

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Giudice dell'esecuzione Dr.Fabio Santoro

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.282.17 R.G.ES.

**Sintesi:** Immobile sito in Bertinoro, via Badia n.6 proposto in 3 lotti

**IMMOBILE 1:** Appartamento al piano rialzato (piano primo) con ripostiglio al piano seminterrato sito in Comune di Bertinoro, via Badia n.6 N.C.E.U al Fg.49, part.65, sub.27, cat.A/4, Piano S1-T;

**QUOTA PIGNORATA: 1/1 VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....	€ 134.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 120.600,00
Valore locativo .....	€ 450,00/mensili

**IMMOBILE 2:** Appartamento al piano rialzato (piano primo) sito in Comune di Bertinoro, via Badia n.6, censito al N.C.E.U al Fg.49, part.65, sub.14, cat.A/4, Piano T;

**QUOTA PIGNORATA: 1/1 VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....	€ 139.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 125.000,00
Valore locativo .....	€ 460,00/mensili

**IMMOBILE 3:** Cantina al piano seminterrato sita in Comune di Bertinoro, via Badia n.6, censita al N.C.E.U al Fg.49, part.65, sub.26, cat.D/2, Piano S1;

**QUOTA PIGNORATA: 1/1 VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....	€ 128.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 115.200,00
Valore locativo .....	€ 400,00/mensili

# PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.282/17 R.G.ES.

## **Indice**

Identificazione Catastale.....	pg.4
Descrizione dei beni pignorati.....	pg.13
Proprietà dei beni.....	pg.25
Ispezione ipotecaria.....	pg.25
Analisi urbanistico-edilizia.....	pg.29
Stima del Valore Commerciale.....	pg.35
Conclusioni.....	pg.47

In data 30.08.2019, 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 282/2017 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**

Alla parte debitrice veniva inviata in data 04.12.2019 la comunicazione con “raccomandata con ricevuta di ritorno”, all’indirizzo rilevato agli atti, in cui si avvisava della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.282/2017; nella raccomandata si invitava il debitore a consentire la visita agli immobili oggetto di perizia; dopo essere stata contattata dall'esecutato, si è provveduto a fissare la data del sopralluogo il 15.01.2020.

Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza del Custode e con la collaborazione dell'esecutato.

## Quesito 2

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI**

**DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** I beni, oggetto di esecuzione, da **Atto giudiziario** del 10.08.2017, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.2927/2017, risultano essere situati in Comune di Bertinoro, Piazza Giuseppe Garibaldi n.19, come di seguito definiti:

**Comune di Bertinoro – Fabbricato Quota di proprietà 1/1 (intera proprietà)**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.49, part.65, sub.14, cat.A/4, consistenza 5 vani – *abitazione di tipo popolare*, Piano T;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.49, part.65, sub.27, cat.A/4, consistenza 5 vani – *abitazione di tipo popolare*, Piano S1-T;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.49, part.65, sub.26, cat.D/2, – *alberghi e pensioni*, Piano S1;

Compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato come per legge, per destinazione e per titoli, tra le quali si trova l'area coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato distinta al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro al Fg.49, part.65, Ente Urbano di mq.771.

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

*A favore:*

BANCO B.P.M. S.P.A.

con sede in Milano, CF: 09722490969

*Contro:*

....ESECUTATO....

***Tali dati coincidono con le planimetrie catastali .***

Dalle Visure Catastali eseguite per Soggetto in data 04.11.2019<sup>1</sup> risulta che l'esecutato ha intestata la proprietà anche su altri beni oltre a quelli riportati nella trascrizione del pignoramento. Tali beni sono esclusi dalla Trascrizione e, quindi, non fanno parte della presente stima immobiliare.

Si riporteranno le informazioni esclusivamente sulla porzione pignorata.

**DA CATASTO IMMOBILIARE:** Dalle Visure Catastali, la proprietà dell'esecutato risulta essere sui beni così censiti al N.C.E.U. del Comune di Bertinoro:

⑩ Fg.46, part.65, sub.14, cat.A/4, Cl.4 consistenza 5 vani, Superficie catastale totale mq.107, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.99, Rendita € 322,79, Piazza Giuseppe Garibaldi n.19, piano T;

⑩ Fg.46, part.65, sub.26, cat.D/2, Rendita € 1.688,81, Piazza Giuseppe Garibaldi n.19, piano S1;

⑩ Fg.46, part.65, sub.27, cat.A/4, Cl.4 consistenza 5 vani, Superficie catastale totale mq.103, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.96, Rendita € 322,79, Piazza Giuseppe Garibaldi n.19, piano S1-T;

Dall'analisi delle Visure Catastali è emerso che per il bene censito al sub.26 è inserita la seguente annotazione:

⑩ Sub.26: Inserimento annotazione n.28819.1/2012. Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94); di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot.n.fo0108603 del 22.06.2012;

---

1. <sup>1</sup>Visura per Soggetto n.FO0123742;

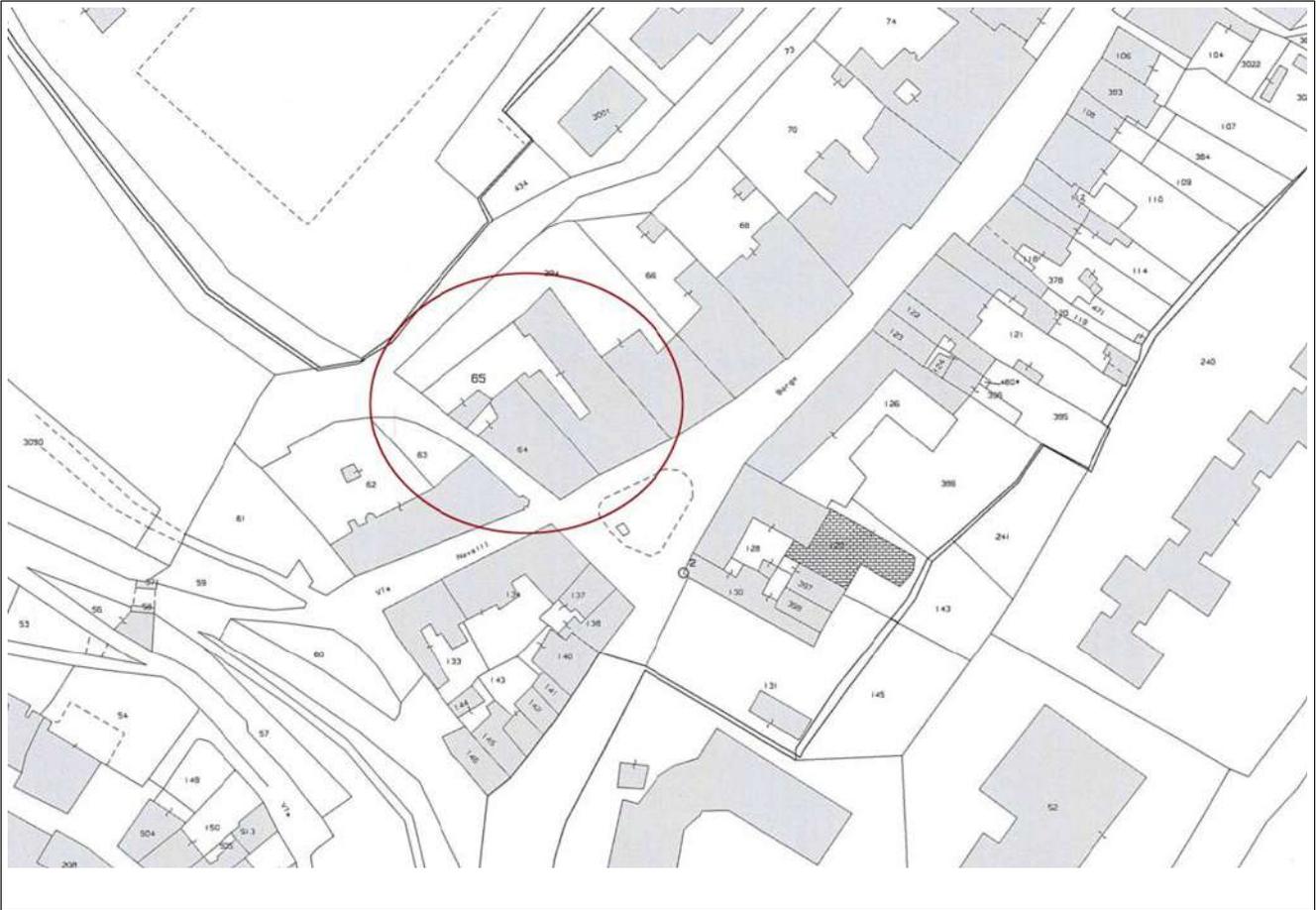
Il tutto come rappresentato nella sottostante Tabella:

<b>Descrizione</b>	<b>Comune</b>	<b>Quota proprietà</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie catastale totale</b>
IMMOBILE	Bertinoro	1/1	49	65	14	A/4	4	107mq.
IMMOBILE	Bertinoro	1/1	49	65	26	D/2	*	*
IMMOBILE	Bertinoro	1/1	49	65	27	A/4	4	103 mq.
IMMOBILE TERRENO	Bertinoro	Parti Comuni	49	65	*	Ente Urbano	*	771 mq.

*Gli asterischi (\*) riportati nella Tabella sono inseriti nelle classificazioni non definibili/definite catastalmente.*

# ESTRATTO DI MAPPA

COMUNE DI BERTINORO – FG.49 PART.LLA 65

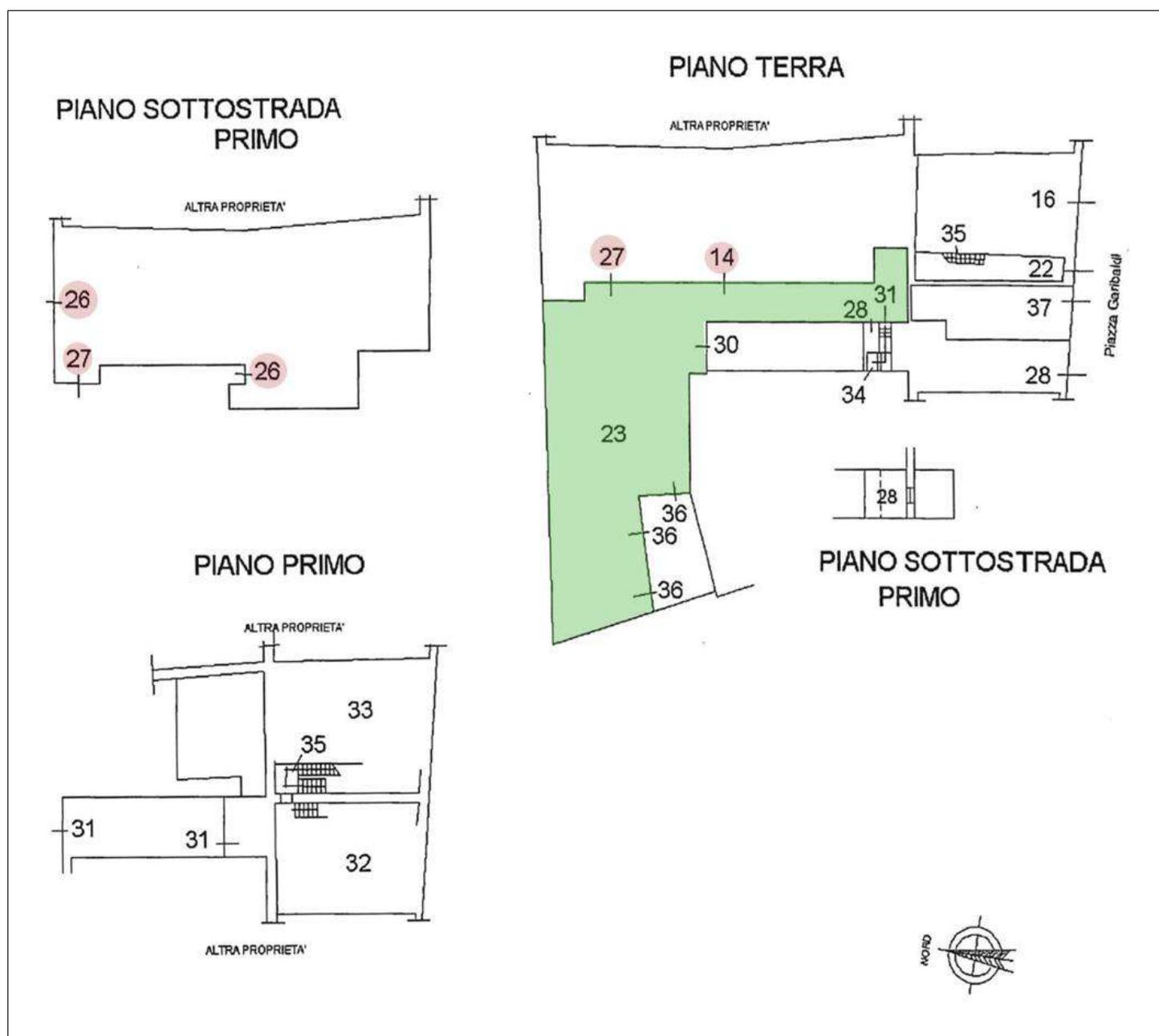


Nelle pagine seguenti si riporta l'Elaborato Planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 16 luglio 2019 prot. llo FO0096354.

