

**STUDIO TECNICO BERNI**  
**BERNI Fabio Architetto**  
**47121 FORLÌ**

Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8  
Tel. – Fax 0543 35063  
arch.berni@virgilio.it  
fabio.berni@archiworldpec.it

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dott. Fabio SANTORO**

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**  
**ed ALLEGATI**  
**relativa alla procedura all'Esecutiva Immobiliare**  
**N. 144/2019 RG. ES.**

PROMOSSA DA

()  
**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**  
CONTRO

**Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

Forlì, \_\_  
**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**



**N. 144/2019 R.G. ES.**

Nell'udienza del 28/03/2021 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Fabio SANTORO** nominava il sottoscritto **Arch. BERNI Fabio**, con Studio in Forlì, via G. R. Paulucci Ginnasi n.8, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n. 857 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, *esperto stimatore* per la valutazione di stima dei beni pignorati dalla -----situati nel Comune di Bertinoro, di proprietà del signor ----- il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si pregia di rispondere al quesito postogli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta.

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	13
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	14
5	PLANIMETRIE CATASTALI	14
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	14
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	15
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	15
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	16
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	16
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	16
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	18
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	19
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPERE ABUSIVE	19
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	19
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E. O REDAZIONE DELLO STESSO	19
17	ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	20
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	20
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	21
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	21
21	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	23
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	25
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	25
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	25
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	25
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	25
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	39
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	40



29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	40
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	40
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	40
32	IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELL'EVENTUALE AGGIUDICAZIONE	40

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.

Il debitore esecutato veniva avvisato con raccomandata a.r. che il giorno 10/09/2021, alle ore 14.30' il sottoscritto avrebbe eseguito il sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento insieme al custode Dott.ssa ----- e che, qualora non avesse consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza del custode e della madre del debitore esecutato.

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.

### LOTTO N.1

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Bertinoro, al foglio di mappa n.49:

Part.Illa	Sub	Categoria	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
34	8	A/3	1	Via Dei Santi n.6	4,5 vani	290,51
510	1					

intestato a:

-----, nato a Forlì il 11/03/1982, codice fiscale: -----;

proprietario per 1/1.



Part.IIa	Sub	Categoria	
<b>34</b>	<b>7</b>	<b>F1</b>	<b>Area urbana di mq 90</b>

intestato a:

- -----,

L'area di sedime del fabbricato è censita al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio del Comune di Bertinoro al foglio di mappa n 49 con la particella 510 di mq 46 "Ente Urbano", l'area urbana con la particella 34 di mq 90 "Ente Urbano".

L'immobile confina con Via Dei Santi, particelle 33, e 511.

**I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene pignorato è costituito da una casa monofamiliare, a schiera, di civile abitazione, che si sviluppa su due piani fuori ed uno interrato, costruita in tempi remoti e ristrutturata nel 1995/2000 con ripristino della vecchia tipologia, sita in Via dei Santi n.6 nel Centro Storico del Comune di Bertinoro, oltre alla comproprietà, in ragione di tre quinti, di un'area urbana adibita a parcheggio.

Al piano interrato (particella 510) ed all'area urbana si accede tramite uno stradello comunicante con la via Dei Santi ed attraversando la corte della particella 33 sub 1, su cui grava una servitù di passaggio perpetua e gratuita a favore degli immobili pignorati

Il piano interrato, rispetto alla Via Dei Santi, ha una superficie al lordo della muratura di mq 46,00 ed una altezza di mt 3,00, ed è costituito da un unico vano adibito a ripostiglio.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di buona qualità, le pareti sono tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con finitura tipo noce, vetri camera e scuroni in legno, il tutto in normale stato di conservazione.





*Stradello comunicante con la via Dei Santi*



*Area cortilizia part.IIa 33 gravata da servitù di passaggio*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







Accesso al piano interrato



Ripostiglio



L'abitazione, a cui si accede dalla Via dei Santi, ha una superficie al lordo della muratura di mq 92,00 ed un'altezza, sia al piano terra che al piano primo, di mt 2,70; il piano terra (zona giorno) è costituito da soggiorno, angolo cottura, antibagno e bagno, il piano primo (zona notte) è costituito da due camere da letto, un piccolo disimpegno ed un balcone di mq 4,50 circa.

*Accesso da Via Dei Santi n.6+*



I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di buone qualità, le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità; gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura in legno naturale tipo noce chiaro, gli infissi esterni sono in legno tipo noce con vetri camere e scuroni in legno.

