplice servizio di ristorazione in una dimora di campagna, per trasformarsi poi in trattoria e aggiungere infine, a partire dal 2005, una struttura alberghiera oggi classificata come tre stelle.

E' un **edificio di due piani più cantine** che nella parte antistante (quella che affaccia sulla strada e che costituisce il nucleo originario del manufatto) presenta la struttura tipica della casa di campagna mentre in quella retrostante - aggiunta per fare spazio all'albergo - propone uno stile architettonico più moderno, chiaramente distinto dal primo per forma e colore.

La parte "originaria" dell'edificio ha struttura portante in muratura, tetto a due falde sorretto da travi di legno con manto di copertura in tegole, grondaie in lamiera.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa pastello. Sulla parete fronte-strada, che dà accesso al **ristorante**, è dipinta anche l'insegna della struttura a lettere rosse su fondo bianco. Si accede alla sala ristorante attraverso una porta di legno e vetro che è preceduta da un pergolato che occupa tutto il lato dell'edificio che affaccia sulla Via Consolare. Il pergolato ha colonne e travi in legno e copertura di tela permeabile.

Al piano terra di questa parte dell'edificio troviamo, oltre alla sala ristorante, la cucina e i servizi di pertinenza. La sala ristorante occupa un'unico ambiente, ha pavimenti in materiale ceramico di colore cotto chiaro di forma rettangolare montate "a correre", pareti tinteggiate giallo pallido e soffitti con travi e travetti di legno e tavole a vista.

Dalla sala è possibile accedere direttamente alla cucina (tramite una porta a ventola doppia), al wc dei clienti e alla reception dell'albergo. Anche la cucina si risolve in un unico ambiente. I suoi pavimenti sono ricoperti da piastrelle di ceramica (dim.20x20cm) di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate di bianco e - nella parte retrostante le zone di preparazione - sono rivestite con piastrelle di ceramica ugualmente bianche.

Dalla cucina è possibile accedere direttamente all'esterno dell'edificio tramite una porta di alluminio e vetro protetta da un'inferriata.

Il locale con i bagni per i clienti è costituito da tre ambienti: i due servizi (uomini / donne) e un antibagno comune con due lavandini. Uno dei bagni ha superficie ed attrezzature adatte anche alle persone con handicap. I sanitari sono di vetrochina bianca. I pavimenti sono dello stesso tipo di quello utilizzato per la sala ristorante; soffitti e pareti sono tinteggiati di bianco ma ricoperte, per buona parte dell'altezza, da piastrelle di ceramica (dim.10 x 10) di colore mattone molto tenue e color mattone più scuro in alcune fasce.

Il ristorante dispone di una parte di corte di forma rettangolare (di circa 16 mq) ad uso esclusivo. Si tratta di una piccola area posta sul lato nord del fabbricato e raggiungibile dalla cucina attraverso la porta che affaccia sull'esterno.

Le finestre della parte originaria hanno infissi in legno. Quelle al piano terra sono protette esternamente da inferriate in metallo, quelle al primo piano da scuroni di colore verde a doghe orizzontali.

Il primo piano sopra al ristorante è occupato da quattro delle otto camere dell'**albergo** a cui si accede, passando attraverso la reception, dalla parte "nuova" dell'edificio che - a differenza della prima - presenta una struttura in cemento armato, un primo piano che sporge rispetto al piano terra (determinando in tal modo una sorta di portici) e un tetto a terrazza. Anche il colore delle pareti esterne è diverso (giallo chiaro). Sui lati nord e ovest della struttura, lungo i quali l'albergo segue il profilo digradante del terreno, è stato ricavato al piano terra un terrazzamento (di circa 30 mq), delimitato da un basso muro di mattoni e da una ringhiera metallica, che affaccia sulle colline circostanti e che viene utilizzata per la sosta all'aperto.

Si accede all'albergo attraverso la corte ed una pensilina, in parte sorretta da colonnine di metallo e con copertura in pannelli tipo "sandwich", che lo collega a una vicina abitazione (con cui condivide la corte) che non fa parte dei beni pignorati.

Al piano terra dell'albergo troviamo i servizi di accoglienza veri e propri (il bureau, il bar e una saletta) oltre ad uno spogliatoio e ad un bagno di servizio con antibagno. La porta principale di ingresso è di metallo e vetro con maniglione antipanico. Sul lato opposto all'entrata, accanto al bureau, una porta di legno e vetro permette invece di accedere al terrazzamento panoramico. Questa porta è protetta da un'inferriata in metallo, così come le altre finestre del piano terra. Gli ambienti di questa parte della struttura hanno pavimenti con mattonelle quadrate di colore beige chiaro (dim.33x33cm) e pareti bianche (con l'eccezione del bagno che presenta la consueta copertura di piastrelle color mattone chiaro e scuro). Le porte interne sono in legno del tipo tamburate. A destra del bureau il blocco scale-ascensore consente di accedere alle cantine e al garage posti al piano interrato e, nella direzione inversa, al piano delle camere a alla copertura a terrazzo sovrastante. Le scale sono ricoperte con mattonelle grigie e rifinite con un corrimano in legno infisso nella parete.