Elaborato Planimetrico

Comune	BERTINORO	Sezione	Foglio 49	Particella 65	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12						SOPPRESSO
13						SOPPRESSO
14	piazza giuseppe garibaldi	19	T			APPARTAMENTO
15						SOPPRESSO
16	piazza giuseppe garibaldi	20	T			NEGOZIO
17						SOPPRESSO
18						SOPPRESSO
19						SOPPRESSO
20						SOPPRESSO
21						SOPPRESSO
22	piazza giuseppe garibaldi	19	T			B.C.N.C. AI SUB. 32-33-35 INGRESSO
23	VIA BADIA		T			B.C.N.C. AI SUB. 14-26-27-28-30-31-34-36 CORTE
24						SOPPRESSO
25						SOPPRESSO
26	VIA BADIA	6	S1			CANTINA
27	piazza giuseppe garibaldi	19	S1-T			APPARTAMENTO
28	piazza giuseppe garibaldi	17	S1-T			NEGOZIO IMBOTTIGLIAMENTO VENDITA
29						SOPPRESSO
30	VIA BADIA	6	T			GARAGE
31	VIA BADIA	6	1			MAGAZZINO
32	piazza giuseppe garibaldi	19	1			APPARTAMENTO
33	piazza giuseppe garibaldi	19	1			APPARTAMENTO
34	VIA BADIA		T-1			B.C.N.C. AI SUB. 28-31 VANO SCALA
35	piazza giuseppe garibaldi		T-1			B.C.N.C. AI SUB. 32-33 VANO SCALA
36	piazza giuseppe garibaldi	19	T			DEPOSITO
37	piazza giuseppe garibaldi	18	T			UFFICIO

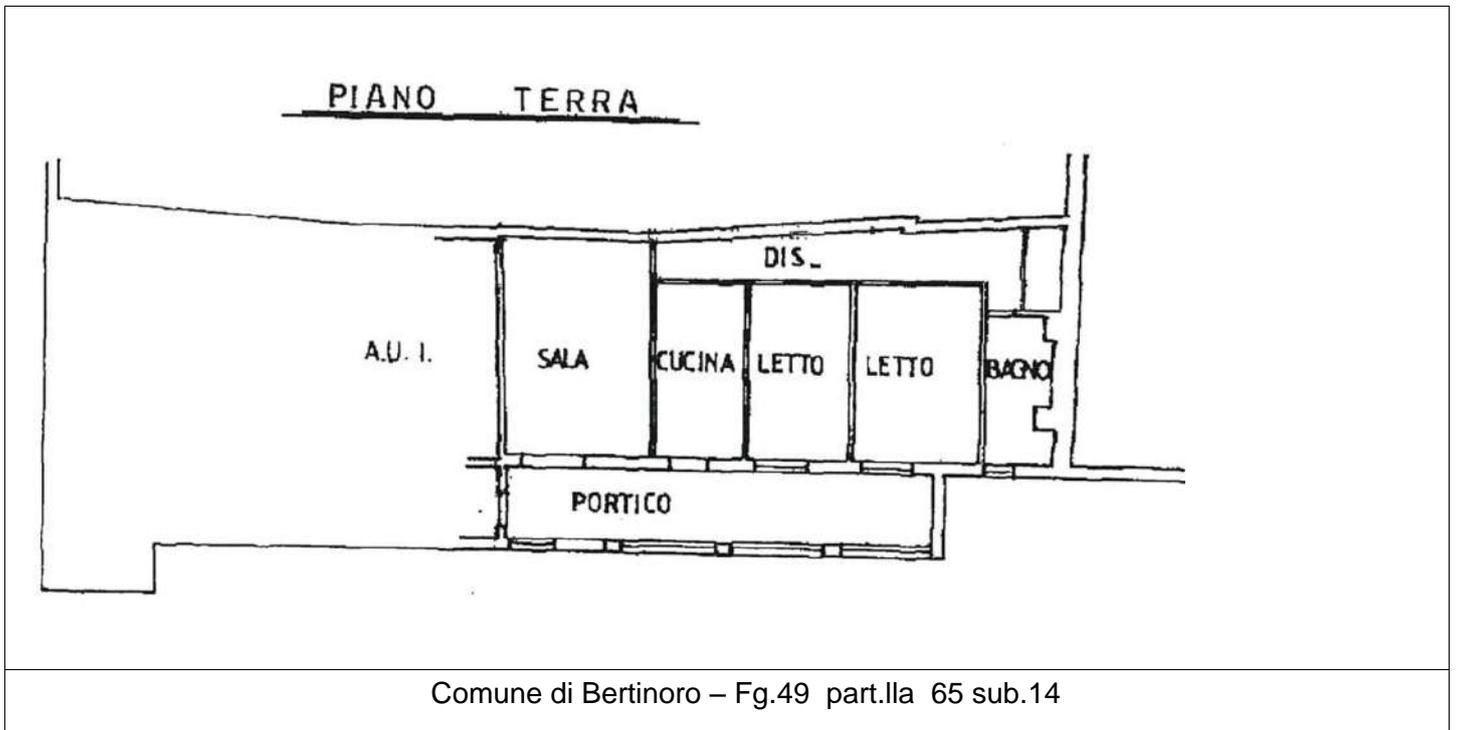
## Dimostrazione Grafica dei Subalterni



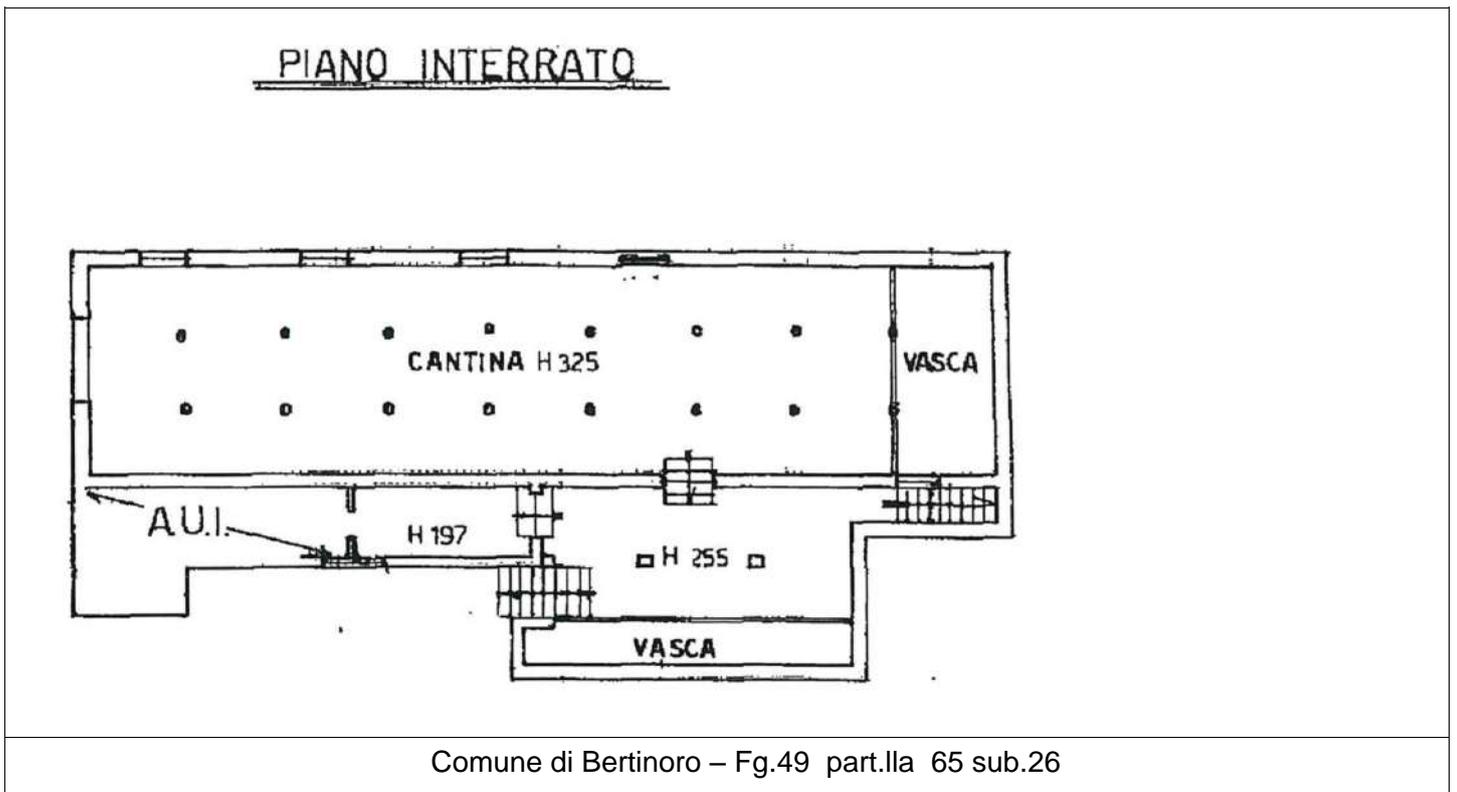
Come si evince dalla "Dimostrazione Grafica dei Subalterni", i beni, oggetto di pignoramento immobiliare, sono collocati al piano terreno ed al piano primo sottostrada.

L'area comune di pertinenza dei fabbricati, viene indicata catastalmente con il subalterno 23 (in colore verde nell'immagine sopra riportata) ed utilizzata dai subalterni 28, 30, 31, 34 e 36 oltre che dai beni indicati ai subb.14, 26 e 27.

## PLANIMETRIE CATASTALI



Catastralmente la planimetria del sub.14 rappresenta un appartamento definito da un "portico" su cui si aprono gli ingressi, una "sala", una "cucina", due "camere da letto" ed un "bagno", il tutto disimpegnato da un corridoio.



Catastalmente la planimetria del sub.26 rappresenta la "cantina" attrezzata per la lavorazione dei vini.