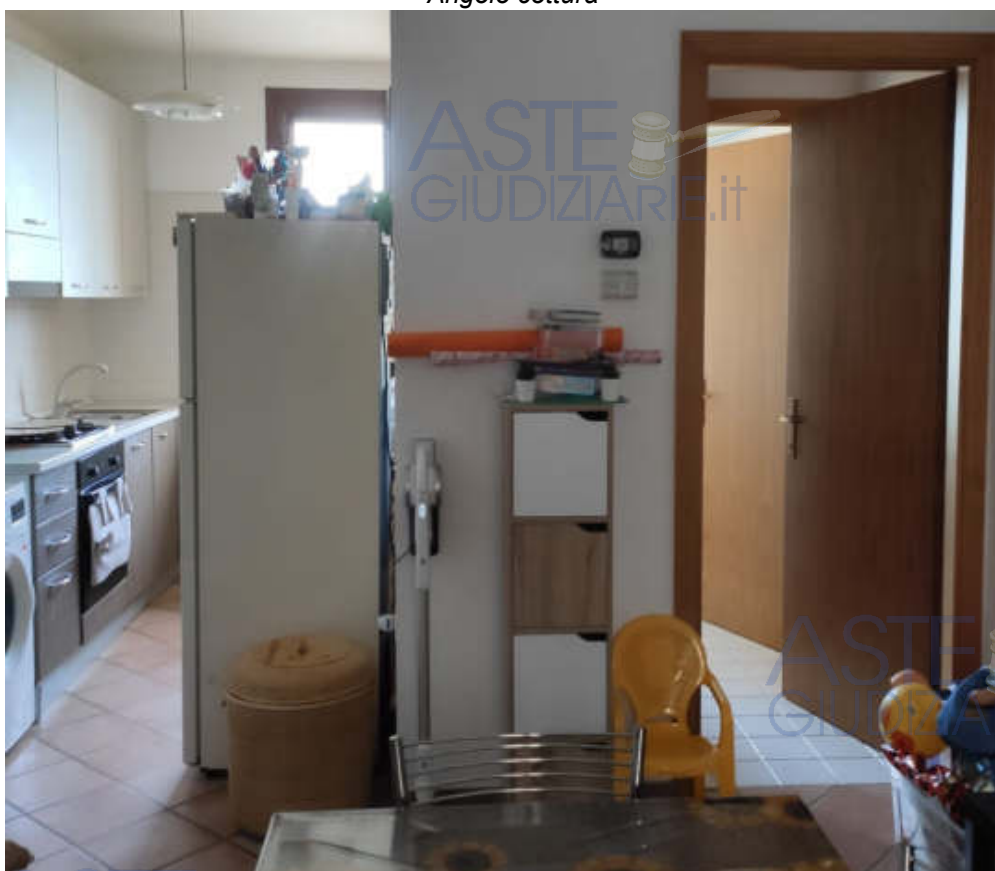
L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, telefonico, tv e di riscaldamento, con caldaia murale a gas allocata nel balcone e radiatori in acciaio.

Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono normali in relazione al tempo trascorso dall'intervento di ristrutturazione.





*Angolo cottura*



*Angolo cottura*







*Soggiorno*



*Antibagno*





Bagno



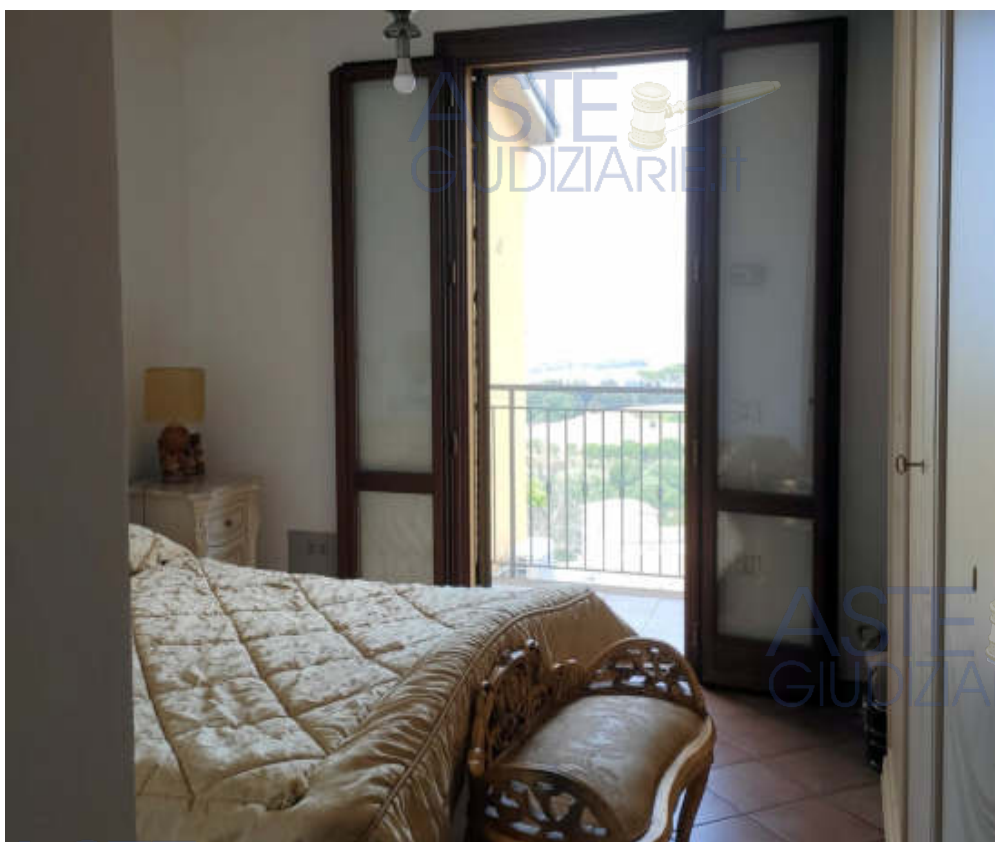
Scala

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





*Scala*



*Camera da letto*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Camera da letto



Balcone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita 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.**

Antecedentemente al ventennio l'immobile distinto al NCEU del Comune di Bertinoro nel foglio di mappa n.49, particella 34, sub 4 ed al NCT del suddetto Comune al foglio di mappa n.49 con le particelle 430 di mq 46 e 34 di mq 90, Enti Urbani, erano intestati alla Ditta: "----- nato a Forlì il 11/03/1982 per averlo acquistato in forza dei seguenti atti:

**a) relativamente alla particella 34 sub 4 del NCEU e alla particella 430, oltre alla quota di  $\frac{1}{2}$  della particella 34 del NCT: "atto di compravendita del Notaio Dott. -----di Forlì del 05/09/1988, rep. n.9639, trascritto a Forlì il 27/09/1988 all'art.6937 (*Allegato B1*);**

**b) relativamente alla restante quota di  $\frac{1}{2}$  della particella 34 del NCT: "atto di compravendita del Notaio Dott. ----- di Forlì del 19/11/1991, rep. 154735, trascritto a Forlì il 29/11/1991 all'art.9698 (*Allegato B2*).**

Con variazione identificativi per allineamento delle mappe n.4683.1/2005 del 03/011/2005, la particella n.430 del NCT venne soppressa dando origine alla particella 510 di mq 46, ente urbano.