Il piano primo (che ricomprende anche il primo piano della parte originaria) è costituito da un corridoio e dalle otto camere dell'albergo (sette matrimoniali o doppie ed una singola, idonea anche per portatori di handicap) ciascuna delle quali include anche una stanza da bagno con box doccia. Le pareti sono dipinte di bianco con l'eccezione di quelle dei bagni che sono in gran parte rivestite dalle solite piastrelle color mattone chiaro e scuro. I bagni sono dotati di wc, bidè, lavabo e box doccia e i sanitari sono in vetrochina bianchi. Le finestre hanno infissi in legno e sono protette da scuroni di colore verde a doghe orizzontali.

Salendo ulteriormente le scale si arriva - attraverso una porta di metallo e vetro - al terrazzo ricavato sul tetto, che occupa per intero la pianta della parte di edificio più recente con l'esclusione dello spazio del blocco scale-ascensore e quello della centrale termica. Il terrazzo è protetto perimetralmente da un parapetto di mattoni, intonacato e tinteggiato, su cui sono innestate delle colonnine di cemento che sorreggono travi di cemento rivestite di lamiera. Il pavimento del terrazzo è ricoperto da mattonelle quadrate color grigio chiaro.

L'ambiente cantina (al piano interrato dell'edificio) è costituito da un disimpegno, una dispensa che contiene anche due celle frigorifero, tre vani destinati a deposito e un locale che contiene le macchine che azionano l'ascensore. Dal disimpegno è anche possibile accedere, attraverso una porta di metallo, al garage di pertinenza dell'albergo. I vani delle cantina hanno pavimenti di mattonelle quadrate in ceramica per lo più di colore grigio chiare. La pareti sono tinteggiate di bianco ma rivestite in gran parte da piastrelle ceramiche quadrate color grigio chiaro o bianche. La dispensa e le stanze deposito sono dotate di bocche di lupo poste sui lati esterni dell'edificio. Oltre che per via interna si può accedere al garage anche attraverso un portone in metallo a apertura elettrica che affaccia direttamente sulla piccola porzione di corte dell'edificio posta al livello delle cantine.

Il **garage** ha pavimento e pareti in cemento e soffitto con struttura a vista. E' dotato di illuminazione elettrica e impianto idrico e prende luce da due finestrotti alti.

Ad oggi si arriva dall'esterno al garage o (pedonalmente) attraverso una larga scala che parte dalla zona del portico d'ingresso all'albergo e scende al piano sottostante della corte o percorrendo uno stradello (carrabile) con pavimentazione in stabilizzato che dalla via vicinale Prati del Lago arriva fino al suo accesso.

Questo stradello, realizzato a suo tempo a servizio del cantiere dell'albergo, è stato costruito su terreno di altra proprietà, di conseguenza non potrà essere utilizzato dall'eventuale acquirente dei beni pignorati e il garage è venduto privo di accesso carrabile.

I lati lunghi dell'edificio ed il lato frontale che affaccia sulla strada sono perimetrati da un marciapiede composto da mattonelle beige disposte diagonalmente (le stesse che ricoprono la scala esterna) mentre la corte comune, che viene utilizzata anche come parcheggio, è pavimentata con betonelle grigie.

Il fabbricato è provvisto di tutti gli **impianti** tecnologici necessari: elettrico, idraulico, termico, di aspirazione di fumi, di condizionamento TV, ecc. Tutti gli impianti sono centralizzati con contatori

generali e utenze comuni.

L'impianto di riscaldamento del fabbricato utilizza due caldaie a gas metano ed è dotato di termoconvettori nelle camere e elementi riscaldanti in metallo verniciato di bianco nei bagni mentre il riscaldamento del ristorante è del tipo a pavimento. Le macchine dell'impianto di condizionamento sono posizionate nel terrazzo sul tetto e sulla muratura del prospetto nord.

Ad un esame a vista gli impianti paiono eseguiti rispettando le norme e i certificati di conformità dell'impianto elettrico e di quello idro-termico-sanitario, di condizionamento e del gas sono allegati alla pratica di richiesta di agibilità/abitabilità relativa all'ultima pratica edilizia depositata in Comune.

Gli immobili risultano nell'insieme in un normale stato di conservazione, fanno eccezione alcuni segni di ripresa dell'intonaco nel prospetto sud che deve essere ritinteggiato e il terrazzo sul tetto. Il terrazzo ha avuto problemi di infiltrazioni nei soffitti sottostanti che sono stati risolti stendendo sulla pavimentazione un prodotto impermeabilizzante. Questo tipo di impermeabilizzazione tuttavia va rinnovata in tempi brevi perché ha una durata limitata nel tempo.

I fabbricati hanno una **superficie commerciale totale** in proprietà esclusiva ricavata dall'ultimo progetto approvato di circa **mq 589,75**.

