

STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 FORLÌ
Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8
Tel. – Fax 0543 35063
arch.berni@virgilio.it
fabio.berni@archiworldpec.it

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

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativi alla Esecuzione Immobiliare
N. 164/2021 RG. ES.

PROMOSSA DA

(-----)

CONTRO

(-----)

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 05 Gennaio 2022



N. 164/2021- R.G. ES.

Nell'udienza del 08/07/2022 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Fabio SANTORO** nominava il sottoscritto **Arch. BERNI Fabio**, con Studio in Forlì, via G. R. Paulucci Ginnasi n.8, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n. 857 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, *esperto stimatore* per la valutazione di stima dei beni pignorati dalla Società "----- situati nel Comune di San Mauro Pascoli, di proprietà della Società "-----", il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si pregia di rispondere al quesito postogli dal G.E. con relazione scritta.

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	20
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	21
5	PLANIMETRIE CATASTALI	21
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	21
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	21
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	22
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	23
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	23
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	23
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	25
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	25
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	26
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	26
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E, O REDAZIONE DELLO STESSO	26
17	ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	27
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	27
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	27
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	27
21	IPOSTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	29
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	29
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	30
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	30
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	30
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	30
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	30
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	30
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	31
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	31
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	31
32	IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELL'EVENTUALE AGGIUDICAZIONE	31



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.

La società esecutata veniva avvisata, a mezzo pec inviata al proprio legale, che il giorno 15/12/2022 alle ore 15.00' sarebbe stato effettuato il sopralluogo nell'immobile pignorato, cosa che avveniva regolarmente senza alcun impedimento, alla presenza del custode giudiziario Dott.----- in nome e per conto ----- e delle signore ----- delegate dalla società -----che occupa e gestisce l'immobile pignorato (Albergo), come autorizzato dal Giudice in data 10/11/2022 in forza di indennità di occupazione fino al 31/10/2023.

2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato è censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di San Mauro Pascoli al foglio di mappa n.1, particella 33 con il seguente sub:

Sub	Categ.	Indirizzo	Rendita €
6	D/2	Viale Diana – piani S1-T-1-2-3-4-5	€ 15.400,00

Intestato a:

- -----, con sede in Bellaria - Igea Marina (RN), codice fiscale:----- per il diritto di proprietà per 1/1.

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di San Mauro Pascoli al Foglio di mappa n.1 con la particella 33 di mq 2950, "Ente Urbano".

L'immobile confina con via Diana, via C. Vincenzi, via A. Panzini, particelle 29, 32, 413, 2215,211, 20, salvo altri.

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



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è costituito da un albergo che si sviluppa su sei piani fuori terra ed uno interrato, con corte pertinenziale esclusiva comprendente una piscina e due strade private che si collegano rispettivamente con via Vincenzi e Via Panzini , sito nel Comune di San Mauro Pascoli, località San Mauro Mare, via Diana n.10, in una zona turistica a prevalente destinazione residenziale ed alberghiera a poche centinaia di metri dalla spiaggia.



L'edificio, che è stato costruito alla fine degli anni sessanta e dichiarato abitabile nel 1970, ha la struttura in cemento armato con solai in latero-cemento, muri di tamponamento da 30 cm di spessore e pareti divisorie in laterizio da cm 10 di spessore. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetri semidoppi e tapparelle in pvc, gli infissi sono in legno tamburato con finitura tipo mogano, le pareti sono tinteggiate, quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica, la facciate sono tinteggiate, il tutto in sufficiente stato di conservazione con un discreto livello di qualità

L'Albergo è provvisto di impianto di climatizzazione ed è dotato di piscina e di un ampio parcheggio con accesso dalla via Panzini (lato ferrovia).





