

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Giudice dell'esecuzione Dr.Fabio Santoro

\* \* \*

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.365.17 R.G.ES.

### **LOTTO 1** Appartamento sito in centro storico a Bertinoro - via Giuseppe Mazzini

- Immobile censito al NCEU, al Fg.49, part.172, sub.4, cat.A/2 – abitazione di tipo civile - , consistenza 9,5 vani;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.49, part.172, sub.5, cat.C/6 – rimesse e autorimesse -, consistenza 40 metri quadri;

Valore complessivo.....€ 368.700,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 332.000,00

Si ritiene congruo un ipotetico valore locativo pari ad € 900,00/ mese.

### **LOTTO 2** Appartamento sito in località Fratta Terme di Bertinoro - via Pietro Mascagni

- Immobile censito al NCEU, al Fg.35, part.107, sub.6, cat.A/3 – abitazione di tipo economico -;

Valore complessivo.....€ 161.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 145.000,00

Si ritiene congruo un ipotetico valore locativo pari ad € 540,00/ mese.

# PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.365/17 R.G.ES.

## **Indice**

Identificazione Catastale.....	pg.4
Descrizione dei beni pignorati - Lotto 1 .....	pg.18
Descrizione dei beni pignorati - Lotto 2 .....	pg.27
Proprietà dei beni.....	pg.36
Ispezione ipotecaria.....	pg.40
Autorizzazioni amministrative e abusi edilizi.....	pg.51
Stima del Valore Commerciale.....	pg.55
Conclusioni.....	pg.63

In data 13.06.2019, 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 365/2017 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 06.09.2019 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.365/2017; nella raccomandata si invitava il debitore a consentire la visita agli immobili oggetto di perizia, fissando l’appuntamento per il sopralluogo al 02.10.2019 presso i beni oggetto di esecuzione immobiliare siti in località Fratta Terme del comune di Bertinoro . Il sopralluogo si è regolarmente svolto.

Il sopralluogo si è svolto regolarmente con la collaborazione dell’esecutato.

La sottoscritta ha deciso, unitamente all’esecutato, di eseguire successivamente il sopralluogo presso il secondo immobile pignorato sito in Bertinoro.

Il sopralluogo presso gli immobili siti a Bertinoro, è avvenuto in data 29.01.2020 alla presenza dell’avvocato dell’esecutato e di quest’ultimo.

## Quesito 2

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

**DA ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE:** I beni, oggetto di esecuzione, da **Atto giudiziario** del 22.11.2013, Atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo penale, rep.429/2013, trascritto in data 26.11.2013, R.G.17837 e R.P.11892, risultano essere situati in Comune di Bertinoro, via Giuseppe Mazzini n.32, ed in Comune di Bertinoro, località Fratta Terme, via Pietro Mascagni n.47, come di seguito meglio definiti:

#### **Comune di Bertinoro – Fabbricato via Giuseppe Mazzini**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.49, part.172, sub.4, cat.A/2 – abitazione di tipo civile - , consistenza 9,5 vani;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.49, part.172, sub.5, cat.C/6 – rimesse e autorimesse -, consistenza 40 metri quadri;

#### **Comune di Bertinoro – Fabbricato via Pietro Mascagni**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.35, part.107, sub.6, cat.A/3 – abitazione di tipo economico -;

Alla sezione C della trascrizione dell'Atto Giudiziario vengono indicati i soggetti:

a favore: XXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – intera proprietà

*I dati relativi alla quota di proprietà riportati nella trascrizione non coincidono con quelli rinvenuti nelle visure catastali - indicate nelle pagine seguenti.*

**DA CATASTO IMMOBILIARE:** Dalle Visure Catastali<sup>1</sup>, la proprietà dell'esecutato risulta essere sui beni così censiti al N.C.E.U. del Comune di Bertinoro:

- Fg.49, part.172, sub.4, cat.A/2, Cl.3 consistenza 9,5 vani, Superficie catastale totale mq.213, Superficie catastale totale escluse aree scoperte<sup>2</sup> mq.210, Rendita € 1.275,65, via G.Mazzini n.32 piano S2 – S1 – T – 1 – 2;
- Fg.49, part.172, sub.5, cat.C/6, Cl.3 consistenza mq.40, Superficie catastale totale mq.51, Rendita € 134,28, via G.Mazzini n.32 piano S2;
- Fg.35 part.107, sub.6, cat.A/3, Cl.3 consistenza 6 vani, Superficie catastale totale mq.164, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.148, Rendita € 557,77, via P.Mascagni n.47 piano T – 1 – 2;

Dopo una verifica delle planimetrie ed il confronto tra queste e i documenti a disposizione, si può affermare che i beni sono definiti catastalmente :

- Fg.49, part.172, sub.4- appartamento - N.C.E.U.;
- Fg.49, part.172, sub.5, - garage - N.C.E.U.;
- Fg.35 part.107, sub.6 - appartamento - N.C.E.U.;

Il tutto come rappresentato nella sottostante Tabella:

Descrizione	Comune	Località	Foglio	Particella	Subal terno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE	Bertinoro	Bertinoro centro	49	172	4	A/2	3	213 mq.
IMMOBILE	Bertinoro	Bertinoro centro	49	172	5	C/6	3	51 mq.
IMMOBILE	Bertinoro	Fratta Terme	35	107	6	A/3	3	164 mq.

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

<sup>1</sup> Visura per Soggetto n.FO0113180 del 01.10.2019;

<sup>2</sup> Si intendono escluse le “superfici di balconi e terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti” (cfr.Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Considerando la posizione diversa e la tipologia dei beni oggetto di pignoramento, per una loro migliore individuazione si ritiene opportuno dividerli in due lotti distinti e come meglio sotto descritti:

**LOTTO 1:** APPARTAMENTO IN CENTRO STORICO A BERTINORO, VIA G.MAZZINI

Immobili censiti al N.C.E.U<sup>3</sup>. del Comune di Bertinoro al:

- Fg.49, part.172, sub.4, cat.A/2, Cl.3 consistenza 9,5 vani, Superficie catastale totale mq.213, Superficie catastale totale escluse aree scoperte<sup>4</sup> mq.210, Rendita € 1.275,65, via G.Mazzini n.32 piano S2 – S1 – T – 1 – 2;
- Fg.49, part.172, sub.5, cat.C/6, Cl.3 consistenza mq.40, Superficie catastale totale mq.51, Rendita € 134,28, via G.Mazzini n.32 piano S2;

Oltre all'area coperta e scoperta del fabbricato censita al N.C.T<sup>5</sup>. al:

- Fg.49, part.172 Qualità Ente Urbano, superficie ha.00, are.00, ca.70;

**LOTTO 2:** APPARTAMENTO IN LOCALITA' FRATTA TERME DI BERTINORO VIA C.MASCAGNI

Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Bertinoro al:

- Fg.35 part.107, sub.6, cat.A/3, Cl.3 consistenza 6 vani, Superficie catastale totale mq.164, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.148, Rendita € 557,77, via P.Mascagni n.47 piano T – 1 – 2;

Oltre all'area coperta e scoperta del fabbricato censita al N.C.T. al:

- Fg.35, part.107 Qualità Ente Urbano, superficie ha.00, are.05, ca.89;

---

<sup>3</sup> Nuovo Catasto Edilizio Urbano;

<sup>4</sup> Si intendono escluse le "superfici di balconi e terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti" (cfr.Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

<sup>5</sup> Nuovo Catasto Terreni;

Dall'analisi delle Visure Catastali, nell'interrogazione eseguita "per Soggetto", relativamente ai beni immobili siti in Bertinoro (centro) e sotto indicati

- Fg.49, part.172, sub.4- appartamento - N.C.E.U.;
- Fg.49, part.172, sub.5, - garage - N.C.E.U.;

i beni risultano intestati a:

- ....omissis.....,

CF: ....omissis.....

Abitazione per 1/1

Esecutato

Proprietà per 1/1 in qualità di TRUSTEE del TRUST

...omissis...TRUST, in regime di separazione dei beni;

I dati della proprietà riportata nelle Visure Catastali deriva da Voltura d'Ufficio del 18/10/2018, prot.FO0076087 in atti dal 23.11.2018, prot.72687-2018, registrazione Allineamento Titolarità Mod.Unico n.11384-2018 (n.5886.1/2018)

Dall'analisi delle Visure Catastali, nell'interrogazione eseguita "per Soggetto", relativamente ai beni immobili siti in Fratta Terme e sotto indicati

- Fg.35 part.107, sub.6 - appartamento - N.C.E.U.;

i beni risultano intestati a:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Proprietà per 1/1 in qualità di TRUSTEE del TRUST [REDACTED]

TRUST, in regime di separazione dei beni;

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Abitazione in regime di separazione dei beni;

I dati della proprietà riportata nelle Visure Catastali deriva da Atto Pubblico del 18/09/2012, prot.FO0156580 Voltura in atti dal 03.10.2012, rep.66657, rogante: Anglana Massimo, con sede in Lecce, registrazione UU di Lecce n.8123 del 24.09.2021 ATTO DI VINCOLO IN TRUST (n.7032.1/2012)

I dati relativi alla quota di proprietà riportati nella trascrizione dell'**Atto giudiziario** del 22.11.2013, Atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo penale, rep.429/2013, trascritto in data 26.11.2013 riportano:

  
quota di proprietà 1/1 – intera proprietà

Relativamente alle problematiche sorte sulla verifica della proprietà dei beni, oggetto di pignoramento immobiliare, relative alla presenza della valutazione sulla validità del vincolo di Trust, a cui fa seguito il deposito dell'istanza in data 11.12.2019 da parte della sottoscritta e risposta del G.E. comunicata in data 13.12.2019, si procede alla stima degli immobili valutati in piena proprietà in capo all'esecutato. Come comunicatemi, ogni ulteriore determinazione in merito alla situazione della proprietà dei beni, sarà definita dal G.E. all'esito dell'udienza del 02.04.2020.