### Confini:

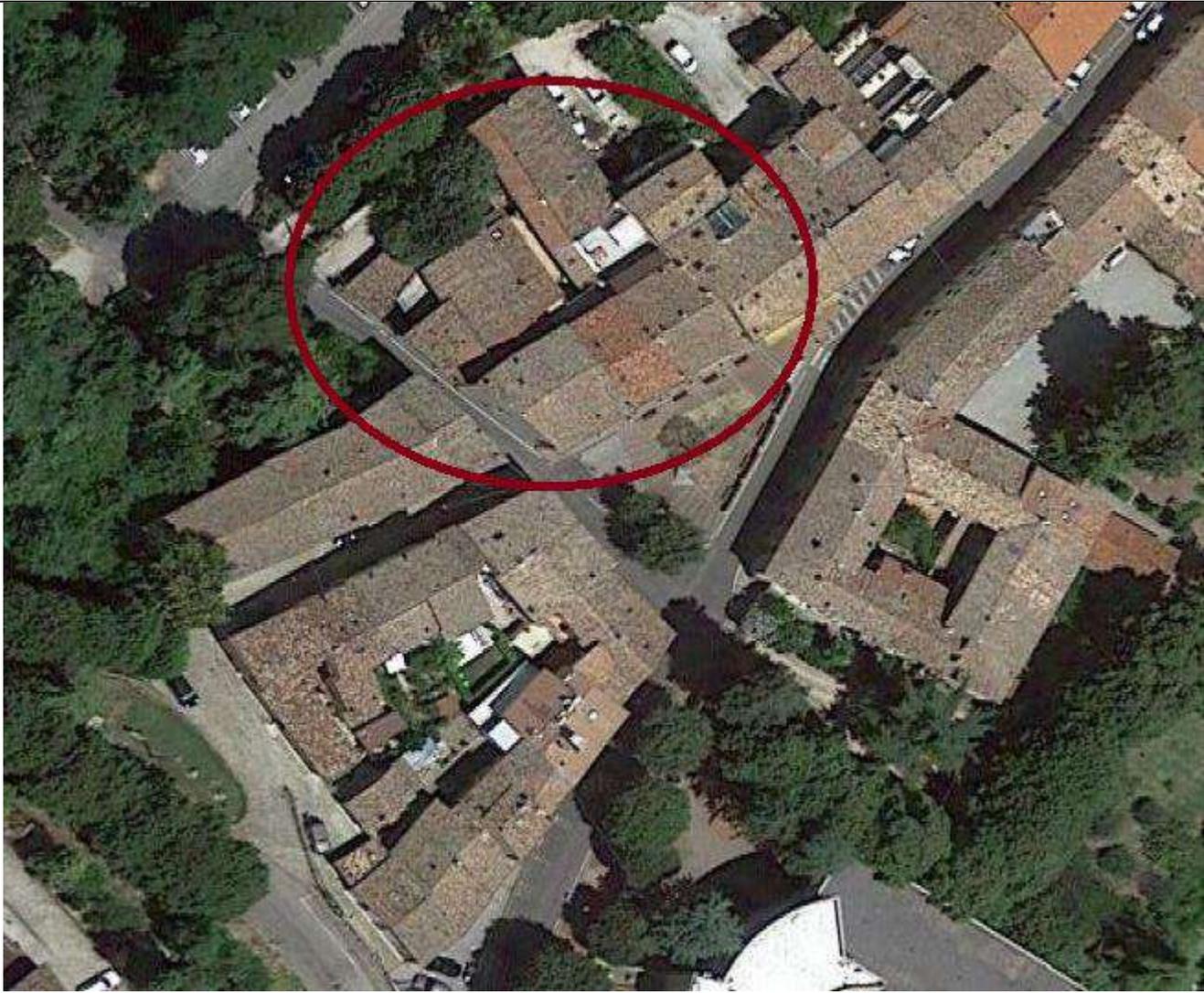
I beni confinano, oltre che con detta via, con le part.lle 64, 394 e via Badia, salvo altri.

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 sono corrispondenti a quelli rinvenuti e sopra indicati, ed i beni in oggetto risultano identificati correttamente.

Si fa presente che, mentre nelle planimetrie e negli atti di pignoramento viene indicato l'immobile come situato in via o piazza Giuseppe Garibaldi n.19, in realtà, l'accesso ai beni avviene da via Badia, la Strada Provinciale 39 che da Bertinoro conduce alla via Emilia.

**NOTA:** Da visure catastali l'immobile sito in comune di Bertinoro, fg.49, part.65, **sub.26**.risulta un **D/2 - Alberghi e pensioni (con fine di lucro)**; tale categoria è stata definita d'ufficio nel 1998 a ragione delle dimensioni notevoli del subalterno, mentre da elaborato planimetrico risulta cantina. Nel 1998, l'Agenzia delle Entrate non contemplava la classificazione a categoria **catastale D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole** (sicuramente più consona). Nel 2012, dal proprietario, è stato richiesto l'inserimento dell'annotazione n.28819.1/2012 per **dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot.n.fo0108603 del 22.06.2012; la domanda non è mai stata certificata.** Dopo un colloquio con l'Agenzia delle Entrate per chiarire tale situazione, è emerso che chi acquisterà il bene, se in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo avrà 30 giorni di tempo (dall'acquisto) per presentare la richiesta definitiva di Requisiti di Ruralità e eseguire il passaggio catastale da D/2 a D/10; se invece l'acquirente non è imprenditore agricolo, avrà comunque 30 giorni di tempo (dall'acquisto) per eseguire il passaggio a C/2 - Magazzini e locali di deposito.

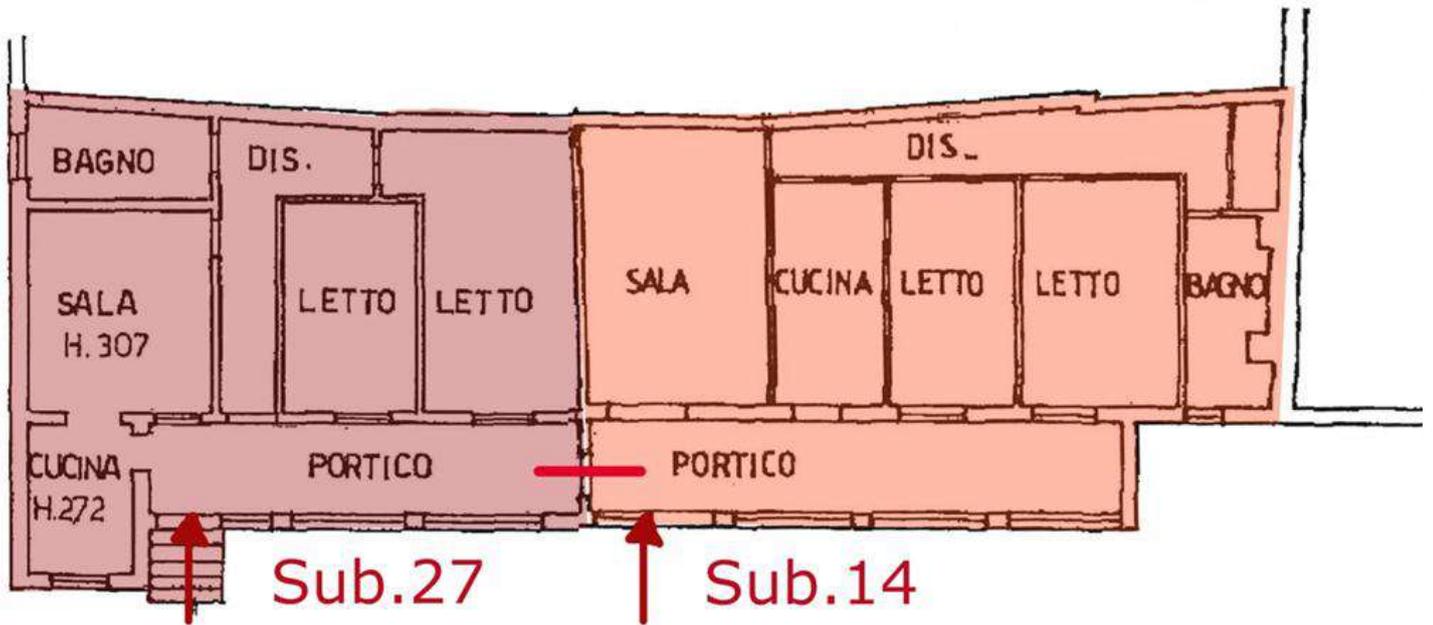
**DESCRIZIONE:** IMMOBILE AD USO ABITATIVO SITO IN COMUNE DI BERTINORO



*Immagini di Google*

Gli immobili, oggetto di perizia, fanno parte di un compendio immobiliare situato nel centro storico del Comune di Bertinoro.

Ai beni si accede attraverso l'ingresso situato in via Badia e che, attraverso l'area comune, conduce agli appartamenti accessibili entrambi attraverso alcuni gradini di due rampe esterne che permettono di raggiungere il livello di quota delle porte di ingresso degli appartamenti .



I due appartamenti sono collegati tra loro attraverso un vano di passaggio tra i "portici"; si fa presente che i "portici" indicati nelle planimetrie catastali, in realtà sono stati chiusi con vetrate e trasformati in "verande" che si affacciano sulla corte comune.



Appartamento sub.14: Portico/Veranda



Vano di passaggio tra gli appartamenti



Scala esterna per accedere al livello del sub.14



Particolare della diversa tipologia di pavimentazione tra i due appartamenti.



Appartamento sub.27: Veranda



Appartamento sub.14: Veranda

## DESCRIZIONE

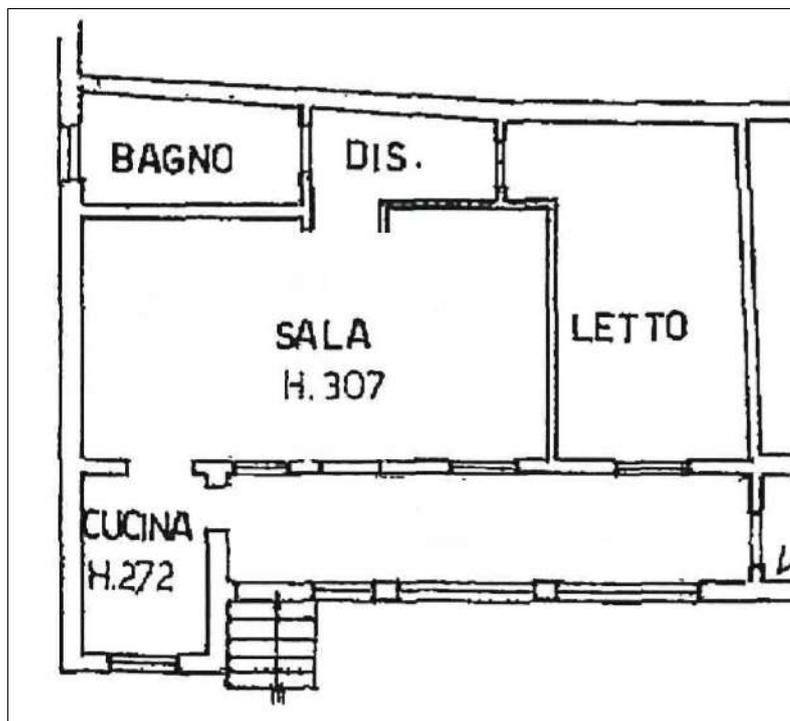
### Appartamento sub.27

L'appartamento si presenta complessivamente in buone condizioni.