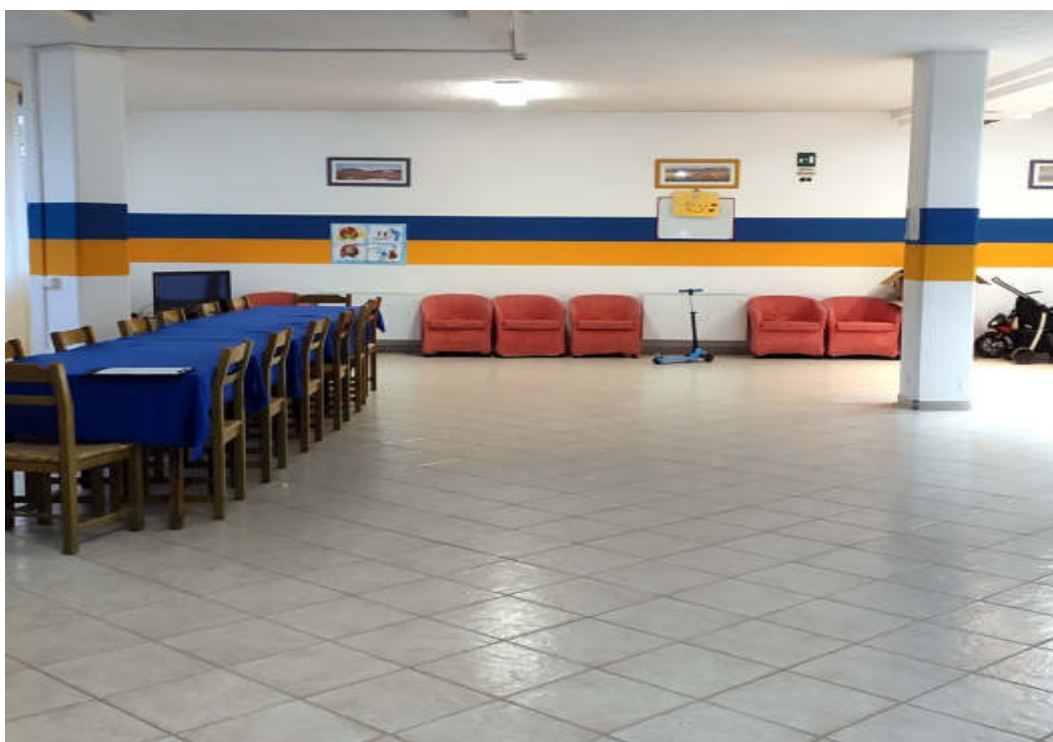
Il piano interrato, a cui si accede da una scala esterna, ha una superficie di mq 112 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2,10 circa ed è costituito da cinque vani ad uso deposito, i pavimenti sono in cemento, le pareti sono tinteggiate, il tutto in discreto stato di conservazione.





Il piano terra ha una superficie lorda di mq 400 circa ed un'altezza di mt 3,00 ed è costituito da ingresso, saletta di attesa, bureau, ripostiglio, cucina per colazioni, sala colazioni, due servizi igienici di cui uno con accesso dall'esterno, lavanderia, centrale termica, soggiorno e bar.

I pavimenti sono in ceramica e le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura tipo mogano; lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono discreti.











Il piano primo ha una superficie lorda di mq 445 circa ed un'altezza di mt 3,15 ed è costituito da sala da pranzo, cucina e relativi servizi per il personale, n. 5 camere con bagno e due balconi per complessivi mq 43,50.

I pavimenti sono in ceramica e le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura tipo mogano; lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono discreti.