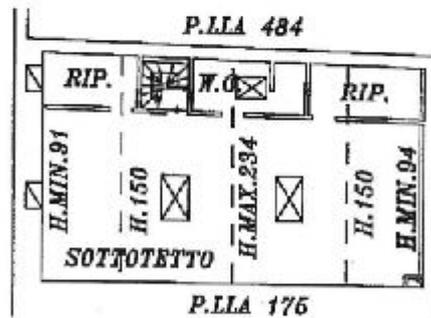
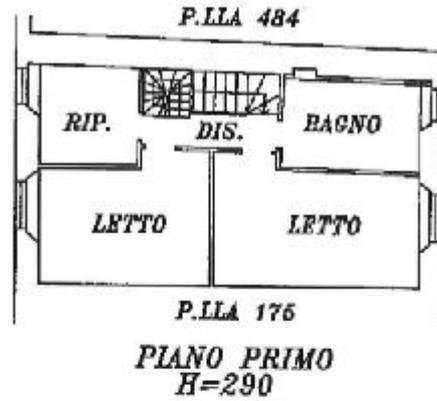
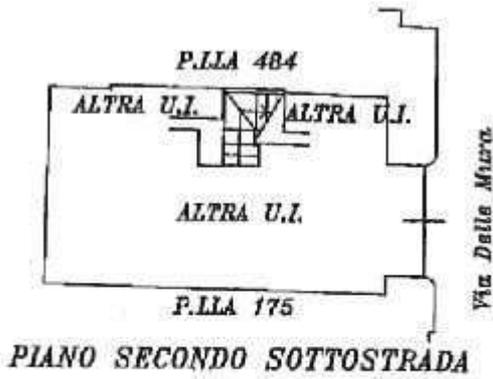
**IMMOBILE 1- ESTRATTO DI MAPPA**  
**COMUNE BERTINORO – VIA GIUSEPPE MAZZINI**



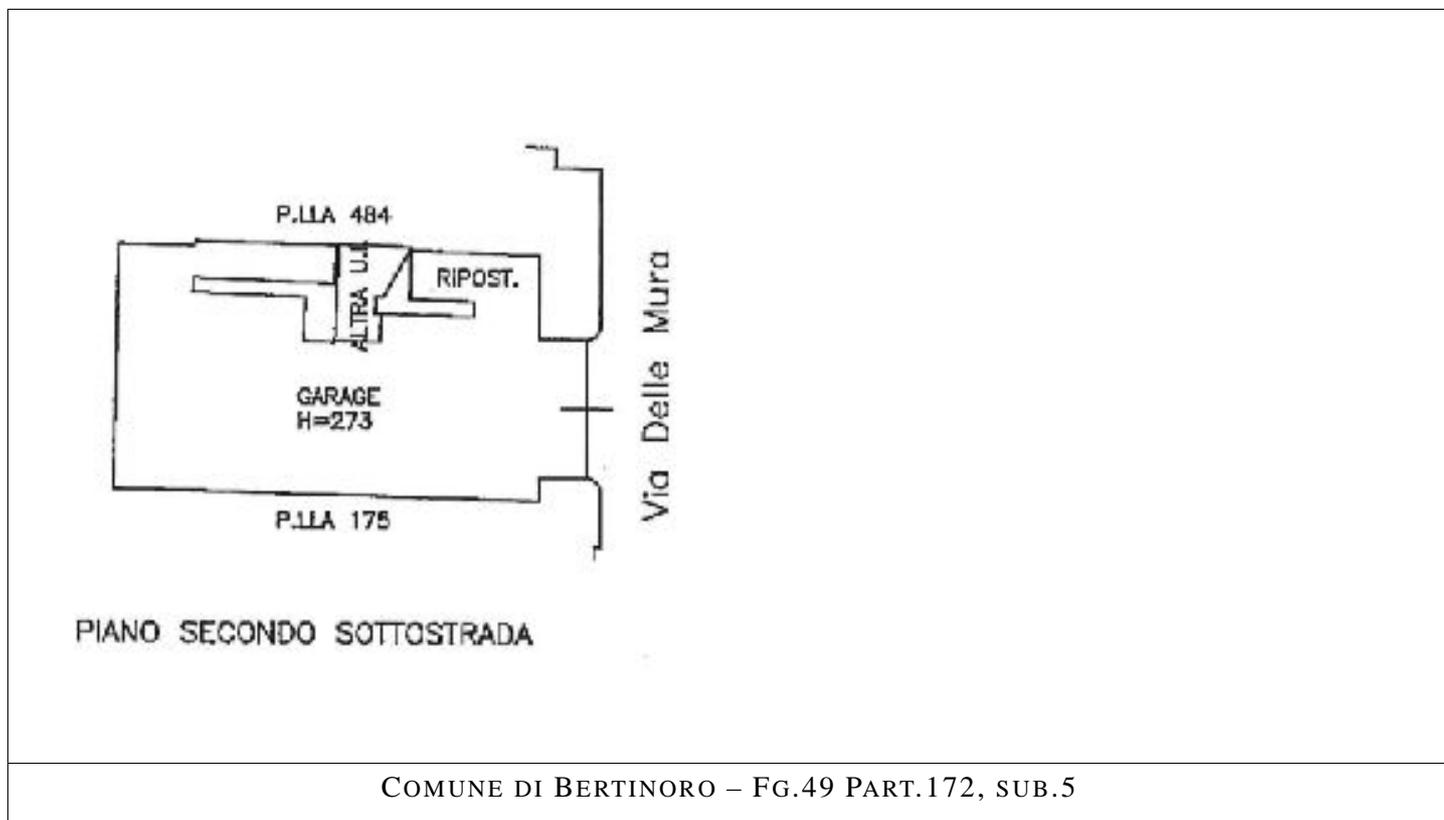
FG.49 PART.LLA 172



## IMMOBILE 1- PLANIMETRIE CATASTALI



COMUNE DI BERTINORO – FG.49 PART.172, SUB.4



Le planimetrie catastali relative al fabbricato sito in Comune di Bertinoro (centro storico) risultano depositate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 19.09.2012. prot.1lo FO148884

Catastalmente la planimetria riferita al subalterno 4, è definita da un appartamento distribuito tra il primo piano sottostrada al piano secondo sottotetto, mentre la planimetria riferita al subalterno 5 è il garage al secondo piano sottostrada,

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo.

## DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI

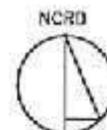
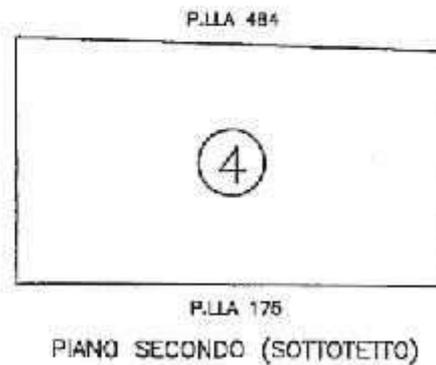
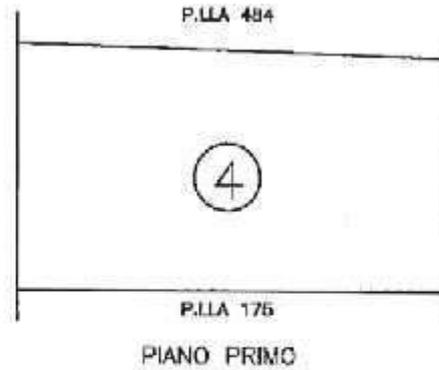
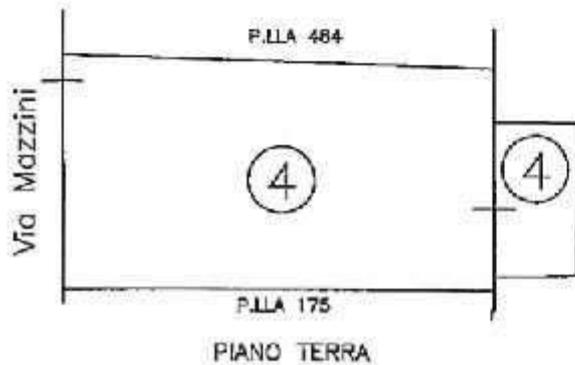
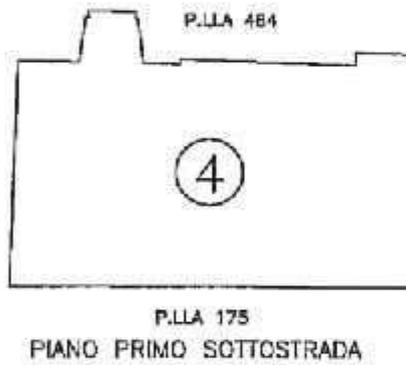
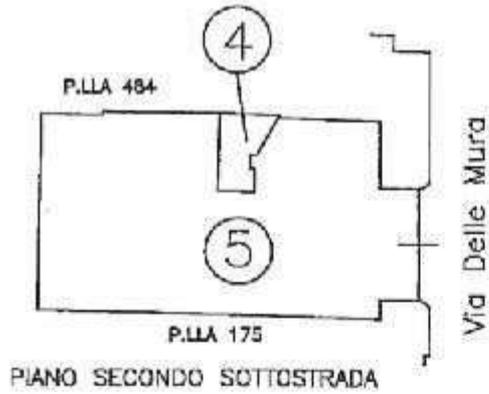
Comune di: BERTINORO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
BERTINORO			49	172			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
2						SOPPRESSO	
3						SOPPRESSO	
4	VIA GIUSEPPE MAZZINI	32	S2 S1-T1-2			ABITAZIONE	
5	VIA DELLE MURA		S2			GARAGE	



**IMMOBILE 2- ESTRATTO DI MAPPA**

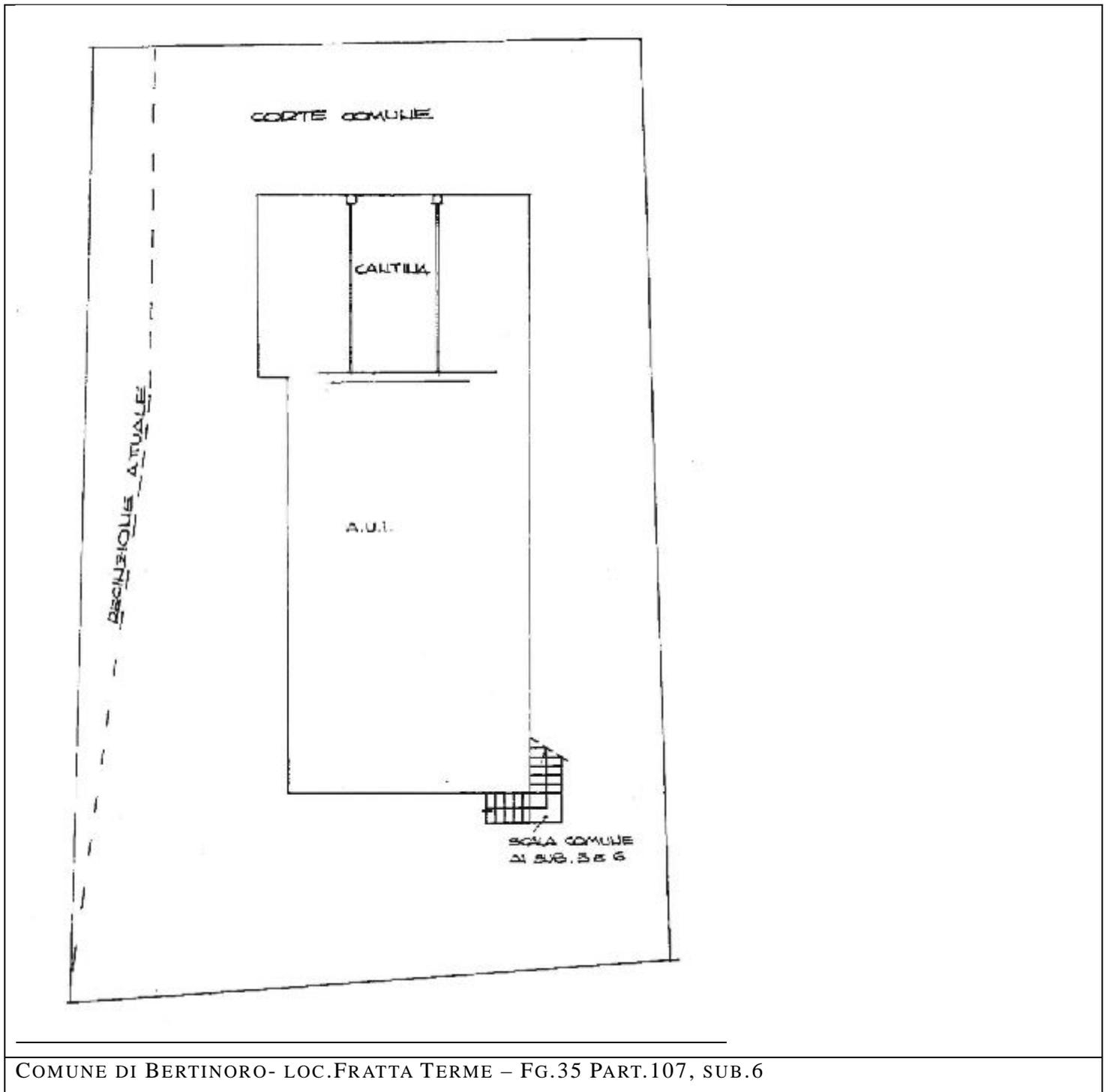
**COMUNE BERTINORO- LOCALITÀ FRATTA TERME – VIA CARLO MASCAGNI**