Dalla veranda si accede al locale "cucina" di ca.mq.7,60 (calpestabili) con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati in colore bianco; le pareti si presentano, in parte, rivestite in piastrelle di ceramica; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

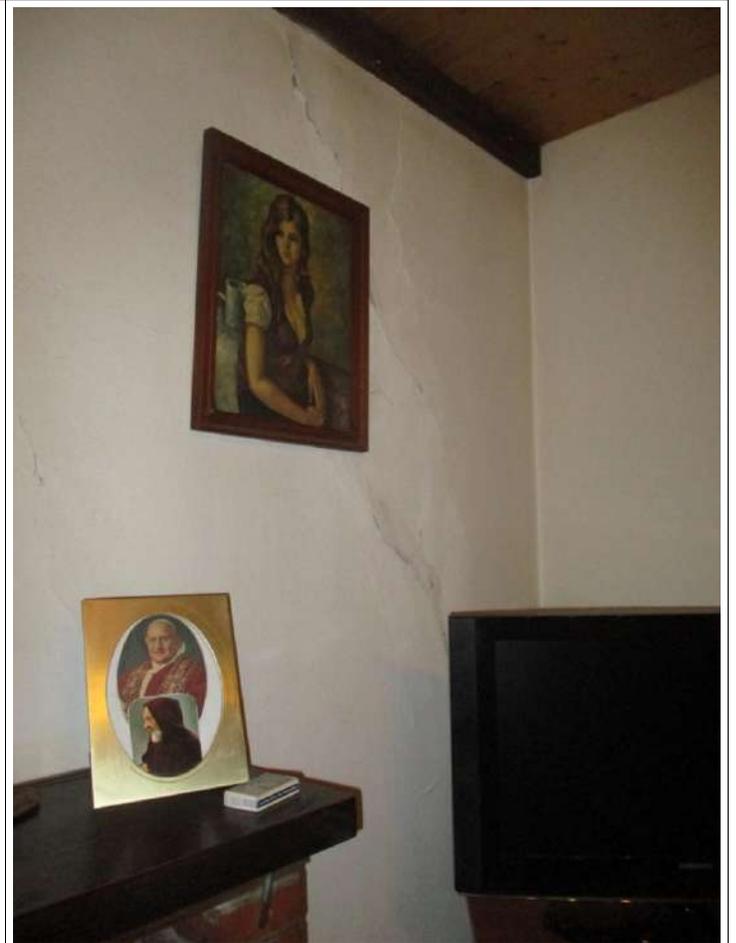


Dalla "cucina" si accede al locale "soggiorno" dell'abitazione. Questo vano si presenta differente rispetto a quando indicato nelle planimetrie catastali, infatti è stato ampliato attraverso la demolizione dei tramezzi che risultano graficamente presenti tra "sala" e "letto".



L'immagine riportata è puramente esplicativa dello stato attuale dei luoghi, ed è stata redatta esclusivamente per dare informazioni di massima all'eventuale acquirente interessato . L'immagine non è frutto di rilievo "strumentale" ma solamente di rilievo "visivo" .

La "sala" attualmente ha una superficie di ca.mq.35,50 (calpestabili) e presenta una caminetto sulla parete perimetrale che prosegue dalla cucina. Su questo lato dell'edificio sono state rilevate alcune crepe che dal soffitto scendono verso il basso; le crepe sono presenti anche lungo la cappa del camino.



Le pareti appaiono intonacate e tinteggiate mentre il soffitto ha un rivestimento in legno. La pavimentazione del locale si presenta diversificata in virtù della precedente distribuzione dei vani; infatti è possibile rinvenire la posizione iniziale dei tramezzi demoliti attraverso le differenti tipologie di piastrelle della attuale "sala" come si evince chiaramente dall'immagine della pagina successiva.



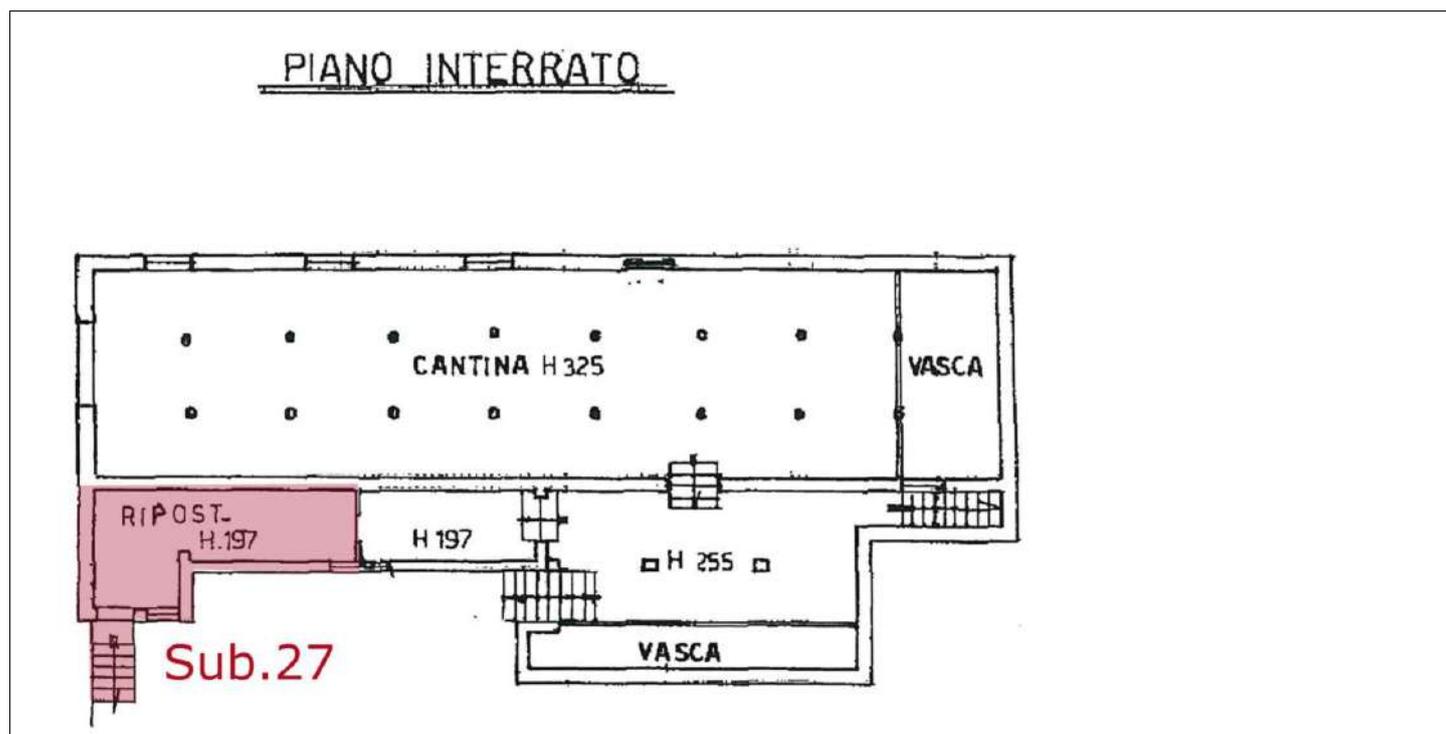
Dalla "sala" si accede al disimpegno che conduce, a sinistra, al servizio igienico, e a destra alla "camera da letto" rimanente dopo la trasformazione.

Quest'ultima ha una superficie di ca.mq.19,40 (calpestabili), con pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro e soffitto ligneo, mentre la pavimentazione risulta in legno disposto a "quadrotte".

Il "servizio igienico", accessibile attraverso una porta in legno tamburato, presenta tutti i sanitari in ceramica con doccia ricavata attraverso la realizzazione di un tramezzo (non presente nei disegni) che divide in due

porzioni il locale e definisce il box. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore chiaro, e presentano un rivestimento parietale in ceramica; la pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica. La nuova realizzazione del tramezzo che delimita il box, non permette di raggiungere agevolmente la finestra del vano che, per essere aperta, ha il passaggio obbligato dal vano doccia.

E' parte del subalterno 27 anche il "ripostiglio" posto al livello seminterrato ed accessibile da una rampa di scale esterna. Questo locale di ca.mq.15,50 (calpestabili) introduce al locale "cantina" indicato al sub.26.



Il ripostiglio censito al sub.27 e situato al piano interrato, comunica direttamente con la cantina utilizzata per la lavorazione dei vini e censita al sub.26. In colore rosso è evidenziata la proprietà legata al subalterno 27.

Ogni vano dell'abitazione è dotato di termosifone con impianto di riscaldamento a gas metano e caldaia. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario appaiono sottotraccia e funzionanti. L'E.S. non può ovviamente garantire che essi non presentino insufficienze o malfunzionamenti. Sarà chiaramente necessaria una verifica generale degli stessi con tecnici competenti in materia per la messa a norma secondo le vigenti leggi in materia.

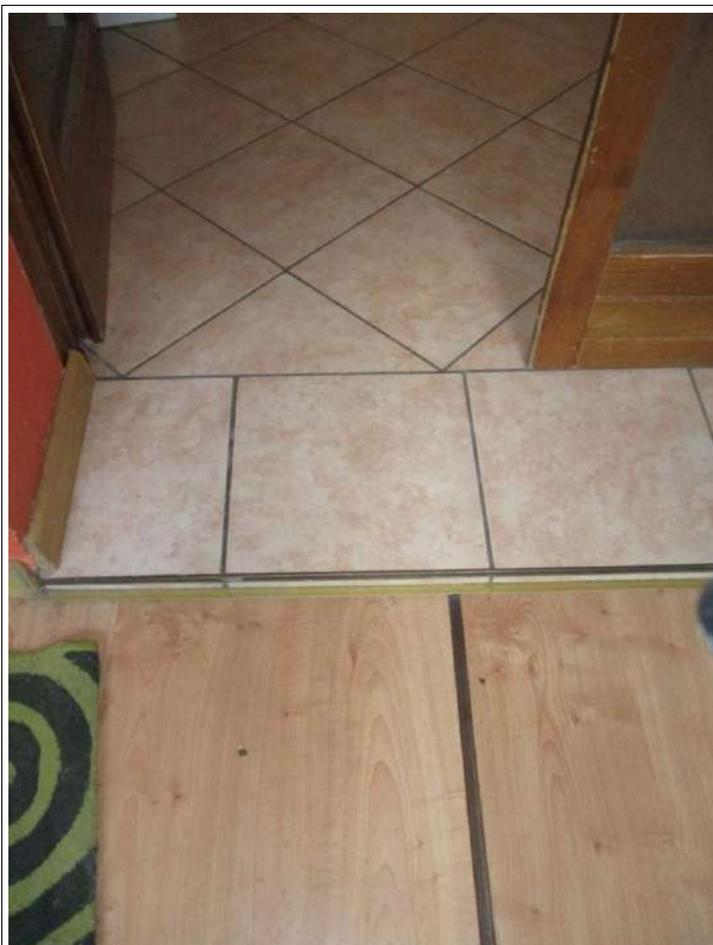
## DESCRIZIONE

### Appartamento sub.14

L'appartamento si presenta complessivamente in buone condizioni.

Dalla veranda si accede ai vani dell'abitazione attraverso porte-finestre con infissi lignei che permettono l'accesso diretto a "sala" e "cucina" mentre le due "camere da letto" hanno l'affaccio tramite finestra alla veranda.

La "sala" ha una superficie calpestabile di ca.mq.22,00 con pavimento rivestito in laminato (della stessa tipologia presente nella veranda) e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore verde. Le stesse identiche finiture le ritroviamo nel "disimpegno" di collegamento tra tutti i locali dell'appartamento. Il "disimpegno" di ca.mq.11,30 si presenta lungo ca.mt.11,47 e stretto ca.mt.1,00 (con andamento non perfettamente parallelo e, in alcuni punti, la larghezza risulta inferiore a 1 metro) e si sviluppa longitudinalmente sul retro dei locali ai quali fornisce l'accesso.