Con variazione identificativi per allineamento delle mappe n.20023.1/2005 del 03/011/2005, la particella n.34 sub 4 del NCEU venne soppressa dando origine alla particella n.510.

Con denuncia di variazione del NCEU n.7194.1/2015 del 17/03/2015, la particella n.510 venne soppressa per esatta rappresentazione grafica, dando origine alla particella n.34 sub 8 graffata alla particella n.510 sub 1.

Con denuncia di costituzione presentata al NCEU il 17/03/2015, n.220.1/2015, l'area già distinta nel NCT con la particella n.34 di mq 90, venne censita anche nel NCEU con la particella n.34 sub 7, quale area urbana di mq 90, identificata nell'elaborato planimetrico.

Con atto di compravendita del Notaio Dott. ----- di Forlì del 15/06/2015, rep. n. 56495/17259, trascritto a Forlì il 03/07/2015 all'art. 6750, il signor -----ha venduto al signor -----, nato a Forlimpopoli il 06/06/1988, una quota di comproprietà in ragione di 1/5 dell'Area

Urbana identificata con il sub 7 della particella n.34 del foglio di mappa n.49 del Catasto Fabbricati del Comune di Bertinoro, rimanendo comproprietario per la restante quota di 4/5 (*Allegato B3*).

Con atto di compravendita del notaio Dott. ----- di Cesena del 21/02/2016, rep. n.5549/4116 trascritto a Forlì il 22/02/2016 all'art.1881, il signor ----- ha venduto ai signori -----, nato a Cesena il 22/07/1938 e -----, nata a Cesena il 23/05/1941, una quota di comproprietà in ragione di 1/5 dell'Area Urbana identificata con il sub 7 della particella n.34 del foglio di mappa n.49 del Catasto Fabbricati del Comune di Bertinoro, rimanendo comproprietario per la restante quota di 3/5 (*Allegato B4*).

**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.**

Negli atti è presente il certificato notarile di cui all'art. 567, Il comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del Notaio Dott. ----- aggiornato al 25/09/2019

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 08/10/2021 non risultano ulteriori trascrizioni/ iscrizioni a favore o contro sull'immobile pignorato.

Si allega la visura ipotecaria (*Allegato C*)

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

Si allegano una planimetria catastale, un estratto di mappa, un elaborato planimetrico ed un elenco subalterni (*Allegato D1*).

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

Non sono state appurate omissioni fiscali.

**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 giudiziari 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.**

L'immobile risulta affittato al signor -, nato ad Adrano il 23/12/1986; C.F.: -----, in base al contratto di locazione registrato telematicamente in data 27/05/2020 al n. 002456-serie 3T e codice identificativo TGP20T002456000YG

La durata del contratto è di 4 anni, dal 18/05/2020 al 17/05/2024, importo del canone annuo è di € 4.200,00 (pari ad € 350,00 mensili) "locazione di immobile ad uso abitativo".

Alla dichiarazione non è stato allegato nessun contratto.

Il contratto non è soggetto a proroga ed il canone di locazione, considerato il ristagno del mercato immobiliare anche a causa del Covid, è da ritenersi equo.

Il contratto di locazione è stato stipulato successivamente alla data del pignoramento e non è opponibile all'acquirente (Allegato E).

**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.*

Nell'articolo 5 dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dottor Giorgio Oliveri di Forlì del 15/06/2015, rep. 56495/17259, trascritto il 03/07/2015 all'art.6750, viene dato atto dell'esistenza, per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'articolo1062 del Codice Civile, di una servitù di passaggio perpetua e gratuita, da esercitarsi in qualunque ora del giorno e della notte, a carico dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato che insiste sulla particella 33, distinta con la particella 33 sub 1 e della adiacente area destinata a parcheggio (particella 34 sub 7), per consentire l'accesso alla restante proprietà del signor Monterastelli Gigi, distinta con le particelle n.35 e n.36 (ora particelle n.510 e n.511) al fine di collegare la suddetta sua proprietà alla pubblica via, denominata Via Dei Santi (già Via Mainardi), attraverso anche lo stradello adiacente. *(Allegato B3)*

**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.**

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati 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.**

Non vi sono spese condominiali.

**11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento.**

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del RUE vigente del Comune di Bertinoro, il fabbricato in oggetto ricade nel perimetro del Centro Storico come definito dall'art. A-7 dell'Allegato Capo a-II della legge regionale n. 20/2000.

#### **SISTEMA INSEDIATIVO STORICO – Centri Storici:**

Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della



stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati ed altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.

Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal PTPR, come specificata ed integrata dal PTCP, il PSC definisce la perimetrazione del centro storico e ne individua gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Il PSC stabilisce inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali e alla tutela degli esercizi aventi valore storico ed artistico.

