

**PERIZIA PRIVACY**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ**  
**Esecuzione Immobiliare N. 34/2023**

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. FABIO SANTORO**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**



**CUSTODE GIUDIZIARIO**

**IVG S.R.L.**

**ESPERTO STIMATORE**

**DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI**

C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406

pec: enrica.rossi@archiworldpec.it – mail: enricarossiarchitetto@gmail.com



## SOMMARIO

<b>01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b>	pag.4
<b>02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA</b>	pag.4
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.4
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.6
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.7
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.7
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.18
<b>03) VERIFICHE PROPRIETA'</b>	pag.21
03.01) PROPRIETA'	pag.21
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.21
03.03) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.21
<b>04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	pag.21
<b>05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI</b>	pag.23
<b>06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b>	pag.25
<b>07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</b>	pag.25
<b>08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI</b>	pag.26
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.26
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.28
<b>09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI</b>	pag.29
<b>10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE</b>	pag.29
<b>11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU</b>	pag.30
<b>13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA</b>	pag.31
13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.32
13.02) ABITABILITÀ E CONFORMITÀ IMPIANTI	pag.33
13.03) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.33
13.04) REGOLARITÀ EDILIZIA	pag.34
<b>14) OPERE ABUSIVE</b>	pag.35
<b>15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO</b>	pag.35



<b>16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>	pag.35
<b>18) ACCATASTAMENTI</b>	pag.36
<b>19) VARIAZIONI COLTURALI</b>	pag.37
<b>20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI</b>	pag.38
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.38
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.39
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.41
20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI	pag.42
<b>20.05) VALORE FINALE DI STIMA</b>	<b>pag. 43</b>
<b>21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO</b>	pag.44
<b>22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA</b>	pag.44
<b>23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA</b>	pag.45
<b>24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO</b>	pag.45
<b>25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO</b>	pag.45
<b>26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO</b>	pag.46
<b>27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE</b>	pag.46
<b>28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA</b>	pag.46
<b>29) ISTANZE DI PROROGA</b>	pag.46
<b>30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"</b>	pag.46
<b>31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO</b>	pag.47
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	pag.48



La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con Studio Professionale in Cesena, Via dell'Arrigoni n.308, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 14 dicembre 2023 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 22 dicembre 2023, visti i quesiti a cui il CTU Stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario IVG s.r.l. in data 16 febbraio 2024 (ore 9.15), descrive quanto segue:

**01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), 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 SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.**

Il debitore è stato avvisato tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso presso il proprio domicilio in data 08 gennaio 2024, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario IVG s.r.l.

La spedizione della raccomandata ha avuto esito positivo e alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore (16 febbraio 2024 - ore 9.15) è stato possibile eseguire il sopralluogo.

Si allega la raccomandata con la ricevuta di ritorno (v. All. 01).

**02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL 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.**

**02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE - PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO**

relativamente a:

- *Porzione di fabbricato da terra a tetto costituito da capannone con uffici ai piani terra e primo, soppalco interno e area cortilizia esclusiva sito nel Comune di Bertinoro in viale 2 Agosto n.121.*

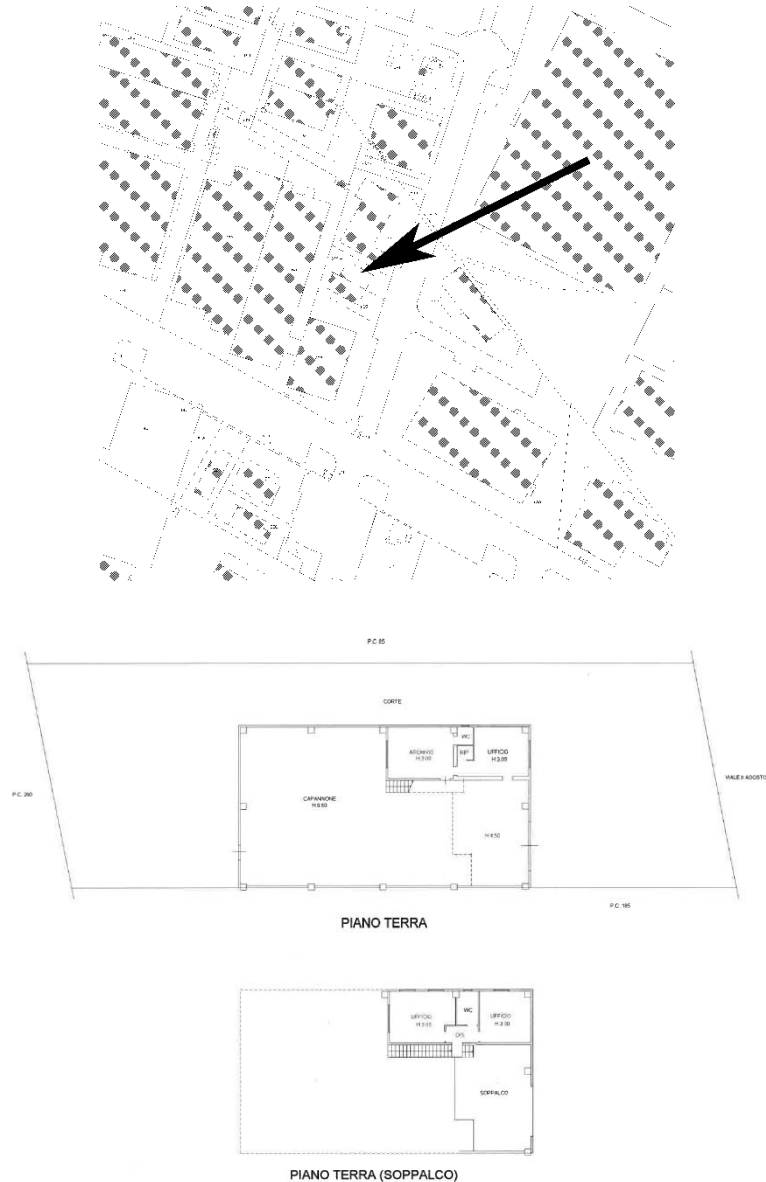
Capannone artigianale a schiera con uffici e piazzale esclusivo in viale 2 Agosto n. 121 all'interno di un Piano per gli insediamenti produttivi (zona PIP) del Comune di Bertinoro.

La proprietà in esame, rientrando in area PIP, è stata individuata fra le aree da cedere in diritto di proprietà e in diritto di superficie tramite delibera di Consiglio comunale N° 190 del



30.11.1981 e da ciò il vincolo della durata di anni 99 + 99, come da convenzione stipulata con il Comune di Bertinoro che si allega (vedi All. 07).

L'area si trova nell'area artigianale di Capocolle di Bertinoro nelle vicinanze della storica via Emilia che collega l'area in esame con la viabilità nelle direzioni di Cesena, di Forlimpopoli e di Forlì.



L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione immobiliare, è così costituita: capannone artigianale con uffici a piano terra, soppalco praticabile con uffici a piano primo raggiungibili da una scala in metallo, tettoie esterne nel retro della proprietà utilizzate come deposito di materiali e area di pertinenza esterna sul fronte strada e sul fronte laterale.

Il vano principale del capannone è destinato ad officina metalmeccanica ed è un grande volume ad impianto rettangolare con altezza interna massima pari a ml. 6,60.

In posizione laterale, su schema distributivo rettangolare sono ricavati 2 piani ad uffici ed in prossimità dell'ingresso, una piccola porzione rettangolare di area soppalcata tramite struttura portante in ferro completamente staccata dalla struttura principale.

La sistemazione interna dei vani esistenti è semplice e razionale con minimo ingombro



di aree distributive, mentre l'area cortilizia esterna è costituita da piazzale pavimentato impermeabile su buona parte delle superficie esterna e da aiuole di cespugli con terreno vegetale permeabile.

Complessivamente l'area di pertinenza sulla quale insiste la porzione del mezzo capannone a schiera si distribuisce su tre lati, confina con viale 2 agosto nel fronte principale e con altre aree artigianali del comparto PIP.

L'area di proprietà è a forma di parallelepipedo su terreno pianeggiante e il volume costruito presenta distanze dai confini che variano da un minimo di ml 5,00 nel fronte laterale e superano i ml 10,00 nel fronte principale e retrostante.

L'area nella quale si inserisce la proprietà oggetto di pignoramento, rientrando in un piano urbanistico unitario attuato negli anni '80 è di impianto omogeneo con opere di urbanizzazione idonee al tessuto artigianale e produttivo che è prevalente.

La zona è infatti dotata di strade, marciapiedi e parcheggi pubblici con caratteristiche tipologiche e dimensionali, ancora efficienti e funzionali per un'area produttiva come quella in esame; la dotazione di parcheggi e verde pubblico, invece, pur essendo conforme alla normativa vigente all'epoca di costruzione del comparto artigianale, risulta carente di superfici a standard urbanistici, soprattutto per il parcheggio pubblico non più idoneo alle normative attuali; da ciò l'importanza di cortili esclusivi idonei per il parcheggio privato.

Anche i sottoservizi necessari alle attività, come acqua/gas/luce, le fognature di acque bianche/reflue e l'impianto d'illuminazione pubblica delle strade sono presenti e regolarmente allacciati.

Alla data del sopralluogo (16.02.2024), la proprietà era recintata e si presentava ben identificata, identificabile e facilmente accessibile.

## 02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

- Porzione di fabbricato adibito in parte a capannone ad uso officina metalmeccanica ed in parte ad uffici con il terreno annesso su cui insiste, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bertinoro (A809) in viale 2 Agosto n. 121 (FC) – piano T,1 Foglio 21 Part. 249 - Categoria D/7 - R.C. € 4.338,24 con terreno di pertinenza (Foglio 21 Part. 249 - Ente urbano di mq 1.010

Il tutto per la piena e intera proprietà [REDACTED]

### COMMENTI:

La proprietà ricade in un comparto PIP del Comune di Bertinoro con vincolo di “diritto di superficie” del 07.10.1987 e pertanto la proprietà dell'area è del Comune di Bertinoro (Foglio 21 Part. 249).

La planimetria catastale è stata modificata dal sottoscritto CTU Stimatore il 28.03.2024 (Pratica n.FO0028038) per “ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA” e la porzione di uffici interni, regolarmente rappresentata su due piani è accatastata con il capannone destinato ad officina metalmeccanica e pertanto presenta lo stesso identificativo catastale.

### CONFINI:

La proprietà confina con mezza porzione dello stesso fabbricato (Part. 185 [REDACTED]), con Part.85 [REDACTED]



( [REDACTED] ) e con Part. 260 ( [REDACTED] )

Per la proprietà in esame, oggetto di pignoramento, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, Planimetria catastale del fabbricato, visure catastali (v. All. 02).

### 02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO CON CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

➤ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. 90 del 11.02.2023

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

1. Catasto Fabbricati  
Foglio 21 Part. 249 - cat. D/7 – rendita € 4.338,24
2. Catasto Terreni  
Foglio 21 Part. 249 – ENTE URBANO – mq 1.010

➤ NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 22.02.2023  
(Registro Generale 3068 Registro Particolare 2186)

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, indicati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

#### QUADRO D

*L'IMMOBILE INSISTE SU AREA DISTINTA AL N.C.T. DI BERTINORO AL FOGLIO 21 PARTICELLA 249 MQ 1.010 ENTE URBANO, DI CUI E' PROPRIETARIO IL COMUNE DI BERTINORO.*

\*\*\*\*\*

Il pignoramento non si allega in quanto già presente nel fascicolo della procedura esecutiva.

### 02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO





Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è formato da una porzione di capannone a schiera ad uso officina metalmeccanica con uffici interni su due piani, soppalco in struttura metallica e terreno di pertinenza circondato su tre.

Il fronte principale della proprietà si trova su viale 2 agosto n.121.

Durante il sopralluogo non sono state rilevate attività in esercizio, il capannone e gli uffici a piano terra risultavano quasi completamente liberi mentre gli uffici del piano primo erano occupati da una persona di fiducia dell'esecutato con l'impegno di completa liberazione a breve.

Nell'area esterna, se il fronte principale e quello laterale sono liberi e adibiti a piazzale per le autovetture o i mezzi di lavoro, sul retro sono presenti tanti manufatti privi di titolo edilizio autorizzativo che sono stati utilizzati impropriamente come depositi e magazzini.