#### **Prospetto superfici calpestabili dei beni**

(Sup.rilevate sui progetti autorizzati e nelle planimetrie catastali):

##### **RISTORANTE**

###### **Piano Terra:**

sala ristorante:	mq	49,20	cucina:	mq	25,00	antibagno:	mq	2,92
bagno per handicap::	mq	3,24	bagno:	mq	1,61	pergolato:	mq	31,62
area esterna esclusiva:	mq	15,60						

##### **ALBERGO**

###### **Piano Cantinato/Interrato**

garage: mq 60,90 corridoio: mq 9,46 deposito: mq 3,25 deposito: mq 3,25  
deposito: mq 9,30 dispensa: mq 8,93

**Piano Terra:**

reception: mq 37,85 spogliatoio: mq 6,25 antibagno: mq 1,99  
bagno: mq 4,74 portico: mq 40,60 area terrazzata: mq 29,10

**Piano Primo**

camera n.101: mq 15,00 bagno: mq 4,74 camera n.102: mq 17,49 bagno: mq 3,72  
camera n. 103: mq 16,41 bagno: mq 3,07 camera n. 104: mq 15,81 bagno: mq 3,44  
camera n. 105: mq 14,83 bagno: mq 4,05 camera n. 106: mq 14,67 bagno: mq 4,05  
camera n. 107: mq 14,35 bagno: mq 3,99 camera n. 108: mq 11,20 bagno: mq 3,75  
corridoio: mq 21,13

**Piano Secondo/Tetto**

centrale termica: mq 9,80 vano scala: mq 22,32 copertura piana praticabile: mq 91,38

Le misure planimetriche sono state controllate a campione e queste sono risultate riconducibili a quelle indicate nei progetti autorizzati.

**4.2. RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (**v. all. 1**).

Si inseriscono di seguito, a titolo esemplificativo, alcune delle foto del bene pignorato.



Il fabbricato che contiene il ristorante (sul fronte) e l'albergo (sul retro)



Ampliamento realizzato per l'albergo



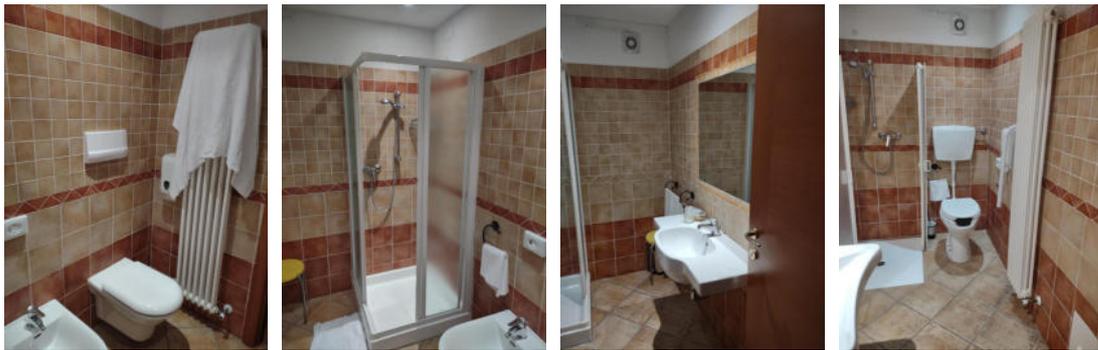
Ristorante: ingresso alla sala da pranzo e la cucina



Albergo: la reception, (bureau e saletta) e il vano scala con l'ascensore



Albergo: le camere



Albergo: i bagni annessi alle camere



Albergo: la terrazza sul tetto



Albergo: locali di deposito e il garage di pertinenza

**QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutato e l'esatta loro provenienza.**

**3.1. PROPRIETA'**

Gli immobili pignorati sono intestati alla ditta \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* per 1/1 di proprietà.

**3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

L'intera proprietà dell'immobile è in capo alla ditta esecutata per:

**1. atto di conferimento in società** con atto del notaio Torroni Alessandro di Forlì n. Rep. 5517 del 29.12.2006 , trascritto a Forlì il 16.11. 2007 all'art. n. 876.

Con questo atto l'immobile di proprietà del sig. \*\*\*\*\* è stato trasferito alla ditta \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* ,.

Nell'atto l'immobile è così descritto:

*".. complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica uniti da un giunto sismico, ad uso ristorante e albergo; il primo corpo di fabbrica, già esistente, è distribuito su piano terra e piano primo, il secondo corpo di fabbrica - in fase di costruzione in forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Bertinoro in data 7 ottobre 2004 prot. n. 8214/2004 - è distribuito su piano cantinato, piano terra, piano primo e copertura piana a terrazzo, il tutto confinante nell'insieme con: via Consolare, corte comune da tre lati, salvo altri; il tutto attualmente riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di BERTINORO (FO), in ditta \*\*\*\*\* , al **foglio 28 part. 22 sub. 5**, via Consolare n. 1699, piano T, cat. C/1, classe 3, mq. 65, r.c. euro 1.688,56. Parte del fabbricato oggetto del presente conferimento è ancora distinta al Catasto Terreni del Comune di BERTINORO (FO) al **foglio 28, part. 22 sub. 1** fabb. rurale di are 7.61. E' compresa nel conferimento la quota proporzionale di comproprietà della corte di pertinenza del complesso immobiliare ad uso ristorante e albergo, comune anche ad altro fabbricato ad uso civile*

abitazione insistente sulla stessa area, distinta nel Catasto dei Fabbricati del Comune di BERTINORO (FO), in ditta \*\*\*\*\* , al foglio 28, part. 22 sub. 6, bene comune non censibile. L'area di terreno coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato unitamente ad altro fabbricato ad uso civile abitazione, che non costituisce oggetto del presente conferimento, nella cui consistenza è compresa la corte comune anche all'altro fabbricato insistente sulla stessa area, è distinta al Catasto Terreni del Comune di BERTINORO (FO) al foglio 28, part. 22 ente urbano di mq. 1.463.”