Nei centri storici:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o colturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati a usi urbani o collettivi nonché di pertinenza dei complessi insediativi storici;

Il PSC può prevedere, per motivi di interesse pubblico e in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti dal comma 3. Nell'ambito dei tali previsioni, il PSC può inoltre individuare le parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento delle qualità urbanistica ed edilizia.

Il POC, coordinando e specificando le previsioni del PSC, disciplina gli interventi diretti al miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico; alla sua riqualificazione e allo sviluppo delle attività economiche e sociali; alla tutela e valorizzazione del tessuto storico e al riuso del patrimonio edilizio.

Il POC individua e disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui



alla L.R. n.19 del 1998.

In base alla "Scheda di analisi e indicazioni operative relative agli edifici del Centro Storico" – U.M.I./Unità Edilizia: 200, corpo principale 1, l'intervento edilizio ammesso è il "**Restauro e risanamento conservativo d3**", che di seguito si riporta:

Riguarda unità edilizie che hanno subito notevoli alterazioni dei caratteri storico-tipologici ed edilizi originari, ma sono tuttavia coerenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano storico.

Il tipo di intervento prevede:

a. il ripristino dei caratteri tipologici originari mediante:

- il ripristino dei fronti sui quali è consentito il riordino del sistema delle aperture mediante la formazione di nuove porte e finestre e/o la modifica delle esistenti secondo criteri coerenti ai caratteri dell'edificio storico;
- il ripristino degli ambienti interni, su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna senza aumento del volume e delle altezze dell'edificio fatto salvo l'inserimento di coibentazioni (max 15 cm) e il miglioramento strutturale (max 15 cm);
- il rifacimento dei collegamenti verticali ed orizzontali;
- il restauro delle parti originarie ancora conservate;

b. la conservazione ed il ripristino delle strutture verticali portanti originarie (muri, colonne, ecc.) per le quali sono consentite modifiche ed integrazioni al fine di operare un miglioramento strutturale dell'organismo edilizio.

c. l'eliminazione delle superfetazioni e di altre parti o strutture incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari;

e. l'intervento di miglioramento strutturale.

Si allega l'estratto della tavola **P1-2** del RUE, della tavole **CS1.a** del PSC del Comune di Bertinoro (*Allegato F*) e la Scheda UMI 200 (*Allegato F1*).

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

**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.**

Come indicato al punto precedente non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento, in quanto l'area di



sedime del fabbricato ha una superficie inferiore a 5.000

**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.

L'edificio, la cui costruzione è antecedente al 01/09/1967, è stato "ristrutturato" in base alla Concessione Edilizia protocollo N.13810/94 del 22/03/1995 avente per oggetto il ripristino *tipologico* e la ricostruzione di due unità edilizie ad uso residenziale e successiva variante protocollo N.5297/97 del 06/08/1997.

In data 27/04/2000 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità, protocollo n. 6732, Pratica N.3946/2000. **(Allegato G1)**

Non esistono procedure amministrative e sanzionatorie, le dichiarazioni di conformità degli impianti sono state allegate alla domanda di Abitabilità.

**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.

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto.

**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.

L'immobile pignorato non è gravato da alcun censo ed il diritto del debitore sul bene pignorato è un diritto di proprietà.

**16)** verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una



*copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili.*

L'immobile è sprovvisto dell'A.P.E. ed il sottoscritto ha incaricato il Geometra -----, tecnico abilitato, di redigere l'A.P.E. che si allega a parte.

**17)** *ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia.*

L'immobile non è esente dell'obbligo di dotazione dell'A.P.E..

**18)** *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 € 3.000,00).*



Il fabbricato è regolarmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Bertinoro.

**19)** qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale 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 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

Non sono stati pignorati immobili censiti esclusivamente al Catasto Terreni.

**20)** proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni 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**).

## **ANALISI ESTIMATIVA**

### **Utilizzo della Valutazione**

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata viene decurtato del 10% il più probabile valore in libero mercato, così come indicato nel quesito.

### **Basi del valore**

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: “Il valore di mercato stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: “Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

#### **Scelta del criterio valutazione**

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, ed anche i riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

In particolare si tiene conto di fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica e qualità delle finiture e dei materiali utilizzati.

#### **VALUTAZIONE**

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame è di Euro 1.250,00 al mq, ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

<b><i>Destinazione dei vani</i></b>	<b><i>Superficie</i></b>	<b><i>Coeff.</i></b>	<b><i>Sup. Comm.</i></b>
<i>Abitazione</i>	<i>92,00</i>	<i>1,00</i>	<i>92,00</i>
<i>Servizi al piano interrato</i>	<i>46,00</i>	<i>0,60</i>	<i>27,60</i>
<i>Terrazzino</i>	<i>4,50</i>	<i>0,40</i>	<i>1,80</i>
<i>Area scoperta (3/5 part.lla 34)</i>	<i>54,00</i>	<i>0,30</i>	<i>16,20</i>
	<b><i>196,50</i></b>		<b><i>137,60</i></b>
<b><i>TOTALE mq 137,60 x € 1.250,00/mq = € 172.000,00</i></b>			

che rappresenta il più probabile valore di libero di mercato dell'immobile.

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **154.800,00** che, arrotondato a € **150.000,00**, verrà inserito quale prezzo base d'asta nello Allegato A.

**21) 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; **PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.****

Il debitore esecutato è proprietario per la quota di 3/5 dell'area urbana di mq 90 identificata con il sub 7 della particella 34 del foglio di mappa n.49 del Catasto Fabbricati del Comune di Bertinoro, i restanti 2/5 sono di proprietà dei soggetti indicati al punto n.2).