La proprietà si distingue in capannone con uffici e soppalco interno, tettoie irregolari utilizzate come magazzino/deposito nel retro esterno, piazzale laterale libero e piazzale sul fronte principale di viale 2 agosto per il parcheggio privato e la movimentazione dei mezzi di lavoro.



FOTO 04 - Vista del capannone



FOTO 05 - Portone d'ingresso



FOTO 06 - Esterno capannone



FOTO 07 - Cortile esterno



FOTO 08 - Esterno capannone



FOTO 09 - Cortile laterale



FOTO 13 - Vista fronte retro



FOTO 14 - Materiale depositato



FOTO 15 - Tettoia in confine

L'interno della struttura ed il soppalco, ad esclusione degli uffici a piano primo utilizzati impropriamente da una persona di fiducia dell'esecutato, sono quasi completamente vuoti e privi di





arredi o attrezzature di lavoro.

L'altezza netta interna complessiva del capannone è pari a ml. 6,60 e la presenza del soppalco praticabile su una porzione di capannone, determina per l'area sottostante in prossimità dell'ingresso, un'altezza netta di circa ml. 4,50.

La struttura del capannone è di tipo prefabbricato tradizionale e risale al 1987, mentre quella del soppalco è in struttura portante metallica e risale al 1996.

Il capannone è composto da pilastri, travi, pannelli di tamponamento prefabbricato e copertura in travi/coppelle di tipo precompresso, mentre il soppalco e la scala di accesso al piano primo sono in ferro con struttura completamente auto portante.

Purtroppo nella copertura sono stati utilizzati pannelli di tamponamento in eternit che vanno sostituiti con un differente materiale o trattati da una ditta specializzata e, trattandosi di una porzione di capannone collegata ad un'altra proprietà e con essa di una porzione di copertura sempre collegata all'altra proprietà, è buona norma che l'intervento di sostituzione o di trattamento della copertura in eternit venga effettuato in accordo o contestualmente con il vicino capannone.



FOTO 19 - Vista scala soppalco



FOTO 20 - Interno capannone



FOTO 21 - Ingresso



FOTO 22 - Interno capannone



FOTO 23 - Struttura capannone



FOTO 24 - Scala e soppalco



FOTO 28 - Copertura capannone



FOTO 29 - Soffitto uffici

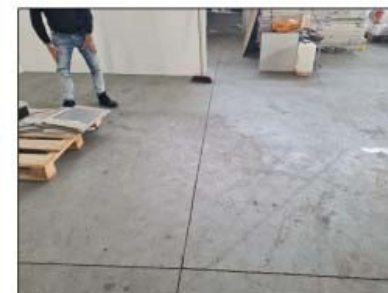


FOTO 30 - Pavimento capannone



Su tutto il perimetro sono presenti finestre a nastro su entrambi i piani della struttura che raggiungono quasi tutti i vani con illuminazione ed areazione naturale, ad esclusione del soppalco che è privo di aperture in quanto essendo stato realizzato in un secondo tempo nella porzione di capannone sul fronte principale, si trova senza finestre e gode solo di luce indiretta proveniente dal piano sottostante.

La struttura portante del capannone originario, così come si evidenzia oggi, presenta caratteristiche costruttive degli anni '80 con componenti prefabbricate assemblate a secco secondo la tecnologia costruttiva dell'epoca e soprattutto all'esterno denuncia problematiche di usura e conservazione dei fronti che necessitano sicuramente di interventi di pulizia e tinteggiatura.

Per ciò che riguarda il soppalco invece, costruito negli anni '90 con componenti metalliche strutturali ben dimensionate ed assemblate, si evidenzia un maggior pregio tecnologico nelle componenti strutturali e soprattutto un migliore livello estetico di finiture e condizioni conservative.

Tale struttura, rientrando nelle lavorazioni della ditta che occupava la proprietà, è stata ben progettata e realizzata.

Di minore pregio e qualità sono le strutture in ferro che caratterizzano la scala per raggiungere il piano primo, i parapetti, le inferriate delle finestre degli uffici e le varie tettoie esterne utilizzate impropriamente come depositi e magazzini.



FOTO 25 - Soppalco



FOTO 26 - Struttura soppalco



FOTO 27 - Struttura soppalco



FOTO 31 - Scala soppalco



FOTO 32 - Inferriate finestre



FOTO 33 - Copertura tettoia retro

I pavimenti del capannone artigianale sono in cemento industriale, quelli del soppalco in cemento grezzo e i pavimenti/rivestimenti dei vani bagno e doccia sono in ceramica.

La struttura è completamente sviluppata su due piani e l'accesso al piano terra avviene senza gradini o barriere architettoniche.

Le superfici sono prive di intonaco, in parte sono tinteggiate di bianco e in parte con superficie color cemento grezzo.

L'area esterna è completamente recintata con pannelli in lamiera zincata di tipo prefabbricato definiti da un telaio tubolare a disegno geometrico e pannello interno a rete metallica.



Le pavimentazioni esterne sono in asfalto con marciapiede attorno alla palazzina in cemento.

Sul fronte di viale 2 Agosto sia la recinzione in ferro battuto che il cancello carrabile scorrevole presentano un disegno decorativo molto dettagliato che non si inserisce perfettamente nel contesto industriale dei capannoni circostanti.

Il cancello, infatti, essendo esteticamente caratterizzato da elementi di decorazione semi floreale molto evidenti, si distingue dal tessuto industriale circostante per ricchezza di decori ed eleganza degli elementi in ferro ed anche questo elemento, rientrando nelle lavorazioni della ditta che occupava la proprietà, è stato eseguito con un buonissimo livello di qualità e di esecuzione nell'estetica delle finiture architettoniche.

I restanti confini di proprietà sono caratterizzati da una comune rete metallica plastificata su muretto in cemento.



FOTO 16 - Recinzione in ferro

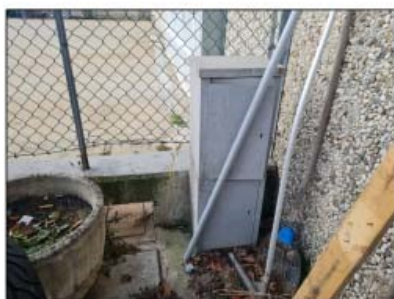


FOTO 17 - Armadietti impianti



FOTO 18 - Recinzione in rete



FOTO 34 - Numero civico 121



FOTO 35 - Impianto video sorv.



FOTO 36 - Cancelli carrabile

I manufatti costruiti all'esterno della struttura principale e senza il rispetto delle distanze dai confini, presentano una conformazione volumetrica disarticolata determinata dal susseguirsi negli anni della costruzione di nuovi manufatti in aderenza, totalmente privi di titolo abilitativo e pertanto privi di progetto unitario e soprattutto privi del rispetto dei requisiti alla normativa tecnica ed urbanistica vigenti.

Le volumetrie esterne, così costituite, sia contenitive che a tettoia, hanno struttura portante in ferro con diverse dimensioni e tipologie di pilastri e travi portanti (tubolare, lamellare, reticolare, scatolare ecc.); i tamponamenti sono costituiti da materiali di tipo prefabbricato come pannelli di lamiera nervata, alluminio coibentato o pannelli di rete zincata.







FOTO 10 - Tettoie abusive retro FOTO 11 - Tettoie abusive retro FOTO 12 - Tettoia retro

Trattandosi di manufatti in confine costruiti senza titolo abilitativo, non è possibile rilevare l'esistenza di una struttura di fondazione idonea senza poter effettuare un rilievo esecutivo dettagliato e alcuni sondaggi anche di tipo demolitivo sulla struttura, per cui, inseguito al sopralluogo, dopo un'attento esame visivo delle strutture, quello che si può solo ipotizzare, è che le strutture siano state montate sulle pavimentazioni esterne esistenti senza una preventiva costruzione di fondazione idonea.

Come manufatti contenitivi, alcune partizioni di tali manufatti sono accessibili tramite porte o portoni ed altre tettoie sono invece completamente a vista.

\*\*\*\*\*

Le suddivisioni interne ai vani ad ufficio sono in muratura leggera con relative porte in lamiera o plastica e i soffitti sono laterizio con superfici laterocemento o cartongesso; tutte le superfici murarie di pareti e soffitti sono tinteggiate di bianco.

Gli infissi sono in alluminio di colore grigio con telaio a vetrocamera e giunto aperto.

Le porte anch'esse hanno struttura in alluminio di colore grigio con pannelli a vetro o pannelli in PVC bianco.

I bagni sono pavimentati con semplice monocottura bianca e i vasi sanitari sono in ceramica bianca con rubinetterie in acciaio cromato.



FOTO 40 - Bagno piano primo



FOTO 41 - Uffici piano primo



FOTO 42 - Uffici piano terra





FOTO 37 - Uffici piano terra



FOTO 38 - Bagno piano terra



FOTO 39 - Uffici piano terra

La proprietà in oggetto si inserisce in una zona artigianale di impianto unitario degli anni '80 in un contesto di pianura situato a Capocolle di Bertinoro, al di fuori dei centri urbani, nelle vicinanze della via Emilia e dell'uscita della nuova secante di Cesena, collegata a E45 (Orte – Ravenna) e A14 (Bologna – Taranto).



FOTO 01 - Viale 2 agosto

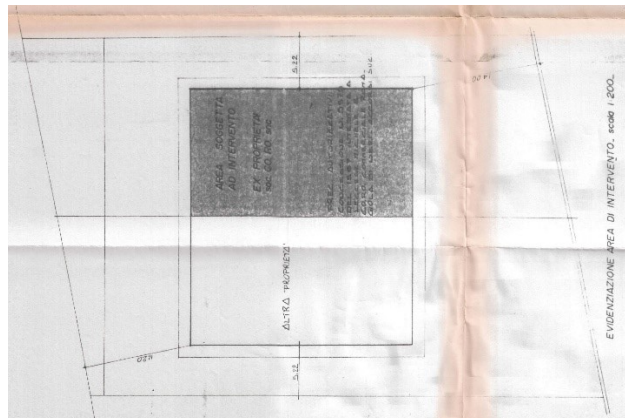


FOTO 02 - Viale 2 agosto



FOTO 03 - Vista del capannone

La struttura in esame con impianto rettangolare presenta caratteristiche funzionali e distributive con notevole potenzialità progettuale: infatti la volumetria esistente, l'altezza complessiva che internamente raggiunge i ml.6,60, la dotazione del soppalco a piano primo, la presenza di aperture finestrate su tutto il perimetro e la conformazione del piazzale accessibile da viale 2 agosto, si configurano come elementi architettonici che si prestano a diverse soluzioni distributive.



Le opere di urbanizzazione del comparto, anche se risalgono agli anni '80, sono complete di opere stradali, marciapiedi e parcheggi, con caratteristiche dimensionali adeguate per il transito di mezzi di trasporto anche di tipo pesante e su tutte le aree pubbliche è presente l'illuminazione pubblica.

Anche se si segnala la carenza di aree a parcheggio pubblico su tutta la zona a causa del costante aumento di automobili e mezzi di trasporto, le dotazioni normative di verde pubblico e parcheggio pubblico sono rispettate, e tutti i sottoservizi necessari (fognatura bianca/nera, acqua, gas, luce e telecom) sono collegati alla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare con utenza autonoma regolarmente contabilizzata nei consumi da idonee apparecchiature posizionate nei relativi vani contatori.

Si precisa che per lo scarico in fognatura nera, ogni capannone è dotato di una specifica fossa biologica (fossa tipo IMHOFF) da pulire e controllare, mentre in riferimento all'allaccio dell'acqua potabile, è presente un solo attacco comune alle due proprietà confinanti con specifico allaccio nella proprietà del capannone confinante; da ciò un attraversamento della proprietà del vicino ed una successiva contabilizzazione reale dei consumi o quantificata in quota millesimale.

L'area esterna esclusiva, con esclusione della sagoma del fabbricato, ha una superficie di circa mq 700 ed è formata dal piazzale di accesso, una piccola porzione di piazzale laterale, l'area retrostante completamente occupata da manufatti abusivi ed alcune aiuole a verde permeabile perimetrali.