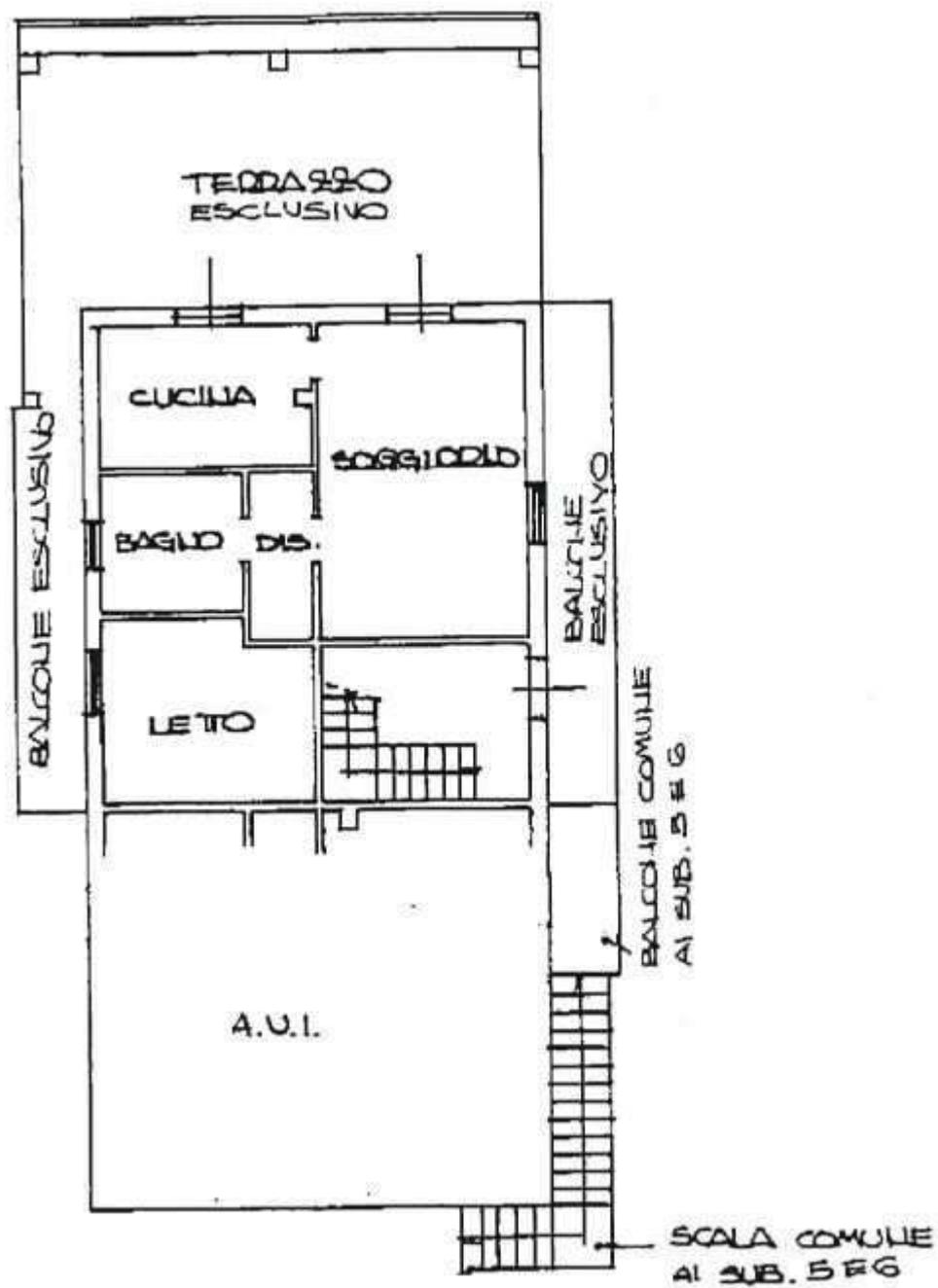
FG.35 PART.LLA 107



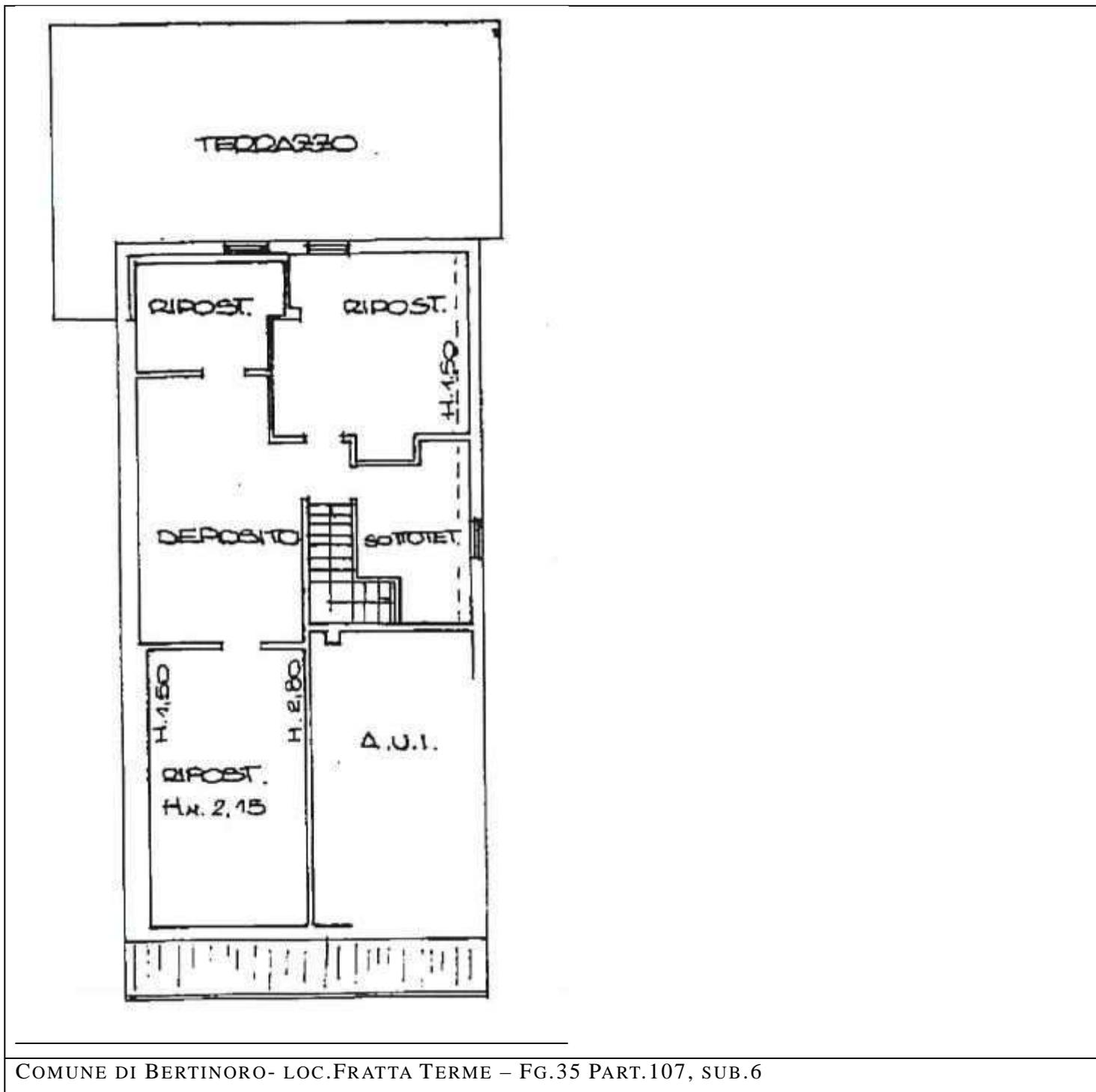
## IMMOBILE 2- PLANIMETRIE CATASTALI



COMUNE DI BERTINORO- LOC.FRATTA TERME – FG.35 PART.107, SUB.6



COMUNE DI BERTINORO- LOC.FRATTA TERME – FG.35 PART.107, SUB.6



COMUNE DI BERTINORO- LOC.FRATTA TERME – FG.35 PART.107, SUB.6

Le planimetrie catastali relative al fabbricato sito in Comune di Bertinoro (Loc.Frattra Terme) risultano depositate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 21.03.2003, prot.llo 66905.

Catastalmente le planimetrie definiscono un appartamento distribuito tra il primo piano e piano secondo sottotetto con cantina al piano terreno.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo.

**IMMOBILE 1** Confini:\_\_\_\_\_

I beni confinano, oltre che con detta via, e con “via delle Mura”, con le part.lle 175 e 484, salvo altri.

**IMMOBILE 2** Confini:\_\_\_\_\_

I beni confinano, oltre che con detta via, con le part.lle 62, 61, 76, 75, salvo altri.

Corrispondenza: I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione dell’Atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo penale, rep.429/2013, trascritto 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.

## LOTTO 1:

**DESCRIZIONE:** IMMOBILE AD USO ABITATIVO SITO IN VIA GIUSEPPE MAZZINI, IN COMUNE DI BERTINORO



*Immagini di Google*

L'immobile, oggetto di perizia, è un abitazione cielo-terra nel centro storico di Bertinoro, situato a pochi passi da Piazza della Libertà. L'appartamento si distribuisce su cinque piani collegati tra loro attraverso tre rampe di scale.

Il complesso edilizio si presenta complessivamente in ottimo stato manutentivo e con un ottimo livello di finiture.

Seguono le fotografie riportate direttamente dalla scheda degli strumenti urbanistici comunali che individuano completamente l'involucro esterno del fabbricato.



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4

*Immagini tratte dagli strumenti urbanistici comunali*



foto 5



foto 6



foto 7

*Immagini tratte dagli strumenti urbanistici comunali*

Il piano terreno, accessibile direttamente dalla via Giuseppe Mazzini, numero civico 35, introduce nel vano di ingresso di ca.mq.6,50 (calpestabili) sul quale si trova la scala che conduce al piano superiore e l'ingresso alla cucina di ca.mq.12,50 (calpestabili) dell'abitazione. Un ampio soggiorno di ca.mq.23,35 (calpestabili) con vetrata e veduta panoramica caratterizza tale livello di piano, che termina con un ampio terrazzo affacciato sul retro del fabbricato. Allo stesso livello è presente un w.c. ca.mq.2,21 (calpestabili) dotato di impianto di ventilazione forzata.