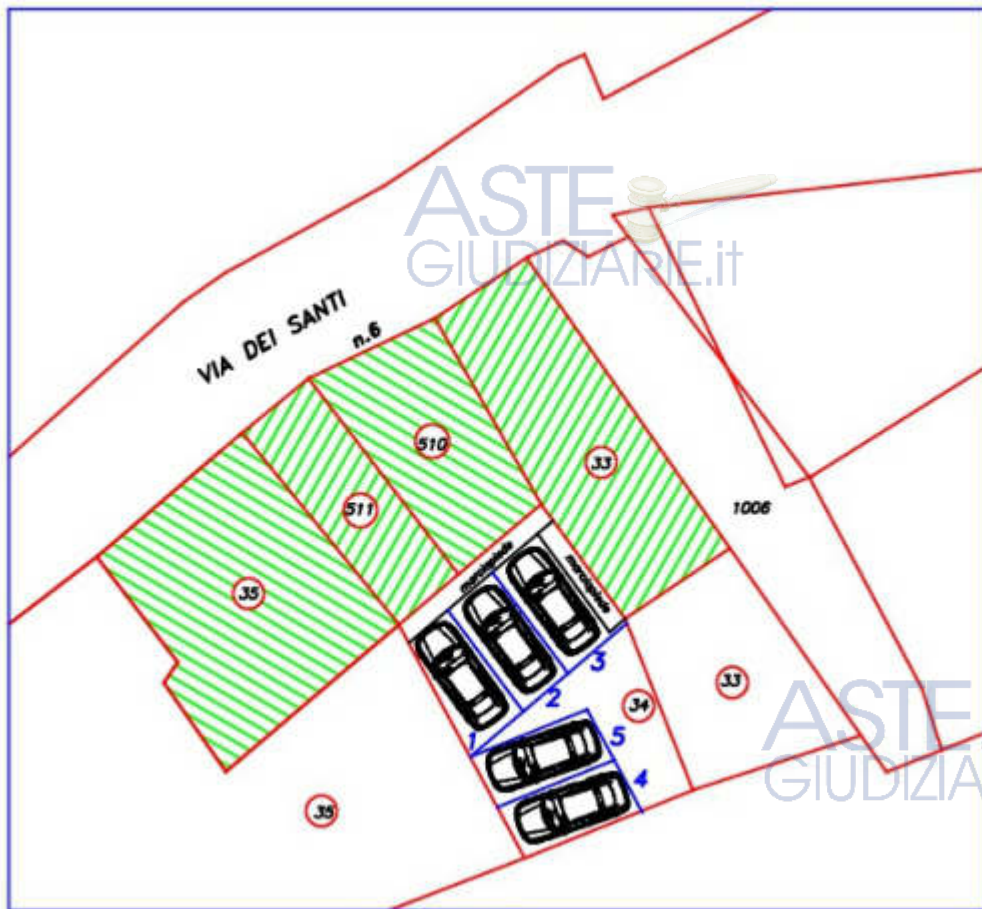
Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. ----- di Cesena del 25/01/2016, rep. 5549/4116, trascritto a Forlì il 22/02/2016 all'art.1881, all'articolo 3 viene precisato che "a ciascun quinto di proprietà dell'area identificata con la particella 34 subalterno 7 del foglio 49 sia attribuito il diritto di parcheggio all'interno dell'area (corte) di una sola ed unica autovettura." (Allegato B4)

A fronte di quanto sopra nell'area in oggetto si possono parcheggiare n.5 autovetture, equivale a dire che la quota pignorata corrisponde a n.3 posti auto, ma come si può vedere nella seguente fotografia, sia sul fronte che sul lato è presente un marciapiede che restringe di circa 1,00 lo spazio di sosta, di conseguenza, come si evince dalla planimetria allegata è di fatto impossibile parcheggiare 5 autovetture contemporaneamente, pertanto non si ritiene possibile fare una divisione dell'area urbana realizzando n. 5 posti auto utilizzabili contemporaneamente.





Area urbana (particella 34) – Marciapiedi sul fronte e sul lato





**22)** *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.*

Il bene in oggetto è una casa monofamiliare di civile abitazione, all'interno del Centro Storico del Comune di Bertinoro, che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato rispetto alla via Dei Santi, costituita da un ampio ad uso servizio al piano interrato, soggiorno con angolo cottura, bagno con antibagno al piano primo, due camere da letto ed un terrazzino al piano secondo.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono normali .

Non vi sono spese condominiali.

Il canone di locazione viene stimato in € 350/400 al mese.

**23)** *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..*

Gli immobili pignorati sono costituiti da una casa monofamiliare di civile abitazione con annessa area urbana, sita in Via Dei Santi n.6 che costituisce il **LOTTO N.1** e da n.10 magazzini al piano terra di un edificio condominiale sito in Via Giovanni Bovio n.15 che costituiscono i **LOTTI dal N.2 al N. 11 compresi**.

**24)** *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.*

Il codice fiscale del debitore esecutato è: -----

**25)** *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.*

Il debitore esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni, come riportato nell'estratto di matrimonio allegato. **(Allegato H)**

**26)** *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.

In base a quanto comunicato l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bertinoro con pec del 20/10/2021, l'intestatario del contratto di locazione relativo all'immobile sito in via Dei Santi n.6, non ha la residenza nel Comune di Bertinoro (*Allegato I*).