Il vano "cucina" di superficie ca.mq.11,54 (calpestabili) presenta una pavimentazione in piastrelle di gres e pareti intonacate e tinteggiate di colore giallo in alternanza al bianco. Lungo le pareti è presente un rivestimento parietale in piastrelle di ceramica e la predisposizione degli impianti.



Le camere da letto dall'abitazione si presentano con pavimentazione in laminato chiaro (stessa tipologia della precedente) e pareti intonacate e tinteggiate con colori diversi (una ha pareti di colore rosa, l'altra ha pareti di colore arancio) mentre il soffitto è in colore bianco. Entrambe le camere hanno la finestra che si apre sulla veranda.



Il servizio igienico presenta i sanitari in ceramica con box doccia; le pareti sono rivestite parzialmente in piastrelle di ceramica, ed in piastrelle è anche la pavimentazione.



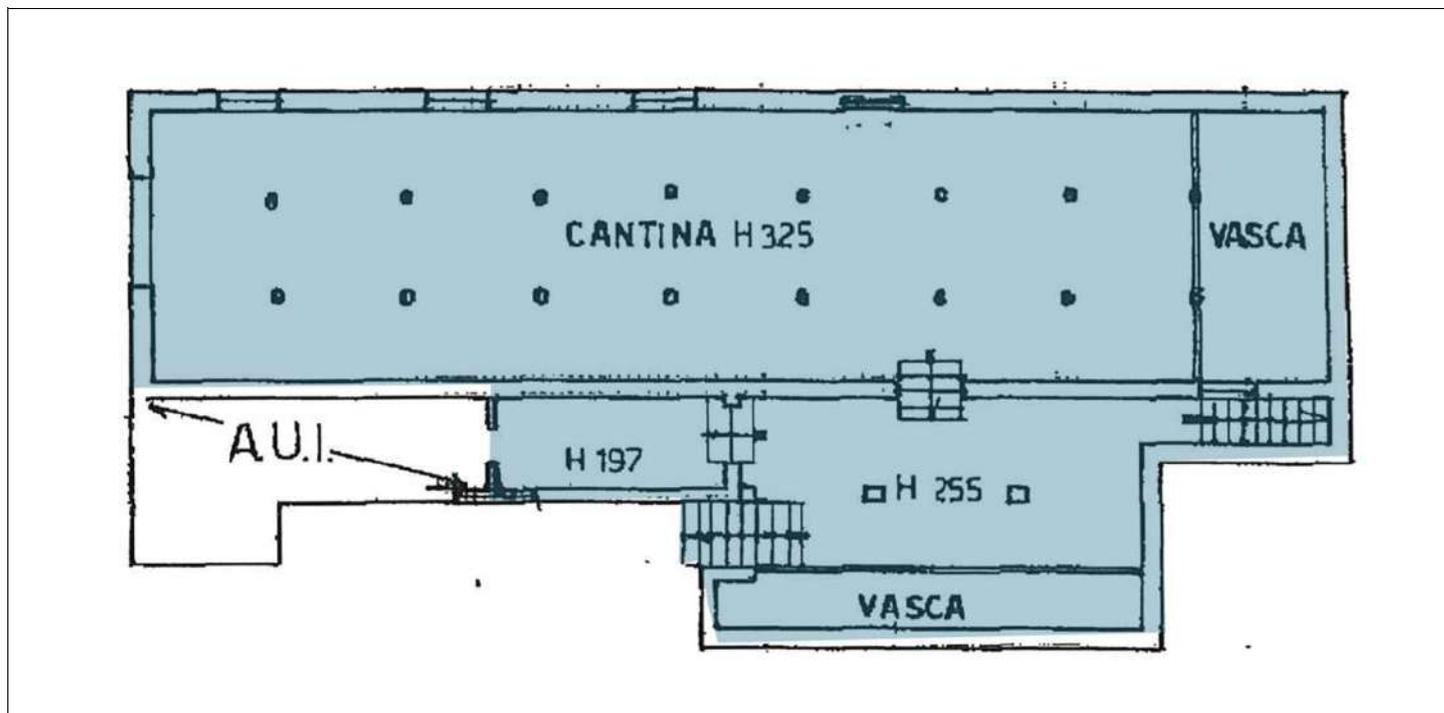
L'appartamento appare in buono stato manutentivo.

Ogni vano dell'abitazione è dotato di termosifone con impianto di riscaldamento a gas metano e caldaia. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario appaiono sottotraccia e funzionanti. L'E.S. non può ovviamente garantire che essi non presentino insufficienze o malfunzionamenti. Sarà chiaramente necessaria una verifica generale degli stessi con tecnici competenti in materia per la messa a norma secondo le vigenti leggi.

## DESCRIZIONE

### Cantina sub.26

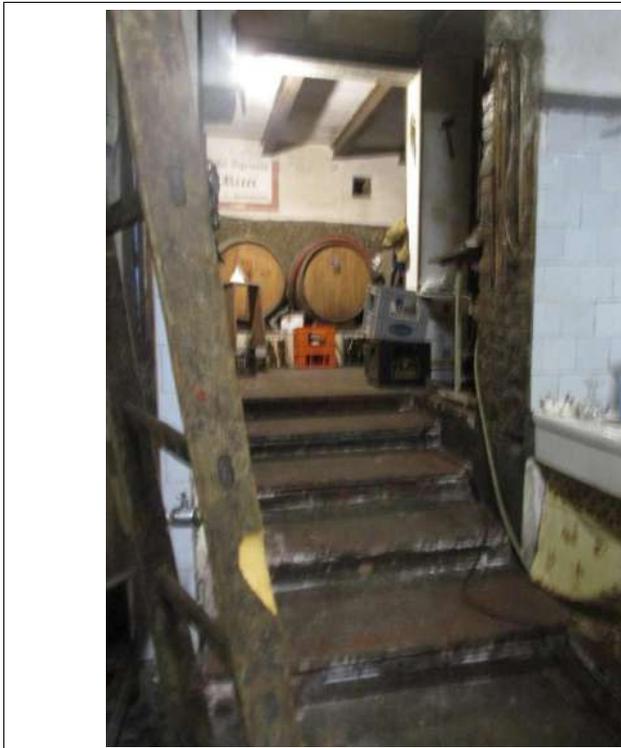
L'immobile indicato al subalterno 26 è una cantina utilizzata per l'attività vinicola situata al piano seminterrato del complesso edilizio fino ad ora descritto.



Al livello seminterrato si accede o attraverso le scale esterne già precedentemente descritte e relative al sub.27, oppure scendendo una seconda rampa di scale che, dalla corte comune, introduce nel locale di disimpegno di h.cm.255.



Dalla cantina, un portone in legno a due ante conduce all'esterno in un'area censita catastalmente al fig.49, part.394 e di altra proprietà.



Questa porzione del fabbricato è sicuramente la parte più antica del contesto edilizio rinvenuto. La tipologia di materiali e le tecniche costruttive dimostrano che i locali sono stati realizzati in tempi diversi e datano l'origine della cantina intorno ai primi anni del XIX secolo. Interventi più recenti ne caratterizzano l'utilizzo.

Si fa presente che, nel locale principale, sono stati realizzati anche due tramezzi per evidenti motivi di organizzazione.

Gli impianti presenti (impianto idrico e impianto elettrico) sono complessivamente da rivedere e rimettere a norma secondo le vigenti normative.

### Quesito 3

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta:

QUOTA PIGNORATA 1/1

*Immobile ad uso civile abitazione sito in Comune di Bertinoro, in via Badia n.6.*

- Ad oggi, l'immobile risulta essere di proprietà dell'esecutato per la piena proprietà per Atto di Successione alla sig.ra ...*omissis*..., nata a [REDACTED] in data [REDACTED], e deceduta il [REDACTED] – Successione trascritta il 06.07.2004 ai nn.12423/7967.

NOTA: Non risulta trascritta l'accettazione di eredità della de cuius da parte dell'erede ...*omissis*

- Alla sig.ra ...*omissis*... i beni erano pervenuti per Atto Pubblico di Compravendita ai rogiti della dott. Matteo Zambelli, Notaio in Forlì, in data 22.11.1973 rep.44504/11733, registrato a Forlì il 07.12.1973nal n.3814 e trascritto il 14.12.1973 ai nn.19424/14369. ...*omissis*... acquistava dal sig. ...*omissis*....

### Quesito 4

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. redatto dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese. In tale relazione il repertorio delle Iscrizioni e Trascrizioni è aggiornato alla data del 19.09.2017;

L'Esperto Stimatore in data 04.11.2019 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica; dal 20.09.2017 al 04.11.2019 non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni/Trascrizioni relativi ai beni.

In ogni caso si riportano in formato sintetico le formalità dell'ultimo ventennio rinvenute sull'immobile pignorato:

## ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI

### **Trascrizione a favore del 04.03.2004- R.p.2425 R.g.3835**

Pubblico ufficiale: Ufficio del Registro rep.86/697 del 13.02.2004  
Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione;  
Immobili siti in Bertinoro

### **Trascrizione a favore e contro del 06.07.2004- R.p.7967 R.g.12423**

Pubblico ufficiale: Papi Giorgio rep.37487 del 14.06.2004  
Atto tra vivi – Divisione;  
Immobili siti in Bertinoro

### **Iscrizione contro del 10.08.2004 - R.p.3601 R.g.15347**

Pubblico ufficiale: Scozzoli Cristina rep.4513/2656 del 28.07.2004  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
Immobili siti in Bertinoro

### **Iscrizione contro del 12.05.2005 - R.p.2609 R.g.9631**

Pubblico ufficiale: Scozzoli Cristina rep.5721/3418 del 03.05.2005  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
Immobili siti in Bertinoro

### **Iscrizione contro del 04.06.2008 - R.p.2701 R.g.10813**

Pubblico ufficiale: Torroni Alessandro rep.7178/3941 del 28.05.2008  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
Immobili siti in Bertinoro

### **Trascrizione contro del 19.09.2017 - R.p.9478 R.g.15089**

Pubblico ufficiale: Tribunale rep.2927/2017 del 10.08.2017  
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili;  
*si riporta integralmente nella pagina successiva*

**Trascrizione del 19.09.2017 - R.p.9478 R.g.15089**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

**Atto giudiziario del 10.08.2017, rep. 2927/2017**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**COMUNE DI BERTINORO**

Immobile: Catasto Fabbricati: Fg.49, part.65, sub.14: *abitazione*

Immobile: Catasto Fabbricati: Fg.49, part.65, sub.27: *abitazione*

Immobile: Catasto Fabbricati: Fg.49, part.65, sub.26: *alberghi e pensioni*

A FAVORE: BANCO BPM SPA

con sede in Milano, CF: 09722490969

CONTRO: ...*omissis*...

Quota di proprietà 1/1

Ulteriori informazioni:

Compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato come per legge, per destinazione e per titoli, tra le quali si trova l'area coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato distinta al catasto terreni del Comune di Bertinoro al fg.49, part.65, Ente Urbano di mq.771.

NOTA: Come anticipato, è evidente un contrasto nell'accatastamento dell'immobile "cantina" al Catasto Fabbricati: Fg.49, part.65, sub.26 definito con Categoria Catastale D/2 *alberghi e pensioni*, mentre in realtà risulta essere una cantina a servizio dell'impresa agricola.

### Quesito 5

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

### Quesito 6

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

### Quesito 7

L'immobile, oggetto di perizia, è in proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1.