**2. atto di identificazione catastale** con atto del notaio Torroni Alessandro di Forlì n. Rep. 6456 del 20.11.2007, trascritto a Forlì il 21.11. 2007 all'art. n. 3092.

Nell'atto si legge:

“... che il complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica uniti da un giunto sismico, ad uso ristorante e pensione, complessivamente oggetto del conferimento in società con il più volte citato atto a mio rogito in data 29 dicembre 2006, repertorio n. 5517/2692, è distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di BERTINORO (FO) al foglio 28, part. 22 sub. 7, via Consolare n. 1699, piano T, cat. C/1, classe 3, mq. 65, r.c. euro 1.688,56 (già in ditta società conferitaria); part. 22 sub. 8, via Consolare n. 1699, piano S1-T-1, cat. D/8, rendita catastale proposta euro 4.744,00, che verrà intestata alla società conferitaria a seguito del presente atto di identificazione catastale.

Al complesso immobiliare di proprietà esclusiva della società conferitaria spetta la quota proporzionale di comproprietà dei seguenti beni comuni aventi un proprio identificativo catastale: - dell'area urbana di mq. 163 distinta in Catasto con la part. 22 sub. 9, che pertanto diverrà comune ai subalterni 3, 7 e 8; - della corte e della pensilina distinti in Catasto con la part. 22 sub. 10, che pertanto diverrà bene non censibile comune ai subalterni 3, 7 e 8. ...”.

Il sig. \*\*\*\*\* era proprietario dei beni per:

- dichiarazione di successione del 15.04.1991 in morte del sig. \*\*\*\*\* titolare

dell'intera proprietà, Den. n. 82 Vol.535, trascritta a Forlì il 01.03.1993 all'art. 1658.

(v. all. 6).

### **3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO**

\*\*\*

**QUESITO 4.** *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.*

#### **4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

All'Agenzia del Territorio di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data di 14.01.2022 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 5713** del 04.12.2007 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Pubblico Ufficiale Torroni Alessandro rep. 6482/3452 del 29.11.2007 soggetto a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA - SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Modema (MO); soggetto contro: \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* con sede a Bertinoro.

Immobili oggetto di iscrizione:

catasto fabbricati - Fg 28 Comune di Bertinoro part.IIa 22 sub 7, sub 8 e sub 10 (BCNC – corte)

- **Trascrizione n. 14724** del 27.12.2007 Scrittura privata con sottoscrizione autentica: ATTO UNILTERALE D'OBBLIGO - Pubblico Ufficiale notaio Torroni Alessandro rep. 6557/3513 del 12.12.2007, soggetto a favore Comune di Bertinoro; soggetto contro: \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* con sede a Bertinoro.

Immobili oggetto di trascrizione:

catasto fabbricati - Fg 28 Comune di Bertinoro **part.IIa 22 sub 9.**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare:

*“La società \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* si è obbligata per se', successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, nei confronti del comune di Bertinoro, a quanto di seguito specificato:*

*1) a mantenere **vincolata all'uso pubblico** l'area urbana con accesso da via Consolare n. 1699, distinta al catasto dei fabbricati del comune di Bertinoro, al foglio 28, **part. 22 sub. 9**, area urbana di mq. 163, **destinata a parcheggio finché rimarrà la destinazione del fabbricato ad uso commerciale** oppure fino a all'emanazione di un provvedimento comunale che disponga diversamente;*

*2) a salvaguardare l'accesso a tale parcheggio garantendo quindi la massima accessibilità allo stesso;*

*3) a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione del parcheggio di cui trattasi obbligandosi, inoltre, a mantenerlo in ottimo stato di conservazione;*

*4) ad apporre a propria cura e spese apposita segnaletica, conforme a quella prescritta dal codice della strada, atta a segnalare il parcheggio ad uso pubblico.”*

**-- Trascrizione n. 13500** del 04.12.2007 atto tra vivi: COSTITUZIONE DI VINCOLO - Pubblico Ufficiale notaio Torroni Alessandro rep. 6482/3452 del 29.11.2007, soggetto a favore REGIONE EMILIA ROMAGNA; soggetto contro: \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* con sede a Bertinoro.

Immobili oggetto di trascrizione:

catasto fabbricati - Fg 28 Comune di Bertinoro part.lla 22 sub 7 e sub 8.