Come già descritto, il piazzale sul retro è occupato da manufatti contenitivi e tettoie impermeabili privi di titolo edilizio abilitativo e utilizzati come deposito di materiali che non sono sanabili e dovranno essere demoliti; su questi manufatti abusivi si rileva uno stato di incuria e abbandono che qualifica come degradato il piazzale sul retro del fabbricato.

\*\*\*\*\*

La struttura del complesso nasce nel 1987 e dall'epoca di costruzione, ad esclusione di un intervento nel 1995/96 di costruzione del soppalco, non ha subito sostanziali interventi di ristrutturazione che possano aver alterato le caratteristiche strutturali generali iniziali.

L'immobile è dotato di certificato di agibilità (PGN 14475/97 del 06.10.1998), di collaudo sismico del 26.03.1997 (Ing. Leo Gaspari), di parere USL del 14.06.1996, di conformità dell'impianto elettrico del 28.04.1997 (ditta Babini) e di denuncia dell'apparecchio di sollevamento per il soppalco del 20.05.1997 (v. All. 12).

In relazione all'epoca di costruzione dell'edificio, la struttura portante e l'involucro edilizio non rispondono ai requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente sul risparmio energetico, sulla sicurezza sismica e sull'isolamento acustico ed insieme alle particolarità estetiche e funzionali delle singole componenti edilizie, si pongono al di fuori delle richieste del mercato immobiliare attuale.

#### ➤ STATO DI CONSERVAZIONE

Le componenti edilizie del capannone risalgono all'epoca di costruzione (1987), sia come aspetto esteriore che come caratteristiche funzionali e lo stato di conservazione esterno si presenta oggi in condizioni di maggior degrado rispetto l'interno perfettamente integro, funzionale ed efficiente.

Infatti è l'involucro edilizio esterno costituito dai pannelli prefabbricati in graniglia e dalle finiture architettoniche ormai datate come portoni e finestre, che denunciano le peggiori condizioni di conservazione: superfici deteriorate e completamente interessate da fenomeni di sporco superficiale e macchie da condensa o inquinamento; inoltre le componenti degli infissi e delle inferriate necessitano di un intervento di rinnovo e sostituzione.

Si precisa però che ad esclusione di un normale invecchiamento delle componenti edilizie





esterne per il quale si consiglia un intervento di pulizia e nuova tinteggiatura, nella proprietà non sono state rilevate problematiche di infiltrazioni o degrado specifico, per tutto ciò che è stato possibile verificare ad occhio nudo in sede di sopralluogo.

Nell'insieme il capannone è un volume costruito nel 1987 con le prescrizioni normative dell'epoca, definito da una semplice struttura prefabbricata in buone condizioni statiche con solaio di copertura privo di problematiche di degrado da infiltrazioni o usura e pareti prefabbricate con superficie a vista che necessitano solo di interventi di pulizia, sanificazione ed eventuale tinteggiatura.

In riferimento alla copertura in eternit, costituita da un materiale non ammesso dalla normativa attuale, si rileva che ad oggi non si manifestano problematiche di usura e degrado che possano determinare un elevato rischio per la salute costituito dalle condizioni dello stesso, per cui, nell'ambito della presente relazione tecnico estimativa verrà considerato un costo in detrazione per il trattamento del materiale da ditte specializzate che garantiscono l'integrità dell'eternit allungandone vita e durabilità; tale costo viene quantificato in €25 al mq e pertanto complessivamente pari ad € 7.500,00.

Da un punto di vista impiantistico, si segnala che il capannone è sprovvisto di climatizzazione sia invernale che estiva, mentre nei vani ad uso ufficio sono presenti dei ventilconvettori ad aria alimentati sia da una caldaia a gas che da una pompa di calore elettrica per fornire sia il servizio di riscaldamento che di raffrescamento; gli apparecchi ventilconvettori presenti, la caldaia e la pompa di calore, poiché risalgono agli anni '80 sono ancora funzionanti ma sicuramente non in condizioni di efficienza energetica.



FOTO 46 - Ventilconvettori uffici



FOTO 47 - Radiatore bagno



FOTO 48 - Ventilconvettori uffici



FOTO 43 - Impianto elettrico



FOTO 44 - Caldaia



FOTO 45 - Pavimenti piano primo

L'impianto elettrico del capannone è del tipo esterno con tubazioni, scatole, prese e interruttori a vista mentre quello degli uffici è del tipo sottotraccia sempre con tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche; i quadri elettrici risalgono in buona parte all'epoca di costruzione dell'edificio e non sono più adeguati alle normative vigenti in materia.

Le documentazioni più recenti che attestano la conformità degli impianti sono il certificato di agibilità (PGN 14475/97 del 06.10.1998), la conformità dell'impianto elettrico del 28.04.1997 (ditta



Babini) e la denuncia dell'apparecchio di sollevamento per il soppalco del 20.05.1997 (v. All. 09).

\*\*\*\*\*

In merito alle problematiche di degrado e conservazione descritte, per meglio quantificare l'entità degli interventi necessari, al *Punto 20.04* verrà quantificato un coefficiente di vetustà pari a **0,80** e corrispondente ad un immobile di 25 anni, in grado di parametrare ad oggi il valore dell'immobile nello stato di conservazione in cui è stato rilevato durante i sopralluoghi.

Sarà comunque a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario, gas e scarico), per prevenire eventuali problematiche connesse allo stato di abbandono e alla mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.

➤ UTENZE E ALLACCI

Le utenze di gas, enel e telecom sono autonome, allacciate alle linee di sottoservizi presenti nella strada pubblica e regolarmente contabilizzate nei vani contatori, mentre l'utenza dell'acqua è in comune con il capannone confinante con allaccio fisico nell'altra proprietà.

Le linee di fognatura nera sono regolarmente separate fra le due proprietà e dotate ciascuna di specifica fossa biologica (tipo IMHOFF).

Si precisa, che qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia che comporti delle variazioni sul tipo di attività, sulla quantità di unità edilizie e sul numero di abitanti equivalenti, dovrà prevedere l'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico relativa al tipo di attività, con eventuale ristrutturazione dell'impianto fognario e/o adeguamento alle normative vigenti dello stesso.

➤ CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda commerciale della proprietà viene misurata con le murature esterne per intero, in mezzeria per i divisori ed è la seguente:

- Capannone a piano terra comprensivo di uffici a piano terra (circa H. ml. 6,60) mq. 303,85;
- Uffici a piano primo mq. 49,72;
- Soppalco a piano primo mq. 41,38;
- Area esterna (piazzali e aiuole verdi) mq. 706,15;

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio valido (CONCESSIONE EDILIZIA N°8729/1996 del 14.10.1996 – inizio lavori 19.11.1996 e fine lavori 18.06.1997) con successiva verifica in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle consistenze complessive esistenti sul posto.

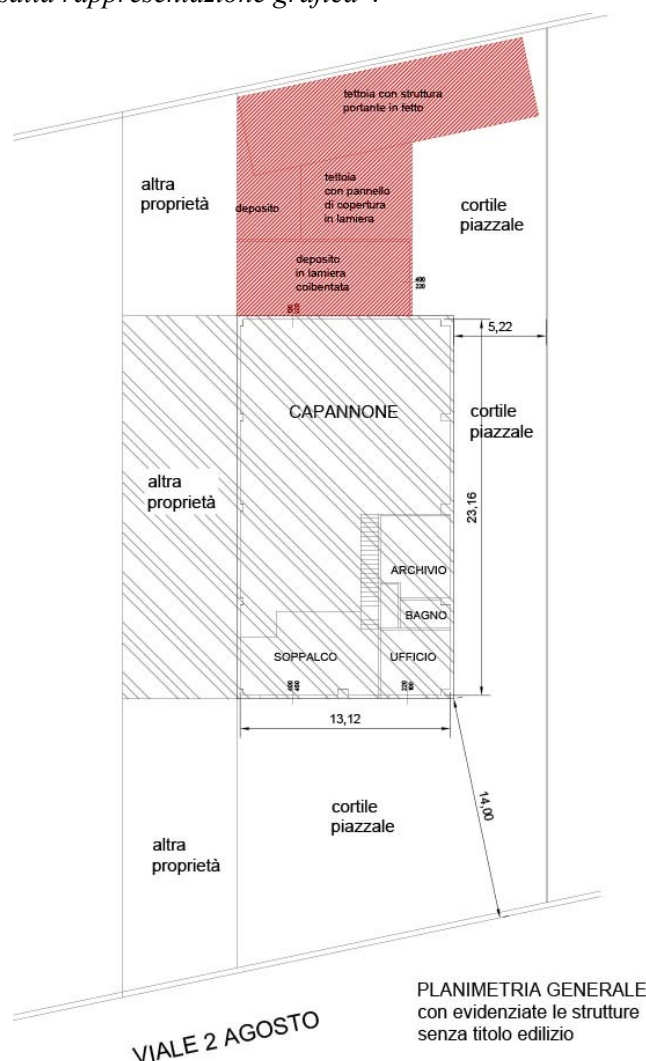
Non è stato eseguito, quindi, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio, poichè la completezza degli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato e allegato, mette l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile; rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare altre verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Bertinoro.

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso l'archivio comunale che attestano la regolarità dell'immobile, si rileva la presenza di una importante difformità legata alla costruzione dei manufatti in confine nel retro della proprietà (vedi colazione rossa in planimetria



sottostante).

La struttura principale con gli uffici su due piani ed il soppalco sono invece conformi al titolo edilizio abilitativo ed alle planimetrie catastali presentate il 28.03.2024 a seguito del nuovo accatastamento per “*esatta rappresentazione grafica*”.



Complessivamente quindi l'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia, presenta difformità da demolire con ripristino dei luoghi ed alcune tolleranze costruttive che non sono da regolarizzare.

In riferimento alle difformità rilevate, si precisa che l'Esperto Stimatore, di seguito descriverà le modalità d'intervento ma che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle sanatorie edilizie o delle tolleranze costruttive in sede di agibilità.

Inoltre si precisa che le ipotesi di demolizione, fin qui descritte, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti; ma poichè la catalogazione degli archivi sono spesso disarticolati e di difficile consultazione, non si può avere la certezza che tutti gli atti ufficiali esistenti che interessano una proprietà vengano trovati e forniti al richiedente dall'Amministrazione Comunale.

E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla

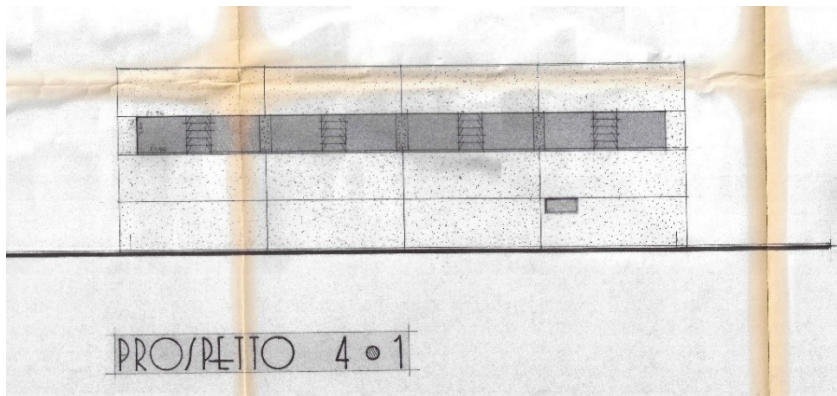


presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

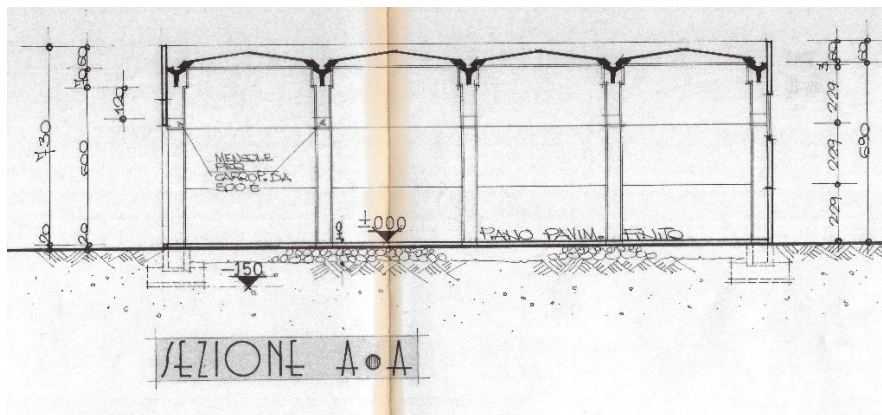
## 02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, prospetti e sezioni dello stesso, estrapolate dalle planimetrie autorizzate nella Concessione Edilizia N°8729 del 14.10.1996.