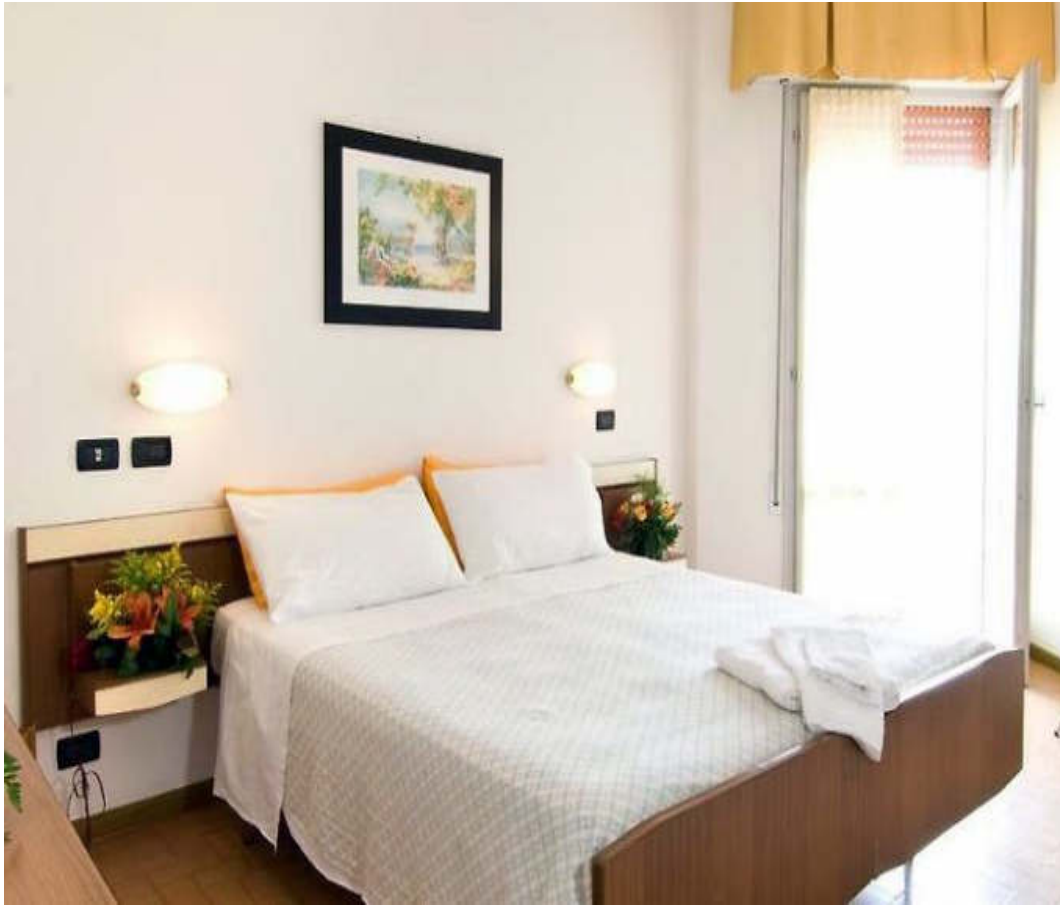




I piani secondo, terzo e quarto sono identici ed hanno una superficie di mq 273 circa ciascuno ed un'altezza di mt 3,00 e sono costituiti da un corridoi centrale, 10 camere con bagno e balcone (superficie complessiva dei balconi mq 130 circa).

I pavimenti sono in ceramica e le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura tipo mogano; lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono discreti.







Il piano quinto ha una superficie di mq 206 circa ed un'altezza media di mt 2,60-2,65 ed è costituito da un corridoi centrale, 8 camere con bagno e balcone (superficie complessiva dei balconi mq 38 circa).

I pavimenti sono in ceramica e le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura tipo mogano; lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono discreti.



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

Anteriormente al ventennio l'immobile pignorato, allora censito al foglio di mappa n.1 del NCEU del Comune di San Mauro Pascoli con la particella 33 sub 1,2,3 era di piena ed esclusiva proprietà della società -----
----, con sede in San Mauro Pascoli (FC), cod. fisc. -----0 in forza dei seguenti atti:

- atto di conferimento in società ai rogiti del Notaio -----
del 05/12/2000, rep. n. 157267, trascritto a Forlì il 21/12/2000 all'art. 11597, quanto alla quota indivisa di ½;

- atto di compravendita ai rogiti del ----- del
03/05/2001, rep. n. 160926, trascritto a Forlì il 21/12/2000 all'art. 4649, quanto alla residua quota indivisa di ½.

Con scrittura privata autenticata dal Notaio -----
del 21/02/2007, rep. n. 74831, trascritta a Forlì il 27/02/2007 all'art. 2489, la società -----
----- modificava la propria ragione sociale in -----
----- snc e trasferiva la propria se-de sociale in Bellaria-Igea Marina(RN) mantenendo invariato il codice fiscale.

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili allora censiti sia al NCEU che al NCT del comune di San Mauro Pascoli al foglio di mappa n.1 con la particella 28 apparteneva alla signora -----
-----, nata a Savignano sul Rubicone il 12/02/1932, codice fiscale ----
-----, in forza di atto di compravendita del 28/10/1971 ai rogiti del Notaio -----,
rep. n. 98447/8940 trascritto a Forlì il 27/11/1971 al n. 11466 R.P..

Con compravendita per scrittura privata autenticata dal Notaio Dott.-----
----- del 21/02/2007, rep. n. 74832/21553, trascritta a Forlì il 28/02/2007 all'art. 2508 la signora LORENZINI Maria vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile alla società -----
-----.

Con atto di fusione del Notaio Dott. ----- del 21/05/2007
rep. n. 75342/7365, trascritto a Forlì il 25/06/2007 all'art.7365, la predetta società



-----, veniva incorporata nella società
----- *(Allegato B)*

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Negli atti è presente il certificato notarile di cui all'art. 567, Il comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del Notaio Dott. -----, aggiornato al 25/10/2021.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 12/12/2022 non risultano ulteriori trascrizioni contro la società -----

Si allega la visura ipotecaria al 12/12/2022 *(Allegato C)*

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

Si allegano una planimetria catastale ed un estratto di mappa relativi all'immobile oggetto di pignoramento. *(Allegato D)*

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

Non sono state appurate omissioni fiscali.