Veduta panoramica dalla finestra e dal terrazzo del soggiorno



Particolare della scala che conduce al piano superiore

Le pareti si presentano intonacate e tinteggiate in colore chiaro con soffitto in cui sono incassati faretti che definiscono il sistema di illuminazione e che, nel soggiorno, si caratterizza per la presenza di un pannello centrale decorativo retroilluminato. Da qui una porta a doppia anta permette l'ingresso alla cucina già dotata di ingresso secondario. La cucina, come il servizio igienico, presentano un rivestimento parietale in piastrelle di ottima fattura.



Particolare soffitto



Particolare soffitto



Ingresso cucina - soggiorno



Ingresso cucina

Il piano superiore è definito da due camere da letto di ca.mq.14,25 e mq.16,50 (calpestabili), un bagno di ca.mq.8,60 (calpestabili) ed un ripostiglio di ca.mq.6,80 (calpestabili).



Particolare pavimentazione



Particolare finestra

Il servizio igienico è dotato di tutti i sanitari con vasca e box doccia; si evidenzia la presenza di una parete posta a cm.220 dalla parete di ingresso al vano, che delimita il vano doccia, e non presente nei disegni concessionati né nelle planimetrie catastali.



Particolare scala di collegamento al sottotetto

Dal disimpegno di questo livello, una scala a quattro rampe conduce al livello superiore sottotetto definito da locale principale di deposito di ca.mq.41,70 (calpestabili) e due ripostigli oltre ad un servizio igienico di ca.mq.3,84 (calpestabili) .

Il sottotetto è caratterizzato da un soffitto a travi lignee e tavelle, sul quale si aprono due lucernai (tipo velux di cm.70 x cm.114) che garantiscono l'illuminazione e l'aerazione dei locali, che si presentano con altezze variabili da un minimo di cm.119 ad un massimo di cm.234.



Il complesso edilizio si presenta complessivamente in ottimo stato manutentivo e con un alto livello di finiture.

Tutti i piani sono dotati di citofono, termostato e impianto di allarme oltre a impianto di aspirazione. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è a

pavimento con inserimento di ventilconvettori nel sottotetto e termosifoni nei servizi igienici.



Il piano primo sottostrada è caratterizzato da un unico locale di ca.mq.44,55 (calpestabili) destinato a tavernetta con camino e zona acquaio. E' presente un w.c. di servizio. Anche questo livello si affaccia su una veduta panoramica attraverso una porta finestra con parapetto lavorato. La pavimentazione del locale è un legno lavorato manualmente mentre le parti sono intonacate e tinteggiate con presenza di porzione lasciata a vista in prossimità del camino.



Particolare pavimentazione

Particolare camino

Si evidenzia, a questo livello dell'abitazione, un vano finestra chiuso con muratura in prossimità della zona acquaio.



Particolare finestra murata



Particolare finestra murata

Al piano secondo sottostrada, accessibile sempre da scala interna, si accede al garage di ca.mq.40,13 (calpestabili) con ingresso esterno su Via delle Mura.

Dal garage, una strettoia conduce ad un ripostiglio di ca.mq.5,70 (calpestabili) che contiene un antico pozzo utilizzato negli anni passati e, ad oggi, chiuso.

Come anticipato, il complesso edilizio appare in ottime condizioni manutentive (ad eccezione di alcune piccole lacune di vernice che, in ogni caso, non comportano uno svilimento del valore complessivo) ed è realizzato con un alto livello di finiture e di buona fattura.

Gli impianti, di ultima generazione, appaiono sottotraccia e a norma secondo le vigenti leggi (non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti) e si mostrano funzionanti. E' presente una caldaia murale interna a condensazione con termostato ambientale situato in ogni vano ed impianto a pannelli annegati a pavimento per riscaldamento e raffrescamento.

E' parte degli impianti anche il sistema di aspirazione centralizzata presente nell'immobile.

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

**LOTTO 2: DESCRIZIONE:** IMMOBILE AD USO ABITATIVO SITO IN VIA PIETRO MASCAGNI, IN COMUNE DI BERTINORO, LOCALITÀ FRATTA TERME



*Immagini di Google*



*Immagini di Google*



*Immagini di Google*

L'appartamento è situato al piano primo della villetta plurifamiliare situata in via Mascagni in località Fratta Terme di Bertinoro, ed è accessibile salendo una rampa della scala comune esterna posta sul lato est del fabbricato, il cui pianerottolo di arrivo serve due appartamenti, uno dei quali è oggetto di pignoramento. Il pianerottolo, in prossimità dell'appartamento, si trasforma in "balcone esclusivo", utilizzabile solo dalla proprietà.



Balcone /pianerottolo



Balcone /pianerottolo

L'accesso all'abitazione avviene attraverso un portoncino ligneo a doppia anta che introduce nel vano di ingresso dell'appartamento (ca,mq.9,50 complessivi) che accoglie la scala in legno a doppia rampa che conduce al piano superiore contrassegnato, catastalmente, come "sottotetto".

Il locale di ingresso, che si presenta pavimentato in legno, permette l'accesso al vano "soggiorno" di ca.mq.19,50. (misura rilevata durante il sopralluogo), con pavimentazione in piastrelle di gres, che proseguono nel vano cucina, e caratterizzato dall'accesso all'ampio "terrazzo esclusivo", che prosegue sul lato ovest come "balcone".

Al terrazzo, oltre che dal locale soggiorno, si accede anche attraverso la porta finestra della cucina. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle, quelli interni sono in legno ad eccezione della porta in pvc e con apertura a soffietto che, dal soggiorno, introduce al disimpegno.

La camera da letto è pavimentata il legno, mentre il servizio igienico ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica in tinta celeste a sfumatura chiara, che prosegue nelle pareti come rivestimento.

Il servizio igienico presenta i sanitari in ceramica di colore blu e con box doccia.



Portone di ingresso



Ingresso



Infissi esterni



Terrazzo

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro.

L'immobile è dotato di acqua, luce e gas metano, con caldaia nei locali sottotetto e radiatori in acciaio. Gli impianti appaiono realizzati sotto traccia e sembrano funzionanti; non posso ovviamente garantire che essi non presentino insufficienze o malfunzionamenti,

L'immobile è dotato anche di impianto di aria condizionata con sistema a "split" che rimarranno di proprietà dell'esecutato e, quindi, saranno smontati all'avvenuta vendita.

A livello del piano primo, l'appartamento si presenta in ottime condizioni e non sono stati rilevati visivamente abusi edilizi.

Il livello superiore, catastalmente indicato come "sottotetto" ad uso "ripostiglio", presenta invece un diverso utilizzo ad abitazione con due camere da letto e bagno.

Il "bagno" realizzato abusivamente, di altezza variabile da un minimo di cm.146 e un massimo di cm.253 non appare sanabile e, quindi, dovrà essere ripristinato all'uso di "ripostiglio" attraverso la chiusura degli impianti.

Nella "camera" di dimensioni maggiori è stata rinvenuta la presenza di un tramezzo ( a circa cm.128 dal fondo della parete) in cui è stato ricavato una sorta di ripostiglio/cabina – armadio. Tale tramezzo è di per sé sanabile, considerando però l'utilizzo reale del vano a ripostiglio e non a camera da letto.

Questo livello di piano, infatti, non permette l'utilizzo dei locali come vani abitabili, in quanto, le altezze dei singoli ambienti ed i rapporti areoilluminanti sono al di sotto dei livelli minimi richiesti dalla normativa. Sarà opportuno, quindi, il ripristino di tali ambienti a depositi/ripostigli.

Anche questo livello appare in ottimo stato conservativo, con finiture di medio livello.

La pavimentazione è in parquet, con termosifoni in acciaio e pareti intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni si presentano nella stessa finitura di quelli del livello sottostante.



Piano superiore/sottotetto



Piano superiore- particolare pavimento



Piano superiore- particolare pavimento



Piano superiore- particolare



Piano superiore- particolare

Dal ripostiglio (utilizzato a camera) adiacente al servizio igienico, è possibile accedere alla terrazza scoperta attraverso una porta finestra.



Al piano terreno è situato il vano accatastato a cantina di ca mq.15,45 con porta in metallo ad apertura scorrevole su rotaia. Tale vano è accessibile esclusivamente dall'esterno, attraverso l'area scoperta comune del fabbricato. La pavimentazione di questa parte di edificio appare in battuto di cemento, con pareti e soffitto intonacati. E' stata rilevata la presenza di un soppalco di superficie ca.mq.3,80 realizzato in muratura.



Cantina

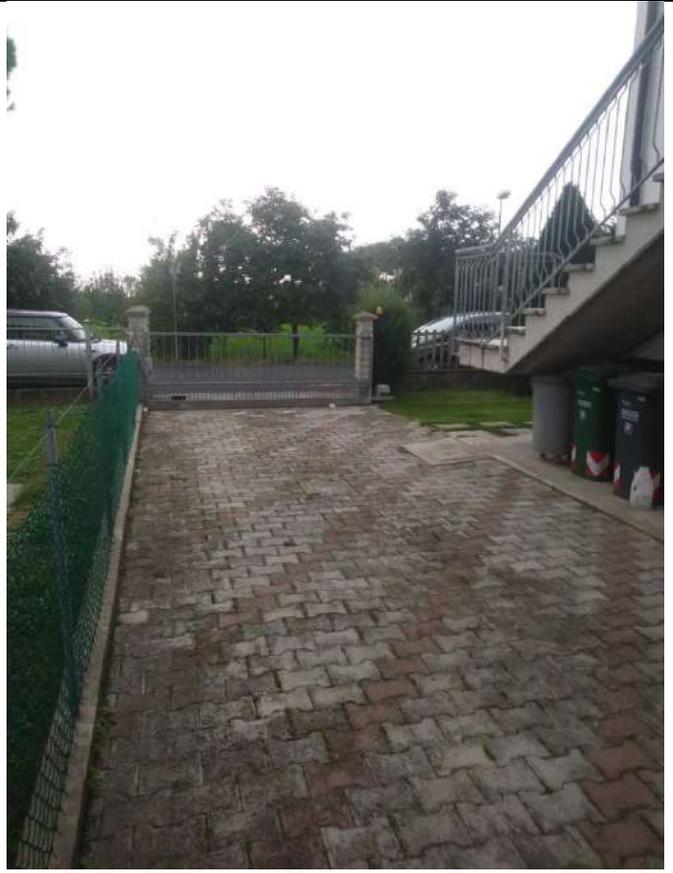


Cantina

Esternamente il fabbricato si presenta interamente recintato con ingressi sia carrabile che pedonale, e interamente perimetrato da un marciapiede con porzioni di aree lasciate a verde con essenze di medie dimensioni, alternate a superfici pavimentate in autobloccanti.



Area esterna



Area esterna

Sull'area comune è stata rinvenuta una tettoia realizzata in legno.