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

*“La part. 22 sub. 7, di cui al quadro b unità negoziale 1.1, deriva dal sub. 5 della part. 22, soppresso giusta variazione del 22 ottobre 2007 n. 9085 protocollo n. FO0232436, per demolizione parziale. La part. 22 sub. 8, di cui al quadro b unità negoziale 1.2, deriva da variazione del 22 ottobre 2007 n. 9086 protocollo n. FO0232439, per ampliamento e da*

variazione del 20 novembre 2007 n. 7501 protocollo FO 0261088. e' compresa negli immobili da vincolare la quota proporzionale di comproprietà della corte e della pensilina distinte nel catasto dei fabbricati del comune di Bertinoro (FO), al foglio 28, part. 22 sub. 10, Bene Comune Non Censibile. l'area di terreno coperta e scoperta su cui e' costruito il fabbricato unitamente ad altro fabbricato ad uso civile abitazione, che non costituisce oggetto del presente vincolo, nella cui consistenza e' compresa la corte comune anche all'altro fabbricato insistente sulla stessa area, e' distinta al catasto terreni del comune di Bertinoro, alla partita 1, al foglio 28, part. 22 ente urbano di mq. 1.463. **L'impresa si e' obbligata a mantenere per tutta la durata del finanziamento, e comunque per un periodo non inferiore a cinque anni, la specifica destinazione d uso, indicata nel provvedimento di concessione del contributo, sugli immobili e sui beni oggetto del contributo medesimo, immobili quali risultano dalla descrizione riportata in calce al contratto, nonche' alla scrupolosa osservanza delle disposizioni di cui alla Legge Regione Emilia Romagna 23 dicembre 2002 n. 40, comunicando immediatamente alla banca ogni evento anche solo potenzialmente idoneo a determinare la revoca o la decadenza del contributo previsto dalla citata legge; si e' obbligata altresì, a non alienare, locare e cedere a qualsiasi titolo, comunque a non distogliere, senza preventiva autorizzazione della Regione Emilia Romagna, dall'uso previsto nella concessione delle agevolazioni, quanto ha formato oggetto del finanziamento, a consentire, i controlli e gli accertamenti che la banca e/o l'autorità regionale competente riterranno opportuni in qualunque momento, rimborsandone il costo, a fornire alla Regione Emilia-Romagna la necessaria documentazione per l'adozione del provvedimento definitivo di liquidazione del contributo entro 180 (centottanta) giorni dall'accertamento dell'avvenuta esecuzione dei lavori. La stessa parte finanziata in funzione della richiesta di agevolazione inviata alla Regione Emilia Romagna, ha preso atto del divieto, sancito dalla legge, di mutare la destinazione delle opere e dei beni realizzati con il contributo regionale fino all'estinzione del finanziamento, impegnandosi ad osservare tutte le disposizioni di legge**

e ad ottemperare a sue spese alla pubblicazione del vincolo relativo, previsto all'art. 17, titolo v, della Legge Regione Emilia-Romagna 23 dicembre 2002 n. 40 a corredo della nota di iscrizione ipotecaria. Autorizzano pertanto il direttore dell'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale competente, a trascrivere detto vincolo sui beni di cui appresso, con pieno esonero di responsabilita' al riguardo. la parte finanziata si e' assunta, inoltre, l'obbligo di segnalare alla banca con sollecitudine ogni variazione materiale e giuridica sia della destinazione dell'investimento finanziato sia nell'attivita' certificata della propria impresa che dovesse intervenire fino all'estinzione del finanziamento....”

**-Trascrizione n. 6682** del 17.07.2020 verbale di pignoramento immobili. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Forlì, rep. 1165/2020 del 17.06.2020, soggetto favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Roma (RM). Soggetto contro: \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* con sede a Bertinoro.

Immobili oggetto di pignoramento:

catasto fabbricati - Fg 28 Comune di Bertinoro part.IIa 22 sub 7 e sub 8.

Si allegano le visure di aggiornamento eseguite per la ditta \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Bertinoro.

(v. all. 7).

\*\*\*

**QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..**

Si allegano le planimetrie catastali degli immobili in oggetto, il nuovo quadro dimostrativo delle unità immobiliari che li compongono e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. 2).

\*\*\*

**QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali**

**omesse denunce di successione, ecc.).**

Nella certificazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione prov.le di Forlì - Cesena – Ufficio Territoriale di Cesena prodotta in allegato, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante (v. all.9).

\*\*\*

**QUESITO 7. L'E.S. 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.....**

Il ristorante e l'albergo sono gestiti dalla soc. proprietaria: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*

**Quesito 8. L'E.S. 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 di natura condominiale o 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.**

**8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

**8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

I beni pignorati sono sottoposti alle prescrizioni riportate nelle NTA del RUE del Comune di

Bertinoro per i “Sub ambiti del territorio – A10.2B – sub ambito di completamento residenziale soggetti a convenzione” .

Nelle NTA all'articolo 3C.5 “Sub - ambiti A10.2.B di completamento residenziale soggetti a convenzione”. è scritto:

“Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere

I sub-ambiti comprendono aree prossime ad aree parzialmente urbanizzate a media densità edilizia non sufficientemente infrastrutturate in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente come sua organica prosecuzione e con il reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici e infrastrutture a servizio dell'intero tessuto edificato.

Usi e categorie d'intervento ammessi

Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati all'articolo 3C.1 Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

NC = Nuova costruzione D = Demolizione MO = Manutenzione Ordinaria

MS = Manutenzione Straordinaria RS = Restauro scientifico

RRC = Restauro e Risanamento conservativo RE = Ristrutturazione Edilizia

RU = Ristrutturazione Urbanistica CD = Cambio di destinazione d'uso

RAL = Recupero e risanamento delle aree libere

Indici e parametri edilizi

Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

UF max: 0,5 mq/mq nelle zone di pianura e 0,44 mq/mq nelle zone di collina

SC max: 50% della SF o = SC preesistente se superiore solo in caso di fedele ricostruzione

H max delle fronti: 10,00 mt nei tessuti consolidati; 8,50 nelle aree limitrofe alle zone rurali derogabili a 9,00 previa verifica di inserimento paesaggistico rispetto al contesto. Nei viali principali dei centri abitati m 8,50, derogabile fino a m 10,00 previa verifica di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.