### Quesito 8

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, non sono state riscontrate particolari formalità;

### Quesito 9

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

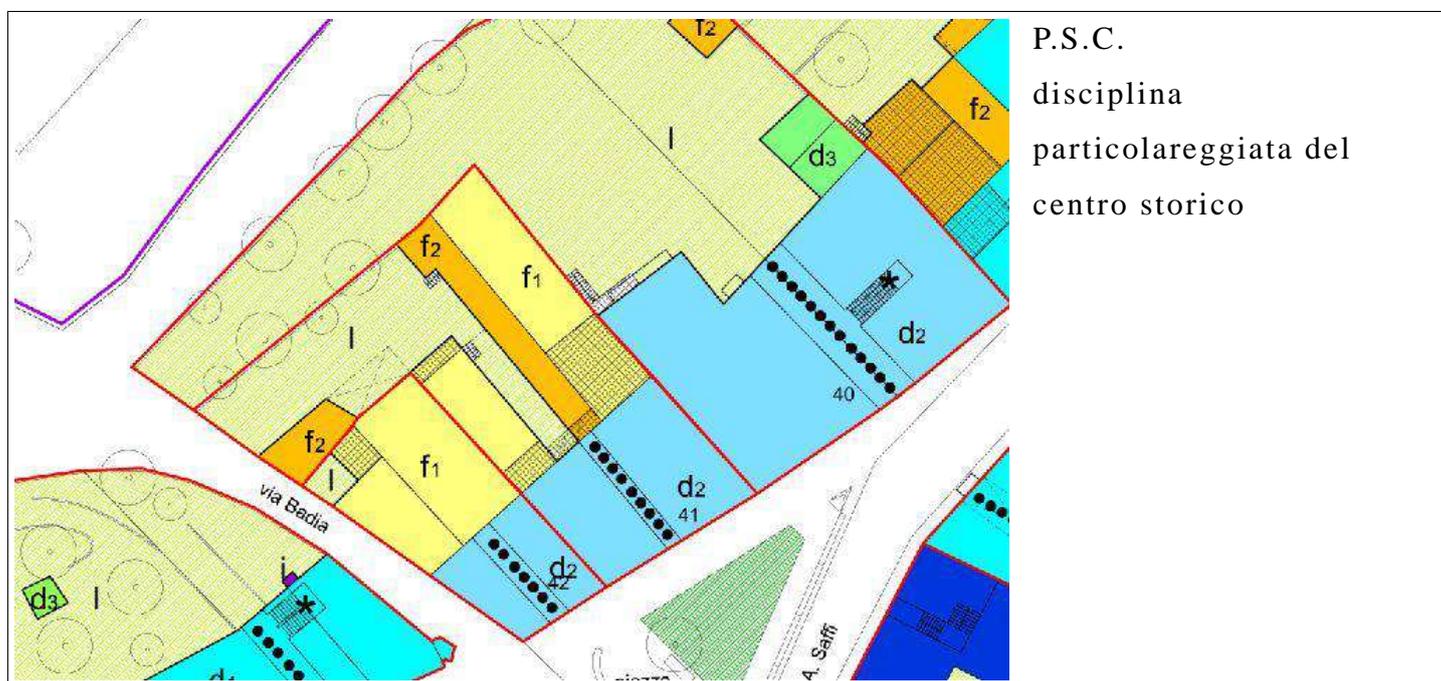
### Quesito 10

Non essendo un edificio condominiale non vi sono spese fisse di gestione dei beni.

## Quesito 11

Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima, è un edificio a prevalente funzione abitativa e relativi servizi.

Dal P.S.C. comunale, relativo alla disciplina particolareggiata del centro storico del sistema insediativo, risulta che gli immobili in oggetto sono assoggettati a ristrutturazione edilizia di tipo "f1" e "f2".



P.S.C.  
disciplina  
particolareggiata del  
centro storico

Dalle tavole di progetto relative agli interventi eseguiti sui beni nel 1998, i beni immobili indicati ai subb.14 e 27 hanno funzione abitativa.

Per quanto riguarda l'immobile posto al piano seminterrato ed indicato al sub.26 le indagini svolte presso l'archivio comunale non hanno portato a risultati concreti e non sono state rinvenute tavole che ne descrivano la destinazione. L'unico documento che ne attesta l'utilizzo a cantina e servizi legati all'attività vinicola è la planimetria catastale.

## Quesito 12

L'area di pertinenza del fabbricato, 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."*

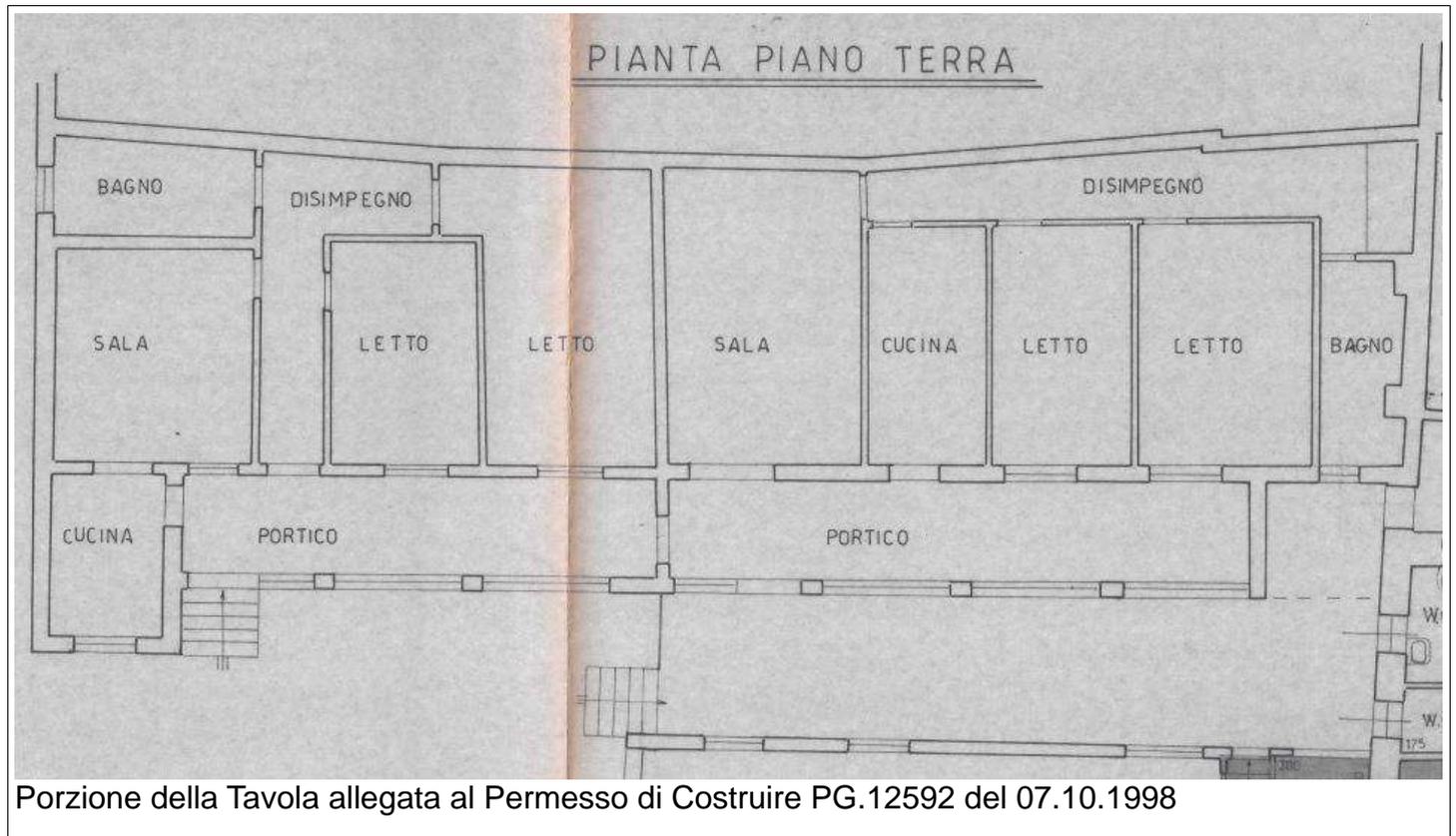
In ogni caso, se richiesto, la sottoscritta provvederà ad acquisire e depositare il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Bertinoro;

## Quesito 13

Dalle molteplici ricerche espletate presso l'Archivio Comunale di Bertinoro sono state rinvenute solo parziali pratiche edilizie relative al bene in oggetto.

- ⑩ Permesso di Costruire PG.12592 del 07.10.1998 in Variante e completamento alla DIA del 24.07.1995 intestato ad ...omissis... La pratica si collega al D.L.193/95 presentato in data 24.07.1995 protocollato al n.9379. L'intervento del P.d.C. del 1998, come riportato nella relazione tecnica *si rende necessario in quanto nello stesso complesso esiste la cantina per la trasformazione dell'uva in vino e del successivo imbottigliamento dell'azienda agricola ...omissis... (figlio di ...omissis... proprietaria dell'immobile e intestataria della domanda).*

L'intervento redatto con la pratica edilizia relativa al P.d.C. PG.12592 del 1998 non coinvolge direttamente gli immobili oggetto di perizia, ma ne riporta integralmente tutto il piano degli appartamenti distinti attualmente ai subb.14 e 27.



segue

⑩ Permesso di Costruire PG.11773 del 26.01.2001 intestato ad ...*omissis*... in Variante alla D.I.A. del 07.10.1998.

segue

- ⑩ Domanda di Agibilità del 26.07.2001
- ⑩ Certificato di Agibilità del 16.01.2002

#### Quesito 14

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli edilizi legittimi che, in questo caso, sono rappresentati dalle planimetrie catastali (relativamente al piano seminterrato) e dalle planimetrie allegare alle pratiche edilizie rinvenute (relativamente al piano terreno/rialzato).

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

Al piano terreno/rialzato sono situati gli immobili con funzione abitativa e censiti catastalmente ai subb.14 e 27. Dalla verifica delle pratiche edilizie redatta dai tecnici comunali di Bertinoro, non è emersa alcuna sanatoria relativa alle porzioni di "porticato" dei due immobili che, ad oggi, sono risultate chiuse con vetri e trasformate in "verande".

Inoltre nell'appartamento indicato al sub.27, sono stati demoliti due tramezzi che delimitavano una "camera" per ampliare il vano "soggiorno" ed è stato realizzato un tramezzo nel servizio igienico per creare un box doccia.