## LOTTE DAL N.2 AL N.11

2) *identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, .....*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Bertinoro, al foglio di mappa n.49, particella 70, con i seguenti sub:

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Rendita €	LOTTO N.
38	C/2	3	Via G. Bovio	12 mq	43,38	2
39	C/2	3	Via G. Bovio	21 mq	75,92	3
40	C/2	3	Via G. Bovio	18 mq	65,07	4
41	C/2	3	Via G. Bovio	27 mq	97,61	5
42	C/2	3	Via G. Bovio	11 mq	39,77	6
43	C/2	3	Via G. Bovio	12 mq	43,38	7
44	C/2	3	Via G. Bovio	11 mq	39,77	8
45	C/2	3	Via G. Bovio	11 mq	39,77	9
46	C/2	3	Via G. Bovio	14 mq	50,61	10
47	C/2	3	Via G. Bovio	13 mq	47,00	11

intestato a:

- -----, nato a Forlì il 11/03/1982, codice fiscale: -----  
-----; proprietario per 1/1.

L'area di sedime del fabbricato è censita al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio del Comune di Bertinoro al foglio di mappa n 49 con la particella 70 di mq 1290 "Ente Urbano.

L'immobile confina con Via Giovanni Bovio, Via Cavour, particelle 68, 73 e 74.

**I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.**

I beni pignorati sono costituiti da n.10 locali ad uso magazzino al piano terra di un fabbricato sito in via Giovanni Bovio n.15, nel Centro Storico del Comune di Bertinoro, annesso ad un edificio condominiale con il fronte principale che si attesta su via Cavour nn.5-7.



Vista aerea



Fronte su via Giovanni Bovio n.15



Fronte su via Cavour nn.5-7



Il fabbricato ha la struttura portante in c.a., il muro di tamponamento sul fronte stradale è in sasso, le pareti divisorie sono in laterizio forato da cm 10 di spessore, la copertura è piana, il portone di accesso è in ferro, il pavimento è del tipo industriale, le pareti sono tinteggiate, le porte di accesso ad ogni singola unità immobiliare sono in ferro del tipo basculante.

Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono mediocri.







ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it





3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza.....

Antecedentemente al ventennio l'immobile distinto al NCEU del Comune di Bertinoro al foglio di mappa n.49 con la particella 461 sub 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26 e 27 era intestato alla Ditta: -----, nato a Forlì il 22/03/1954 e -----, nata a Genk (Belgio) il 24/04/1961, coniugi in regime di comunione legale, per averlo acquistato con atto di compravendita del Notaio Dott. -----di Forlì, del 07/01/1986, rep. 140012/8887, trascritto a Forlì il 24/01/1986 all'art. 933.

Con atto di compravendita del Notaio ----- di Forlì del 17/05/2001, rep. 40996, trascritto a Forlì il 30/05/2001 all'art. 5710, in ragione di ½ ciascuno ed in regime di separazione dei beni, hanno venduto il sud-detto immobile al signor ----- nato a Forlì il 11/03/1982. *(Allegato B5).*

Con le Variazioni per modifica identificativo – allineamento mappe, riportate nella tabella che segue, la particella 461 venne soppressa e sostituita dalla particella 70:

Variazione N.	Data	Part.Ila 461 Sub soppresso	Part.Ila 70 Sub costituito
20470.15/2005	09/11/05	16	38
20471.16/2005	09/11/05	17	39
20472.17/2005	09/11/05	18	40
20473.18/2005	09/11/05	19	41
20474.19/2005	09/11/05	20	42
20475.20/2005	09/11/05	21	43
20476.21/2005	09/11/05	22	44
20477.22/2005	09/11/05	23	45
20478.23/2005	09/11/05	26	46
20479.24/2005	09/11/05	27	47

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, .....

Negli atti è presente il certificato notarile di cui all'art. 567, Il comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del Notaio Dott. ----- di Forlì, aggiornato al 25/09/2019. Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 08/10/2021 non risultano ulteriori trascrizioni e iscrizioni a favore o contro sull'immobile pignorato.



Si allega la visura ipotecaria (*Allegato C*)  
**5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.**

Si allegano dieci planimetrie catastali ed un estratto di mappa (*Allegato D2*).

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

Non sono state appurate omissioni fiscali.

**7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi,.....**

Tutti i magazzini sono a disposizione del debitore esecutato

**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.**

Non vi sono formalità, vincoli e quanto altro che resterà a carico dello acquirente.

**9) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale,.....**

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati 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.**

Il condominio, denominato "Condominio Astor" è amministrato dallo Studio Pragma di Forlimpopoli, a cui il sottoscritto ha inviato il testo del quesito 10), ed ha sollecitato una risposta comunicando che, qualora non avesse ricevuto una risposta, avrebbe ritenuto che il debitore esecutato fosse in



regola con i pagamenti spese condominiali; la risposta è stata che avrebbero verificato con la speranza di rispondere in giornata, ma non hanno risposto neppure il giorno dopo.

Le spese fisse di gestione non dovrebbero superare € 500,00 all'anno; non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

**11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento.**

Gli immobili sono interessati dalle stesse Norme riportate al punto **11)** del Lotto N.1, con la sola eccezione che riguarda la "Scheda di analisi e indicazioni operative relative agli edifici del Centro Storico" che riguarda la U.M.I./Unità Edilizia: 200, corpo secondario a.

Si allega l'estratto della tavola **P1-2** del RUE, della tavola **CS1.a** del PSC del Comune di Bertinoro (*Allegato F2*) e la Scheda UMI 038 (*Allegato F3*).

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

**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.**

Come indicato al punto precedente non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento, in quanto l'area di sedime del fabbricato ha una superficie inferiore a 5.000

**13) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della .....**

L'edificio è stato costruito prima del 01/09/1967 ed in data 29/12/1973 è stata rilasciata la Licenza Edilizia N.234 per intervento di ristrutturazione a cui ha fatto seguito il certificato di Abitabilità N.5838.

Relativamente alla porzione di edificio in oggetto il 22/06/1983 è stata rilasciata la Concessione Edilizia N.927 avente per oggetto "modifiche interne a magazzino rimessa per trasformazione in box auto" (*Allegato G2*) .

In data 13/12/1984 è stata rilasciata l'Autorizzazione protocollo N.8336 per "cambio di destinazione d'uso da box per auto a magazzini", Autorizzazione che non risulta reperibile come riportato nella lettera ..(*Allegato G2*)

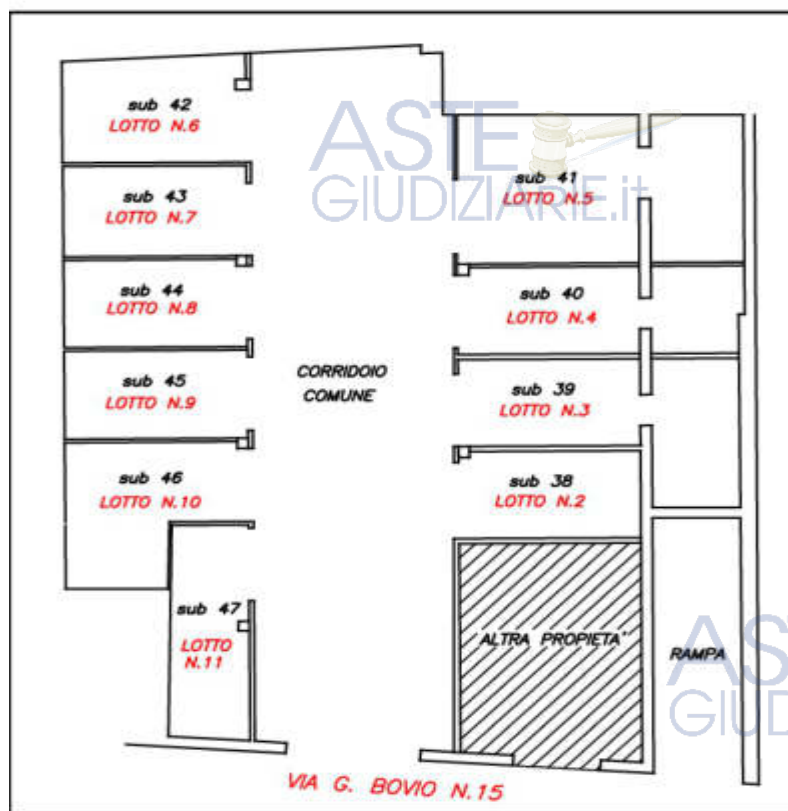


Nel sopralluogo la verifica della conformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato è stata fatta in base al progetto allegato alla Concessione Edilizia n.927 del 1983 ed alle planimetrie catastali del 30/11/1984, antecedenti al rilascio dell'Autorizzazione del 13/12/1984.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto tranne che per l'altezza delle pareti divisorie che nelle planimetrie è indicata in mt 2,30 ma di fatto sono a tutta altezza.

Le difformità rispetto all'elaborato relativo alla Concessione Edilizia del 1983 consistono in:

- l'attuale sub 38 è stato ricavato frazionando il vano che si attesta sul fronte stradale, attualmente di altra proprietà, ma all'epoca di una unica proprietà;
- era previsto un piccolo servizio igienico che non è stato realizzato ed è stato accorpato al sub 47;
- il vano ad uso ripostiglio realizzato sotto una rampa comune a servizio dell'edificio principale, veniva attribuito tutto al sub 41, di fatto è stato frazionato ed attribuito ai sub 39-40-41.



Le opere realizzate sono conformi sia agli strumenti urbanistici vigenti al momento della loro esecuzione che a quelli attualmente vigenti, pertanto potranno essere sanate con una CILA in sanatoria con i seguenti costi:

- Sanzione per CILA in sanatoria ....	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria per CILA in sanatoria ....	€ 50,00
- Richiesta Certificato di conformità edilizia ed agibilità ...	€ 200,00
- <u>Marca da bollo.....</u>	<u>€ 16,00</u>
per un totale di .....	€ 1.266,00

Non esistono procedure amministrative e sanzionatorie.

**14) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.....**

I costi tecnici relativi alle pratiche edilizie e catastali vengono stimati come segue:

- Pratica per CILA in sanatoria e conformità edilizia....	€ 1.500,00
- N.10 Variazioni catastali .....	€ 1500,00
- <u>Diritti catastali .....</u>	<u>€ 500,00</u>
per un totale di .....	€ 3.500,00

a cui vanno aggiunti € 1.266,00 per sanzioni e diritti di segreteria per un totale di € 4.766,00 che verranno detratti in ragione di 1/10 (€ 476,60) dal valore di ogni singola unità immobiliare.

Non state presentate istanze di condono per le opere abusive indicate al precedente punto 13).

**15) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, .....**

L'immobile pignorato non è gravato da alcun censo ed il diritto del debitore sul bene pignorato è un diritto di piena proprietà.

**16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo .....**

Gli immobili sono esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. come specificato al successivo punto 17).

**17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;**





(c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia.

Trattandosi di magazzini ad uso deposito sono esenti dell'obbligo di dotazione dell'A.P.E. In quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, punto d) del d.lgs. 192/2005.

**18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda .....**

Gli immobili in oggetto sono regolarmente censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Bertinoro.

**19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda .....**

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni

**20) 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 stan nvdards 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).**

## **ANALISI ESTIMATIVA**

### **Utilizzo della Valutazione**

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del più probabile valore di

mercato in condizioni di vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata viene decurtato del 10% il più probabile valore in libero mercato, così come indicato nel quesito.

### **Basi del valore**

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: “Il valore di mercato stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: “Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

### **Scelta del criterio valutazione**

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, ed anche i riferimenti alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

In particolare si tiene conto di fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica e qualità delle finiture e dei materiali utilizzati.

### **VALUTAZIONE**

Il valore di mercato degli immobili in oggetto viene equiparato a quello dei box auto, che la quotazione OMI stima da un minimo di 850 €/mq ad un massimo di 1.000 €/mq.

Alla superficie di ogni singolo box viene aggiunto il 50% della quota proporzionale della superficie del corridoio comune che è di circa 107 mq.



Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame è di Euro 850 al mq, ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

<b>LOTTO N.</b>	Sup. al lordo della murat. mq	50% Quota corridoi o mq	Super. Comm. mq	Superficie commerciale x € 850/mq Valore stimato	Quota spese per condono	Valore di libero mercato Euro	Valore ridotto del 10% Euro	Prezzo base d'asta Euro
<b>2</b>	13,00	3,78	<b>16,78</b>	14.263,00	-476,60	13.786,40	<b>12.407,76</b>	<b>12.000,00</b>
<b>3</b>	25,00	7,28	<b>32,28</b>	27.438,00	-476,60	26.961,40	<b>24.265,26</b>	<b>24.000,00</b>
<b>4</b>	22,00	6,40	<b>28,40</b>	24.140,00	-476,60	23.663,40	<b>21.297,06</b>	<b>21.000,00</b>
<b>5</b>	35,00	10,18	<b>45,18</b>	38.403,00	-476,60	37.926,40	<b>34.133,76</b>	<b>34.000,00</b>
<b>6</b>	16,00	4,65	<b>20,65</b>	17.552,50	-476,60	17.075,90	<b>15.368,31</b>	<b>15.000,00</b>
<b>7</b>	14,00	4,07	<b>18,07</b>	15.359,50	-476,60	14.882,90	<b>13.394,61</b>	<b>13.000,00</b>
<b>8</b>	13,00	3,78	<b>16,78</b>	14.263,00	-476,60	13.786,40	<b>12.407,76</b>	<b>12.000,00</b>
<b>9</b>	14,00	4,07	<b>18,07</b>	15.359,50	-476,60	14.882,90	<b>13.394,61</b>	<b>13.000,00</b>
<b>10</b>	17,00	4,93	<b>21,93</b>	18.640,50	-476,60	18.163,90	<b>16.347,51</b>	<b>16.000,00</b>
<b>11</b>	15,00	4,36	<b>19,36</b>	16.456,00	-476,60	15.979,40	<b>14.381,46</b>	<b>14.000,00</b>
	<b>184,00</b>	<b>53,50</b>	<b>237,50</b>	<b>202.055,00</b>	<b>4.766,00</b>	<b>197.289,00</b>	<b>177.398,10</b>	<b>174.000,00</b>

**21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, .....**

Non sono state pignorate quote, ma l'intera proprietà.

**22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, .....**

Trattasi di dieci magazzini allocati al piano terra di un corpo di fabbrica che si sviluppa su due piani destinati a servizi, ristrutturato circa trenta anni fa e sito nel Centro Storico del Comune di Bertinoro.

Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono normali in funzioni della tipologia del fabbricato.

Il canone di locazione viene stimato in 70/80 euro mensili per il modulo più piccolo e 150/180 per il più grande.

### **QUESITI COMUNI A TUTTI I LOTTI**

**27) 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).**

Non vi sono cause pendenti.

**28)** *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.*

Gli immobili pignorati sono di proprietà di una persona fisica, pertanto sono soggetti alla tassa di registro.

**29)** *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso.*

La perizia viene depositata nel termine concesso, più volte rinviato a causa del Covid19.

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

Il deposito, per via telematica, viene fatto nel rispetto del termine concesso, ovvero entro il 31/10/2021.

**31)** *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al 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.*

Il custode ed i creditori costituiti sono stati avviati a mezzo p.e.c. dell'avvenuto deposito telematico, al debitore esecutato la perizia è stata inviata per e-mail, come concordato nel sopralluogo.

**32)** *il CDU verrà predisposto soltanto all'esito dell'eventuale aggiudicazione.*

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 41 pagine, oltre ai seguenti allegati:

-N. 27 foto inserite all'interno dell'elaborato

-Allegati da A1 A11 - Bandi di vendita dei Lotti dal n.1 al n.11



- Allegato B1-B2-B3-B4-B5 – Atti di compravendita
- Allegato C – Visura Ipotecaria
- Allegato D1 – Planimetrie catastali Lotto n.1
- Allegato D2 – Planimetrie catastali Lotti dal n.2 al n.11
- Allegato E – Contratto di locazione
- Allegato F – Estratto tavola del RUE, del PSC – Lotto n.1
- Allegato F1 - Scheda UMI 200 – Lotto n.1
- Allegato F2 – Estratto tavola del RUE, del PSC – Lotto n.2
- Allegato F3 - Scheda UMI 038 – Lotti dal n.2 al n.11
- Allegato G1 – Titoli Edilizi Lotto 1
- Allegato G2 – Titoli Edilizi Lotto 2-11
- Allegato H – Estratto dell'atto di matrimonio
- Allegato I – Certificato residenza inquilino lotto n.1

Architetto Fabio Berni