Numero massimo dei piani abitabili fuori terra: 3

Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 (salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I)

Distanza minima tra pareti finestrate di edifici: m 10,00 (salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I)

Distanza minima dalle strade: m 5,00 (salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I)

Dotazioni territoriali: ai sensi tab. 2E.2

Parcheggi pertinenziali: ai sensi tab. 2.2.1.1. NTA Parte I

Superficie permeabile: vedi art. 2F.1 - Verde pubblico e privato

IVL (Visuale libera): 0,5

Negli interventi di RE e DR viene fatta salva la superficie utile lorda autorizzata, anche se superiore alla capacità edificatoria ammissibile dalle presenti norme.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle dotazioni previste dalle presenti norme e dei seguenti limiti:

UF: 0,5 mq/mq SC = 50% DC = DS = ml 5.00 H max = 9,50 P = 3 piani abitabili

IVL = 0,5

\*\*\*

***QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (precisando in tal caso l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente), gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente..***

Gli immobili oggetto di perizia (un ristorante e un albergo) hanno parti comuni (una corte, una pensilina e un'area urbana) ad un'abitazione di altra proprietà.

Le spese ordinarie e straordinarie per le parti comuni non sono mai state contabilizzate e divise tra i comproprietari perché l'abitazione (sub 3) appartiene ad un socio della ditta proprietaria del ristorante e dell'albergo.

Il legale rappresentante della ditta pignorata, durante il sopralluogo, ha affermato che non vi sono

spese insolute relative all'anno in corso e all'anno precedente, né sono previste spese straordinarie a breve termine.

\*\*\*

**QUESITO 10. Verifichi 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.**

Le spese ordinarie relative alle parti comuni (sub 10 corte e portico), che riguardano per lo più la pulizia della corte e del portico attualmente sostenute dalla gestione dell'albergo/ristorante in caso di vendita dovranno essere divise tra i proprietari delle unità immobiliari alle quali risultano comuni.

\*\*\*

**QUESITO 11-12. L'E.S. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.....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.**

\*\*\*

**QUESITO 13. L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, la dichiarazione di agibilità, i costi delle eventuali sanatorie nel caso in cui siano possibili e gli adempimenti a carico dell'aggiudicatario precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.**

**13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

La parte originaria del fabbricato è stata realizzata agli inizi del '900 ed è stata nel tempo oggetto di interventi il più recente dei quali ha riguardato la parte esistente e il suo ampliamento per la realizzazione di una nuova struttura ricettiva. I lavori sono stati autorizzati con:

- **Permesso di Costruire** del 07.10.2004 **prot. n. 8214/2004** per “*Demolizione con ricostruzione di un fabbricato ad uso ristorante da eseguire in Bertinoro in Via Consolare, 1699*” rilasciato al sig. \*\*\*\*\* allora proprietario dell'immobile;
- **DIA** del 05.05.2005 **prot n. 6385/2005** per “*opere pertinenziali strada interna di cantiere*”, presentata dal sig. \*\*\*\*\* ;
- **DIA** del 06.03.2007 **prot n. 3422/2007** per “*Modifiche progettuali e varianti al Permesso di Costruire prot. n. 8214/2004*”, presentata dal sig. \*\*\*\*\* ;
- **DIA** del 02.08.2007 **prot n. 12326/2007** per “*Modifiche progettuali e varianti al Permesso di Costruire prot. n. 8214/2004*”, presentata dal sig. \*\*\*\*\* .

A conclusione dei lavori, visto il parere favorevole del Settore Tecnico- Servizio Urbanistica Edilizia Privata e dei Tecnici dell'Azienda Asl rilasciato a seguito del sopralluogo effettuato il 02.04.2008, per l'immobile è stato rilasciato il **Certificato di conformità edilizia ed agibilità in data 21 ottobre 2008** per “*Intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso ristorante denominato \*\*\*\*\* e per la realizzazione di una nuova struttura ricettiva, località Panighina, Via Consolare, 1699*”.

Alle domanda di rilascio del Certificato di conformità edilizia ed agibilità è allegata una tavola degli impianti con indicato al piano cantinato/interrato un muretto divisorio con porta per l'accesso ad un piccolo vano di servizio sottoscala destinato a sala macchine per ascensore. Il muro divisorio non risulta disegnato nelle tavole di progetto allegate all'ultima Variante depositata. (v. **all. 4**).

### **13.2. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE**

La destinazione urbanistica dei beni pignorati è la seguente:

PRG vigente ai sensi della Legge Regionale 47/1978:

- E1 Zona agricola;
- Nucleo insediativo - 135 - Numero scheda dell'elaborato D2.SR (PSC);

PSC vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000:

Ambiti rurali retrocostieri a valenza agro-ambientale e fruitiva (Art. A-19e);

Ambiti agricoli periurbani (Art. A-20);

Ambiti agricoli del paesaggio fluviale (Art. 17 PTCP);

Ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche e per gli interventi compensativi derivanti dai nuovi processi insediativi;

Altri vincoli:

- Fascia di rispetto stradale;
- Area soggetta ad autorizzazione paesaggistica (Art. 142 Dlgs. 42/2004);
- Sistema forestale boschivo (Art.10 PTCP);
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua

**(v. all. 5)**

**13.3. REGOLARITA' EDILIZIA**

Nel fabbricato che contiene i due beni pignorati **è stata rilevata una incongruenza** rispetto ai progetti allegati alle pratiche edilizie autorizzate o depositate.