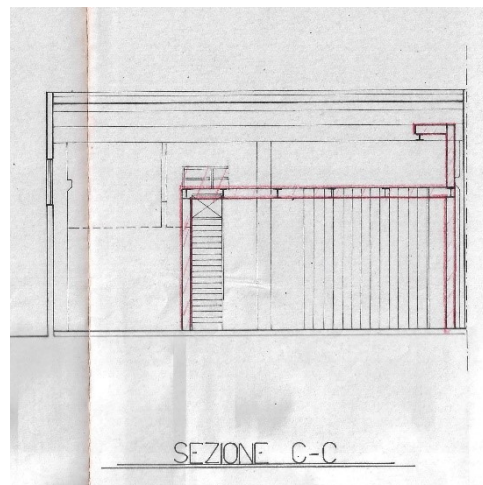
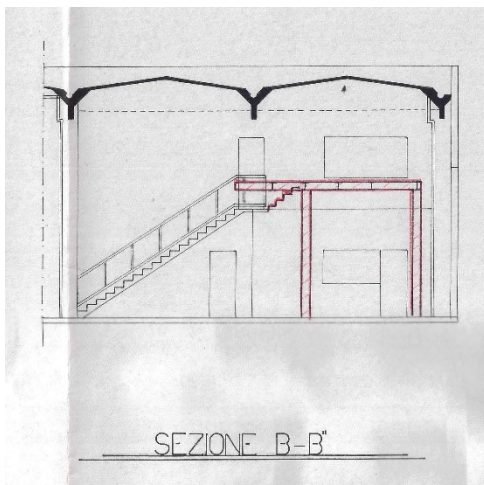
Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato autorizzato e quello attuale rilevato durante il sopralluogo del 16.02.2024, e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.



PROSPETTO LATERALE



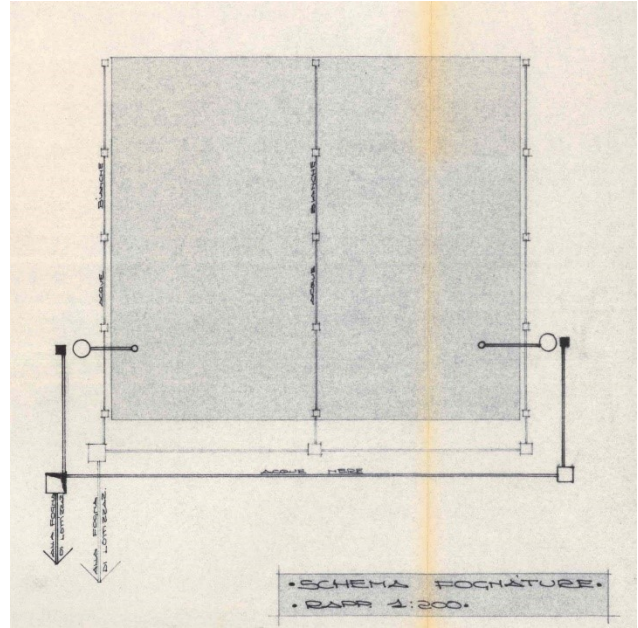
SEZIONE LONGITUDINALE



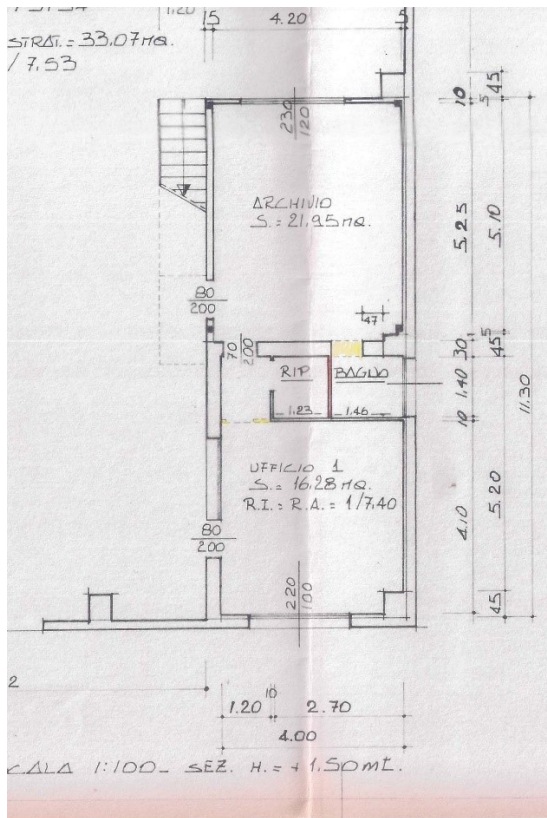




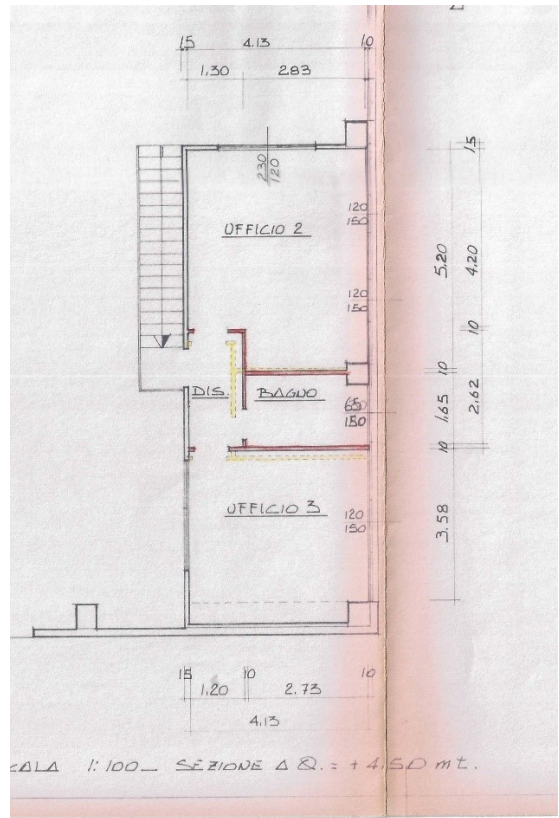
PIANTA COPERTURA



SCHEMA FOGNATURA

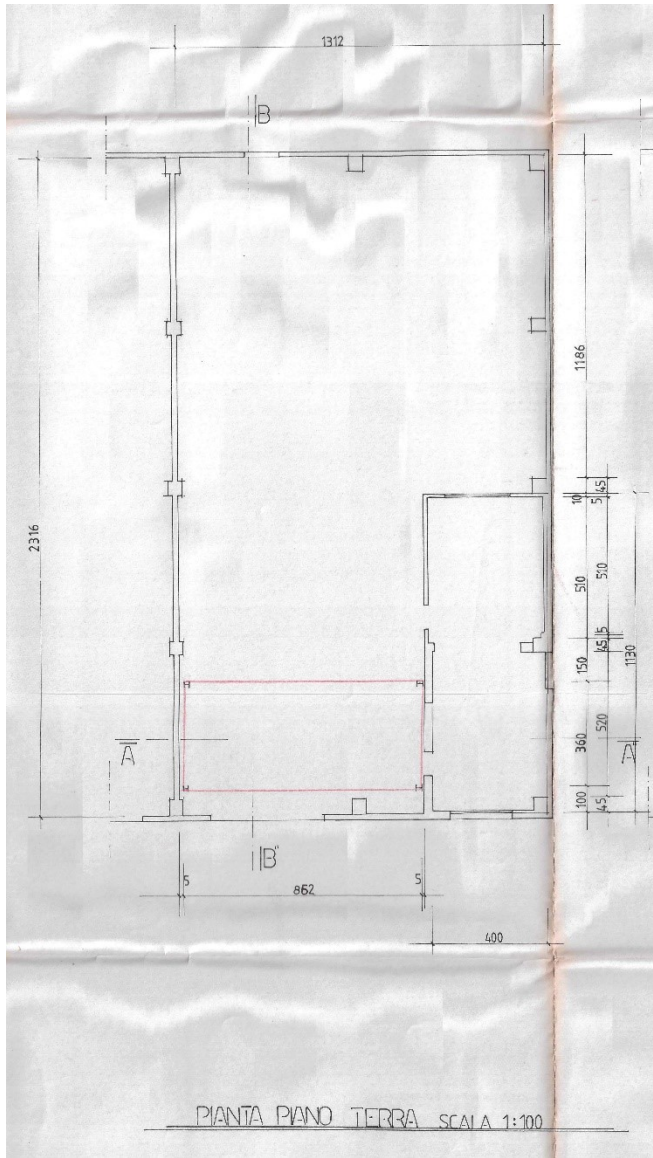


UFFICI PIANO TERRA

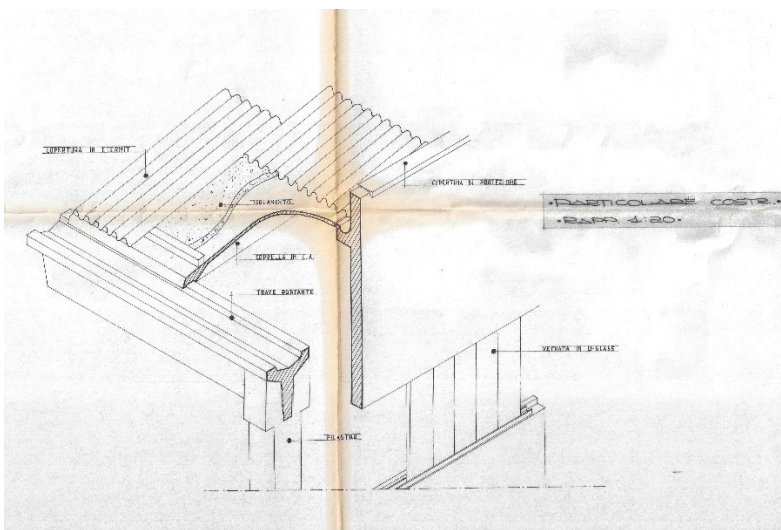


UFFICI PIANO PRIMO





**PLANIMETRIA CAPANNONE**



**DETTAGLIO COPERTURA IN ETERNIT**





**03) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRA' NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCritto IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE' INDICHERA' GLI ESTREMI COMPLETI.**

### **03.01) PROPRIETA'**

I beni risultano in capo alla società esecutata per la quota di 1/1.

### **03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO**

Il titolo di provenienza della proprietà in capo alla società esecutata è un DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENE IMMOBILE del TRIBUNALE di FORLI' del 22.09.1994 (repertorio n. 1943 del 22.09.1994 – Trascritto il 20.10.1994 – Reg. Part. 7782 – Reg. Gen. 11100)

a seguito di vendita senza incanto

la società [REDACTED]  
[REDACTED] Foglio 21 Part. 249 di mq 1010 su terreno in proprietà del Comune di Bertinoro.

#### PRECISAZIONE

Detto immobile risulta edificato su area acquisita in diritto di superficie della società fallita avente durata di anni 99 con decorrenza dal 07.10.1987 (atto Notaio Papi Giorgio – Repertorio n°8071 registrato il 26.10.1987 n°888 IV).

Lo schema di convenzione per la costituzione del diritto di superficie su di un'area compresa nel P.I.P. del Comune di Bertinoro si allega (v. All. 07).

### **03.03) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

Il titolo di provenienza sopra descritto copre già un periodo oltre il ventennio.

Il titolo di provenienza (DECRETO di TRASFERIMENTO del TRIBUNALE di FORLI') del diritto di superficie in capo alla società esecutata richiesto in copia alla Cancelleria dei Fallimenti si allega alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 05).