Particolare della tettoia realizzata su area comune

### Quesito 3

#### IMMOBILE 1

##### **Atto di Compravendita del 17 marzo 2005**

In data 17 marzo 2005, ai rogiti del Notaio in Forlì, dott. Gualfreduccio Degli Oddi, rep.116929, racc.12449, il sig. [REDACTED] acquista la piena proprietà dell'immobile dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

Detto immobile è pervenuto alla parte venditrice per successione al proprio padre signor [REDACTED], deceduto a Cagliari [REDACTED], come da denuncia di successione registrata a Cagliari il 28 settembre 1995 al n. 91, Vol. 1240 e trascritta a Forlì il 7 novembre 2001 all'art. 11787.

##### **Atto di Vincolo in Trust del 28 settembre 2012**

In data 28 settembre 2012, ai rogiti del Notaio in Lecce, dott. Massimo Anglana, rep.66699, racc.16892, il sig. [REDACTED], in proprio e in qualità di "Trustee" del Trust "[REDACTED]" istituito con atto ai rogiti del medesimo notaio in data 18 settembre 2012, rep.66654 e registrato a Lecce il 24.09.2012 al n.8122, dota il "Fondo in Trust" dei **diritti di piena proprietà** sull'unità immobiliare del Lotto 1. La beneficiaria finale del Trust "[REDACTED]" è la figlia del sig. [REDACTED], ovvero: [REDACTED].

##### **Analisi delle Visure Catastali**

Dall'analisi delle Visure Catastali, nell'interrogazione eseguita "per Soggetto", relativamente ai beni immobili siti in Bertinoro (centro) e sotto indicati

- Fg.49, part.172, sub.4- appartamento - N.C.E.U.;
- Fg.49, part.172, sub.5, - garage - N.C.E.U.;

i beni risultano intestati a:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Abitazione per 1/1

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Proprietà per 1/1 in qualità di TRUSTEE del TRUST [REDACTED]

TRUST, in regime di separazione dei beni;

I dati della proprietà riportata nelle Visure Catastali deriva da Voltura d'Ufficio del 18/10/2018, prot.FO0076087 in atti dal 23.11.2018, prot.72687-2018, registrazione Allineamento Titolarità Mod.Unico n.11384-2018 (n.5886.1/2018)

## **IMMOBILE 2**

### **Atto di Compravendita del 27 dicembre 1983**

In data 27 dicembre 1983, ai rogiti del Notaio in Forlì, dott. Matteo Zambelli, rep.65622/18339, registrato a Forlì il 13 gennaio 1984, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] vende la piena proprietà dell'immobile 2 a [REDACTED].

Immobile nell'atto così descritto:

*Appartamento posto al I° piano del fabbricato sito in Comune di Bertinoro, loc.Fratta Terme, via Mascagni (già via Trò Meldola), composto da vani 5, accessori e pro servizi, oltre il sovrastante sottotetto, nonché un vano ad uso cantina ed altro ad uso garage al piano terra, denunciato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con schede nn.2520-2521 in data 25 novembre 1983, censito alla partita 1162 e distinto al foglio 35 coi mappali 107 sub.2 – 107 sub.4, non ancora classificati...omissis... A detta porzione di immobile competono i relativi diritti di comproprietà in ragione di 550/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio, sull'area copertae scoperta (CT. Foglio 35, part.107, superficie mq.589) e su quanto previsto dall'art.1117 c.c. e norme correlative.*

Detto immobile è pervenuto alla parte venditrice per successione al proprio padre signor [REDACTED], come da denuncia di successione registrata a Cagliari il 28 settembre 1995 al n. 91, Vol. 1240 e trascritta a Forlì il 7 novembre 2001 all'art. 11787.

## Atto istitutivo del Trust del 18 settembre 2012

In data 18 settembre 2012, ai rogiti del Notaio in Lecce, dott. Massimo Anglana, rep.66655, racc.16865, il sig. [REDACTED], quale disponente e in qualità di “Trustee” del Trust denominato “[REDACTED]” istituito con atto di autenticazione delle firme del medesimo notaio in data 18 settembre 2012, rep.66654 e registrato a Lecce il 24.09.2012 al n.8122, e la sig.ra [REDACTED] quale disponente, depositano la scrittura. Con Atto di “Vincolo di Trust” del 18 settembre 2012 ai rogiti del medesimo Notaio in Lecce, il sig. [REDACTED] [REDACTED] dota il “Fondo in Trust” dei diritti di **nuda proprietà** sull’unità immobiliare del Lotto 2. Al sig. [REDACTED] rimane il “diritto reale di abitazione vitalizio” sull’unità immobiliare in oggetto. La beneficiaria finale del Trust “[REDACTED]” è la figlia del sig. [REDACTED]  
[REDACTED]

## Analisi delle Visure Catastali

Dall’analisi delle Visure Catastali, nell’interrogazione eseguita “per Soggetto”, relativamente ai beni immobili siti in Fratta Terme e sotto indicati

- Fg.35 part.107, sub.6 - appartamento - N.C.E.U.;

i beni risultano intestati a:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Proprietà per 1/1 in qualità di TRUSTEE del TRUST [REDACTED]

TRUST, in regime di separazione dei beni;

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Abitazione in regime di separazione dei beni;

I dati della proprietà riportata nelle Visure Catastali deriva da Atto Pubblico del 18/09/2012, prot.FO0156580 Voltura in atti dal 03.10.2012, rep.66657, rogante: Anglana Massimo, con sede in Lecce, registrazione UU di Lecce n.8123 del 24.09.2012 ATTO DI VINCOLO IN TRUST (n.7032.1/2012)

I dati relativi alla quota di proprietà riportati nella trascrizione dell'**Atto giudiziario** del 22.11.2013, Atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo penale, rep.429/2013, trascritto in data 26.11.2013 riportano:

[REDACTED]  
quota di proprietà 1/1 – intera proprietà

*Sintesi di quanto riportato agli atti:*

### **LOTTO 1**

- Fg.49, part.172, sub.4- appartamento - N.C.E.U.;
- Fg.49, part.172, sub.5, - garage - N.C.E.U.;

#### **Proprietà:**

dal 18 settembre 2012 l'immobile è Vincolato per il Diritto di piena proprietà, come BENE IN TRUST – SEPARATO DAL PATRIMONIO IN PROPRIO DEL TRUSTEE<sup>6</sup>.

### **LOTTO 2**

- Fg.35 part.107, sub.6 - appartamento - N.C.E.U.;

#### **Proprietà:**

dal 18 settembre 2012 l'immobile è Vincolato per il Diritto di Nuda proprietà, che costituisce BENE IN TRUST – SEPARATO DAL PATRIMONIO IN PROPRIO DEL TRUSTEE<sup>7</sup>.

Al sig. [REDACTED], persona fisica, rimane il “diritto reale di abitazione vitalizio” escluso dal vincolo del Trust.

---

<sup>6</sup> Il Trustee è l'esecutato.

<sup>7</sup> Il Trustee è l'esecutato.

### *Sintesi di quanto stimato:*

Come già anticipato a pagina 7 della presente relazione, la stima dei beni sarà eseguita valutando i beni liberi dai vincoli eventuali imposti dal Trust, ovvero:

#### **LOTTO 1**

Fg.49, part.172, sub.4- appartamento - N.C.E.U.;

Fg.49, part.172, sub.5, - garage - N.C.E.U.;

#### **Proprietà:**

Piena proprietà esecutato

#### **LOTTO 2**

Fg.35 part.107, sub.6 - appartamento - N.C.E.U.;

#### **Proprietà:**

Piena proprietà esecutato

#### **Quesito 4**

Per l'immobile in oggetto, non è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. ma è stata allegata agli atti l'ispezione ipotecaria / certificato ipotecario speciale prot.FO 178901 del 30.11.2017. L'Esperto Stimatore in data 22.11.2019 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica; dal 02.03.1987 al 21.11.2019 non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni/Trascrizioni relative ai beni.

In ogni caso si riportano in formato sintetico le formalità rinvenute sugli immobili pignorati:

## **LOTTO 1**

**ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI** relative all'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Bertinoro al fg. 49 part.172 subb.4 e 5

- **Trascrizione del 24.09.2012 - R.p.9427 R.g.13892**  
Pubblico ufficiale: Anglana Massimo rep.66657/16867 del 18.09.2012  
Atto tra vivi – Costituzione di Vincolo a Trust
- **Trascrizione del 26.11.2013 - R.p.11892 R.g.17837**  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì rep.429/2013 del 22.11.2013  
Atto esecutivo o cautelare – Ordinanza di Sequestro Conservativo Penale  
Annotazione n.3581 del 03.11.2017 - Sentenza Condanna Esecutiva
- **Annotazione del 03.11.2017 – R.p.3581 R.g.17837**  
Pubblico ufficiale: Corte di Appello di Bologna rep.5179/2016 del 25.09.2017  
Annotazione a Trascrizione: Sentenza di Condanna Esecutiva  
Riferimento: Trascrizione n.11892 del 2013
- **Trascrizione del 23.10.2018 - R.p.11384 R.g.17365**  
Pubblico ufficiale: Porfiri Marcello rep.11559/5350 del 18.10.2018  
Atto tra vivi – Costituzione di Diritti reali a Titolo gratuito

## **LOTTO 2**

**ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI** relative all'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Bertinoro al fg35 part.107 sub.6

- **Trascrizione del 24.09.2012 - R.p.9427 R.g.13892**  
Pubblico ufficiale: Anglana Massimo rep.66657/16867 del 18.09.2012  
Atto tra vivi – Costituzione di Vincolo a Trust
- **Trascrizione del 26.11.2013 - R.p.11892 R.g.17837**  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì rep.429/2013 del 22.11.2013  
Atto esecutivo o cautelare – Ordinanza di Sequestro Conservativo Penale  
Annotazione n.3581 del 03.11.2017 - Sentenza Condanna Esecutiva

- **Annotazione del 03.11.2017 – R.p.3581 R.g.17837**

Pubblico ufficiale: Corte di Appello di Bologna rep.5179/2016 del 25.09.2017

Annotazione a Trascrizione: Sentenza di Condanna Esecutiva

Riferimento: Trascrizione n.11892 del 2013

#### **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**

Gli immobili, vengono valutati nella piena proprietà dell'esecutato;

L'immobile indicato al Lotto 1 è abitato dalla figlia dell'esecutato;

L'immobile indicato al Lotto 2 è abitato dall'esecutato;

#### **Quesito 8**

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, è stata riscontrata la “Costituzione di vincolo a Trust” del 18.09.2012 con Atto Pubblico trascritto il 24.09.2012 sull'immobile indicato al Lotto 2, in comune di Bertinoro, Loc.Fratta Terme. Il vincolo riguarda la “nuda proprietà” del bene che costituisce “Bene in Trust” e pertanto, secondo quanto disposto nell'atto istitutivo, è in proprietà e titolarità del Trustee; separato dal patrimonio proprio del Trustee e non aggredibile dai suoi creditori personali, non fa parte di alcun regime patrimoniale nascente dal matrimonio o da convenzioni matrimoniali del Trustee, e non forma oggetto della successione ereditaria. Si rimanda a pagina 7 della presente relazione.

### Quesito 9

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

### Quesito 10

I beni non sono oggetto di amministrazione condominiale;

### Quesito 11

Lotto 1: Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima, ha destinazione urbanistica a civile abitazione.

Lotto 2: Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima, ha destinazione urbanistica a civile abitazione.

### Quesito 12

L'area di pertinenza dei fabbricati, così come definita agli atti, è inferiore a mq.5.000, per cui non si ritiene necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica in base all'articolo 30, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", il quale stabilisce

che:

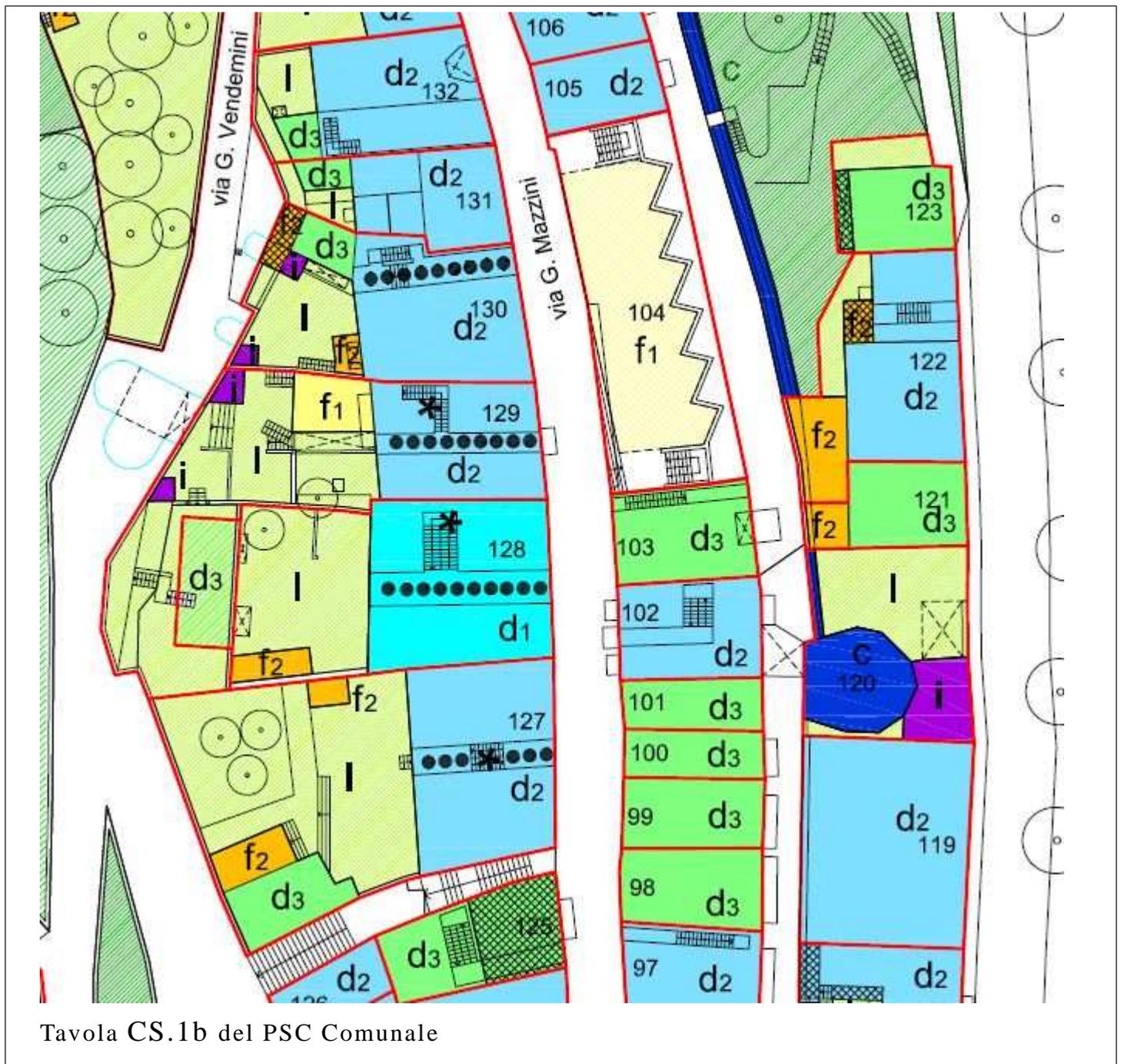
*"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."*

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

## Lotto 1

Dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti, risulta che l'area in oggetto è parte del Sistema Insediativo Storico comunale e fa parte del Centro Storico di Bertinoro.

L'immobile è individuato nell'elaborato comunale CS.1b della Disciplina Particolareggiata del Centro Storico, schedata con il numero 103, di colore verde, il cui intervento massimo consentito è "Restauro e risanamento conservativo di tipo d3".



**PIANO STRUTTURALE COMUNALE - Art. 21 L.R. 20/2000  
DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEI CENTRI STORICI**

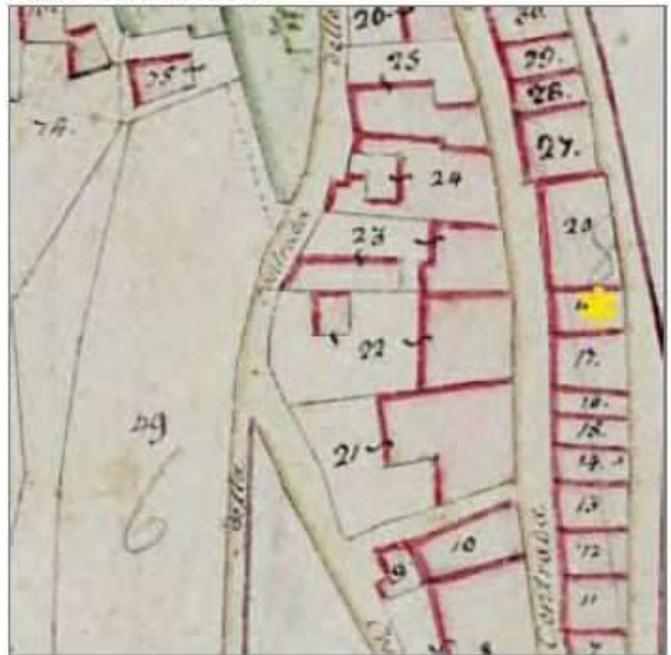
Art. A-7 L.R. 24 marzo 2000, n. 20

**SCHEDE DI ANALISI E INDICAZIONI OPERATIVE RELATIVE AGLI EDIFICI DEL  
CENTRO STORICO**

Scheda 103



*Stralcio catasto storico*

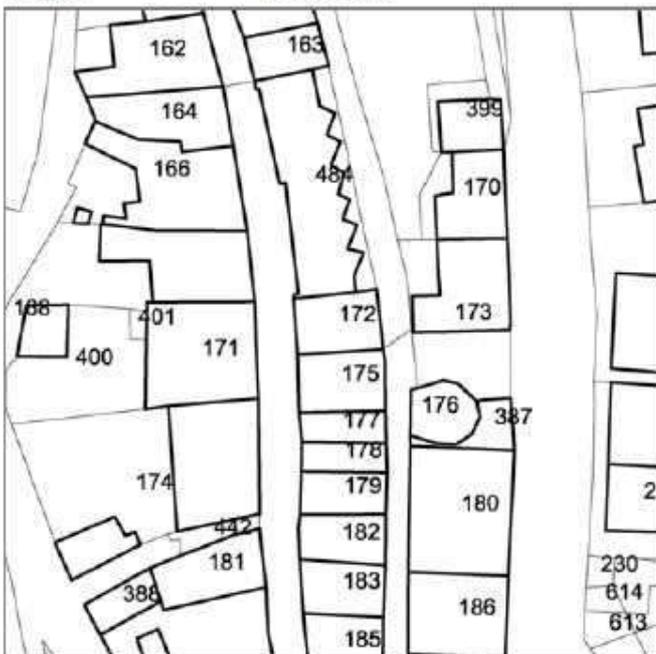


*Stralcio U.M.I. su N.C.E.U.*

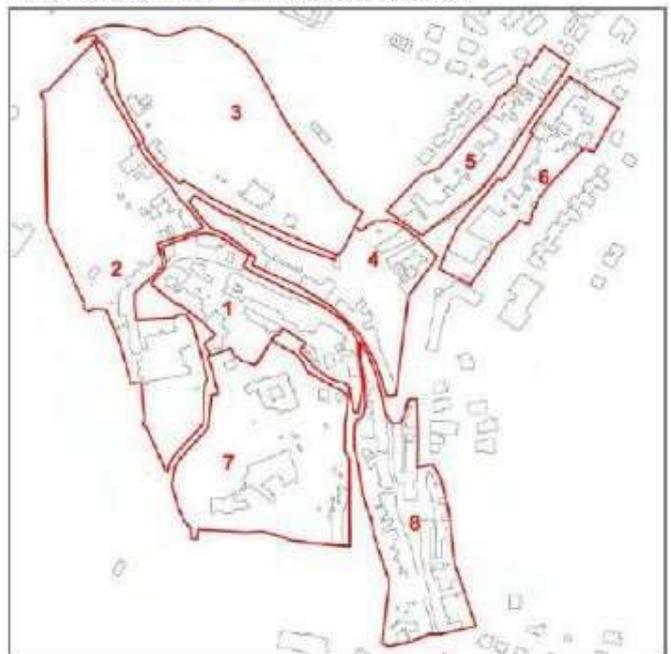
**N.C.E.U Bertinoro**

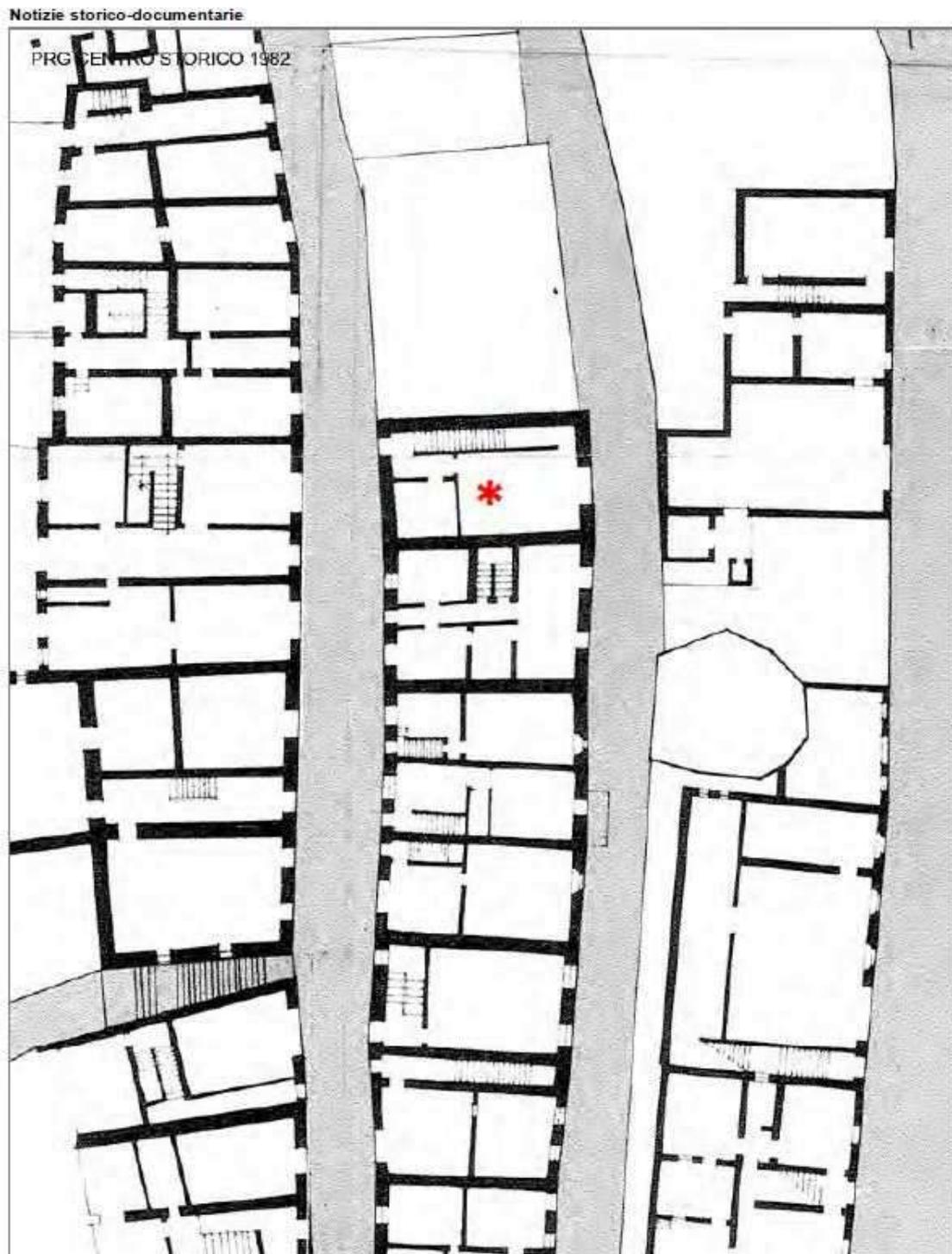
**Foglio: 49**

**Particella: 172**



*Individuazione del Centro storico/Isolato*





Classificazione tipologica Tessuto: Derivato da aggregazione "spontanea" su percorso - Tessuto urbano di tipo C (terza fase)

**Edilizia di base:** Casa con fronte monocellulare a corpo doppio - Edificio recentemente risanato: recente riconfigurazione dei sistemi distributivi e/o delle aperture, permane l'impianto originario delle scatole murarie.

**Usi** Residenza e relativi servizi

## Lotto 1: Prescrizioni particolari per il recupero



Eliminare gli elementi incongrui  
quali il rivestimento del paramento murario,  
gli avvolgibili, ecc.



Eliminare o sostituire i sistemi di oscuramento  
costituiti da avvolgibili  
con elementi coerenti al contesto storico.

Demolire il terrazzo aggettante o, in alternativa,  
attuare i seguenti interventi al fine di migliorarne  
l'inserimento nel contesto storico:

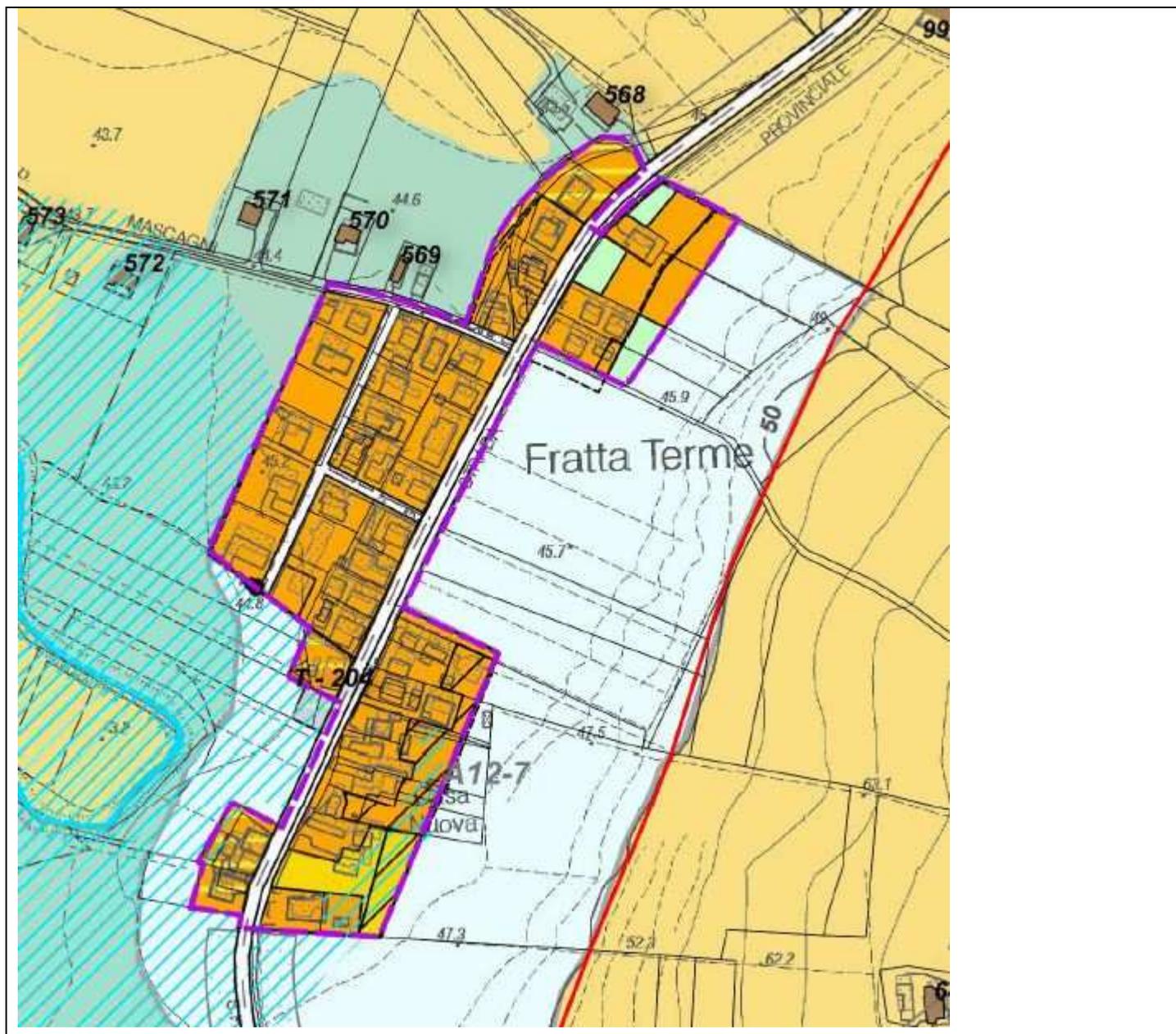
- 1) ridurre le dimensioni del terrazzo  
(larghezza e lunghezza)
- 2) ridefinire la soletta aggettante  
con elementi coerenti ai caratteri del centro storico

## Lotto 2

Regolamento Urbanistico Edilizio

Approvato con Delibera del C.C. n.43 del 07.07.2009 e Varianti

Tavola P1.2



Sottozona A10.2A - Sub-ambiti del territorio consolidato – Sub-ambiti di completamento residenziale

## **Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi**

Sono definiti ambiti urbani consolidati A10 le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale in cui il R.U.E individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Tali ambiti, che comprendono parti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, vengono classificati in sub-ambiti, al quale appartiene anche l'area in oggetto, ovvero sub-ambito A 10.2A

A10.2.A Sub ambiti di completamento residenziale. Comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate all'interno del territorio urbanizzato a media densità edilizia adeguatamente infrastrutturati in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente.

### ***Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere***

I sub-ambiti comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate a media densità edilizia adeguatamente infrastrutturati la cui potenzialità edificatoria si stima non completamente raggiunta in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente come sua organica prosecuzione e l'eventuale reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici.

### ***Usi e categorie d'intervento ammessi***

Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati ai commi 2 e 3 del presente Articolo, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dagli usi preesistenti negli edifici da demolire.

Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

*NC = Nuova costruzione*

*AM = Ampliamento*

*RI = Ricostruzione*

*D = Demolizione*

*MO = Manutenzione Ordinaria*

*MS = Manutenzione Straordinaria*

*RC = Restauro e Risanamento conservativo*

*RE = Ristrutturazione Edilizia*

*RU = Ristrutturazione Urbanistica*

*CD = Cambio di destinazione d'uso*

### ***Modalità d'intervento***

Intervento edilizio diretto o convenzionato in caso di assenza di parte o tutte le opere di urbanizzazione primarie

### ***Indici e parametri edilizi***

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

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

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

H max delle fronti 10,00 mt nei tessuti consolidati;

8,50 nelle aree limitrofe alle zone rurali derogabili a 9,00 previo parere favorevole CQAP di inserimento paesaggistico rispetto al contesto

Numero massimo dei piani abitabili fuori terra 3

Distanza minima dai confini di proprietà m 5,00 – per edifici esistenti costruiti a distanza inferiore di 5 mt dai confini, gli ampliamenti e sopraelevazioni possono essere realizzati alla stessa distanza di quelli esistenti e comunque non inferiore a 3 mt con le prescrizioni di cui all'art. (deroga alle distanze)

Distanza minima tra pareti finestrate di edifici m 10,00

Distanza minima dalle strade m 5,00

Dotazioni territoriali Ai sensi tab. 2E.2

Parcheggi pertinenziali Ai sensi tab. 2E.3

Superficie permeabile Ai sensi *art. 2F.1- Verde pubblico e privato*

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

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

UF: 0,5 mq/mq

SC = 50%

DC = DS = ml 5.00

H max = 9,50

P = 3 piani abitabili

### ***Accessibilità***

Deve essere garantita accessibilità da strada pubblica o di uso pubblico (da garantire con Atto unilaterale d'obbligo) se a servizio di due o più lotti edificati

### ***Condizioni e limiti agli interventi***

I fabbricati costruiti nel periodo prebellico che presentino caratteri morfologici tipici dell'epoca non possono essere oggetto di sostituzione edilizia ma di ripristino tipologico anche con ampliamento sul retro se compatibile con il fabbricato esistente.

I tipi edilizi aggregati "a cortina" non possono essere sostituiti da edifici isolati, ma devono essere soggetti a risanamento conservativo, ripristino tipologico, RE con demolizione e fedele ricostruzione con eliminazione dei balconi e dei corpi aggettanti sul fronte principale. L'eventuale ampliamento è consentito sul retro, o sul fronte per ricreare l'allineamento principale. Non sono ammesse modifiche alle altezze se non per allineamento delle linee di gronda e di colmo. Vanno sostituiti sistemi di oscuramento avvolgibili con persiane, infissi non metallici, nessun rivestimento sulle facciate ma rifinitura a intonaco con colore da concordare con l'UT.

### ***Note***

L'indice di 0,50 mq/mq per le zone di pianura corrisponde all'indice pari a 0,45 mq/mq assegnato da RUE e all'incremento pari a 0,05 mq/mq fissato per garantire l'equivalenza tra la definizione tecnica uniforme regionale di SUL di cui all'allegato A della Deliberazione

dell'Assemblea Legislativa 04/02/2010 n. 279 e la definizione utilizzata in precedenza nel RUE.

L'indice di 0,44 mq/mq per le zone collinari corrisponde all'indice pari a 0,40 mq/mq assegnato da RUE e all'incremento pari a 0,04 mq/mq fissato per garantire l'equivalenza tra la definizione tecnica uniforme regionale di SUL di cui all'allegato A della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa 04/02/2010 n. 279 e la definizione utilizzata in precedenza nel RUE.

### Quesito 13

Lotto 1:

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Bertinoro, risulta che le opere relative restauro generale dell'immobile in oggetto sono state realizzate in conformità alla Domanda di Licenza edilizia prot.2687 del 25.04.1960 e Licenza Edilizia n.PG.4579 del 09.07.1960 seguita da Certificato di Abitabilità.

Successivamente in data 06.11.1993 è stata presentata Sanatoria per modifiche interne n.PG.12224.

In data 19.05.2005 è stata presentata DIA 7230 per risanamento conservativo. Segue la Dichiarazione di Fine Lavori e Certificato di collaudo finale presentato in data 08.05.2007.

Si evidenzia che all'interno della pratica edilizia relativa all'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo sull'immobile, con *...sistemazione interna degli spazi abitativi, degli impianti tecnologici, della sistemazione del prospetto su via delle Mura e rifacimento di tutti gli infissi...*<sup>8</sup> non è stata rinvenuta la tavola grafica degli interventi apportati all'immobile.

Tale mancanza appare dovuta allo smarrimento degli elaborati da parte del Comune di Bertinoro, poiché, come risulta dall'asseverazione del tecnico, alla pratica sono stati allegati gli "Elaborati grafici relativi allo stato di fatto" e gli "Elaborati grafici relativi allo stato di progetto".

Dopo avere contattato direttamente il tecnico progettista dell'intervento, quest'ultimo mi ha fatto pervenire copia della tavola mancante presso l'archivio comunale, le cui planimetrie coincidono con quelle catastali.

Lotto 2:

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Bertinoro, risulta che l'immobile è stato costruito con Concessione edilizia n.6366 del 29.12.1981 a cui segue Concessione edilizia n.6018 del 11.11.1988 e Concessione in Sanatoria n.12224/1994 (prot.12224/93) del 17.10.1994.

---

<sup>8</sup> Come da dichiarazione del Tecnico nella Relazione Tecnica di Asseverazione alla D.I.A.7320/2005;

## Quesito 14

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

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

### **Lotto 1:**

Al piano primo dell'appartamento è stata riscontrata la presenza di un tramezzo divisorio nel servizio igienico dell'abitazione, realizzato per creare il box doccia; Il tramezzo appare sanabile previo pagamento di oblazione e successivo accatastamento.

### **Lotto 2:**

Nel sottotetto dell'appartamento sono state riscontrate alcune difformità :

- Realizzazione di servizio igienico: Il servizio igienico dovrà essere rimosso con la chiusura degli impianti, in quanto non risulta essere sanabile. Le altezze non permettono l'utilizzo del vano.
- Realizzazione di tramezzo: Il tramezzo appare sanabile previo pagamento di oblazione e successivo accatastamento.
- Esternamente è stata rinvenuta la presenza di una tettoia in legno; tale struttura non risulta sanabile e dovrà essere rimossa previo accordo con gli altri comproprietari della stessa.

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, 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 procedere con il ripristino delle opere difformi e, quando possibile,

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 del futura 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

**Lotto 1:** I beni pignorati entrano in possesso dell'esecutato per Atto di Compravendita; quindi, non derivanti da censo, livello o uso civico.

**Lotto 2:** I beni pignorati entrano in possesso dell'esecutato per Atto di Compravendita; quindi, non derivanti da censo, livello o uso civico.

#### Quesiti 16

**Lotto 1:** L'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE);

Dalla Certificazione Energetica, attestazione n.03799-036765-2019 risulta che l'immobile è in CLASSE D.

**Lotto 2:** L'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE);

Dalla Certificazione Energetica, attestazione n.03799-036760-2019 risulta che l'immobile è in CLASSE F.

**Quesito 17** I fabbricati risultano censiti correttamente presso il NCEU;

**Quesito 18** Non sono state rilevate altre variazioni e/o cambi d'uso relativamente alla tipologia edilizia dei beni in oggetto.

## Quesito 19

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 degli immobili al lotto 1 ed al lotto 2 "discreto" 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.

Gli immobili vengono stimati "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Per le valutazioni 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 dei valori delle agenzie immobiliari che si propongono sul sito Immobiliare.it.

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

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni:

## Lotto 1

Valori OMI: Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

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)		Superficie (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

*Immobiliare.it*

Casa indipendente via Giuseppe Mazzini – da ristrutturare - mq.223: € 145.000

Casa indipendente via Giuseppe Mazzini – da ristrutturare - mq.223: € 100.000

Terratetto unifamiliare piazza della libertà – ristrutturata - mq.185: € 295.000 - prezzo medio al mq1.594

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati di nuova costruzione/ristrutturati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.350,00/mq. a € 1.650,00/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 € 1.550,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse discreto 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 un unico lotto:

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Abitazione p.t.	mq.61,06	1	mq.61,06	
Terrazzo	mq.9,04	0,35	mq.3,164	
Abitazione p.1.	mq.63,84	1	mq.65,00	
Sottotetto	mq.63,63	0,30	mq.19,09	
Tavernetta	mq.61,55	0,60	mq.37,00	
Garage	mq.66	0,50	mq.33,00	
				mq.218,32

Considerando che il complesso immobiliare è stato restaurato completamente nel 2005 con termine lavoro nel 2007 e che ha un livello alto di finiture con veduta panoramica che aumenta il valore del bene, si ritiene di applicare un coefficiente 1,10 all'immobile che si presenta in ottimo stato manutentivo.

$$\text{mq.}[(218,32 \times 1,10)] \times \text{€ } 1.550,00/\text{mq.} = \text{€ } 372.235,60$$

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 le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 372.235,60

Valore di mercato.....€ 372.235,60

Detraggo le spese della sanatoria calcolate a corpo in € 3.500,00 e ottengo € 368.735,60;

ovvero .....€ 368.700,00 (valore approssimato)

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

€ 368.700,00 - 10% = € 331.830,00

Valore ridotto.....€ 332.000,00

#### Valore locativo

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 3,8/mq a € 4,8/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 4,00/mq. mensile, per cui si ottiene:

mq. 218,32 x 1,10 x € 3,80 = € 912,57 /mensili

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 900,00 mensili

## Lotto 2

Valori OMI: Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ Comune: BERTINORO Fascia/zona: Fratta Terme

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)	Superficie (L/N)
	Min	Max	Min	Max			
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1550	L	4	5,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1700	L	4,7	5,6	L
Box	NORMALE	820	950	L	3,1	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1650	L	4,5	5,5	L

*Immobiliare.it*

Fratta Terme di Bertinoro appartamento ristrutturato - mq.127: € 165.000

Fratta Terme di Bertinoro: villetta a schiera - mq.120: € 90.000

Fratta Terme di Bertinoro appartamento ristrutturato - mq.107: € 135.000

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati di nuova costruzione/ristrutturati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.200,00/mq. a € 1.550,00/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 € 1.250,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse discreto 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 un unico lotto:

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Abitazione p.1.	mq.67,61	1	mq. 67,61	
Terrazzo	mq.41,45	0,35	mq.14,50	
Balconi	Mq.9,66 + mq. 7,89	0,30	mq.5,26	
Sottotetto.	mq.94,88	0,70	mq.66,41	
Terrazzo	mq.52,34	0,15	mq.7,85	
Cantina	mq.16,00	0,50	mq.8,00	
				mq.169,63

Considerando che il complesso immobiliare è stato restaurato completamente negli anni '60 e che è stato oggetto di interventi nel 2005, si ritiene di applicare un coefficiente di vetustà pari a 0,80 all'immobile che si presenta comunque in ottimo stato manutentivo.

$$\text{mq.}[(169,63 \times 0,80)] \times \text{€ } 1.250,00/\text{mq.} = \text{€ } 169.630,00$$

Detraggo le spese della sanatoria calcolate a corpo in € 8.400,00 e ottengo: € 161.230,00;

ovvero .....€ 161.000,00 (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 € 161.000,00

Valore di mercato.....€ 161.000,00

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

€ 161.000,00 – 10% = € 144.900,00

Valore ridotto.....€ 145. 00,00

### Valore locativo

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 4/mq a € 5,2/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 4,00/mq. mensile, per cui si ottiene:

mq. 169,63 x 0,80 x € 4,00 = € 542,81/mensili

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 540,00 mensili

### **Quesito 20**

Il pignoramento è sulla piena proprietà;

Si fa presente che, dopo avere eseguito le verifiche relative all'esistenza di creditori iscritti, alla data del 27.01.2020, non risultano creditori intervenuti.

### **Quesito 21**

#### **Immobile 1:**

L'immobile, oggetto di perizia estimativa consiste nella piena proprietà di un appartamento cielo-terra sito nel centro storico di Bertinoro, in via Mazzini, e con annesso garage al piano secondo sottostrada e accessibile da via delle Mura.

L'appartamento, si sviluppa su 4 livelli, oltre al piano garage, distinti in Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo sottotetto, Piano Primo Sottostrada e Piano Secondo Sottostrada (garage), ed ha una superficie commerciale di ca.mq.218,00.

## **Immobile 2:**

L'immobile, oggetto di perizia estimativa consiste nella piena proprietà di un appartamento al piano primo, in località Fratta Terme di Bertinoro, in via Mascagni, e con annessa cantina al piano terra.

L'appartamento ha una superficie commerciale di ca.mq.170,00.

## **Quesito 22**

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

### **LOTTO 1 Appartamento sito in centro storico a Bertinoro**

Comune di Bertinoro – Fabbricato via Giuseppe Mazzini

- Immobile censito al NCEU, al Fg.49, part.172, sub.4, cat.A/2 – abitazione di tipo civile - , consistenza 9,5 vani;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.49, part.172, sub.5, cat.C/6 – rimesse e autorimesse -, consistenza 40 metri quadri;

### **LOTTO 2 Appartamento sito in località Fratta Terme di Bertinoro**

Comune di Bertinoro – Fabbricato via Pietro Mascagni

- Immobile censito al NCEU, al Fg.35, part.107, sub.6, cat.A/3 – abitazione di tipo economico -;

## **Quesito 23**

[REDACTED]

[REDACTED]

## **Quesito 24**

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Bertinoro, al n.1 P.2S.C.Uff.1 anno 1985, risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED].

Con Atto del 27 gennaio 1993 a rogito del Notaio in Forlì Degli Oddi Gualfreduccio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

### Quesito 25

Lotto 1: L'immobile è occupato dalla figlia dell'esecutato;

Lotto 2: L'immobile è occupato dall'esecutato;

### Quesito 26

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

### Quesito 27

La vendita degli immobili è soggetta Imposta di Registro;

### Quesito 28

E' stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia concessa al 02 marzo 2020;

## **CONCLUSIONI:**

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

#### **Immobilabile LOTTO 1**

Valore complessivo.....€ 368.700,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 332.000,00

Si ritiene congruo un ipotetico valore locativo pari ad € 900,00/ mese.

#### **Immobilabile LOTTO 2**

Valore complessivo.....€ 161.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 145.000,00

Si ritiene congruo un ipotetico valore locativo pari ad € 540,00/ mese.

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 Trascrizioni Atti di Compravendita

All.6 Stato Civile

Allegato A

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

Forlì, 27.02.2020

L'ESPERTO ESTIMATORE

(arch. Giulia Misirocchi)