Come già sopra descritto, al piano cantinato/interrato risulta realizzato un muro divisorio con porta per l'accesso ad un piccolo vano di servizio sottoscala destinato a sala macchine per ascensore.

Si evidenzia che prima del rilascio dell'agibilità i tecnici comunali e del ASL hanno eseguito un sopralluogo nell'immobile senza rilevare l'incornguenza tra progetto e stato di fatto, inoltre nel progetto degli impianti elettrici e speciali allegato alla CCEA (domanda per l'agibilità) sono rappresentati sia il muro divisorio, sia la porta d'accesso alla sala macchine dell'ascensore

\*\*\*

**QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo**

Il muro divisorio con porta, realizzato al piano interrato, non indicato nei progetti depositati in Comune ma non rilevato dai tecnici comunali e dell'Asl durante il sopralluogo per l'abitabilità e che risulta presente nel progetto degli impianti allegato alla CCEA prot. 142/2008, dovrebbe rientrare nelle tolleranze di cui all'art.19 bis comma 3 L.R.23/2004, in ogni modo la difformità può essere regolarizzata presentando una richiesta di sanatoria.

L'acquirente dovrà, a sua cura e spese verificare con i tecnici comunali se sia necessario presentare la sanatoria per il muro divisorio, tenendo presente che il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001, all' Art. 46, comma 5 dispone che *"L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"*.

A compensazione della riduzione di appetibilità del bene venduto senza accesso carrabile al garage e per lo scomodo legato alla mancata rappresentazione del muro divisorio nel progetto architettonico che richiede l'intervento di un tecnico abilitato per la sua regolarizzazione, verrà applicato al suo valore ordinario il **coefficiente di differenziazione 0,96**.

\*\*\*

**QUESITO 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 uno dei suddetti titoli***

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

\*\*\*

***QUESITO 16. L'E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione***

Si allegano in doppia copia gli attestati di Certificazione Energetica per i beni pignorati:

- **ristorante** attestato n. 08079-283065-2022 rilasciato il 20.01.2022 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e valido sino al 20.01.2032.

**Classe energetica: "B"** EP gl, nren 1255,31 kWh/mq anno.

- **albergo** attestato n. 08079-283062-2022 rilasciato il 20.01.2022 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e valido sino al 20.01.2032.

**Classe energetica: "D"** EP gl, nren 282,60 kWh/mq anno.

(v. all. 11)

\*\*\*

***QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....***

Le planimetrie catastali del ristorante e dell'albergo corrispondono allo stato di fatto. .

\*\*\*

***QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....***

I beni pignorati non comprendono terreni agricoli.

\*\*\*

**QUESITO 19. L'E.S. proceda alla determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate.....**

#### **19.1. CRITERI ADOTTATI**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari noti di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del fabbricato da stimare.

La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, della situazione attuale del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima.

#### **19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

L'E.S., al fine di determinare il valore unitario da utilizzare per i beni pignorati, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) su immobili con la stessa destinazione d'uso in zona o in zone similari. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie. Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti, da **€ 900,00/mq** a **€ 1.100,00/mq** per fabbricati destinati alla ristorazione e alla ospitalità e/o da **€ 60.000,00/ camera** a **€ 80.000,00/ camera** per gli alberghi .

Nel nostro caso, i fabbricati sono nell'insieme in normali condizioni e sono dotati di tutti i servizi e gli impianti necessari all'uso al quale sono destinati ma dato il perdurare della grave crisi del mercato immobiliare, si ritiene congruo applicare per la stima entrambi i costi unitari medi rilevati presso gli operatori del settore immobiliare: € 1.000,00/mq e/o € 60.000,00/ camera.

Il costo a camera comprende tutti i servizi di pertinenza dell'albergo e nel nostro caso anche la porzione di mq 21,80 di ristorante (vedi planimetria catastale).

### **19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobile ad uso ricettivo, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette, nel procedimento di stima tradizionale, di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato sono stati applicati alle superfici i coefficienti: 0,40 per la zona terrazzata al piano terra, 0,50 per il piano cantinato, i portici e la terrazza sul tetto e 0,30 per le porzioni di corte esclusiva .

La superficie lorda rettificata (superficie commerciale) dell'immobile pignorato ammonta a **589,75 mq**, rilevata sui progetti autorizzati.

### **19.4. VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

Per il calcolo del valore di stima saranno utilizzati due procedimenti:

1° metodo: calcolo del valore di stima applicando per tutta la superficie del fabbricato il costo unitario € 1.000,00/mq;

2° metodo: calcolo del valore di stima applicando per la parte ad albergo il costo unitario medio € 60.000,00/ camera e per la quota di superficie di ristorante non annessa all'albergo il costo unitario medio € 1.000,00/mq.