**04) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIPTIONI 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 ABBA 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 PROVVEDERA' AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.**

### **Iscrizioni – Trascrizioni**

Il CTU Stimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì i nominativi della società esecutata e del legale rappresentante alla data del 25.01.2024, provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dalla certificazione notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. presente nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, dopo l'aggiornamento delle visure non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili a nome [REDACTED] per il compendio immobiliare nel Comune di Bertinoro, distinto in catasto urbano al Foglio 21 Part. 249 e catasto terreni al Foglio 21 Part. 249 alla data del 25.01.2024:

➤ **Iscrizione contro del 27.01.1995**

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
Pubblico Ufficiale Scardovi Maria Chiara Repertorio 30794 del 26.01.1995  
Registro Particolare 196 Registro Generale 1344  
Immobili siti in Bertinoro (FC)

- Comunicazione n. 1448 del 18.05.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26.01.2005
- Cancellazione totale eseguita in data 21.05.2010 (Art. 13, comma 8 – decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

➤ **Iscrizione contro del 21.05.2010**

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
Pubblico Ufficiale Fiordoro Aldo Repertorio 89979/7747 del 20.05.2010  
Registro Particolare 2157 Registro Generale 9305  
Immobili siti in Bertinoro (FC)

➤ **Iscrizione contro del 13.12.2012**

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**  
Pubblico Ufficiale Fiordoro Aldo Repertorio 91702/8659 del 30.11.2012



Registro Particolare 2985 Registro Generale 18504  
Immobili siti in Bertinoro (FC)

➤ Iscrizione contro del 09.11.2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 2099/2015 del 03.11.2015  
Registro Particolare 2732 Registro Generale 16015  
Immobili siti in Bertinoro (FC)

➤ Trascrizione contro del 22.02.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Registro Particolare 2186 Registro Generale 3068  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' – Rep. 90 del 11.02.2023

- a favore di [REDACTED]

- contro [REDACTED]  
[REDACTED]

#### QUADRO D

*L'IMMOBILE INSISTE SU AREA DISTINTA AL N.C.T. DI BERTINORO AL FOGLIO 21 PARTICELLA 249 MQ 1.010 ENTE URBANO, DI CUI E' PROPRIETARIO IL COMUNE DI BERTINORO.*

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto.

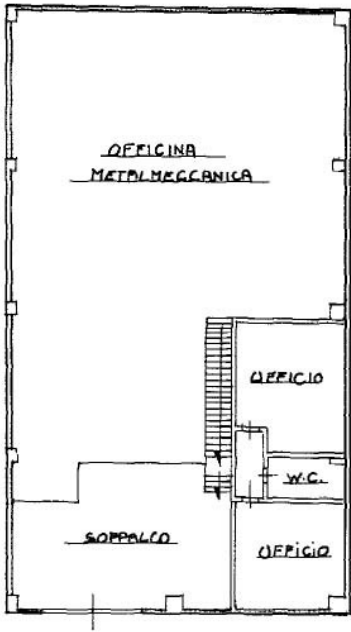
Trattandosi nel caso di specie, di pignoramento di intera e piena proprietà, non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali comproprietari.

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forli si allegano (v. All. 06).

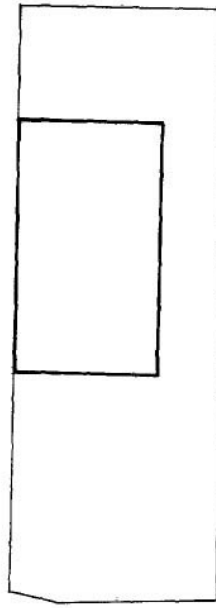
#### **05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.**

Iniziate le operazioni peritali, il compendio immobiliare pignorato autorizzato da regolare titolo abilitativo, si presentava privo di conformità urbanistica e pertanto il CTU Stimatore ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale per “esatta rappresentazione grafica”; in particolare, nell'accatastamento del 24.10.1997 non era rappresentato il piano soppalco corrispondente al piano primo degli uffici.





PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA UDITO SCALA 1:500

PLAN. CATASTALE 1997



PIANO TERRA



PIANO TERRA (SOPPALCO)

PLAN. CATASTALE 2024



Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) degli immobili, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale degli immobili del 1997 ed aggiornata ad oggi, visure catastali (v. All. 02).

**06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE ECC..).**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**07) 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 E' OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' 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.**

Gli immobili risultano occupati da 2 società in forza di due scritture private in comodato d'uso gratuito di bene immobile regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate ma oggi scaduti; in particolare:

Società individuale [REDACTED]

[REDACTED].

Rapporto di comodati di validità 1 anno dal 23.06.2021 con rinnovo automatico di 1 anno successivo, salvo il recesso da comunicare a mezzo di raccomandata A/R o PEC 90 giorni prima della scadenza – il comodatario viene costituito custode dell'immobile.

Patti economici: Nessun corrispettivo verrà corrisposto al comodante per l'uso dell'immobile

[REDACTED]

Rapporto di comodati di validità 1 anno dal 15.11.2021 con rinnovo automatico di 1 anno successivo, salvo il recesso da comunicare a mezzo di raccomandata A/R o PEC 90 giorni prima della scadenza - il comodatario viene costituito custode dell'immobile.

Patti economici: Nessun corrispettivo verrà corrisposto al comodante per l'uso dell'immobile – a titolo di prestazione accessoria e di rimborso delle spese anticipate dal comodante la somma forfettaria di € 500,00 mensili a decorrere dal 15.11.2021 le parti si impegnano a rivalutare la somma



oggetto di rimborso forfettario sulla base delle spese effettivamente sostenute dal comodante. Il comodatario si impegna altresì a corrispondere trimestralmente al comodante le spese per i consumi relativi alle varie utenze, così come altro onere e tassa, ivi compresa quella di occupazione di spazi, sugli accessi pubblici, sui rifiuti e sui servizi comunali, surgo e pulizia fossi neri ecc..limitatamente alle quote di ordinaria amministrazione.

Le scritture private in comodato d'uso gratuito e la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate si allegano (v. All. 08).

**08) 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.**

#### **08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

I vincoli rilevati dall'atto di provenienza, che rimangono a carico dell'acquirente sono riferiti alla costituzione del diritto di superficie nell'area P.I.P. in proprietà al Comune di Bertinoro.

A seguire i punti salienti dello schema di convenzione che rimane a carico dell'assegnatario e degli eventuali proprietari successivi.

*Il Comune di Bertinoro è provvisto di un piano degli insediamenti produttivi P.I.P. (D.C.C. n.190 del 30.11.1981) con individuazione delle aree da cedere in diritto di proprietà.*

*Le ditte [REDACTED] hanno presentato istanza per ottenere la concessione in diritto di superficie e ai sensi del regolamento di assegnazione delle aree approvato (D.C.C. n. 156 del 30.10.1981), [REDACTED] risultano in possesso dei requisiti e la domanda viene accolta.*

*La cessione dell'area viene deliberata (D.C.C. n. 51 del 30.03.1987) e viene stipulato che il Comune di Bertinoro, nella persona del sindaco pro tempore, quale proprietario dell'appezzamento di terreno edificabile appartenente al P.I.P. e distinto in Catasto al Foglio 21 Part. 185 e 249 (ex 185) della superficie di mq 2.021, concede alle ditte [REDACTED] che accettano, il diritto di costruire e mantenere sul terreno suddetto un edificio da adibirsi ad attività produttiva secondo le seguenti prescrizioni:*

- *Il prezzo di cessione è stabilito in L./mq 17.000 e la somma relativa al costo di acquisizione (L. 12.328.100 + iva) dovrà essere versata all'atto della stipula della presente convenzione. In caso di costituzione di consorzio tra i vari assegnatari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, si dovrà procedere al solo versamento della quota inerente il costo delle aree, mentre la restante parte sarà regolamentata da apposita convenzione; a garanzia della futura costituzione del consorzio verrà presentata idonea fidejussione.*
- *Il terreno della presente convenzione fa parte di un P.I.P. ai sensi della Legge 22.10.1971 n. 865 ed è regolato dalle relative N.T.A.*
- *Il diritto di superficie è stipulato per la durata massima di 99 anni, rinnovabile alla scadenza*





*per ulteriore periodo di anni 99. Alla dei suddetti termini, la proprietà degli edifici passerà automaticamente al Comune di Bertinoro senza che i concessionari possano vantare pretese di indennizzo o risarcimento.*

- *Il rinnovo della concessione per il diritto di superficie di anni 99 + anni 99 è possibile se la parte concessionaria ha adempiuto agli obblighi della convenzione, se viene inoltrata istanza di rinnovo almeno 1 anno prima della scadenza e se la parte concessionaria si impegna a versare al Comune un corrispettivo determinato sul prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento, aumentato della spesa, prevista con stima, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.*
- *Regole per la costruzione degli edifici, per il rilascio del certificato di agibilità e possibilità di costruzione di un alloggio di mq 95 di SU e di un secondo alloggio della medesima superficie qualora le ditte svolgano la propria attività produttiva nell'ambito dello stesso lotto.*
- *La cessione a terzi del diritto di superficie non ancora edificato è vietata, salvo autorizzazione comunale ad esclusione dei casi di forza maggiore.*
- *Prima del termine di 5 anni dall'agibilità è vietata la vendita e la locazione a terzi.*
- *Dal sesto anno e fino alla scadenza della validità della concessione è ammessa la vendita e la locazione del fabbricato e la cessione del diritto di superficie relativo all'area di proprietà del Comune di Bertinoro secondo un prezzo di vendita calcolato dal Comune ed indicato in convenzione  $(Pt \times I) + (Pc \times Ic) - V$*
- *Il calcolo del canone d'affitto è pari al 5% del valore dell'immobile determinato come sopra dal comune di Bertinoro.*
- *Nella parte finale della convezione sono quantificate e descritte le sanzioni per inadempienza anche parziale degli obblighi della convenzione.*

La convezione originale, richiesta in copia al Comune di Bertinoro, si allega (v. All. 07).

Inseguito alla lettura della convenzione, il CTU Stimatore ha verificato presso il Comune di Bertinoro l'eventuale procedura da compiere per il riscatto del diritto di superficie degli assegnatari dell'area attuali o futuri.

Il tecnico del Comune (Dott. Anderlini Erica) dell'ufficio patrimonio, dopo un confronto con l'ufficio urbanistica, ha dichiarato che ad oggi, non è mai stata completata alcuna procedura di riscatto del diritto di superficie e le poche istanze che negli anni sono state presentate da altri assegnatari di aree P.I.P., si sono arenate nella fase documentale senza esito finale positivo.

Secondo il tecnico interrogato, la procedura di riscatto del diritto di superficie è in fase di elaborazione e a breve sarà meglio definita.

In riferimento all'area, oggetto di perizia tecnico estimativa, il tecnico del Comune ha dichiarato che le regole per la vendita, la locazione o il riscatto del diritto di superficie, sono indicate dettagliatamente nella convenzione sopra indicata che rimane in vigore per tutto il periodo di validità della concessione del diritto di superficie (anni 99 + anni 99).

Il tecnico ha precisato che, trattandosi di area convenzionato, il calcolo del valore del diritto di superficie viene effettuato esclusivamente dal Comune di Bertinoro secondo la procedura che stanno meglio definendo e pertanto va presentata istanza al Comune che si riserva, nella fase documentale, la richiesta dei documenti necessari per il calcolo, come un computo metrico estimativo dell'edificio attualizzato all'epoca di costruzione (1987) o un aggiornamento del costo delle opere di urbanizzazione.

La convezione originale, richiesta in copia al Comune di Bertinoro, si allega (v. All. 07).

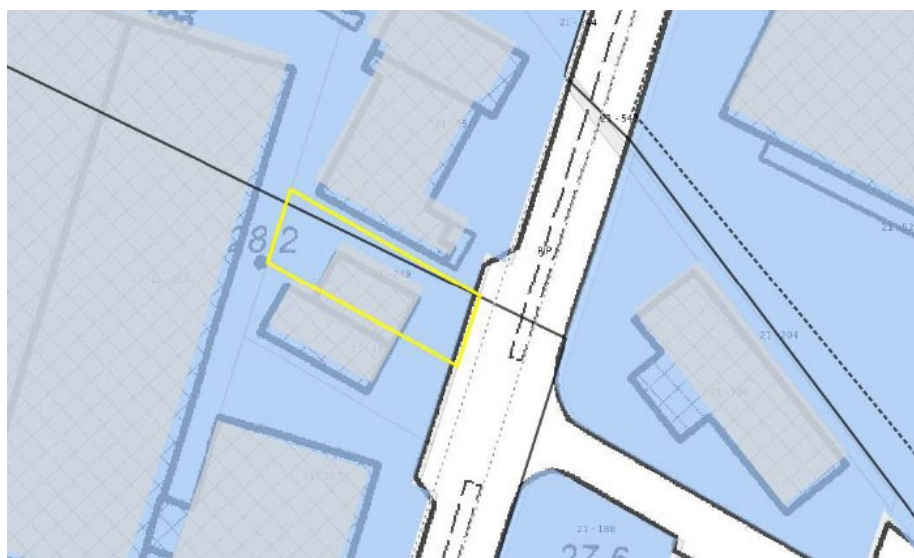


Dalla lettura dell'atto di provenienza del 1994, non risultano altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

#### **08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso dell'Esperto Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nell'ambito della zonizzazione di RUE, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 31.03.2021 ed integrata con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 24.05.2022, la proprietà ricade in "*Sub-ambito soggetto a PUA/lottizzazioni*" regolata dall'articolo 3C.8 del RUE, in "*Sub-ambito specializzato per attività produttive/terziarie – A13.2.2 – Sub ambiti di completamento artigianale-produttivo*" regolata dall'articolo: 3D.4 del RUE e in "*perimetro del territorio urbanizzato*" regolata dall'articolo 3S.1 del RUE.



Trattandosi di tessuto di impianto unitario di un insediamento produttivo P.I.P. del Comune di Bertinoro, la normativa urbanistica di riferimento è quella relativa alla convezione del 1987 che definiva anche le regole di intervento e le eventuali casistiche ammesse (v. All. 07).

Nell'ambito della convenzione, infatti viene normata la disciplina d'intervento urbanistico sull'area, compresa la possibilità di costruzione di eventuali alloggi residenziali a servizio dell'attività produttiva.

Per ciò che riguarda la VARIANTE AL P.S.C., approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 31.03.2021 ed integrata con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 24.05.2022, nelle diverse tavole tematiche la proprietà ricade in:

- TAVOLA B1 "zonizzazione paesistica" – aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche



(Art.28b PTCP) regolata dall'art. 2.18 del P.S.C.

- TAVOLA B2 “carta forestale e dell’uso del suolo – nulla da segnalare.
- TAVOLA B3 “carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale – depositi alluvionali terrazzati regolata dall’art. 2.17 del P.S.C.” e “assetto rete idrografica – Art.6 – “aree di potenziale allagamento” regolata dall’Autorità di Bacino.
- TAVOLA B4 “classificazione ed individuazione dei sistemi urbani territoriali” – territorio urbanizzato (Art. 28 L.R. 20/2000) – territorio urbanizzato ai sensi Art. 13 LR 47/78 regolata dall’articolo 3.1 del P.S.C., come “territorio urbanizzato (Art. 28 LR 20/2000) – ambiti specializzati per attività produttive (Art. A-13)” regolata dall’articolo VIII del P.S.C. e come “sistema dei vincoli infrastrutturali – rispetti da infrastrutture viarie e/o tecnologiche”.

Inoltre il terreno è:

- interessato da PGRA/M-P2 (alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità – reticolo secondario.
- non risulta essere stato percorso dal fuoco e quindi non è soggetto alle prescrizioni dettate dall’art. 10 comma 1 della Legge 353/2000.
- Non è soggetto a vincolo idrogeologico – R.D. 3267/1923 e L.R. 3/1999.

Non risultano altri vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del RUE del Comune di Bertinoro per futuri interventi edilizi.

**09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono quelle desumibili dai documenti in atti e già indicate al *Punto 04*.

Si segnalano le difformità urbanistico-edilizie che verranno analizzate al successivo *Punto 14*.

Trattandosi di opere da demolire, che non vengono regolarizzate all'interno della procedura, verrà quantificato e detratto dal valore di stima finale un importo di spesa necessario per la demolizione e il ripristino dei luoghi.

**10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO.**

Il compendio immobiliare pignorato (capannone, uffici interni e piazzale) non rientra in un condominio e non vi sono spese condominiali pregresse o future.

\*\*\*\*\*

Le spese di manutenzione ordinaria della proprietà si riferiscono al normale utilizzo della



stessa all'interno di un complesso che risale al 1987, che ad esclusione dell'ampliamento con la costruzione del soppalco nel 1994, non ha ricevuto altri interventi di manutenzione straordinaria dall'epoca di costruzione (1987).

Perciù, considerando il naturale invecchiamento delle componenti edilizie e le caratteristiche dell'area esterna esclusiva formata anche da alcune aiuole verdi, si può ipotizzare un costo annuo di manutenzione ordinaria pari ad € 1.500,00.

**11-12) 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. PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

Considerata la complessità delle previsioni urbanistiche e dei relativi vincoli che interessano le proprietà a più livelli, in riferimento anche al P.I.P. convenzionato nel 1987, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bertinoro è stato richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il documento CDU rilasciato in data 13.02.2024 (P.G.N. 0003239/2024) certifica che, nell'ambito della zonizzazione di RUE, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 31.03.2021 ed integrata con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 24.05.2022, la proprietà ricade in "Sub-ambito soggetto a PUA/lottizzazioni" regolata dall'articolo 3C.8 del RUE, in "Sub-ambito specializzato per attività produttive/terziarie – A13.2.2 – Sub ambiti di completamento artigianale-produttivo" regolata dall'articolo: 3D.4 del RUE e in "perimetro del territorio urbanizzato" regolata dall'articolo 3S.1 del RUE.

COMUNE DI BERTINORO  
Provincia di Forlì-Cesena  
V Settore Governo del Territorio  
Servizio Urbanistica  
Ufficio di Piano  
esente bollo per autodichiarazione

Classifica 6.1  
Fascicolo 7.8/2024

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
IL CAPO DEL V SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

**VISTA** la domanda presentata in data 26/01/2024 prot. n.1887, identificata dai dati riportati nella istanza;

**VISTA** la variante generale al Piano Strutturale Comunale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 9 settembre 2019;

**VISTO** la Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 31/03/2021;

**VISTO** il Secondo Piano Operativo Comunale (POC) approvato parzialmente con delibera del Consiglio Comunale n. 81 del 30 dicembre 2020;

**VISTO** l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

**VISTO** l'art. 9 della Legge n. 477/1975, in seguito modificato dall'art. 1bis della Legge n. 423/1993, recante disposizioni urgenti per fronteggiare il rischio di incendi nelle aree protette;

**VISTO** l'art. 10 della Legge Nazionale n. 353/2000, Legge-quadro in materia di incendi boschivi;

**VISTA** la deliberazione di C.C. n. 28 del 24 maggio 2022 di ricognizione dello stato di attuazione delle previsioni in espansione di PSC e POC che hanno cessato di avere efficacia a seguito della conclusione della prima fase del periodo transitorio ai sensi dell'art. 45 comma 2 della L.R. 24/2017;

**VISTA** la proposta di certificato comprensiva degli stralci cartografici degli strumenti urbanistici vigenti e adottati del Comune di Bertinoro con individuazione delle aree oggetto di richiesta, predisposta dal Tecnico dell'Ufficio di Piano (prot. 2893 del 08/02/2024).

Digitale e registrato al sensi dell'art. 37 § 2° comma 4° e 5° art. 1 del documento informatico elettronico digitalmente firmato con il certificato elettronico n. 1111111111  
Data: 13/02/2024 ore 11:11:11  
Titolo: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - 0003239/2024 - Bertinoro - 4.1.4.1/2024  
Firma: ARUBAPE S.P.A.





**CERTIFICA**

che l'area sita in Comune di Bertinoro, distinta al catasto terreni di Bertinoro al Foglio n. 21 mappale n. 249 è stata classificata:

**A NORMA DELLA VARIANTE AL R.U.E. APPROVATA**

(con D.C.C. n. 12 del 31/03/2021 ed integrata con D.C.C. n. 28 del 24/05/2022)

- come "Sub-ambiti soggetti a PUA / Lottizzazioni" regolata dall'articolo: 3C.B del R.U.E. e come "Sub-ambiti specializzati per attività produttive/terziarie - A13.2.2 - Sub-ambiti di completamento artigianale-produttivo" regolata dall'articolo: 3D.4 del R.U.E.;
- come "Perimetro del territorio urbanizzato" regolata dall'articolo: 3A.1 del R.U.E.;

**A NORMA DELLA VARIANTE AL P.S.C. APPROVATA**

(con D.C.C. n. 45 del 09/09/2019 ed integrata con D.C.C. n. 28 del 24/05/2022)

**"TAVOLA B1 "Zonizzazione paesistica"**

- interessata da "Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (Art.28b PTCP)" regolata dall'articolo: 2.1B del P.S.C.;

**TAVOLA B2 "Carta forestale e dell'uso del suolo"**

- nulla da segnalare;

**TAVOLA B3 "Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale"**

- interessata da "Depositi alluvionale terrazzati" regolata dall'articolo: 2.17 del P.S.C.;
- interessata da "Assetto rete idrografica - Art.6 - Aree di potenziale allagamento" regolata da Autorità di bacino;

**TAVOLA B4 "Classificazione ed individuazione dei sistemi urbani e territoriali"**

- come "Territorio urbanizzato (Art. 28 L.R. 20/2000) - Territorio urbanizzato ai sensi Art. 13 LR 47/78 regolata dall'articolo: 3.1 del P.S.C. e come "Territorio urbanizzato (Art. 28 LR 20/2000)- Ambiti specializzati per attività produttive (Art. A-13)" regolata dall'articolo: VIII del P.S.C.;
- interessata in parte da "Sistema dei vincoli infrastrutturali - Rispetti da infrastrutture viarie e/o tecnologiche";

**inoltre:**

- il terreno è interessato da "PGRA / M-P2 (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni -media probabilità) - Reticolo Secondario;
- il terreno non risulta essere stato percorso dal fuoco e quindi non è soggetto alle prescrizioni dettate dall'art. 10 comma 1 della Legge 353/2000;
- il terreno non è soggetto a Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923 e L.R. 3/1999.

Si rilascia, a richiesta, in data 13 febbraio 2024

**IL CAPO DEL V SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO**  
 Ing. Marica Madri  
*(documento firmato digitalmente)*

*Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o Gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art.15 della legge n°183 del 12/11/2011.*

**UFFICIO DI PIANO**  
 ricevimento su appuntamento \* telefono 0543 - 469261  
 mail ufficio@comune.bertinoro.it  
 pec: protocollo@pec.comune.bertinoro.it



Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bertinoro i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.

\*\*\*\*

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del professionista delegato alla vendita.

**13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' 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 CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**





### 13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Presso il Comune di Bertinoro (FC) si è proceduto a richiedere i precedenti autorizzativi depositati in archivio e la documentazione emersa è la seguente:

- 1987  
Concessione Edilizia N°5975 del 10.10.1987 per “*costruzione di capannone artigianale*” a [REDACTED] e a firma del Geom. Roberto Capuano.  
Agibilità PGN 747 del 18.07.1989 (ispezione USL e sopralluogo tecnici del Comune 30.03.1989)  
Autorizzazione sismica N°1797/1987 (Ing. Angelo Sampieri)  
Certificato sismico N°920/1987 e collaudo sismico del 30.12.1987 (Ing. Mario Bitossi)  
Conformità impianto elettrico (ditta Severi Enzo del 12.04.1988 e ditta Angelini Ulisse del 12.04.1988)  
Conformità impianto idrico (ditta Raffaelli Fausto del 12.04.1988 e ditta Ciocca Angelo del 12.04.1988) (v. All. 09)
- 1995  
Concessione Edilizia N°11680 del 14.01.1995 per “*ampliamento uffici in capannone udo deposito*” [REDACTED] e a firma del Geom. Teseo Gazzoni.  
Agibilità PGN 12088 del 26.04.1996  
Certificato sismico N°955/1994  
Conformità impianto elettrico e forza motrice (ditta Burbassi Franco del 22.05.1995)  
Conformità impianto idrico (ditta Pirini Giancarlo del 10.01.1995 (v. All. 09)
- 1995  
CIL comunicazione inizio lavori N°5617 del 12.05.1995 per “*opere interne e modifica fognature*” [REDACTED] e a firma del Geom. Teseo Gazzoni (v. All. 09)
- 1996  
Concessione Edilizia N°8729 del 14.10.1996 per “*costruzione soppalco in capannone artigianale*” a nome [REDACTED]  
Agibilità PGN 14475/97 del 06.10.1998  
Collaudo sismico del 26.03.1997 (Ing. Leo Gaspari)  
Parere USL del 14.06.1996  
Conformità impianto elettrico (ditta Babini Carla del 28.04.1997)  
Denuncia apparecchio di sollevamento del 20.05.1997 (v. All. 09)
- 1996  
CIL comunicazione inizio lavori N°9325 del 27.07.1996 per “*cambio di destinazione d’uso senza opere in officina metalmeccanica*” a nome [REDACTED] [REDACTED] (v. All. 09)



Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta quanto segue:

- Il fabbricato principale e l'ampliamento degli uffici e del soppalco sono legittimati da Concessione Edilizia del 1987, del 1995 e del 1996.
- Le tettoie in confine sul retro della proprietà non sono legittime e vanno demolite.
- L'agibilità risale ai lavori del 1996 (PGN 14475/97)
- Sono stati reperiti anche il collaudo sismico del 1996, il parere USL del 1996, la conformità dell'impianto elettrico del 1997 e la denuncia dell'apparecchio di sollevamento del 1997.

### **13.02) ABITABILITA' E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Il fabbricato è dotato di agibilità N°14475/1997 del 06.10.1998.

Fra la documentazione che attesta la conformità edilizia dell'immobile sono stati rilevati le seguenti documentazioni:

- Collaudo sismico del 30.12.1987 (Ing. Mario Bitossi) e del 26.03.1997 (Ing. Leo Gaspari)
- Parere USL del 14.06.1996
- Modifica allo schema delle fognature (CIL PGN 5617 del 12.05.1995)
- Conformità impianto idrico del 10.01.1995 (ditta Pirini Giancarlo).
- Conformità impianto elettrico del 22.05.1995 (ditta Burbassi Franco) e del 28.04.1997 (ditta Babini Carla)
- Denuncia apparecchio di sollevamento del 20.05.1997

Constatata la conclusione dei procedimenti amministrativi di conformità edilizia e di conformità degli impianti, nella presente relazione tecnico estimativa non verrà detratta alcuna spesa inerente l'ottenimento di una nuova abitabilità con le relative autorizzazione e conformità impianti connessi.

### **13.03) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI**

Trattandosi di sub ambito soggetto a PUA/lottizzazioni specializzato in attività produttive/terziarie o in attività di completamento artigianale/produttivo, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, con tessuto di impianto unitario, la destinazione urbanistica è regolamentata dalle norme del Piano Particolareggiato originario approvato con la convenzione edilizia del 1987.

Nella convenzione si fa specifico riferimento alla Superficie Utile costruibile regolamentata dall'art. 7, punto c) delle N.T.A. e alla possibilità di realizzare un'abitazione residenziale (SU mq 95) per ciascuna unità produttiva ed una seconda abitazione residenziale sempre di SU mq 95 nel caso in cui due ditte distinte svolgano la propria attività nello stesso lotto.

Considerando le caratteristiche della proprietà, le distanze dai confini, le altezze costruite e le volumetrie finali, la potenzialità edificatoria della proprietà si considera esaurita, mentre è ancora possibile il cambio di destinazione d'uso a residenziale o ad altre attività produttive/artigianali.

Nell'ipotesi di aumento delle unità edilizie, però, va comunque verificato il carico urbanistico delle attività come dotazioni di parcheggio pubblico e l'eventuale adeguamento del sistema fognario esistente nel caso di modifica del conteggio degli abitanti equivalenti.

In ultimo, considerando il continuo evolversi delle normative di riferimento con

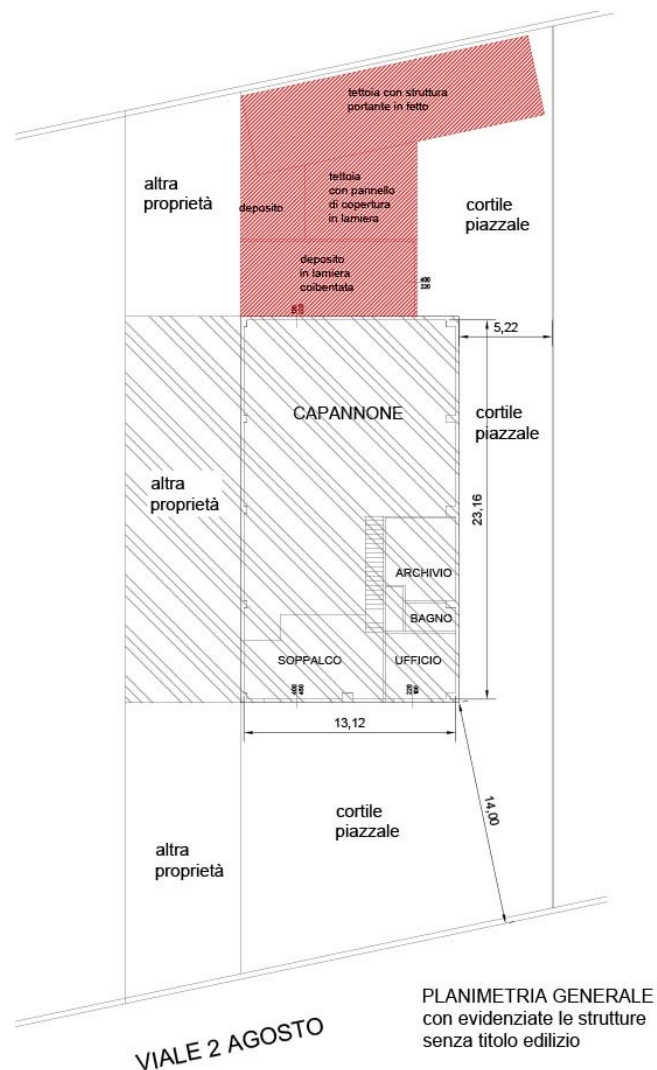


l'aggiornamento costante degli strumenti urbanistici di pianificazione, insieme alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

### 13.4) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi è emersa una sola difformità costituita dalla costruzione di tettoie e manufatti contenitivi con pareti nel retro della proprietà senza idonea distanza dai confini; opere da demolire con ripristino dei luoghi.

Si allega una planimetria con evidenziato in rosso le sagome delle tettoie e dei manufatti utilizzati come deposito che sono da demolire.



\*\*\*\*\*



Non risulta all'Esperto Stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

**14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE 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 GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.**

Le difformità edilizie riscontrate sopradescritte che è stato possibile individuare inseguito all'accesso agli atti dell'Archivio Comunale di Bertinoro sono da demolire e ripristinare come stato dei luoghi.

In particolare si tratta di costruzione di manufatti e tettoie abusive in ampliamento alla struttura principale sul retro della proprietà.

Il calcolo dei costi per le demolizioni delle strutture abusive rilevate durante il sopralluogo, compresa la rimozione dei materiali depositati, è quantificabile in € 7.500,00 e tale cifra complessiva verrà detratta dal valore di stima finale dell'immobile al *Punto 20.04*.

\*\*\*\*\*

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Bertinoro.

**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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono complessivamente per la proprietà piena e intera.

**16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE**



**REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 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 FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARA' 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 PLURALITA' DI IMMOBILI. OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENCAE 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 MQ; 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 ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.**

La proprietà non risulta dotata di Attestazione di Prestazione Energetica e nell'ambito della presente relazione tecnico estimativa si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per gli uffici in quanto si tratta di unità immobiliare climatizzata.

Il capannone, non essendo climatizzato, rientra nei casi di esclusione da APE.

Per l'ufficio quindi è stato rilasciato Attestato di prestazione Energetica N° 06556-547594-2024 del 26.03.2024 valido fino al 26.03.2034; l'immobile risulta in classe energetica "F" (EP gl, nren 664,78 KWh/mq anno).

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà depositato dal CTU Stimatore in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All. 10).

**18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000).**

A seguito delle verifiche della legittimità dell'immobile costruito, è emerso la non conformità catastale causata da un errore di rappresentazione grafica nella planimetria del 24.10.1997 (mancanza del piano soppalco nell'elaborato depositato).

Pertanto il CTU Stimatore ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale per "esatta





rappresentazione grafica” inserendo il piano soppalco corrispondente al piano uffici e completando quindi la planimetria catastale dell’immobile.



La planimetria catastale dell'immobile aggiornata si allega (v. All. 02).

**19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' 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 NECESSITA', 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).**

Trattandosi di proprietà con terreno di pertinenza censito come "ente urbano" non sono presenti qualità culturali e pertanto non sono necessarie variazioni 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 MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI ED EUROPEI IVS 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, NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE).**

### **20.01) CRITERI ADOTTATI**

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

La domanda e l'offerta di beni complessi come gli immobili, comprendono un prezzo relativo per ciascuna caratteristica fino al raggiungimento del prezzo totale che viene definito pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati le seguenti peculiarità del compendio immobiliare:

- Collocazione geografica del compendio immobiliare in contesto produttivo della zona artigianale di Capocolle di Bertinoro;
- Proprietà facilmente accessibile dalla viabilità pubblica, con infrastrutture e sottoservizi;
- Dotazione di parcheggi sia privati che pubblici;
- Contesto urbanistico completamente produttivo nelle immediate vicinanze della via Emilia di collegamento con le città di Cesena, Forlì e relative secanti di circonvallazione;
- Vincolo da P.I.P. convenzionato con il Comune di Bertinoro dove la proprietà dell'area è del Comune ed il diritto di superficie è legato ad una convenzione del 1987 che prevede una concessione di diritto di superficie valida 99 anni e prorogabile di altri 99 anni;
- Presenza di manufatti e tettoie abusive nel retro della proprietà utilizzate come depositi;
- Presenza di copertura in eternit non a norma e da rimuovere o da trattare con ditte specializzate;
- Stato di conservazione discreto senza evidenza di problematiche di usura/infiltrazioni;
- Immobile idoneo ad immediato utilizzo;
- Regolarità edilizia e completezza delle documentazioni (Agibilità del 1997, collaudo sismico del 1987 e del 1996, conformità impianto idrico del 1995, conformità impianto elettrico del 1997, parere USL del 1996 e denuncia dell'apparecchio di sollevamento del 1997);



- Potenzialità urbanistica come trasformazione di utilizzo ad abitazione di mq 95 a servizio dell'attività produttiva;

Per meglio inquadrare l'entità del vincolo del "diritto di superficie" regolamentato dalla convenzione del P.I.P. del Comune di Bertinoro e valido 99 anni dal 1987 rinnovabili per altri 99 anni, viene definito un parametro di ragguaglio pari al 10% del valore complessivo.

#### SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il mercato immobiliare degli immobili produttivi risente di una costante crisi del settore che, unita ad una maggiore disponibilità di immobili in vendita tramite asta giudiziaria, vede ancora oggi una costante diminuzione dei valori di mercato.

Ad una situazione di generale crisi del mercato immobiliare si sommano poi le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, oltre all'inserimento in un comparto produttivo unitario, ai buoni collegamenti stradali, si unisce una potenzialità progettuale della struttura, dalle caratteristiche tipologiche e dalla conformazione del lotto, che elevano la vendibilità dell'immobile; contemporaneamente però, l'area è vincolata dal Comune di Bertinoro per il "*diritto di superficie*" ed inoltre sono presenti manufatti abusivi da demolire.

Perciù, pur trattandosi di un'edificio con discreta qualità strutturale, con buone dotazioni funzionali/dimensionali, con potenzialità progettuale in un contesto ben collegato alla viabilità, il livello di finiture economico, la presenza di manufatti abusivi ed il vincolo di superficie, riducono oggi notevolmente l'interesse commerciale sulla proprietà, creando le condizioni per una richiesta di mercato ridotta e un'appetibilità bassa.

#### **20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

##### ✓ AGENZIA DELLE ENTRATE - PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona suburbana Panighina, Santamaria Nuova, Spalucci, Capocolle e Ospedaletto, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del secondo semestre 2023, per capannoni industriali in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 530,00 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati sia sopra il valore medio (€ 500,00/mq) e con l'applicazione del coefficiente di vetustà pari a 25 anni (0,80) si ottiene € 400,00 al mq.