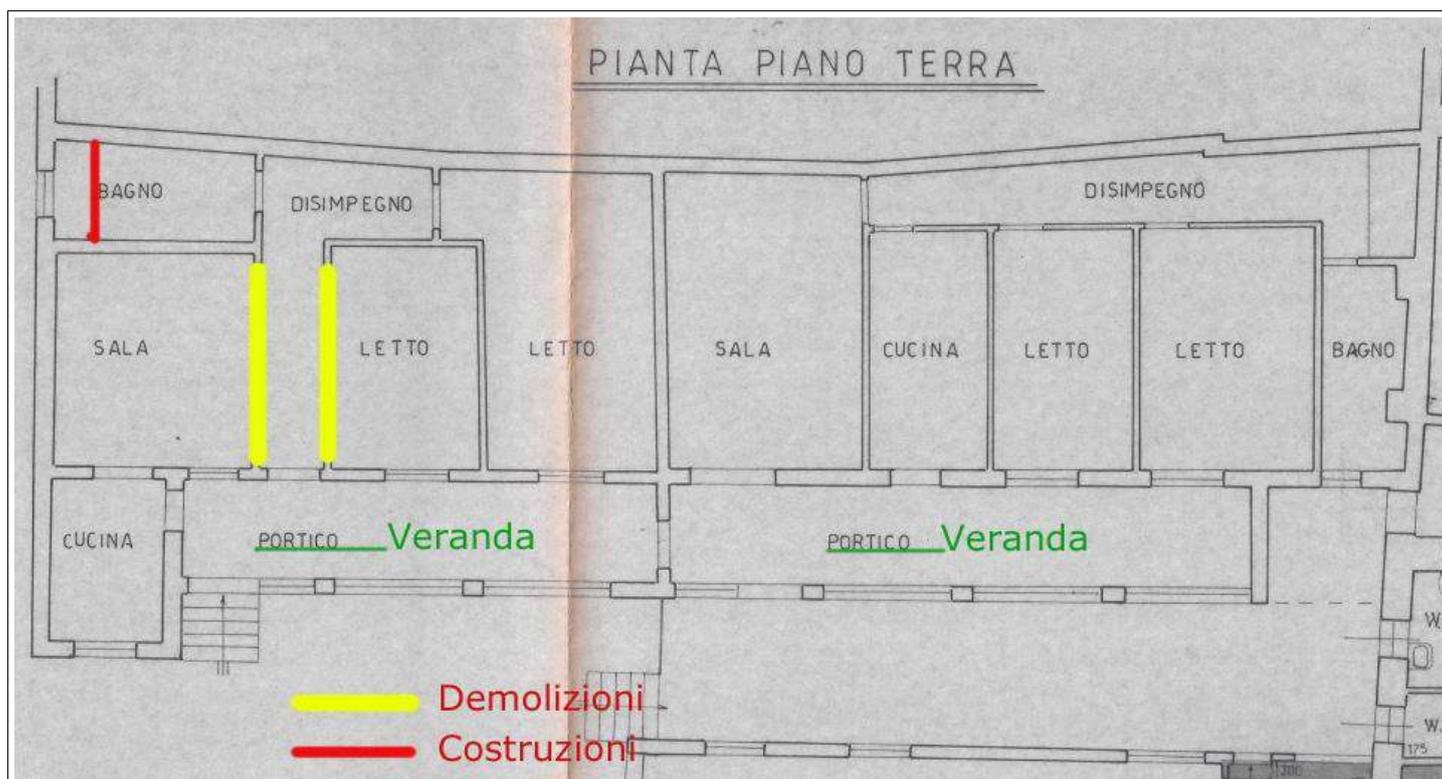


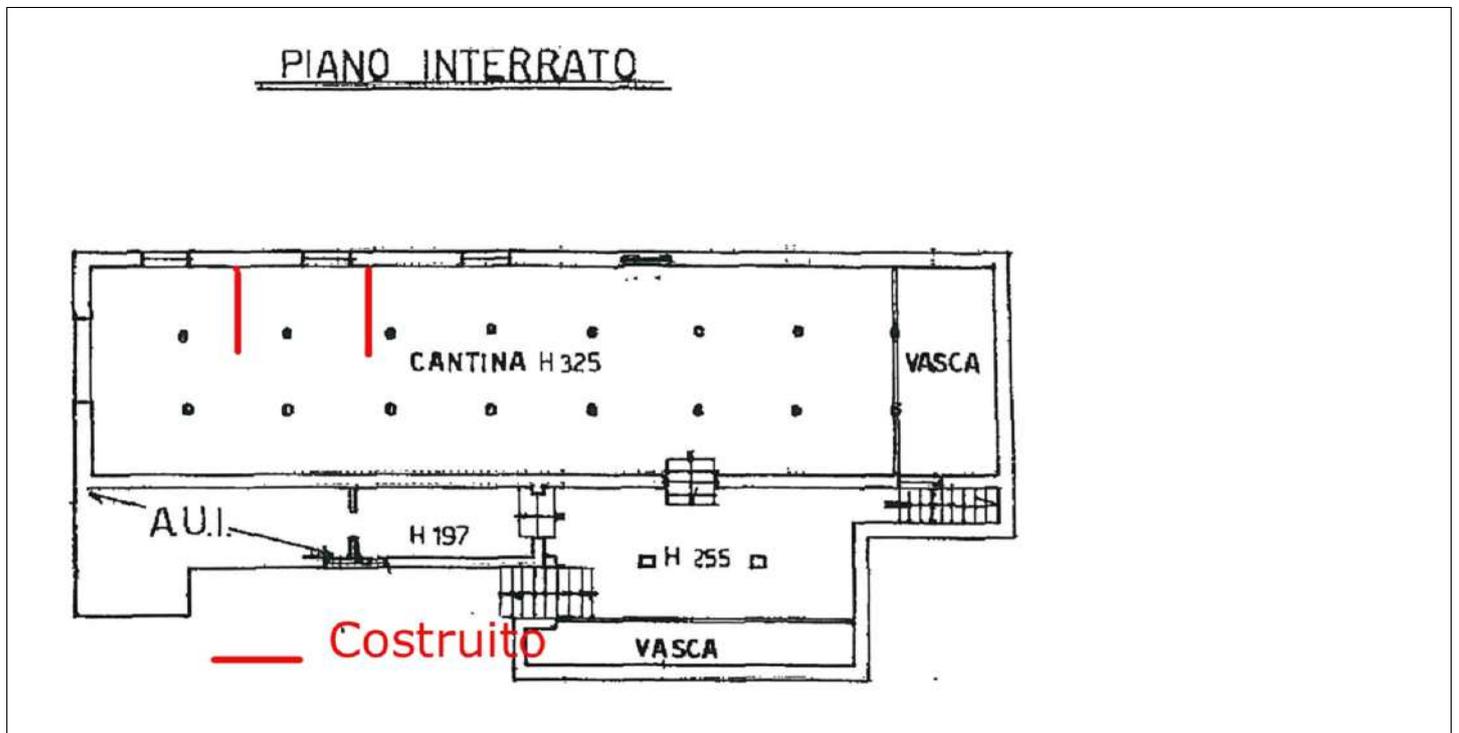
Tavola allegata al Permesso di Costruire PG.12592 del 07.10.1998

Mentre le difformità della demolizione e ricostruzione dei tramezzi risultano sanabili, con pagamento di oblazione pari ad € 1.000,00, la trasformazione dei porticati in verande non appare ad oggi sanabile e, quindi, sarà necessario accordarsi con il comune stesso per eseguire la demolizione e redigere uno stato dei luoghi che non sia in contrasto con le vigenti normative.

L'acquirente dell'immobile censito al sub.27 dovrà procedere alla Sanatoria degli abusi rilevati e consistenti nella demolizione e nella costruzione dei tra-

mezzi, oltre alla rimozione della veranda secondo le richieste comunali; mentre l'acquirente dell'immobile censito al sub.14 dovrà procedere alla sola rimozione della veranda secondo gli accordi eventuali con i tecnici comunali.

In merito all'immobile indicato al sub.26 e situato al piano seminterrato del complesso edilizio, la sanatoria riguarda due tramezzi realizzati all'interno del vano cantina e sotto evidenziati.



L'acquirente dell'immobile censito al sub.26 dovrà procedere alla Sanatoria degli abusi rilevati e consistenti nella costruzione dei tramezzi, in quanto l'abuso risulta sanabile, con pagamento di oblazione pari ad € 1.000,00.

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.

Premesso quanto esposto in precedenza, tenuto conto delle modifiche rilevate e della consistenza delle unità, per ottenere la regolarità edilizia-urbanistica è

necessario provvedere alle diverse pratiche edili in Sanatoria per uniformare lo stato dei luoghi con quanto autorizzato nei Titoli Edilizi indicati in atti.

Si rimanda a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo del momento con il Comune di Bertinoro, per verificare e redigere pratica in sanatoria delle unità in oggetto.

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.**

### Quesito 15

I beni pignorati sono in possesso dell'esecutato per Successione; quindi, non derivanti da censo, livello o uso civico.

### Quesiti 16/17

Gli immobili non risultavano dotati di Attestato di Prestazione Energetica (APE); Per il fabbricato si è quindi provveduto a far predisporre tali attestazioni dall'ing. Marco Salemi, tecnico abilitato, in quanto i subalterni 14 e 27 (abitazioni) non rientrano nella categorie in esenzione definite nell'art.3, comma 3, del d.lgs.192/2005.

Sub.14: dalla Certificazione Energetica, attestazione n.00625-021509-2020 risulta che l'immobile è in CLASSE F.

Sub.27: dalla Certificazione Energetica, attestazione n.00625-021508-2020 risulta che l'immobile è in CLASSE G.

L'immobile utilizzato a cantina vinicola e catastalmente censita al Sub.26, è esente dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientra nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: lettera (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.

### Quesito 18

Le planimetrie catastali dei fabbricati, risultano corrette e non vi è necessità, ad oggi, di redigere nuovo accatastamento; i nuovi accatastamenti dovranno essere redatti dopo la sanatoria dei beni.

### Quesito 19

Non sono state rilevate altre variazioni e/o cambi d'uso relativamente alla tipologia edilizia dei beni censiti ai subb.14 e 27; si ritiene invece di informare l'acquirente della necessità di modificare la categoria catastale della cantina censita al sub.26 ed attualmente indicata in categoria catastale D/2. Come anticipato, l'acquirente avrà 30 giorni di tempo per provvedere al passaggio a D/10 o a C/2 a seconda della sussistenza o meno dei requisiti di imprenditore agricolo. Tale modifica catastale viene consigliata dall'E.S. per la possibilità di ottenere una rendita catastale inferiore.

### Quesito 20

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 superficiale 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 "normale" 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 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.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni:

**Valori OMI:** Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

**Provincia:** FORLÌ **Comune:** BERTINORO **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO

**Codice di zona:** B1 **Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1650	L	4,6	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	3,8	4,8	L
Box	NORMALE	870	1000	L	3,7	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1750	L	4,5	5,8	L

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati di nuova costruzione per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.350,00/mq. a € 1.650,00/mq..

Via Mainardi - Appartamento mq.120, locali 3, prezzo € 150.000,00

Via Cavour - Appartamento mq.292, locali 5, prezzo € 270.000,00

Via Allende - Appartamento mq.75, locali 5, prezzo € 119.000,00

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 900,00/mq. a € 1.600,00/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 di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 1.500,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio/alto 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.