Il valore finale sarà determinato dalla media tra i due risultati così ottenuti.

**1° metodo:**

Il valore di stima dei beni calcolato applicando il costo unitario medio a metro quadrato (€ 1.000,00/mq) all'intera superficie lorda rettificata del ristorante e dell'albergo risulta:

- €. 1.000,00/mq x mq. 589,75 = € 589.750,00 arrotondato a € 590.000,00.

**2. metodo:**

Il valore di stima dei beni calcolato applicando:

- per la parte ad albergo, il costo unitario medio di € 60.000,00/ camera:

€ 60.000,00/ camera x n. 8 camere = € 480.000,00.

- per la quota di superficie di ristorante non annessa all'albergo, il costo unitario medio di € 1.000,00/mq:

€. 1.000,00/mq x 98,63 mq = € 98.630,00 arrotondato a € 99.000,00.

Sommano:

€ 480.000,00 + € 99.000,00 = € 579.000,00.

**3. La media tra i due metodi di stima**

La media tra i due valori di stima calcolati risulta:

(€ 590.000,00 + € 579.000,00) : 2 = € 584.500,00.

il **valore ordinario** dei beni ammonta quindi a **€ 584.500,00**

*(Euro cinquecentottantaquattromilacinquecento)*

**Detrazioni al valore ordinario**

*Si applicano dal valore ordinario sin qui calcolato:*

a) il coefficiente di riduzione di 0,96 a compensazione dei costi per la regolarizzazione edilizia del muro divisorio con porta del locale con le macchine dell'ascensore e per la mancanza di accesso carrabile al garage:

€ 584.500,00 x 0,96 = € 561.120,00 arrotondato a € 561.000,00

b) la diminuzione del 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 561.000,00 – 10% = € 504.900,00. arrotondato a € 505.000,00

Il **valore di stima finale dei beni** risulta **€ 505.000,00.**

(Euro cinquecentocinquemila).

**QUESITO 20.** *Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....*

E' stata pignorata l'intera proprietà.

\*\*\*

**QUESITO 21.** *L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....  
Indicando anche il valore locativo dell'immobile;*

I beni in oggetto, hanno un **valore locativo** di circa € 30.000,00 annuali.

\*\*\*

**QUESITO 22.** *L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....*

I beni oggetto di stima sono distinti catastalmente, ma nello stato di fatto risultano tra loro strettamente connessi e non veramente autonomi perciò **è opportuno che siano venduti in un unico lotto.**

\*\*\*

**QUESITO 23.** *L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.*

Il codice fiscale della ditta esecutata è il seguente:

\*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*

**QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato ....**

***Estratto di matrimonio....***

La ditta esecutata è una società.

\*\*\*

**QUESITO 25 ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.**

L'immobile pignorato è intestato ad una società.

\*\*\*

**QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.**

\*\*\*

**QUESITO 27. L'E.S. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....**

Nell'atto di provenienza dei beni del notaio Alessandro Torroni (rep. 5517 del 29.12.2006) al punto **Trattamento tributario** è scritto:

*“- Il signor \*\*\*\*\* dichiara di non agire nel presente atto di conferimento del complesso immobiliare ad uso ristorante ed albergo nell'esercizio d'impresa in quanto l'immobile appartiene alla sua sfera privata. I comparenti prendono atto che, pertanto, il conferimento del fabbricato ad uso ristorante ed albergo sconta: - l'imposta di registro al 4% ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. a), n. 2 della tariffa, parte prima allegata al D.P.R. n. 131/1986 e a tal fine i comparenti dichiarano: a) che tale fabbricato è destinato specificamente all'esercizio di attività commerciale e non è suscettibile di altra destinazione senza radicale trasformazione; b) che il valore fiscale*

dell'immobile conferito ammonta ad euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero); - le imposte ipotecaria e catastale nelle misure ordinarie rispettivamente del 2% e dell'1% in quanto conferimento effettuato da privato fuori dal campo di applicazione dell'I.V.A. e pertanto non soggetto alle disposizioni introdotte dal decreto legge n. 223/2006 convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006.”

\*\*\*

**QUESITO 28. L'E.S. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia.....**

L'E.S. non ha richiesto la proroga del termine inizialmente concesso per il deposito dell'elaborato peritale.

\*\*\*

**QUESITO 29-30. L'E.S. provveda, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita ....ad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati....**

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia all'ai creditore\i procedente\i, sia all'ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevute mail e\o postale\i che si allega\no al presente elaborato peritale.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dal quesito nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

\*\*\*

**NOTE**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Con osservanza.

Cesena, 31 gennaio 2022

L'E.S.

***Arch. Elia Morandi***

**ELENCO ALLEGATI:**

- all. 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. 2.** PLANIMETRIE QUADRO DIMOSTRATIVO ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. 3.** VISURA CATASTALE ATTUALE
- all. 4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE DI BERTINORO
- all. 5.** STRALCI DEL PRG e PSC VIGENTE
- all. 6.** ATTI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. 7** VISURA CONSERVATORIA RR.II
- all. 8** PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE
- all. 9** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. 10** COMUNICAZIONI INVIATE ALLA DITTA ESECUTATA
- all. 11** ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. 12** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA