

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

* * *



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
n.123.23 R.G.ES.



Sintesi:

LOTTO 1: APPARTAMENTO E GARAGE - Comune di Bertinoro, Via Lunga
n.804



QUOTA PIGNORATA: 75/100



VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....€ 665.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 600.000,00

Valore locativo complessivo.....€ 1.500,00/mese



VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA'

Valore complessivo.....€ 500.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 450.000,00



LOTTO 2:

QUOTA PIGNORATA:

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....

Valore ridotto (del 10% sul valore).....

Valore locativo.....



VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA'

Valore complessivo.....

Valore ridotto (del 10% sul valore).....



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.123/23 R.G.ES.

Indice

| | |
|---|--------------|
| <i>Identificazione Catastale</i> | <i>pg.4</i> |
| <i>Descrizione immobile</i> | <i>pg.22</i> |
| <i>Proprietà dei beni</i> | <i>pg.35</i> |
| <i>Iscrizioni-Trascrizioni</i> | <i>pg.36</i> |
| <i>Formalità/vincoli</i> | <i>pg.38</i> |
| <i>Analisi urbanistico-edilizia</i> | <i>pg.45</i> |
| <i>Attestazioni di Prestazione Energetica</i> | <i>pg.48</i> |
| <i>Stima del Valore Commerciale</i> | <i>pg.49</i> |
| <i>Codice Fiscale / Partita Iva debitori</i> | <i>pg.60</i> |
| <i>Stato Civile debitori</i> | <i>pg.61</i> |
| <i>Conclusioni</i> | <i>pg.62</i> |



In data 14.11.2023, la scrivente arch.Giulia Misirocchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominata, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 123/2023 R.Ge.

La sottoscritta accettava l'incarico con giuramento di rito.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

Quesito 1: Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

All'esecutata, veniva inviata in data 24.05.2024 la comunicazione tramite raccomandata in cui si avvisava della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.123/2023; nella missiva si comunicava la necessità di procedere alla visita degli immobili oggetto di perizia; si è provveduto a fissare la data del sopralluogo il 12.07.2024 Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza del Custode e con la collaborazione dell'esecutata.

Quesito 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;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI

DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E SUCCESSIVA SOSPENSIONE PARZIALE NEI CONFRONTI DI [REDACTED] nell'udienza del 06/05/2024:

I beni immobili, oggetto della presente valutazione, da Atto giudiziario del 17.08.2023 e successiva Udienda del 06.05.2024, risultano essere situati nel Comune di Bertinoro (FC), e come di seguito definiti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Comune di Bertinoro, via Lunga n.804

- Immobile censito al NCEU, al Fg.7, part.61, sub.2, cat.A/3 – *Abitazione di tipo economico*, Consistenza 9 vani;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.7, part.61, sub.3, cat.C/6 – *Stalle, scuderie, autorimesse*, Consistenza mq.32;

Dalla trascrizione del pignoramento e successiva sospensione parziale del 06.05.2024, i soggetti coinvolti risultano essere:

A favore: “CREDITORE PROCEDENTE” S.R.L. con sede a [REDACTED]

CF/PI: [REDACTED]

Contro: “ESECUTATA” nata a [REDACTED],

CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

relativamente agli immobili indicati e per il diritto di proprietà pari a 75/100 (quota di proprietà)

Tali dati coincidono con le planimetrie catastali .

DA CATASTO IMMOBILIARE: Dalle Visure Catastali Storiche, eseguite per soggetto, (ovvero a nome di "Esecutata", identificata per codice fiscale) in data 20.05.2024 la proprietà pari a 75/100 risulta essere sui beni così censiti al N.C.E.U. del Comune di Bertinoro:

Immobile censito al NCEU, Foglio 7 Particella 61 Subalterno 2

Indirizzo: VIA LUNGA n. 804 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 836,66, Categoria A/3, Classe 3,

Consistenza 9,0 vani

Dati di superficie: Totale: mq.189, Totale escluse aree scoperte¹ mq.183

Immobile censito al NCEU, Foglio 7 Particella 61 Subalterno 3

Indirizzo: VIA LUNGA n. 804 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 90,90, Categoria C/6, Classe 2,

Consistenza mq.32

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 7 Particella 61, categoria

E.U. mq.3.535;

Immobile censito al NCEU

Indirizzo

Dati di classamento

¹ Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

Il tutto come rappresentato nella sottostante Tabella:

| Descrizione | Comune | Quota proprietà | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Classe | Superficie catastale totale |
|-------------|-----------|-----------------|--------|------------|------------|-----------|--------|-----------------------------|
| FABBRICATO | Bertinoro | 75/100 | 7 | 61 | 2 | A/3 | 3 | 189 mq. |
| FABBRICATO | Bertinoro | 75/100 | 7 | 61 | 3 | C/6 | 2 | 32 mq. |
| TERRENO | Bertinoro | terreno | 7 | 61 | * | E.U. | * | 3535 mq. |
| FABBRICATO | Bertinoro | 75/100 | 7 | 340 | 1 | C/2 | 2 | 124 mq. |
| TERRENO | Bertinoro | terreno | 7 | 340 | * | E.U. | * | 1563 mq. |

ASTE
GIUDIZIARIE®

| Descrizione | Comune | Quota proprietà | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Classe | Superficie catastale totale |
|-------------|-----------|-----------------|--------|------------|------------|-----------|--------|-----------------------------|
| FABBRICATO | Bertinoro | 75/100 | 7 | 61 | 2 | A/3 | 3 | 189 mq. |
| FABBRICATO | Bertinoro | 75/100 | 7 | 61 | 3 | C/6 | 2 | 32 mq. |
| TERRENO | Bertinoro | terreno | 7 | 61 | * | E.U. | * | 3535 mq. |

Dalle indagini espletate, il bene indicato al **LOTTO 1**, situato in Comune di Bertinoro, località Santa Maria Nuova, via Lunga n.804, risulta censito al NCEU e al NCT del comune medesimo come sotto indicato:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.7, part.61, sub.1, “corte”, Bene Comune Non Censibile, Piano T;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.7, part.61, sub.2, “abitazione” cat.A/3, cl.3, consistenza 9,0 vani, Superficie Catastale Totale Mq.189, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperta mq.183, Rendita € 836,66, Piano T - 1;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.7, part.61, sub.3, “autorimessa” cat.C/6, cl.2, consistenza mq.32, Rendita € 90,90, Piano T ;
- Immobile censito al NCT, al Fg.7, part.61, Qualità Ente Urbano, consistenza ha.00, are.35, ca.35;

ESTRATTO DI MAPPA

COMUNE DI BERTINORO – FG.7 PART.LLA 61





DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI
COMUNE DI BERTINORO – FG.7 PART.LLA 61

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Typo mappale | del: |
|-----------|---------|--------|------------|--------------|------|
| BERTINORO | | 7 | 61 | | |

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|-------|-------|-------|-----|--|
| 1 | VIA LUNGA | 804 | T | | | Bene comune non censibile |
| 2 | VIA LUNGA | 804 | T-1 | | | ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 3 | VIA LUNGA | 804 | T | | | STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 4 | | | | | | Immobile Soppresso |

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

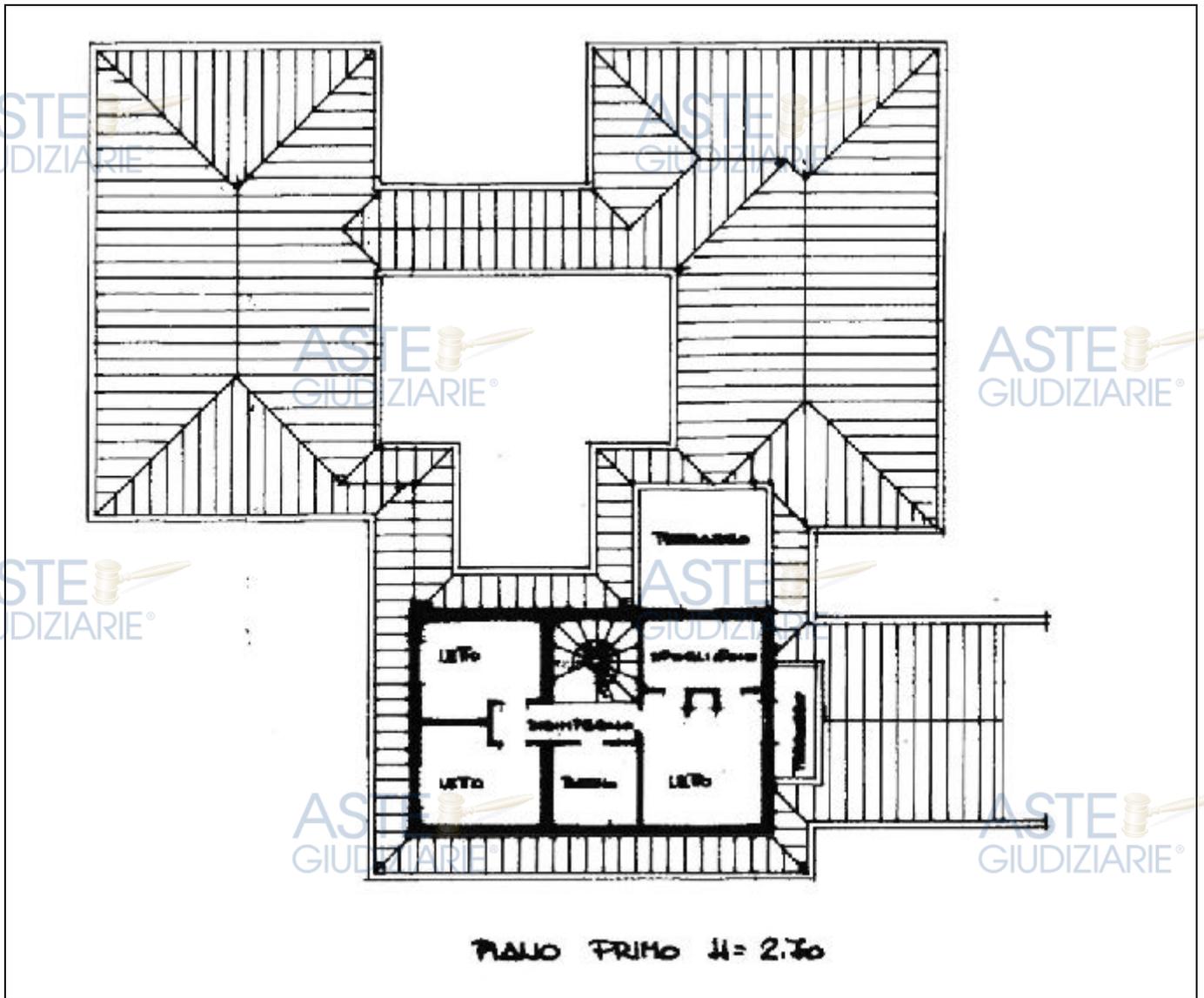
Pag. n. _____ di _____

| Comune | | Sezione | Foglio | Numero | Typo mappale n. | | | del: | |
|-----------|------|-----------------------|--------|--------|-----------------|-------|-------|----------|---------------------|
| BERTINORO | | | 7 | 61 | 5913 | | | 13-05-93 | |
| Numero | Sub. | UBICAZIONE via/piazza | | | N. civico | piano | scala | int. | DESCRIZIONE |
| 61 | 1 | VIA LUNGA | | | 804 | T | | | BENE DI SUB 2-3 (co |
| 61 | 2 | VIA LUNGA | | | 804 | T-1 | | | ABITAZIONE |
| 61 | 3 | VIA LUNGA | | | 804 | T | | | AUTORIMESSA |



PLANIMETRIE CATASTALI

COMUNE DI BERTINORO – FG.7 PART.LLA 61 SUB.2



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

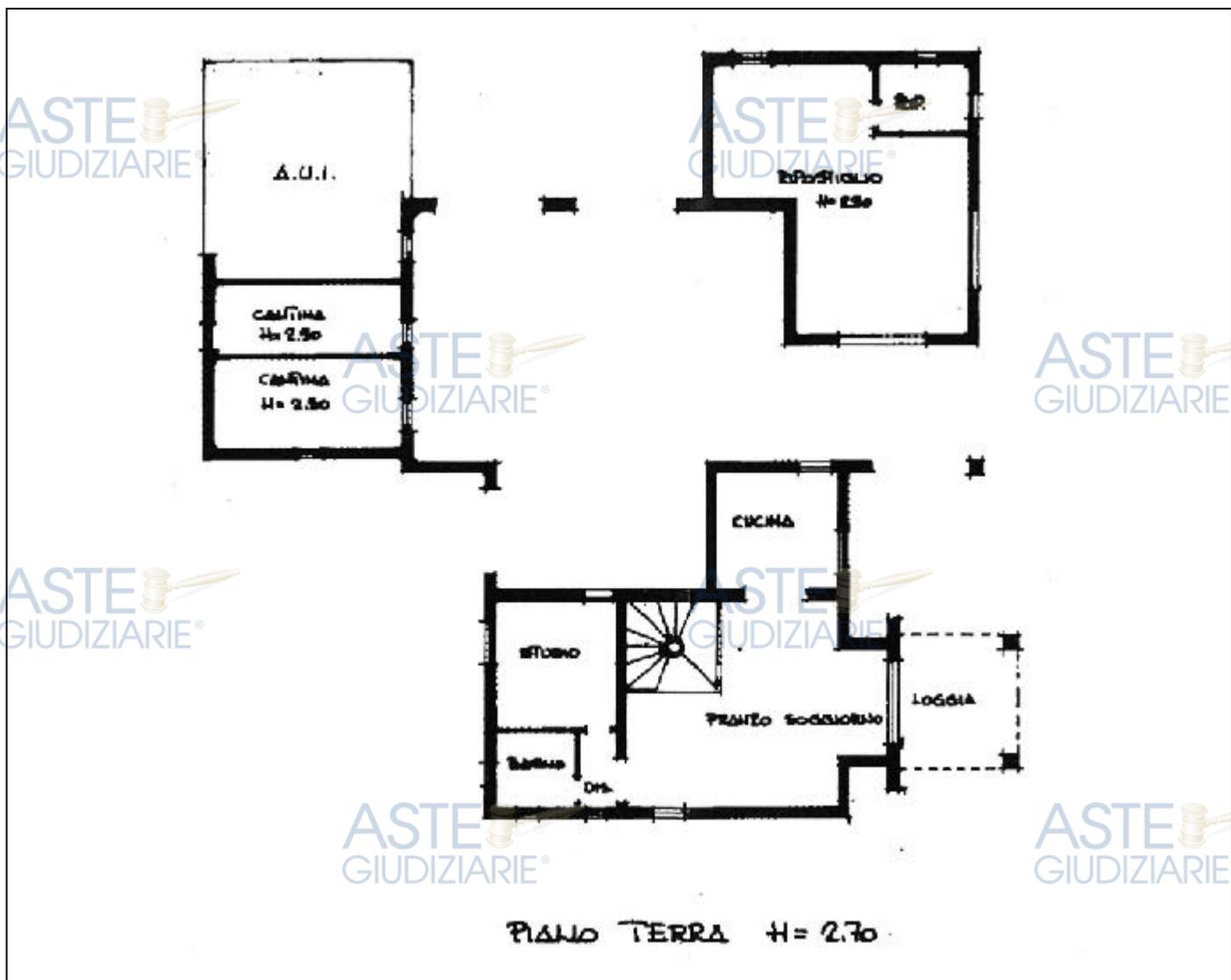
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI BERTINORO – FG.7 PART.LLA 61 SUB.2

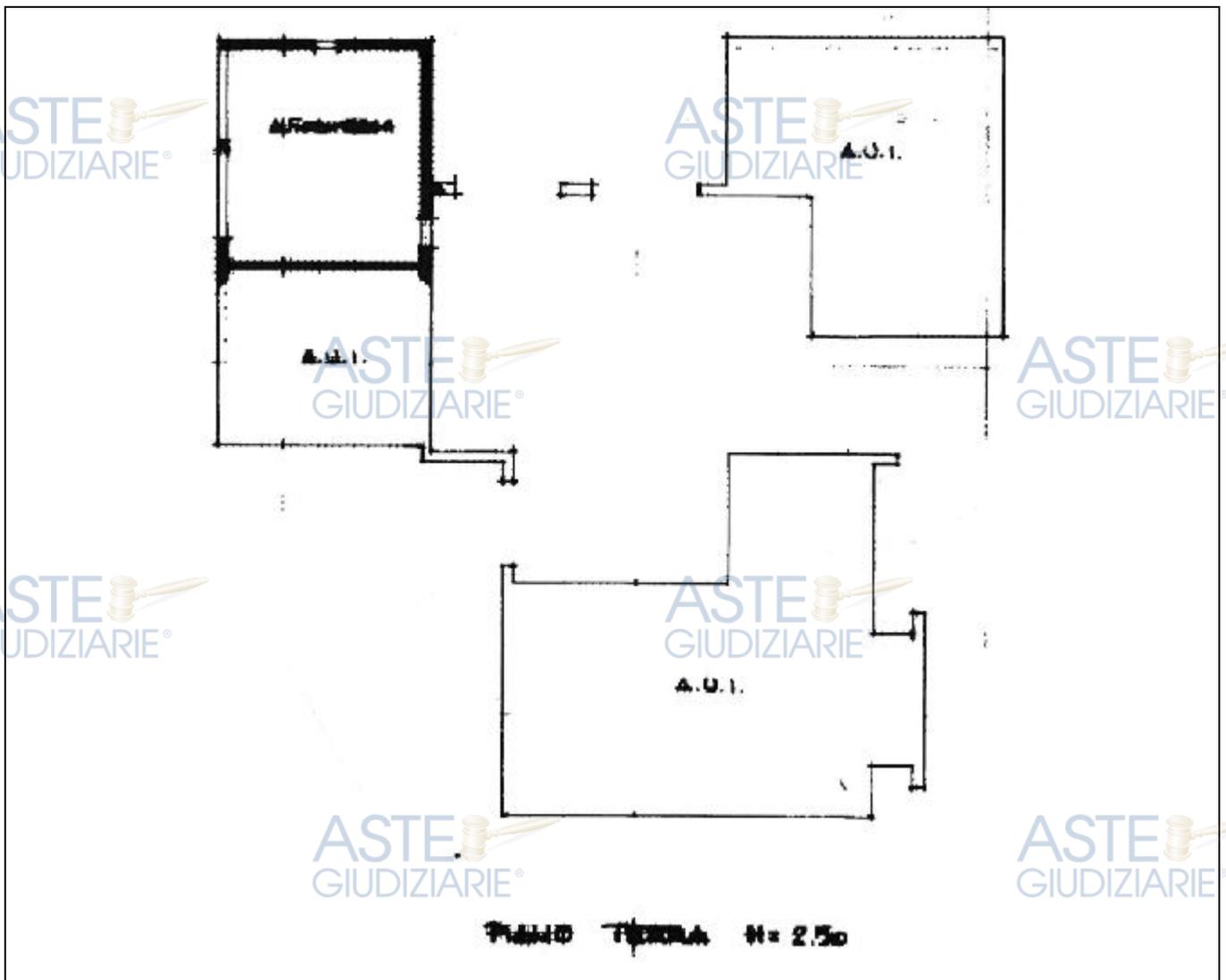
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FG.7 PART.LLA 61 SUB.2: I beni identificati al sub.2, sono definiti catastalmente come un appartamento distribuito ai piano terra e primo, di cui il piano terreno articolato in: “cucina”, “pranzo-soggiorno”, “disimpegno”, “bagno” e “studio”, “loggia”; il primo piano è invece definito da: “disimpegno”, tre “camere”, “spogliatoio” e “terrazza”. Al piano terreno, in corpi di fabbrica distaccati dal principale, si trovano altri due immobili distinti tra loro: un fabbricato definito catastalmente come “ripostiglio”, e suddiviso internamente in due locali, e un fabbricato in cui catastalmente sono rappresentati due vani a “cantina” e una “autorimessa” (quest’ultima catastalmente rappresentata al sub.3).

COMUNE DI BERTINORO – FG.7 PART.LLA 61 SUB.3



FG.7 PART.LLA 61 SUB.3: I beni identificati al sub.3, sono definiti catastalmente ad autorimessa.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Confini: I beni confinano, oltre che con detta via, anche con le part.lle 373, 383, 354, 57 del medesimo foglio catastale, salvo altri .

NOTA: Dall'analisi della particella identificata al fg.7, part.61, emerge che essa confina con alcune particelle di altra proprietà ed estranee al pignoramento immobiliare. I confini, in loco, non sono indicati fisicamente con recinzioni o altri elementi divisori che possano ricondurre alle diverse proprietà, ad eccezione dell'area relativa alla part.378 (di altra proprietà esclusa dal pignoramento) sulla quale è realizzata una piscina, che si presenta delimitata da una semplice staccionata lignea. La mancanza di limiti fisici tra le proprietà, che oggi utilizzano senza condizioni e/o limiti di sorta i terreni, è dovuta ai legami di parentela che sussistono tra le parti; in ogni caso, si è provveduto a verificare i confini attraverso la sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale e l'immagine di "google maps" di riferimento.

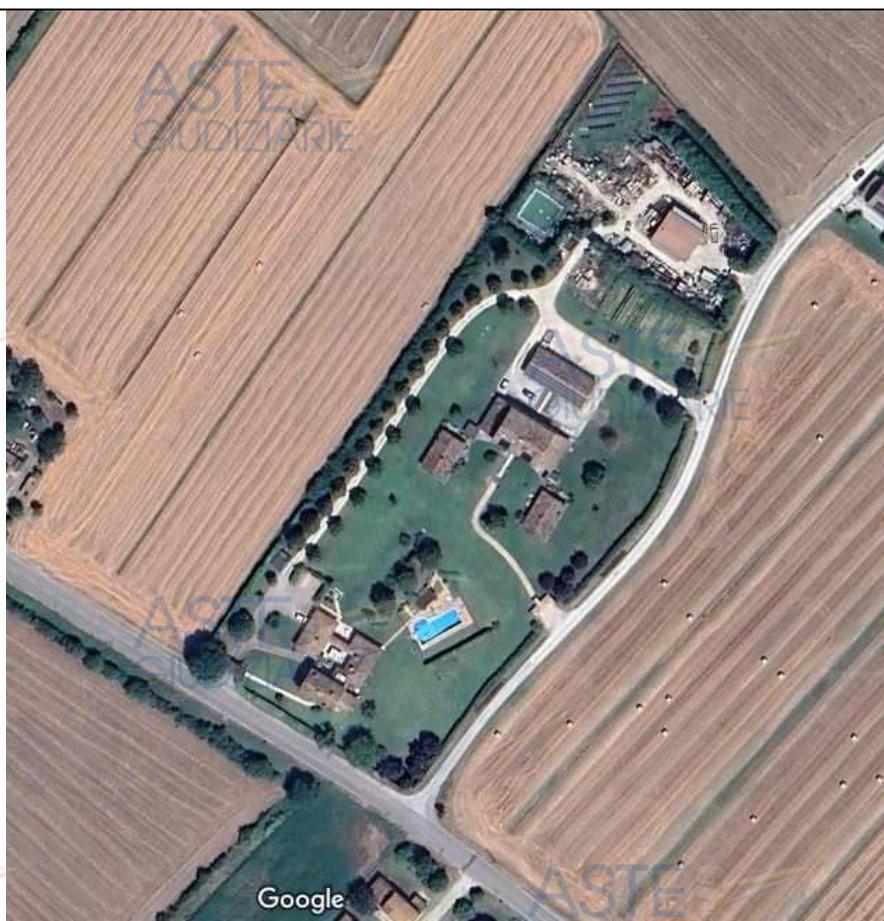


Immagine generale dove si evince che i beni non presentano limiti di recinzioni e/o altro che possa permettere di individuare e differenziare le due diverse proprietà.



Comune Bertinoro fg.7, part.61



Sovrapposizione estratto di mappa e immagine google maps



Confine particella pignorata (part.61)

La riga di colore rosso riportata sull'immagine di google indica il confine tra le due proprietà.

Come si evince da tale sovrapposizione è evidente che:

- 1) una porzione della pavimentazione dell'area piscina e della annessa recinzione, appaiono nella proprietà pignorata;
- 2) uno degli accessi carrabili dell'altra proprietà dalla via principale (via Lunga n.840) si trova sulla part.61, oggi pignorata. Si fa presente che l'altra proprietà ha comunque un secondo accesso carrabile all'area di pertinenza da via Capanna, oltre che un accesso pedonale indipendente.

Tale occupazione e utilizzo di suolo da parte della proprietà attigua, oltre che la mancata sussistenza delle distanze dai confini della piscina, sono originati dal fatto che, inizialmente, la proprietà del terreno dove sorgono gli immobili era la stessa che ha realizzato la piscina e solo successivamente si è provveduto alla vendita della stessa a altri soggetti esclusi da questo pignoramento e legati da vincoli di parentela con l'esecutata.

Ovviamente la sovrapposizione tra l'estratto di mappa e l'immagine di google maps è puramente indicativa dello stato dei luoghi e per avere la certezza della superficie realizzata sulla particella pignorata dovrà essere eseguito un rilievo topografico che, ad oggi, non appare necessario ai fini della perizia estimativa.

Lotto 2:

| Descrizione | Comune | Quota proprietà | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Classe | Superficie catastale totale |
|-------------|-----------|-----------------|--------|------------|------------|-----------|--------|-----------------------------|
| FABBRICATO | Bertinoro | 75/100 | 7 | 340 | 1 | C/2 | 2 | 124 mq. |
| TERRENO | Bertinoro | terreno | 7 | 340 | * | E.U. | * | 1563 mq. |

Dalle indagini espletate, il bene indicato al Lotto 2, situato in Comune di Bertinoro, località Santa Maria Nuova, via Capanna n.798, risulta censito al NCEU e al NCT del comune medesimo come sotto indicato:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.7, part.340, sub.1, “deposito” cat.C/2, cl.2, consistenza mq.123, Superficie Catastale Totale mq.124, Rendita € 350,16, Piano T ;
- Immobile censito al NCT, al Fg.7, part.340, Qualità Ente Urbano, consistenza ha.00, are.15, ca.63;

ESTRATTO DI MAPPA



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Part.340

PLANIMETRIE CATASTALI

COMUNE DI BERTINORO – FG.7 PART.LLA 340 SUB.1



FG.7 PART.LLA 340 SUB.1: I beni sono definiti catastalmente come un appartamento deposito al piano terra.

[REDACTED]

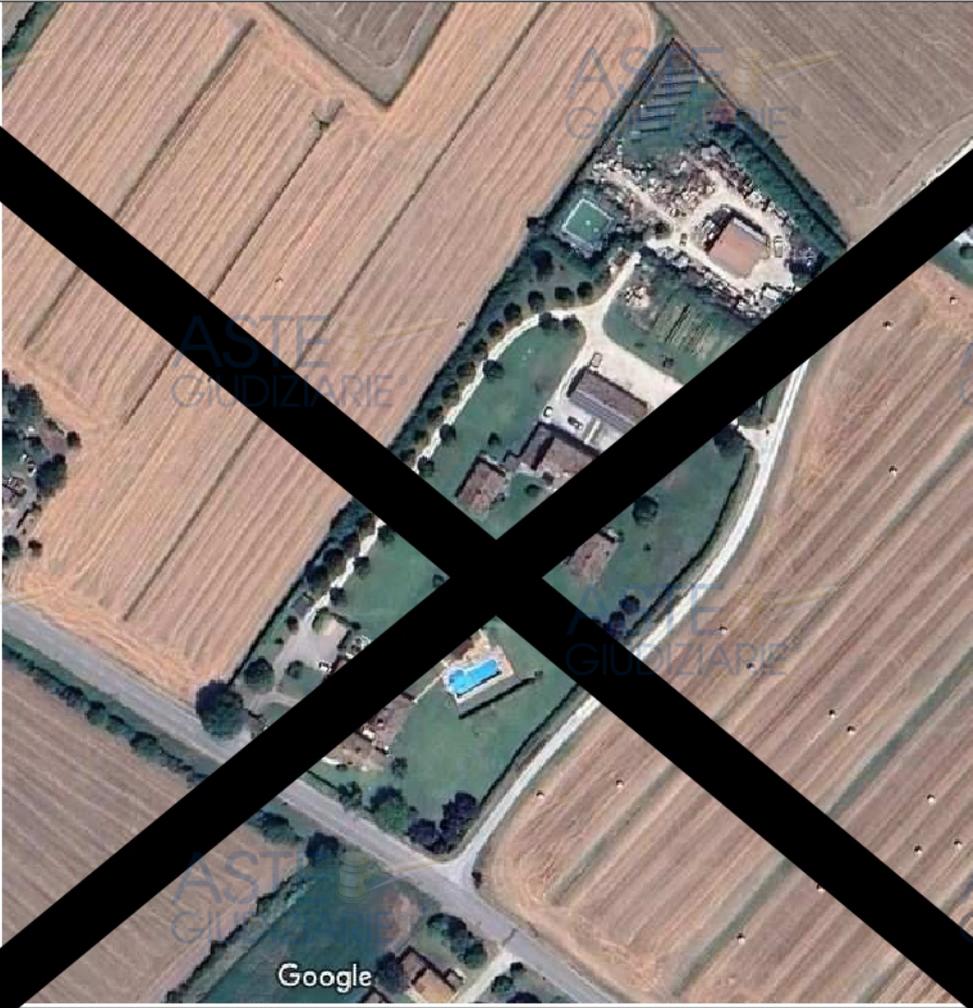


Immagine generale dove si evince che i beni non presentano limiti di recinzione e/o
che possa permettere di individuare e differenziare le due diverse proprietà.



Sovrapposizione estratto di mappa e immagine google maps





Corrispondenza: I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare relativi ai beni censiti al Fg.7 part.lla 61 e 340 sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.



DESCRIZIONE:

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE SITO IN COMUNE DI BERTINORO (FC)

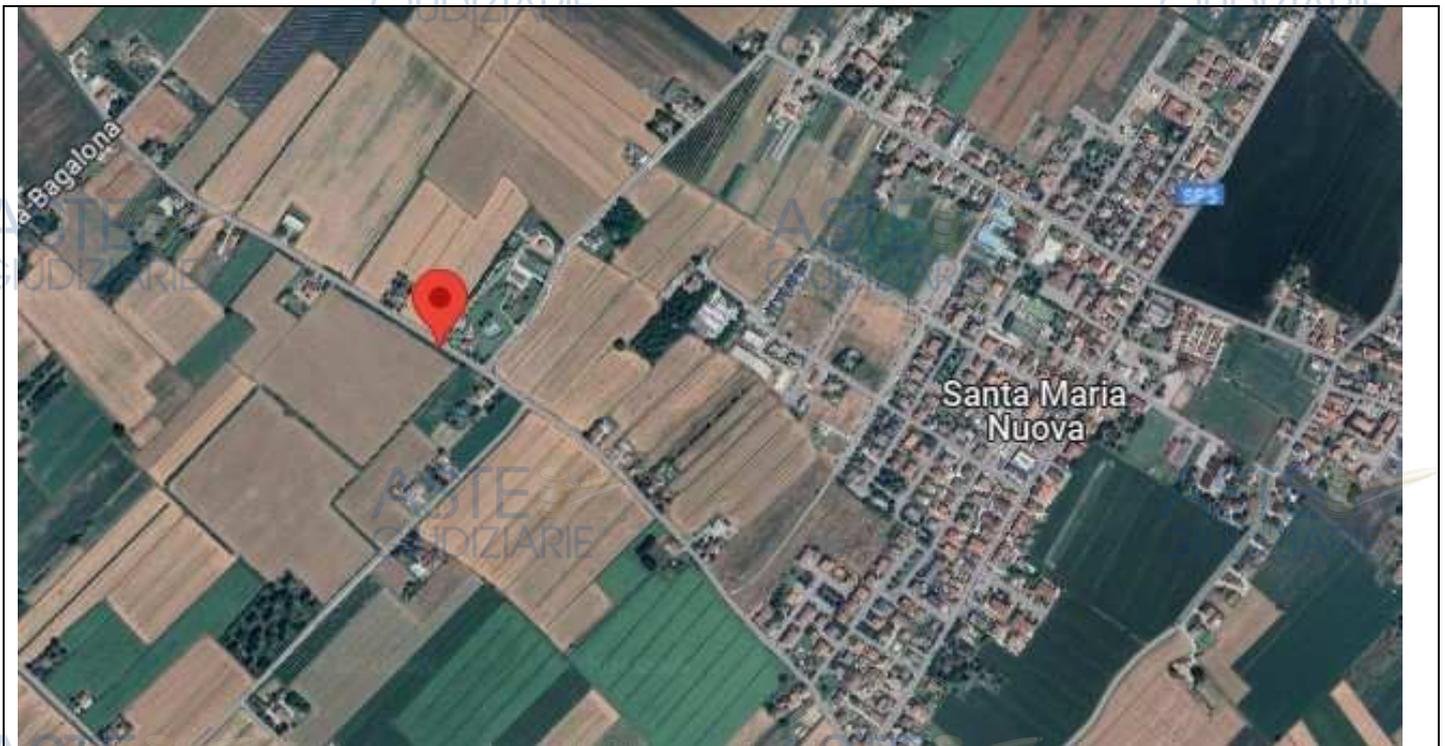


Immagine di Google Maps - via Lunga





Immagine di Google Maps

Il complesso residenziale, situato in Comune di Bertinoro, via Lunga n.804, identificati catastalmente al fg.7, part.61, sub.2, è accessibile attraverso un ingresso pedonale e un ingresso carrabile che dalla pubblica via introducono all'area di superficie complessiva (coperta e scoperta) di mq.3.535, coltivata a giardino con essenze anche di grandi dimensioni.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La struttura dell'edificio è costituita da telaio in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento, tamponamenti in laterizio.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esternamente il complesso edilizio si presenta intonacato e tinteggiato con finiture marcapiano in laterizio, manto di copertura in coppi, gronde e pluviali in rame e infissi in pvc a doppi vetri con scuroni lignei e, in generale, un ottimo livello di finiture.

L'accesso principale al fabbricato, avviene attraverso la loggia definita da sue pilastri che sorreggono un tetto a capanna a travi lignee, che introduce nel vano "soggiorno/pranzo" dell'abitazione di circa mq.33,60 (calpestabili), dal quale, attraverso un ampio passaggio, si accede direttamente alla "cucina" di circa mq.11,73 (calpestabili). Dal "soggiorno" si sviluppa la scala che conduce al piano superiore destinato alla "zona notte".

Il piano terreno dell'appartamento, termina con un "disimpegno" di circa mq.2,20 (calpestabili) che introduce nel "servizio igienico" e nel locale "studio", rispettivamente di mq.5,50 (calpestabili) e di mq.13,32 (calpestabili).

ASTE
GIUDIZIARIE®

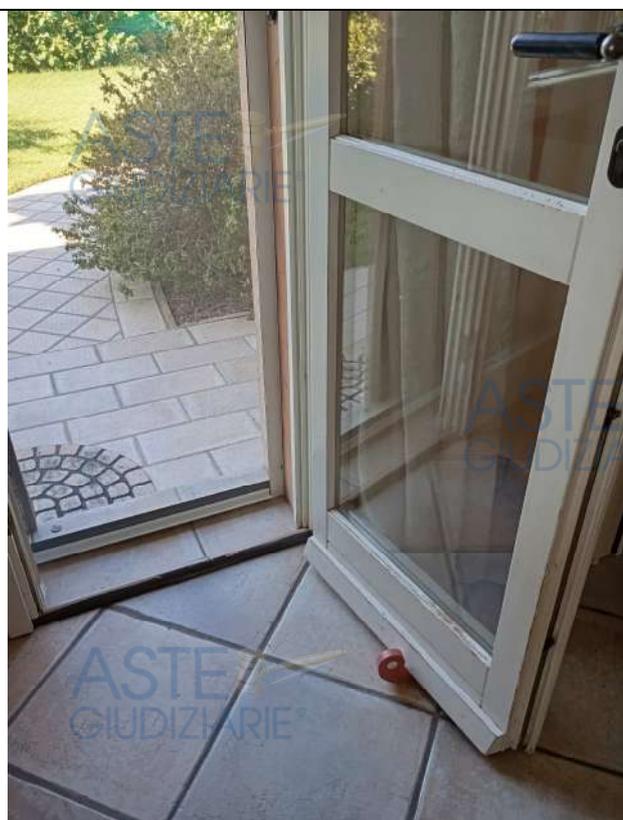
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il piano terreno si presenta con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in piastrelle di gres; il servizio igienico, dotato di tutti i sanitari in ceramica con doccia, ha una pavimentazione in ceramica con relativo rivestimento parietale e termoarredo.

Il piano superiore è caratterizzato da un “disimpegno” di circa mq.4,12 (calpestabili) dal quale si distribuiscono i locali di questo livello, definiti da due “camere singole” di circa mq.10,00 (calpestabili) e da una “camera doppia” di circa 19,80 (calpestabili) con accesso a un “balcone” di superficie mq.3,83 e un “terrazzo” di superficie mq.11,90, oltre a “servizio igienico” di circa mq.5,75 (calpestabili).



La pavimentazione del piano è in parquet, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico presenta tutti i sanitari in ceramica con vasca, termo arredo, e rivestimento parietale.

Nelle camere da letto sono presenti alcune macchie di umidità. Una botola, posta nel disimpegno al primo piano, permette di ispezionare il sottotetto (non abitabile). L'appartamento si presenta in ottimo stato conservativo e con un livello medio di finiture, è dotato di impianto di condizionamento (oggi non funzionante) con split e impianto di aspirazione con centrale aspirante nel vano di servizio al piano terra presente in un altro corpo di fabbrica, contenente anche la caldaia dell'impianto di riscaldamento a pavimento.

Attraverso la corte esterna, si accede agli altri due corpi di fabbrica; il “ripostiglio” e il “fabbricato pluriservizi” (ripostiglio, lavanderia e garage).

Il fabbricato ad uso “ripostiglio” ha una superficie di circa mq.42,61 (calpestabili), e al suo interno è presente un “servizio igienico” di circa mq.4,59 (calpestabili). All’interno del “ripostiglio” è presente una cucina in muratura. La pavimentazione è in piastrelle di gres con pareti intonacate e tinteggiate, il soffitto presenta travi in legno. Il “servizio igienico” è dotato di tutti i sanitari in ceramica con doccia, ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica che continuano per il rivestimento parietale.

Gli infissi sono in PVC con doppio vetro. E’ presente l’impianto di riscaldamento a pavimento e uno split per il condizionamento del locale.

Il tutto è in ottimo stato manutentivo e con un livello medio di finiture.



Ripostiglio/cucina



Ripostiglio



Ripostiglio



Ripostiglio/bagno

Nel corpo di fabbrica destinato ai servizi si distribuiscono un “ripostiglio” di circa mq.13,77 in cui è installato un ventilconvettore per il riscaldamento del locale. Il vano adiacente è invece la “lavanderia” di circa mq.10,80 calpestabili e dove sono presenti gli impianti sopra descritti (caldaia a gas metano e centrale aspirante).



Ripostiglio



Lavanderia

A destra del vano lavanderia è collocato l'ingresso pedonale al "garage" di mq.30,00 (calpestabili) con doppia apertura carrabile (in legno) verso il giardino. Anche il garage è pavimentato in piastrelle di gres.



Garage



Corte interna



Corte interna



Corte interna



Corte interna

Gli impianti presenti non sono stati messi in funzione dalla sottoscritta durante il sopralluogo e, quindi, gli stessi andranno verificati con personale competente e eventualmente messi a norma secondo la normativa vigente ove necessario.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, progetti di Concessioni/Licenze/Pratiche Edilizie depositate presso gli uffici comunali, visure catastali e rilievo a vista dello stato dei luoghi.

DESCRIZIONE:

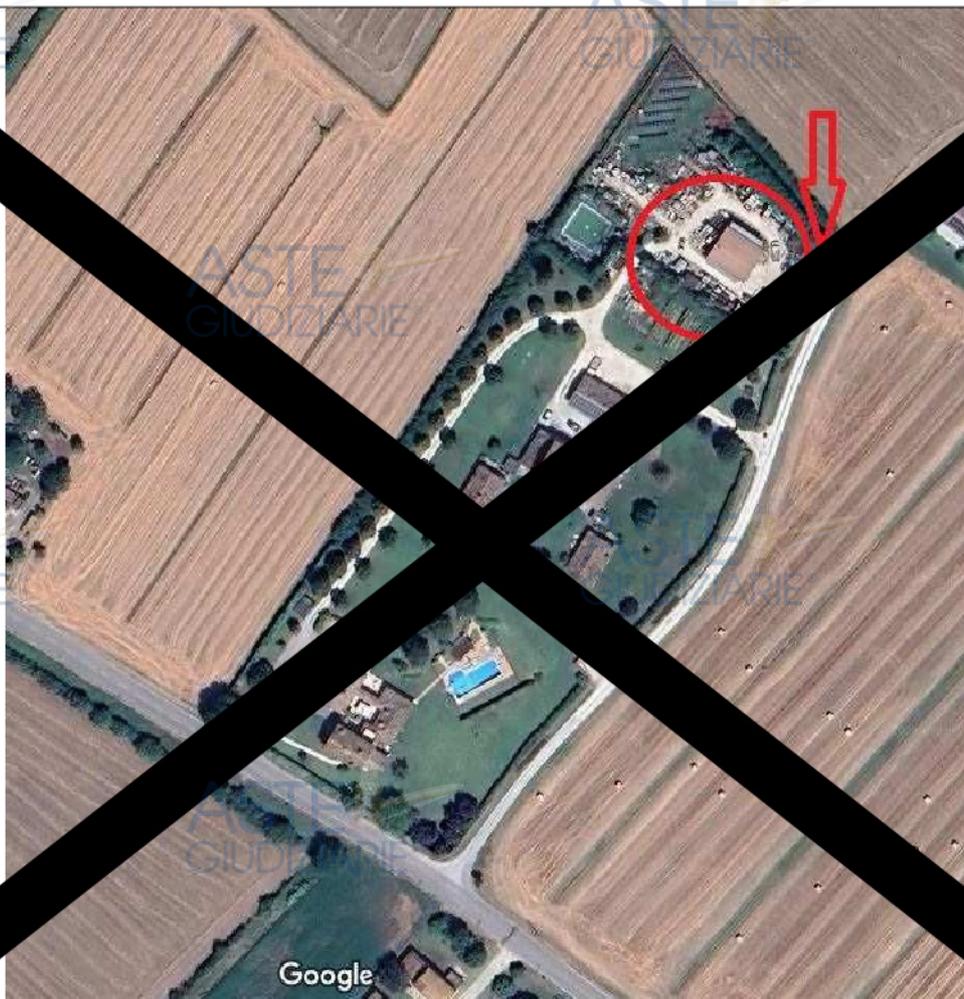




Immagine di Google Maps



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

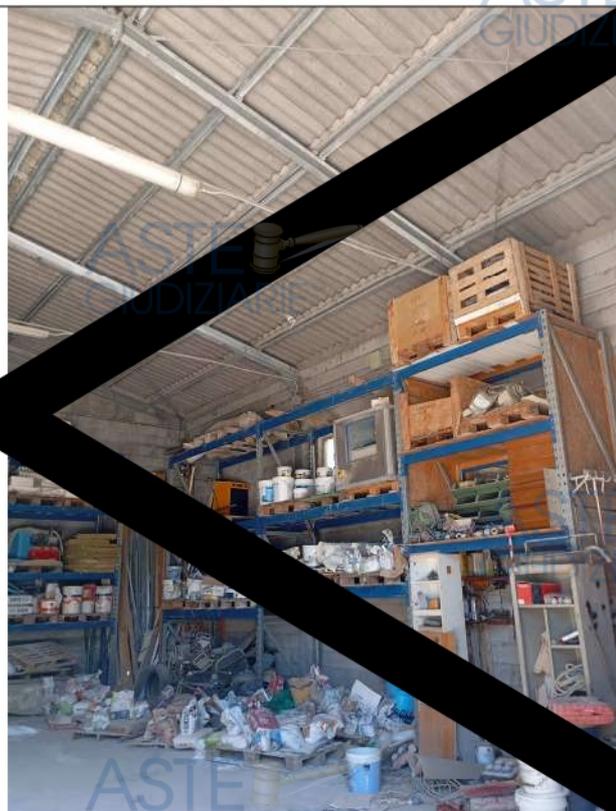


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Quesito 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

IMMOBILE

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta che la signora "Esecutata" è comproprietaria dei beni per la quota di proprietà pari a 75/100.

La sig.ra "Esecutata", diventa comproprietaria dei beni i a seguito Atto di Compravendita del 29/06/1999 Pubblico ufficiale RASPANTI MARIA ASSUNTA Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 168415, Voltura n. 11525.1/1999 in atti dal 16/09/1999 .

Con tale atto i beni indicati nel pignoramento diventano di proprietà di:

■ "ESECUTATA" nata il ■
Per il diritto di PROPRIETA' della quota di 75/100

■ "COMPROPRIETARIO" nato il ■
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 25/100

Per averli acquistati dalla società ■
■

Quesito 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.**

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. redatto dalla dott.ssa Viviana Frediani, Notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì, Saluzzo. In tale relazione il repertorio delle Iscrizioni e Trascrizioni è aggiornato alla data del 25.09.2023; l'Esperto Stimatore in data 20.05.2024 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica procedendo alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; dal 25.09.2023 al 20.05.2024 non risultano gravare gli immobili, successive Iscrizioni/Trascrizioni sui beni.

In data 23.02.2024 è stato presentato un Deposito Intervento di [REDACTED]

In data 06.08.2024 è stato presentato un Deposito Intervento di [REDACTED]

In data 13.09.2024 è stato presentato un Deposito Intervento di [REDACTED]

Quesito 5: prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

Quesito 6: dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

Quesito 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 allegghi tutti i documenti rinvenuti.

L'immobile situato in Comune di Bertinoro, via Lunga n.804, censito al NCEU, Foglio 7 Particella 61 Subalterni 2 e 3 risulta occupato dalla proprietà – esecutata - e dai famigliari.

Dopo le verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere, è emerso che non vi sono contratti locativi e/o di comodato sull'immobile.

Quesito 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;

Lotto 1: Fg.7 part.61

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, sono state riscontrate alcune formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Come anticipato nelle pagine precedenti, i proprietari dei terreni confinanti² con la part.61, ad oggi utilizzano l'ingresso carrabile posto in via Lunga n.804 e attraversano la proprietà pignorata per accedere alla loro; tale ingresso/utilizzo non è indicato nelle tavole di progetto presenti presso l'archivio comunale e, l'ultima rappresentazione grafica relativa al percorso dall'ingresso carrabile è quella della Variante alla Concessione n.322/92 del 9 ottobre 1996, dove si evince che tale accesso serve esclusivamente l'immobile abitativo oggi pignorato. Inoltre, dall'indagine eseguita, agli atti non è stata riscontrata nessuna servitù di passaggio che preveda il transito di terze persone attraverso l'accesso carrabile di via Lunga. Quindi il passaggio carrabile non potrà più essere utilizzato dai confinanti ma sarà ad uso esclusivo del lotto (part.61); il ripristino a giardino della porzione di strada oggi esistente sulla particella 61 sarà comunque a carico dell'acquirente.

Per quanto riguarda l'area occupata dalla piscina (la piscina è di altra proprietà esclusa dal pignoramento), attraverso la sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine di google maps, si evince che l'area edificata occupa una porzione della particella 61 (pignorata) e la piscina

² Esclusi dal pignoramento;

non rispetta le distanze di confine. La piscina risulta regolarmente costruita dagli attuali proprietari dei beni oggi pignorati e solo successivamente venduta unitamente alla particella di terreno sulla quale sorge (part.378) e, quindi, oggi appartenente ad altra proprietà (non pignorata). Si ritiene perciò opportuno sottolineare oltre alla mancanza di distanza dai confini della piscina, anche la servitù creatasi tra le parti, delle quali la particella pignorata (part.61) è diventata il fondo servente. L'eventuale acquirente dovrà essere consapevole di tale formalità/vincolo relativo ai confini della piscina esistente.

Inoltre gli impianti idraulico ed elettrico della piscina ad oggi sono collegati a quelli dell'abitazione pignorata che se ne fa carico; l'acquirente dovrà quindi provvedere a scollegarsi dall'attuale impianto e realizzare un impianto autonomo.

Ad oggi, anche le pompe per il sistema di irrigazione dei terreni della proprietà confinante sono a carico dell'immobile residenziale pignorato (lotto 1) e, quindi, l'acquirente dovrà provvedere a scollegare l'impianto di irrigazione.

Ovviamente la sistemazione degli impianti relativi alla piscina e all'irrigazione del giardino adiacente, implicherà un confronto e/o comunque una comunicazione da parte dell'acquirente alla proprietà confinante che oggi gode di tali servizi.

Resteranno a carico dell'acquirente anche i vincoli di piano urbanistico sotto indicati:

Lotto 1: Fg.7 part.61

Ambiti del territorio rurale – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura (Art. A-19a)

Ambiti del territorio rurale – Ambiti agricolo periurbano (Art. A-20 L.R. 20/2000)

Limite all'insediamento di allevamenti intensivi rispetto al territorio urbano

Ambiti rurali disciplinati dal RUE – A20 – Ambito agricolo periurbano

Fabbricati del territorio rurale schedati dal Censimento

| |
|---|
| Fascia di Rispetto stradale |
| Ambiti rurali RUE – A19a – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura |
| Autorità di bacino – assetto rete idrografica – Art.6 – Aree di potenziale allagamento |
| Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (Art.28b PTCP) |
| Autorità di Bacino – Tirante idrico – Art.6 – tirante idrico di riferimento 0–50 cm |
| Depositi alluvionale terrazzati |
| Aree non percorse da fuoco |
| Zone non soggette a vincolo idrogeologico |
| PGRA / M-P2 (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità) – Reticolo Secondario |
| Sistema Infrastrutturale tecnologico – Rete acquedottistica |
| Sistema Infrastrutturale tecnologico – Rete distribuzione gas |
| Sistema Infrastrutturale viario |
| Viabilità principale |

Negli strumenti urbanistici comunali, il fabbricato abitativo è censito tra i fabbricati privi di interesse o pregio storico DCC 12/2021 alla scheda n.169 da cui si riporta:

Tipologia VILLA (di pregio)

Destinazioni d'uso ammesse : U1 Abitazione civile ai sensi del titolo IV delle NTA RUE U14 Artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi (solo per il 50% della SUL esistente) U32 Residenza agricola U35.1 Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti (solo per il 50% della SUL esistente) U37.1 Agriturismo, Fattorie

Categorie d'intervento ammesse Ai sensi della Tab.4.7 NTA RUE

Tab.4.7 NTA

| | | |
|--|--|---|
| Ville di pregio con giardino o parco privato | U1 Abitazione civile ai sensi del titolo IV delle NTA R.U.E. U14 artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi (solo per il 50% della SUL esistente); U32 Residenza agricola U35.1 Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti (solo per il 50% della SUL esistente); U37.1 agriturismo, fattorie didattiche e sociali U16.1 e U.16.2 Attività ricreative, sportive e di spettacolo U41.2.a bed & breakfast | Risanamento conservativo anche con ampliamento tipologico, ai sensi del titolo IV delle NTA R.U.E. previo rilievo dettagliato delle essenze vegetali e loro potenziamento; il ripristino tipologico con ampliamento ai sensi del C6 dell'art. 4.8 |
|--|--|---|

C6 art.4.8: Per gli edifici esistenti classificati meritevoli di tutela nel Censimento degli edifici in zona rurale con originaria funzione abitativa in qualunque ambito del territorio rurale è ammesso il risanamento conservativo con ampliamento tipologico, la demolizione e fedele ricostruzione dell'esistente con ampliamento tipologico, il ripristino tipologico con ampliamento che preveda la riproposizione dell'edificio originario in base a rilievo dettagliato dell'esistente, la modifica di elementi non originari (es. porticati non in sagoma, balconi, terrazzi, corpi aggiunti successivamente, ecc.) e l'ampliamento, purchè organicamente coerente con corpo originario e riconducibile alla tipologia tipica rurale come riportato nell'abaco dei tipi edilizi. È possibile negli interventi di ripristino tipologico e ristrutturazione edilizia ricostruire fedelmente il portico esistente anche se fuori sagoma, qualora sia riconducibile al portico della casa colonica storica cesenate, chiuso su uno o entrambi i lati corti con apertura parziale del fronte, in base a un rilievo dettagliato. L'ampliamento massimo consentito è fino al 20% della Superficie utile lorda del fabbricato esistente a prescindere dall'uso dei locali e ad esclusione di corpi costruiti in aderenza non coerenti con il corpo di fabbrica originario. L'ampliamento è realizzabile ai sensi delle Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale, con recupero a fini abitativi della superficie esistente a servizi, purchè con altezza uguale o

superiore a 2,70 ml e nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, per non più di 3 alloggi. L'uso residenziale è subordinato alla verifica che il fabbricato non sia stato declassato (a servizi, per inagibilità, ecc.) anche qualora non previsto dalla scheda del censimento.

Nota: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 21 dicembre 2017, immediatamente eseguibile, il Consiglio Comunale di Bertinoro ha recepito le Definizioni Tecniche Uniformi per l'Edilizia di cui all'allegato II della D.G.R. 922/2017 (Allegato A), tra cui nei "Coefficienti e parametri di adeguamento" al punto c, si riporta: *Nel territorio rurale, ove siano consentiti interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, anche mediante ristrutturazione edilizia e ripristino tipologico e/o di trasferimento volume è prevista, in aggiunta alla Superficie massima edificabile fuori terra, la realizzazione di un piano interrato purchè realizzato in sagoma, con le precisazioni che seguono: - per gli edifici a destinazione abitativa l'accesso al piano interrato è consentito solo dall'interno dell'abitazione. - per le cantine in zona di collina sono ammessi piani completamente interrati, anche fuori sagoma, di superficie pari a quella ammissibile fuori terra.*

Lotto 2

[REDACTED]

| |
|--|
| del territorio rurale – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura (Art. A-19a) |
| Ambiti del territorio rurale – Ambiti agricolo periurbano (Art. A-20 L.R. 20/2000) |
| Limite all'inserimento di allevamenti intensivi rispetto al territorio urbano |
| Sistema dei vincoli infrastrutturali – Rispetti da infrastrutture viarie e/o tecnologiche |
| Ambiti rurali disciplinati dal R.D. 100 – Ambito agricolo periurbano |
| Fabbricati del territorio rurale schedati – Insediamento |
| Fascia di rispetto linee elettriche |
| Fascia di Rispetto stradale |
| Ambiti rurali RUE – A19a – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura |
| Autorità di bacino – assetto rete idrografica – Art. 8 – di potenziamento e adeguamento |
| Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (Art. 28b PTCP) |
| Autorità di Bacino – Tirante idrico – tirante idrico di riferimento 0-50 cm |
| Depositi alluvionale terrazzati |
| Aree non percorse |
| Zone non soggette a vincolo idrogeologico |
| PGB – Art. 2 (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità) – Reticolo Secondario |
| Sistema Infrastrutturale tecnologico – Rete distribuzione gas |

Quesito 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 risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

Quesito 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;

Gli immobili non hanno spese fisse di gestione.

Quesito 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;

L'area di pertinenza dei fabbricati, così come definita agli atti, è inferiore a mq.5.000, per cui non si ritiene necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica in base all'articolo 30, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", il quale stabilisce che: *"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."*

Quesito 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;

In ogni caso, se e quando richiesto da delegato alla vendita, la sottoscritta provvederà ad acquisire e depositare il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Quesito 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.

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Bertinoro risulta che i beni, oggetto di perizia estimativa sono stati costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente sono state eseguite opere per le quali è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Bertinoro Concessione Edilizia in sanatoria n.171 in data 02.03.1989;

Dal 1992 al 1997 vengono realizzate opere di Ristrutturazione edilizia ed ampliamento e costruzione di fabbricato ad uso Servizi in forza alle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco del Comune suddetto: Concessione n.322 del 01.09.1992; Concessione n.4601 in data 11.06.1996; Variante alla Concessione n.322/92 in data 09.10.1996 n.4986; Autorizzazione per nuovi accessi stradali e fognature del 27.02.1997 PG.n.12265; DIA per esecuzione di nuova recinzione del 15.03.1997 prot.3065.

Nel 2000/2001 viene effettuato il Cambio di Destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato di civile abitazione e da fabbricato ad uso servizi agricoli a deposito con domanda prot.231 del 05.01.2000, autorizzata dal Comune di Bertinoro il 25.01.2001.

Nel 2001 viene presentata la richiesta per Autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art.13 legge n.47/1985 rif.prot.5061 del 29.03.2001 rilasciata da Comune di Bertinoro in data 16.10.2001 per lievi modifiche interne ed ai prospetti in fabbricato di civile abitazione, sito in via lunga n.804, loc.Santa Maria Nuova.

Quesito 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;

LOTTO 1: Immobile situato in Comune di Bertinoro, via Lunga n.804, censito al NCEU, Foglio 7 Particella 61 Subalterni 2 e 3.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli edilizi legittimi.

- 1) Al piano primo dell'abitazione le due camere da letto singole esistenti derivano dalla mancata demolizione del tramezzo divisorio, prevista nei disegni allegati alla pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria del 29.03.2021 prot.5061, ultima pratica depositata presso il Comune di Bertinoro. Tale abuso appare sanabile con CILA e sanzione da € 1.000.
- 2) Nel primo corpo di fabbrica esterno all'appartamento, di altezza mt.2,50, identificato catastalmente a "ripostiglio" e dotato di "servizio igienico", è

stata rinvenuta la presenza di una “cucina” in muratura; tale predisposizione risulta abusiva e non appare sanabile. La cucina dovrà essere rimossa e gli impianti correlati dovranno essere chiusi.

3) Nel secondo corpo di fabbrica esterno all'appartamento, caratterizzato da “ripostiglio”, “lavanderia” e doppia “autorimessa”, una scala esterna, adiacente al muro del garage, conduce ad un locale interrato di circa mt.5,30 x mt.5,40 e altezza circa mt.2,05 dotato di impianto idrico (è presente un lavello). Tale locale risulta abusivo e, ad oggi, non sanabile, in quanto pur rientrando nella sagoma dell'edificio, risulta accessibile da scala esterna (NTA art.4.27 – Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale). La sanatoria sarebbe stata eventualmente possibile se il vano interrato fosse stato accessibile da scala interna.

A seguito della nuova sanatoria si dovrà provvedere al nuovo accatastamento dei beni, durante il quale dovrà essere corretto l'errore grafico tralasciato nell'attuale planimetria catastale, dove la camera da letto di dimensioni maggiori presenta disegnato un elemento divisorio oggi inesistente (la cui demolizione era stata sanata con la Concessione Edilizia in Sanatoria del 29.03.2021 prot.5061).

Gli abusi edilizi rinvenuti e sopra indicati dovranno essere sanati a cura e spese dell'acquirente.

E' ovvio che per le sanatorie e l'ottenimento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni sopra indicati, si possono, ad oggi, solamente **ipotizzare** le somme che comprendano quanto sopra riportato ed ai quali andranno sommati i costi relativi al nuovo accatastamento dei beni, le parcelle dei tecnici professionisti, bolli ecc..-, che risulteranno variabili in relazione alle differenti tipologie di abuso sanato.

Ne consegue che, ad oggi, risulta **impossibile stimare o quantificare il costo dell'eventuale pratica e annesse opere**, pertanto l'Esperto Stimatore ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando un

deprezzamento in percentuale a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.

LOTTO 2:

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 alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati sono in possesso dell'esecutata per compravendita e, quindi, non derivanti da censo, livello o uso civico.

Quesiti 16/17: 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

Dalla certificazione energetica n.00625-613059-2024 redatta il 03.10.2024 risulta che il Lotto 1: fabbricato residenziale identificato catastalmente al Fg.7 Part.61 Sub.2 è in Classe energetica E.

Quesito 18: qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;

Lotto 1: il fabbricato è correttamente censito al NCEU.

Come evidenziato nelle pagine precedenti gli errori grafici presenti dovranno essere corretti con il nuovo accatastamento che seguirà la sanatoria.

Lotto 2:

Quesito 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.

Non sono state rilevate variazioni e/o cambi d'uso relativamente alla tipologia edilizia dei beni, tali da presentare variazione colturale o cambi d'uso.

Quesito 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**);

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiaria dei beni, ed altro ancora.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile rapportato a scala comparativa

basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

L'immobile viene stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù attive e passive e quant'altro.

Per la valutazione si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro quadrato del mercato immobiliare, e di valutazioni redatte da agenzie immobiliari proposte per immobili simili collocati nelle vicinanze.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi.

Non è stato eseguito rilievo topografico.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni.



LOTTO 1: IMMOBILE – BERTINORO – SANTA MARIA NUOVA

Valori OMI: Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FORLI` **Comune:** BERTINORO

Fascia/zona: Suburbana/PANIGHINA, SANTA MARIA NUOVA - SPALLICCI, CAPOCOLLE, OSPEDALETTO **Codice di zona:** E3 **Microzona catastale n.:** 1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|
| | | Min | Max | | Min | Max |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1250 | 1500 | L | 4,1 | 5,1 |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1500 | 1950 | L | 4,8 | 6,5 |
| Box | NORMALE | 750 | 950 | L | 2,8 | 3,6 |
| Ville e Villini | NORMALE | 1250 | 1550 | L | 4,3 | 5,2 |

Valori AGENZIE IMMOBILIARI: Immobiliare.it

Via Larga - Villa mq.140, prezzo € 348.000, € 2.490/mq.

Via delle Fosse - Villa mq.200, prezzo € 490.000, € 2.450/mq.

Via Cantalupo - Villa mq.410, prezzo € 469.000, €1.724/mq.

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le medesime caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 2.490,00/mq. a € 1.724,00/mq.,

mentre i valori OMI risultano essere variabili da € 1.500,00/mq. a € 1.950,00/mq..

§ § §

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore medio di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene è pari a € 2.000,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio del mercato immobiliare, si stima il bene.

Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

Lotto 1: **Bertinoro – località Santa Maria Nuova, via Lunga n.804**

Villa Unifamiliare

Il bene risulta censito al NCEU del Comune di Bertinoro come sotto indicato:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.7, part.61, sub.1, “corte”, Bene Comune Non Censibile, Piano T;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.7, part.61, sub.2, “abitazione” cat.A/3, cl.3, consistenza 9,0 vani, Superficie Catastale Totale Mq.189, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperta mq.183, Rendita € 836,66, Piano T - 1;

- Immobile censito al NCEU, al Fg.7, part.61, sub.3, “autorimessa” cat.C/6, cl.2, consistenza mq.32, Rendita € 90,90, Piano T ;
- Immobile censito al NCT, al Fg.7, part.61, Qualità Ente Urbano, consistenza ha.00, are.35, ca.35;

| descrizione | Superficie a lordo delle murature | Coefficiente di correzione | Superficie commerciale | Superficie commerciale complessiva |
|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Appartamento | mq.157,50 | 1 | mq.157,50 | |
| Terrazzi | mq.19,70 | 0,35 | mq.6,89 | |
| Loggia | mq.14,00 | 0,40 | mq.5,60 | |
| Ripostiglio con bagno | mq.57,50 | 0,8 | mq.46,00 | |
| Cantina e Lavanderia | mq.30,10 | 0,30 | mq.9,03 | |
| Autorimessa | Mq.37,60 | 0,50 | mq.18,80 | |
| Corte interna | mq.116,70 | 0,25 | mq.29,18 | |
| | | | | Mq.298,02 |

Considerando che il complesso immobiliare è, in generale, in buono stato manutentivo, l’E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 0,95 alla superficie commerciale ottenuta (valore arrotondato mq.298).

$$\text{mq.}[(298 \times 0,95)] \times \text{€ } 2.000,00/\text{mq.} = \text{€ } 566.200,00$$

A tale importo detraggo i costi calcolati a percentuale per la sanatoria e i ripristini valutati in € 22.648,00 e ottengo un valore di € 543.552,00.

$$\text{mq.}[(3.535 - 352)] = \text{mq.}3.183 \text{ (giardino)}$$

$$\text{mq.}[(3.183 - 25) \times 0,018 + 25 \times 0,18] \times \text{€ } 2.000,00/\text{mq.} = \text{€ } 122.688,00$$

Sommano complessivamente€ 666.240,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 666.240,00

Valore di mercato.....€ 665.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo

€ 599.616,00

Valore ridotto.....€ 600.000,00

CALCOLO IL VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: Quota pignorata 75/100

Valore di Mercato dell'immobile.....€ 666.240,00

Valore di Mercato della quota€ 499.680,00

Valore arrotondato della quota€ 500.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo

€ 449.712,00

Valore ridotto.....€ 450.000,00

§ § §

Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto, è riferito allo stesso immobile considerandolo privo di difformità e con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia.

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 4,8/mq a € 6,5/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 5,00/mq. mensile, per cui si ottiene:

IMMOBILE

mq. [(298,02 x 1)] x € 5/mq. = € 1.490,01 mensile

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 1.500,00/mensili.

§ § §

LOTTO 2: IMMOBILE – BERTINORO – SANTA MARIA NUOVA

Valori OMI: Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FORLI` Comune: BERTINORO

Fascia/zona: Suburbana/PANIGHINA, SANTA MARIA NUOVA - SPALLICCI,

CAPOCOLLE, OSPEDALETTO Codice di zona: E3 Microzona catastale n.: 1 Tipologia

prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|
| | | Min | Max | | Min | Max |
| Capannoni industriali | NORMALE | 400 | 530 | L | 1,5 | 2,1 |
| Capannoni tipici | NORMALE | 430 | 580 | L | 1,6 | 2,4 |
| Laboratori | NORMALE | 470 | 620 | L | 1,9 | 2,6 |

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, non risultano in vendita immobili della stessa tipologia del bene pignorato; quindi si considerano i soli valori OMI per la stima dei beni. I prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le medesime caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 430,00/mq. a € 580,00/mq..

§ § §

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del

territorio urbanizzato, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore medio di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene è pari a € 580,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio del mercato immobiliare, si stima il bene.

Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

Lotto 2

| descrizione | Superficie a lordo delle murature | Coefficiente di correzione | Superficie commerciale | Superficie commerciale complessiva |
|-------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------------------|
| | | | | |

§ § §

Valore locativo

[REDACTED]

Art. 21: nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri proprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisi in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda in caso di comodato d'uso, a predisporre uno o più progetti di divisione formando un piano di ripartizione al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventuali necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali oneri in danaro o, se possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, LE IPOTESI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO A LE [REDACTED] NON PIGNORATE;

[REDACTED]

Si ha provveduto eseguito le verifiche relative ai [REDACTED] creditori, alla data del 20/05/2009. [REDACTED] creditori iscritti, [REDACTED] trascrizioni sull'immobile oltre a quelle già pervenute.

Quesito 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;

Lotto 1

Villa unifamiliare situata in Comune di Bertinoro, località Santa Maria Nuova, via Lunga n.804, con area di superficie complessiva (coperta e scoperta) di mq.3.535.

La villa di circa mq.180 è disposta su due livelli con servizi (cantine, lavanderia e garage) in altri due fabbricati limitrofi; i tre edifici originano un complesso edilizio con sviluppo accentrato sulla corte di circa mq.117.

Il tutto è in buono stato conservativo.

Lotto 2



Quesito 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.;

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, la scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in due lotti così distinti:

Lotto 1:

Comune di Bertinoro, via Lunga n.804

- **Immobile censito al NCEU, al Fg.7, part.61, sub.2, cat.A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 9 vani;**
- **Immobile censito al NCEU, al Fg.7, part.61, sub.3, cat.C/6 – Stalle, scuderie, autorimesse, Consistenza mq.32;**

Come anticipato nelle pagine precedenti, una porzione della pavimentazione dell'area piscina e della annessa recinzione, occupano una porzione del terreno della proprietà pignorata; sarà quindi opportuno costituire una servitù a carico della particella 61 (pignorata) e a favore della particella 378 di altra proprietà.

Lotto 2:

•

Quesito 24: acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

“Esecutata” CF: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito 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;

Dall’Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Cesena, risulta che l’esecutata in data 12.06.1977 ha contratto matrimonio. In data 22.01.1993 con atto del Notaio in Forlì, dott.ssa Raspanti Maia Assunta, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Quesito 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;

Gli immobili sono occupati dalla parte debitrice esecutata e suoi familiari;

Quesito 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 risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

Quesito 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La vendita degli immobili è soggetta a imposta di registro;

Quesito 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;

Non è stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia ;

CONCLUSIONI:

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

LOTTO 1: VILLA UNIFAMILIARE - Comune di Bertinoro, Via Lunga n.804

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....€ 665.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 600.000,00

Valore locativo complessivo.....€ 1.500,00/mese

VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' QUOTA PIGNORATA: 75/100

Valore complessivo.....€ 500.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 450.000,00

LOTTO 2:

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....

Valore ridotto (del 10% sul valore).....

Valore locativo.....

VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' QUOTA PIGNORATA:

Valore complessivo.....

Valore ridotto (del 10% sul valore).....

Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:

All.1 Visure Catastali

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Atto di Compravendita/Divisione

All.4 Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici

All.5 Stato Civile

All.6 Ispezione ipotecaria

Allegato A

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Forlì, 04.10.2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

(arch. Giulia Misirocchi)