Valore di mercato complessivo, ovvero considerando il bene vendibile in tre lotti distinti :

**Lotto 1: Appartamento con ripostiglio al piano seminterrato censito al Fig.49, particella 65, sub.27**

**Lotto 2: Appartamento censito al Fig.49, particella 65, sub.14**

**Lotto 3: Cantina al piano seminterrato censita al Fig.49, particella 65, sub.26**

**\* \* \***

**Lotto 1:** Appartamento con ripostiglio al piano seminterrato censito al Fig.49, particella 65, sub.27

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Abitazione	mq.91,69	1	mq.91,69	
Portico	mq.21,12	0,35	mq.7,39	
Scala esterna	mq.2,074	0,1	mq.2,074	
Ripostiglio seminterrato	mq.15,00	0,20	mq.3,00	
				Mq.104,15

Considerando che il complesso immobiliare è stato oggetto di intervento negli anni '90 e che si presenta in discreto stato manutentivo, l'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 0,85 al valore ottenuto.

$$\text{mq.}[(104,15 \times 0,85)] \times \text{€ } 1.500,00/\text{mq.} = \text{€ } 132.791,25$$

- proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali previste dall'art.1117 del C.C. ivi compresa l'area coperta del fabbricato e quella scoperta circostante di pertinenza ;

Considero le parti comuni dell'edificio di pertinenza dell'abitazione pari a € 4.500,00.

$$\text{Sommano: € } 132.791,25 + \text{€ } 4.500,00 = \text{€ } 137.291,25$$

Detraggo le spese della sanatoria calcolate a corpo in € 3.500,00 e ottengo: € 133.791,25

ovvero .....€ 134.000,00 (valore approssimato)

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 € 134.000,00

Valore di mercato.....€ 134.000,00

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

$$\text{€ } 134.000,00 - 10\% = \text{€ } 120.600,00$$

Valore ridotto.....€ 120.600,00

§ § §

**Lotto 2:** Appartamento censito al Fg.49, particella 65, sub.14

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Abitazione	mq.98,54	1	mq.98,54	
Portico	mq.25,67	0,35	mq.8,98	
				Mq.107,52

Considerando che il complesso immobiliare è stato oggetto di intervento negli anni '90 e che si presenta in discreto stato manutentivo, l'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 0,85 al valore ottenuto.

$$\text{mq.}[(107,52 \times 0,85)] \times \text{€ } 1.500,00/\text{mq.} = \text{€ } 137.088,00$$

- proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali previste dall'art.1117 del C.C. ivi compresa l'area coperta del fabbricato e quella scoperta circostante di pertinenza ;

Considero le parti comuni dell'edificio di pertinenza dell'abitazione pari a € 4.500,00.

$$\text{Sommano: € } 137.088,00 + \text{€ } 4.500,00 = \text{€ } 141.588,00$$

Detraggo le spese della sanatoria calcolate a corpo in € 2.500,00 e ottengo: € 139.088,00

ovvero .....€ 139.000,00 (valore approssimato)

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 € 139.000,00

Valore di mercato.....€ 139.000,00

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

$$\text{€ } 139.000,00 - 10\% = \text{€ } 125.100,00$$

Valore ridotto.....€ 125.000,00

§ § §

**Lotto 3:** Cantina al piano seminterrato censita al Fg.49, particella 65, sub.26

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Cantina	mq.262,22	1	mq.262,22	
				Mq.262,22

Considerando che la cantina è utilizzata ai fini della lavorazione del prodotto dell'azienda agricola, si ritiene corretto valutare il bene immobile come laboratorio del sistema terziario. I locali si presentano in discreto stato manutentivo e con impianti (elettrico e idrico) da verificare e mettere a norma. L'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 0,80 al valore ottenuto.

Considero per i laboratori un Valore di mercato variabile da € 420 ad € 590 al metro quadrato, come riportato nella Tabella Omi sottostante. Si fa presente che i valori sono indicativi della pianura extraurbana del Forlivese e del Cesenate, in quanto nel centro del paese di Bertinoro non vengono riportati dati riconducibili all'attività.

a Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	465	L	1,4	1,9	L
Capannoni tipici	NORMALE	385	530	L	1,4	2	L
Laboratori	NORMALE	420	590	L	1,6	2,4	L

Si ritiene congruo un valore di € 590,00/mq. per la tipologia di edificio in oggetto.

$$\text{mq.}[(262,22 \times 0,80)] \times \text{€ } 590,00/\text{mq.} = \text{€ } 123.767,84$$

- proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali previste dall'art.1117 del C.C. ivi compresa l'area coperta del fabbricato e quella scoperta circostante di pertinenza ;

Considero le parti comuni dell'edificio di pertinenza dell'abitazione pari a € 4.500,00.

$$\text{Sommano: € } 123.767,84 + \text{€ } 4.500,00 = \text{€ } 128.267,84$$

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 € 128.000,00

Valore di mercato.....€ 128.000,00

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

€ 128.000,00 – 10% = € 115.200,00

Valore ridotto.....€ 115.200,00

§ § §

### Valore locativo

Ad oggi, nello stato in cui versa l'immobile, i beni non sono locabili; il Valore di locazione proposto per ogni lotto, è quindi riferito allo stesso immobile considerandolo in condizioni igieniche salubri, privo di difformità edilizie 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 € 4,6/mq a € 5,6/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 5,1/mq. mensile, mentre per i laboratori i valori variano da € 1,6/mq a € 2,4/mq mensili e si ritiene congruo un valore mediato di € 2,0/mq/mese, per cui si ottiene:

#### IMMOBILE 1

$\text{mq.}[(104,15 \times 0,85)] \times € 5,1/\text{mq.} = € 451,49$  mensile (immobile 1)

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 450,00/mensili.

#### IMMOBILE 2

$\text{mq.}[(107,52 \times 0,85)] \times € 5,1/\text{mq.} = € 466,09$  mensile (immobile 2)

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 460,00/mensili.

#### IMMOBILE 3

$\text{mq.}[(262,22 \times 0,80)] \times € 2,0/\text{mq.} = € 419,55$  mensile (immobile 3)

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 400,00/mensili.

## Quesito 21

Il pignoramento è sulla piena proprietà;

Si fa presente che, dopo avere eseguito le verifiche relative all'esistenza di creditori iscritti, alla data del 16.01.2020, risultano ulteriori creditori intervenuti oltre quelli sottoindicati.

- ⑩ UNICREDIT S.p.A. con Sede Sociale in Milano, Piazza Gae Aulenti, Tower A, iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, codice fiscale, partita iva 00348170101

## Quesito 22

### Immobilabile 1

L'immobile, oggetto di perizia estimativa consiste nella piena proprietà di un appartamento sito al piano rialzato in fabbricato sito nel centro storico del comune di Bertinoro, via Badia n.6. L'appartamento censito catastalmente al sub.27 risulta di circa mq.92,00 commerciali ed è accessibile da una rampa di scale che permette di raggiungere la quota di livello del piano verandato (ex porticato) di ca.mq.20 calpestabili, sul quale si aprono gli ingressi della cucina (ca.mq.7,98 calpestabili) e del soggiorno (ca.mq.35,50 calpestabili); fanno parte dell'appartamento una camera da letto (ca.mq.21,00 calpestabili), un servizio igienico (ca.mq.7,20 calpestabili) ed il disimpegno. E' parte del lotto 1 anche il ripostiglio posto al piano seminterrato ed accessibile da scala esterna. Il ripostiglio di ca.15 mq. commerciali, si collega con la cantina (immobile 3) attraverso un passaggio diretto.

Il tutto versa in buono stato.

### Immobilabile 2

L'immobile, oggetto di perizia estimativa consiste nella piena proprietà di un appartamento sito al piano rialzato in fabbricato sito nel centro storico del comune di Bertinoro, via Badia n.6. L'appartamento di circa mq.98,50 commerciali è accessibile da un ingresso verandato (ca.mq.20 calpestabili) sul quale si aprono gli ingressi della cucina (ca.mq.10,93 calpestabili) e del

soggiorno (ca.mq.22,58 calpestabili); un disimpegno collega tutti i vani dell'immobile definiti da due camere da letto rispettivamente di ca.mq.13,00 e ca.mq.16,00 (calpestabili) e un servizio igienico (ca.mq.6,00 calpestabili).

Il tutto versa in buono stato.

### Immobilabile 3

L'immobile, oggetto di perizia estimativa consiste nella piena proprietà di una cantina definita da più locali, situati al piano seminterrato del complesso. La cantina di circa mq.260 commerciali è accessibile sia dal ripostiglio dell'appartamento riferito all'immobile 1, sia dalla corte comune attraverso una rampa di gradini, sia dal terreno confinante con l'immobile che, ad oggi, risulta di altra proprietà e è censito al fg.49, part.394.

Ad oggi, i locali sono utilizzati per l'attività dell'azienda agricola.

Il tutto versa in discreto stato.

### Quesito 23

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

Lotto 1:

Appartamento al piano rialzato (piano primo) con ripostiglio al piano seminterrato sito in Comune di Bertinoro, via Badia n.6, censito al N.C.E.U al:

- Fg.49, part.65, sub.27, cat.A/4, consistenza 5 vani – *abitazione di tipo popolare*, Piano S1-T;

Compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato come per legge, per destinazione e per titoli, tra le quali si trova l'area coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato distinta al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro al Fg.49, part.65, Ente Urbano di mq.771.

Lotto 2:

Appartamento al piano rialzato (piano primo) sito in Comune di Bertinoro, via Badia n.6, censito al N.C.E.U al:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.49, part.65, sub.14, cat.A/4, consistenza 5 vani – *abitazione di tipo popolare*, Piano T;

Compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato come per legge, per destinazione e per titoli, tra le quali si trova l'area coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato distinta al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro al Fg.49, part.65, Ente Urbano di mq.771.

### **Lotto 3:**

Cantina al piano seminterrato sita in Comune di Bertinoro, via Badia n.6, censita al N.C.E.U al:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.49, part.65, sub.26, cat.D/2, – *alberghi e pensioni*, Piano S1;

Compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato come per legge, per destinazione e per titoli, tra le quali si trova l'area coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato distinta al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro al Fg.49, part.65, Ente Urbano di mq.771.

### **Quesito 24**

*...omissis...*

### **Quesito 25**

Dall'estratto per il riassunto dell'atto di matrimonio, Registro degli Atti di Matrimonio del comune di **BERTINORO** al N. 23 P. 2 S. A Uff. 1 anno 1990 risulta che il giorno **08 del mese di Luglio dell'anno 1990** alle ore 16:00 hanno contratto matrimonio in **BERTINORO (FO)**

**RICCI PAOLO** Nato il 20/09/1964 a **BERTINORO (FO)** Atto N. 34 P. 1 S. A anno **1964 BERTINORO**

e

**PAMBIANCO ALESSANDRA Nata il 28/07/1967 a FORLI' (FO)**

**Atto N. 1091 P. 1 S. A anno 1967 FORLI'**

NESSUNA ANNOTAZIONE

### **Quesito 26**

LOTTO 1

L'immobile è abitato dall'esecutato e dai suoi familiari;

LOTTO 2

L'immobile è libero e saltuariamente utilizzato;

LOTTO 3

L'immobile è utilizzato dall'esecutato per la sua attività agricola;

### **Quesito 27**

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

### **Quesito 27**

La vendita degli immobili è soggetta a Imposta di Registro;

### **Quesito 28**

E' stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia, protratto successivamente a causa del verificarsi della situazione di emergenza sanitaria Covid 19;

## CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro 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 dei beni in argomento, stimati “a corpo” e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come segue:

### LOTTO 1:

Appartamento al piano rialzato (piano primo) con ripostiglio al piano seminterrato sito in Comune di Bertinoro, via Badia n.6, censito al N.C.E.U al: Fg.49, part.65, sub.27, cat.A/4, consistenza 5 vani – *abitazione di tipo popolare*, Piano S1-T; compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato come per legge, per destinazione e per titoli, tra le quali si trova l'area coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato distinta al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro al Fg.49, part.65, Ente Urbano di mq.771.

#### VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....	€ 134.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 120.600,00

### LOTTO 2:

Appartamento al piano rialzato (piano primo) sito in Comune di Bertinoro, via Badia n.6, censito al N.C.E.U al: Fg.49, part.65, sub.14, cat.A/4, consistenza 5 vani – *abitazione di tipo popolare*, Piano T; compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato come per legge, per destinazione e per titoli, tra le quali si trova l'area coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato distinta al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro al Fg.49, part.65, Ente Urbano di mq.771.

#### VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....	€ 139.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 125.000,00

### **LOTTO 3:**

Cantina al piano seminterrato sita in Comune di Bertinoro, via Badia n.6, censita al N.C.E.U al:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.49, part.65, sub.26, cat.D/2, – *alberghi e pensioni*, Piano S1; compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato come per legge, per destinazione e per titoli, tra le quali si trova l'area coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato distinta al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro al Fg.49, part.65, Ente Urbano di mq.771.

### **VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....	€ 128.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 115.200,00

Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:

All.1 Visure Catastali

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Ispezione ipotecaria

All.4 Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici

All.5 Certificato di residenza

All.6 Stato Civile

Allegati A

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

*Forlì, 15.06.2020*

L'ESPERTO ESTIMATORE  
(arch. Giulia Misirocchi)