7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali 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 giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia



delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

Da quanto fornito dall'Agenzia delle Entrate l'immobile risulta affittato alla società "-----" unipersonale, con sede in -----), codice fiscale partita IVA -----, in base alla scrittura privata di contratto di affitto di azienda autenticato dal Notaio Dott.ssa -----I di Cesena il 28/03/2022, rep. n.156799/28994 e registrato telematicamente in data 21/04/2022 al n.3403, serie IT, depositato presso registro imprese della Romagna, Forlì-Cesena e Rimini il 21/04/2022, registro imprese n. 03632640409, R.E.A. n.301499.

La durata del contratto di affitto di azienda decorre dalla data di stipula del contratto e terminerà inderogabilmente alle ore 24.00' del 31/12/2022 e si intenderà tacitamente rinnovato di anno in anno, qualora non intervenga formale disdetta da parte di una delle due parti, tramite raccomandata a/r o a mezzo pec, da inviare all'altra parte entro il 30 settembre dell'annualità scaduta.

L'importo del canone annuo, è stato concordemente stabilito e convenuto tra le parti in € 30.000,00 oltre IVA nella misura di legge ed il pagamento viene stabilito come segue:

- quanto a € 4.000,00 più IVA per complessivi € 4.880,00 mediante assegno emesso alla stipula del presente contratto,
- quanto a € 4.000,00 più IVA entro e non oltre il 30/04/2022
- quanto a € 4.000,00 più IVA entro e non oltre il 31/05/2022
- quanto a € 18.000,00 più IVA entro e non oltre il 31/08/2022

I delegati della società affittuaria dichiarano che la struttura, su autorizzazione della Prefettura è adibita a Centro di accoglienza straordinaria per rifugiati Ucraini come anche autorizzato dal Giudice in data 10/11/2022 in forza di indennità di occupazione fino al 31/10/2023.

Si ritiene equo l'importo del canone di locazione.

Il contratto è stato registrato in data successiva alla data di trascrizione del pignoramento (27/09/2021), pertanto risulta non opponibile ad un eventuale acquirente. *(Allegato E).*

8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi



compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.

9) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

10) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Non vi sono spese condominiali.

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

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.E. dell'Unione Rubicone e Mare (comprendente il Comune di San Mauro Pascoli) la destinazione urbanistica della particella 33 del foglio di mappa n. 1 del Catasto Terreni del Comune di San Mauro Pascoli, di mq 2950, è classificata come:

- AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVA A13 – SUB AMBITO A13-3: TESSUTI TURISTICO RICETTIVI (art.4.9.3 RUE).

Comprende tessuti urbani specializzati di impianto recente, composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici ricetti alberghieri.

Funzioni ammesse:

- . funzione abitativa: a1-a2-a3-a4
- funzioni turistico-ricettive: b1-b2-b3-b4-b5-b6-b7-b8
- funzioni produttive: c1 e c2 (se compatibili con la residenza)
- funzioni direzionali: d1-d2-d3 (tipo 1 e 2)-d4
- funzioni commerciali: e1-e2 (tipo 1 e 2)-e5

Non sono ammessi cambi d'uso per le strutture ricettive alberghiere con capacità



ricettiva superiore a 20 camere (come risultanti all'adozione del RUE).

A sostegno della valorizzazione delle attività commerciali e della gestione integrata del commercio degli insediamenti costieri è promosso il centro commerciale naturale costiero costituito dagli assi stradali via C. Vincenzi, via R. Pascoli, viale Marina, via Colombo, via della Libertà e via Pineta. Lungo tali vie vanno potenziate e preservate le attività commerciali di vicinato, l'artigianato laboratoriale (produzioni tipiche) ed i pubblici esercizi; ai piani terra, fronte strada, degli edifici sono ammesse unicamente le seguenti funzioni: b1-b2-b4-c1-c2-d2-d3-e1-e2 ed e5.

Interventi edilizi ammessi:

Sono ammessi gli interventi edilizi: a), b), d), f), g), i), l) del Regolamento Edilizio, Parte I art. B1, con le seguenti limitazioni:

1. Per gli edifici a prevalente destinazione **b** turistico-ricettiva sono ammessi esclusivamente:
 - a ampliamenti fino al 20% della St e interventi pertinenziali **g6** con altezza massima dell'edificio uguale a quella esistente.
 - b nel caso si attuino interventi di rigenerazione relativi all'intero edificio (adeguamento / miglioramento sismico o efficientamento energetico) ai sensi dell'art.7-ter della LR 20/2000 è ammessa la nuova costruzione **g1** alle seguenti condizioni:
 - H (altezza dell'edificio) \leq m 20,20 o esistente (se superiore)
 - IC (indice di copertura) \leq m2 esistenti
2. Per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa, **d1** e **d2** direzionale privata, l'intervento edilizio g) è ammesso esclusivamente come ampliamento fino al 20% della St ed intervento pertinenziale **g6** e solo nel caso di interventi di rigenerazione attraverso la realizzazione di qualsiasi obiettivo di interesse pubblico dell'art. 7-ter della LR 20/2000 con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq m 7,90 o esistente (se superiore).
3. Per gli edifici a funzione residenziale è prevista per l'alloggio minimo una St > m2 40 al netto dell'interrato.
4. Per gli altri edifici a prevalente funzione **d** direzionale (d3) e funzione **e** commerciale (e5): interventi di nuova costruzione **g1**
5. Nei lotti ineditati, interventi esclusivamente rivolti all'incremento delle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento, con ICF (indice di permeabilità) \geq 80% della SF.
2. Nelle "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile", definite incongrue dall'art-13 comma 2 delle Norme del PTPR, rappresentate nella zona ricom-



presa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare, non devono essere previste nuove aree a parcheggio né nuovi percorsi per mezzi motorizzati né a raso né interrati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a. manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia nonché l'adeguamento a requisiti di legge degli edifici esistenti;
- b. l'accorpamento di due o più edifici purché lo stesso non comporti aumento del volume complessivo;
- c. sono inoltre ammessi i trasferimenti di volumi di edifici esistenti, così come previsti dalle norme del PTPR.

Si allega l'estratto della tavola **R.B 2c** del RUE del Comune di San Mauro Pascoli (**Allegato F**)

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

12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità.

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

13) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

L'immobile pignorato è stato costruito in base alla Licenza Edilizia n. 141/68 del 31/08/1968 con relativo Certificato di Agibilità del 15/05/1970, e recentemente è stato oggetto di interventi edilizi in base ai seguenti titoli:

- DIA n.149 del 12/07/2007, protocollo n. 10662
- DIA n.164 del 21/07/2008, protocollo n. 9234
- DIA n.205 del 03/11/2009, protocollo n. 13026



- CILA n.14 del 14/03/2014, protocollo n, 3663 e successivo Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n.6 del 26/04/2016, protocollo n.6983 con allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti. **(Allegato G)**

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.*

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato.

15) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

L'immobile pignorato non è gravato da alcun censo ed il diritto del debitore sul bene pignorato è un diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

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

L'albergo è provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica redatto dall'Ing. ----- in data 18/12/2013, n. 01780-126885-2013.



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

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

18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).

L'immobile in oggetto è regolarmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di San Mauro Pascoli.

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni

20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di



valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale).

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della Valutazione

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

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

Basi del valore

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

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

Scelta del criterio valutazione

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili



presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, ed anche in riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

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

VALUTAZIONE

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame varia da un minimo di Euro 1.800,00 ad un massimo di Euro 2.400,00 al mq, considerando il mediocre stato di conservazione il prezzo viene stimato in Euro 1.900,00 al mq ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Piano interrato</i>	111,90	0,70	78,33
<i>Piani T-1-2-3-4</i>	1.661,30	1,00	1.661,30
<i>Piano quinto</i>	206,10	0,90	185,49
<i>Balconi</i>	193,74	0,40	77,50
<i>Piscina</i>	71,00	0,30	21,30
<i>Superficie scoperta</i>	2.552,70	0,02	51,05
Totale	4.796,74		2.074,97
TOTALE 2.074,97 x € 1.900,00 = € 3.942.443			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **3.548.198,70** che arrotondato a **3.540.00,00** verrà inserito quale prezzo base nell'allegato A.

21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

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

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

L'immobile pignorato è un albergo di 43 camere, provvisto di impianto di climatizzazione, costruito circa cinquanta anni fa in una zona a destinazione alberghiera a poche centinaia dalla spiaggia, che si sviluppa su cinque piani fuori terra ed uno interrato con circa 2.500 mq di area scoperta ed una piscina di recente costruzione di mq 70 circa di superficie.

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..*

L'immobile pignorato è vendibile in un **Unico Lotto**.

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

Il codice fiscale della società esecutata è:-----

25) *acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.*

Il debitore esecutato non è una persona fisica.

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.*

L'immobile pignorato non è ad uso residenziale.

27) *verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia).*

Non vi sono causependenti.

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*



- Allegato E – Contratto di locazione
- Allegato F – Estratto tavola RUE
- Allegato G - Titoli edilizi
- Attestazione invii