##### ✓ COMPARABILE A

ATTO DI COMPRAVENDITA del 27.12.2021 - Via S. Croce n.579 Bertinoro (FC)  
(Notaio Dott. Mario de Simone - Repertorio n. 59658 - Raccolta n. 32367)





Fabbricato produttivo con struttura prefabbricata nello stesso contesto geografico del fabbricato in esame.

Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 20 Part. 33 ENTE URBANO di mq 4636 e al catasto Fabbricati al Foglio 20 Part. 33 – piano T,1 – categoria D/7 – Rendita catastale €9.382,62

La superficie commerciale parametrata con coefficienti simili all'immobile in oggetto è pari a mq 3125,48.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è € 950.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è € 950.000,00/ mq 3125,48 = € 303,95 al mq.

I precedenti autorizzativi sono Concessione edilizia del 1992 – agibilità del 1996 – varianti edilizie 1999 – Permesso a Costruire del 2003 – sanatoria del 2021 – impianti anni '90

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "E" con EP<sub>gl,nren</sub> pari a 488,03 KWh/mq anno.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo normale ed era in condizioni di immediato utilizzo.

Come quello in esame, l'immobile comparabile "A", presenta simili caratteristiche strutturali/architettoniche, si trova nello stesso contesto geografico, presenta agibilità e impianti degli anni '90 ed è in stato conservativo normale.

Da tutto ciò il valore unitario pertanto è € 303,95 al mq.

In generale il CTU Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 27.12.2021 (Notaio Dott. Mario de Simone - Repertorio n. 59658 - Raccolta n. 32367) sia un ottimale riferimento comparabile per la presente relazione tecnico estimativa.

✓ **COMPARABILE B**

ATTO DI COMPRAVENDITA del 25.09.2020 - Via Caduti di via Fani n. 580 Bertinoro (FC)  
(Notaio Dott. Porfiri Antonio - Repertorio n. 235962 - Raccolta n. 59696)



Fabbricato produttivo con struttura prefabbricata nello stesso contesto geografico del fabbricato in esame.

Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 21 Part. 97 ENTE URBANO di mq 13.450 e al catasto Fabbricati al Foglio 21 Part. 97 Sub 11 (categoria D/7), Sub 2 (categoria A/3), Sub 6 (categoria A/3), Sub 7 (categoria A/3) e Sub 8 (categoria A/3)

La superficie commerciale degli appartamenti è mq 270.

La superficie commerciale del capannone parametrata con coefficienti simili all'immobile in oggetto è pari a mq 3759,25.

Il valore della proprietà (1 capannone e 4 appartamenti) indicato nell'atto è € 1.624.000,00.

Le abitazioni della zona in stato conservativo normale partono da e 1.250,00 al mq con coefficiente di vetustà di 25 anni (0,80), il valore diventa € 1.000,00 al mq, pertanto il valore di compravendita del capannone con gli uffici ed il piazzale è € 1.624.000,00 – € 270.000,00= € 1.354.000,00

Da ciò il valore unitario del capannone è € 1.354.000,00/3759,25= € 360,18 al mq

I precedenti autorizzativi sono Concessione edilizia del 1977 – sanatoria del 1987 - agibilità del 1987 – Concessioni edilizie dal 1988 al 1990 – agibilità del 1994 – Denuncia Inizio Attività dal 2002 al 2011 – Permesso a Costruire del 2013 e SCIA in variante del 2020

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "E" con EP<sub>gl,nren</sub> pari a 122,31 kWh/mq anno.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo normale ed era in condizioni di immediato utilizzo.

Come quello in esame, l'immobile comparabile "B", presenta simili caratteristiche strutturali/architettoniche, si trova nello stesso contesto geografico, presenta agibilità e impianti degli anni '90 ed è in stato conservativo normale.

Da tutto ciò il valore unitario pertanto è € 360,18 al mq.

In generale il CTU Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 25.09.2020 (Notaio Dott. Antonio Porfiri - Repertorio n. 235962 - Raccolta n. 59696) sia un ottimale riferimento comparabile per la presente relazione tecnico estimativa.

#### ✓ CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (valori OMI Agenzia delle Entrate con riferimento agli standard internazionali/europei IVS/EVS e le compravendite comparabili "A" e "B"), il valore unitario di riferimento per il compendio immobiliare è

$$(\text{€}400,00 + \text{€}303,95 + \text{€}360,18) / 3 = \underline{\underline{\text{€} 354,71 \text{ al mq}}}$$

### **20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

Le superfici delle singole aree di proprietà saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili produttivi e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS).

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio





parametrato, i criteri di calcolo delle quote millesimali, le tabelle per la determinazione dell'equo-canone e la consuetudine nelle compravendite come da uso locale.

In particolare, si precisa che il coefficiente di ragguaglio per il soppalco e gli uffici al piano primo avrà un coefficiente pari all'80%

Le superfici interessate sono:

- Capannone a piano terra con altezza utile interna pari a ml. 6,60 è mq 303,85 al 100%
- Uffici a piano primo di mq 49,72 all' 80%
- Soppalco a piano soppalco di mq 51,72 all'80%
- Piazzale esterno di mq 706,15 al 25%

e complessivamente **mq 561,54**

## **20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI**

### DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

L'immobile pignorato risulta in capo alla società esecutata per la proprietà piena e intera.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è € 354,71 X mq 561,54 = € 199.183,68

### DEDUZIONE PER BONIFICA DELLA COPERTURA IN ETERNIT

Per la bonifica del manto di copertura in eternit che prevede un trattamento della copertura fornito da ditte specializzate si prevede un costo di €25 al mq e pertanto €25 X mq 300 = € 7.500,00

da ciò €199.183,68 - € 7.500,00 = € 191.683,68

### DEDUZIONE DEMOLIZIONE MANUFATTI ABUSIVI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

Al valore sopra quantificato va dedotto il costo per la demolizione delle tettoie e dei manufatti contenitivi presenti nel retro della proprietà; tale costo prevede la demolizione totale, il ripristino dei luoghi e la rimozione delle macerie con separazione dei rifiuti.

Il valore è quantificabile in € 7.500,00

da ciò € 191.683,68 - € 7.500,00 = € 184.183,68

### DEDUZIONE PER VINCOLO DI DIRITTO DI SUPERFICIE CON IL COMUNE DI BERTINORO

Nella convenzione originaria del PIP è specificato che la concessione di diritto di superficie per poter costruire su area in proprietà al Comune di Bertinoro è valida 99 anni a partire dal 1987 e può essere rinnovata per altri 99 anni.



Il deprezzamento della proprietà causato da tale vincolo viene quantificato nel 10%

da ciò € 184.183,68 - € 18.418,37 = € 165.765,31

#### DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.01 e 20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

#### DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione va calcolata in riferimento allo stato di possesso dell'immobile.

#### DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuna deduzione va calcolata in riferimento allo stato di possesso dell'immobile.

#### DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfetaria, pari al 10% sul valore finale, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dal CTU Stimatore in sede di sopraluogo, quindi non dedotti nelle precedenti voci.

Il valore in deduzione pari al 10% del valore finale è € 16.576,53

#### **20.05) VALORE FINALE DI STIMA**

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato della proprietà pignorata, già dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a

€ 165.765,31 - € 16.576,53 = € 149.188,78

e per arrotondamento **€ 149.000,00** (centoquarantanovemila euro/00)



**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 DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' 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 CORRISPONDENTI ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

I beni pignorati risultano in capo alla società esecutata per la quota piena e intera, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.

**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 UNITA', NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO COLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO ECC.) E LE LOCALITA' IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO, INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.**

Piena proprietà di porzione di edificio produttivo a schiera composto da capannone, uffici e piazzale esclusivo.

La costruzione e il comparto urbanistico risalgono a PIP del Comune di Bertinoro del 1987.

L'area è di proprietà del Comune di Bertinoro e le costruzioni hanno una concessione con “*diritto di superficie*” valida 99 anni a partire dal 1987 rinnovabile di altri 99 anni.

Oltre al capannone con regolare titolo abilitativo (Concessione Edilizia N°5975/1987) e agli interventi di ampliamento degli uffici/soppalco, sono state rilevate diverse tettoie esterne e manufatti contenitivi abusivi costruiti in confine nel retro della proprietà, utilizzati impropriamente come depositi.

Tutte le strutture si trovano in stato conservativo normale e sono idonee ad immediato utilizzo.

L'immobile è distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 21 Part. 249 (cat. D/7 – R.C. € 4.338,24) e Catasto Terreni Foglio 21 Part. 249 (ente urbano di mq 1.010).

Alla data del sopralluogo (16.02.2024) la proprietà pignorata si presentava ben identificata e identificabile con area esterna recintata e facilmente identificabile ed accessibile.

L'immobile è occupato da due società con contratto in comodato d'uso gratuito del 2021; oggi entrambi i contratti risultano scaduti.

La superficie lorda commerciale complessiva con l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio è mq 561,54.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base dei titoli edilizi validi (C.E. N° 5975/1987, C.E. N° 11680/1995 e C.E. N° 8729/1996), delle planimetrie catastali precedenti del 24.10.1997 e dell'aggiornamento catastale del 28.03.2024 depositato con protocollo n. FO0028038.



La proprietà è dotata di certificato di agibilità PGN 14475/97 del 06.10.1998, di collaudo sismico del 1987 e del 1997, parere USL del 1996, Conformità dell'impianto idrico del 1995, conformità dell'impianto elettrico del 1997 e denuncia di apparecchio di sollevamento del 1997.

## VALORE LOCATIVO

Il compendio immobiliare formato dal capannone artigianale con gli uffici è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente.

Sulla base dei criteri adottati (*Punto 20.01*) e delle fonti d'informazione (*Punto 20.02*) si può quantificare un valore locativo mensile per locazione annuale di capannone industriale in stato conservativo normale nella zona suburbana di Panighina, Santa Maria Nuova, Spalucci, Capocolle e Ospedaletto – 2° semestre anno 2023 - secondo i parametri OMI oscilla da € 1,5 a € 2,1 al mq.

Ipotizzando un valore intermedio si ottiene

mq 561,54 X € 1,8 = € 1.010,77  
arrotondato a **€ 1.000,00** al mese

e canone annuo di **€ 12.000,00** (*dodicimilaeuro/00*)

**23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O 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 PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC..**

La proprietà oggetto di pignoramento non è divisibile e verrà venduta in lotto unico.

**24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO**

Il codice fiscale della società esecutata, come desunto dalle visure della Camera di Commercio della Romagna Forlì-Cesena e Rimini e validato anche dal certificato di attribuzione del numero di partita IVA (Agenzia delle Entrate), [REDACTED]

**25) ACQUISISCA COPIA 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 CONDIZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI.**

La proprietà esecutata è intestata ad una società a responsabilità limitata.

**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 TALI DOCUMENTI.**

Nulla da segnalare.

**27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' 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 è stata rilevata alcuna pendenza di cause ad eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile.

**28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE E'SOGGETTO.**

Gli Immobili sono intestati a società e per cui sono soggetti all'Imposta di Valore Aggiunto (IVA).

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.**

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.

**30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA ex art. 569 c.p.c.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.**

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (14.05.2024) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia alla società esecutata e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione





estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 12). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 14.05.2024), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

**31) PROVVEDA INFINE AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO DI P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.**

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 12). La nota dei compensi, sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.

### NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

*La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.*

*L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.*

*L'Esperto ha ispezionato personalmente la proprietà oggetto di stima.*

*Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa.*

*Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.*

*E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.*



## ALLEGATI

○ <b>Allegato "A" *</b>
○ <b>Allegato - RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *</b>
○ <b>AII.01 - COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b>
○ <b>AII.02 - MAPPA CATASTALE, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE CATASTALI</b>
○ <b>AII.03 - ELABORATI GRAFICI - C.E. N°11680/1995 e C.E. N°8729/1996</b>
○ <b>AII.04 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA</b>
○ <b>AII.05 - ATTO di PROVENIENZA DEL BENE</b>
○ <b>AII.06 - VISURA CONSERVATORIA CON RELATIVE NOTE DI TRASCRIZIONE</b>
○ <b>AII.07 – CONVENZIONE PIP COMUNE DI BERTINORO – DIRITTO DI SUPERFICIE</b>
○ <b>AII.08 – COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE e contratti in comodato gratuito</b>
○ <b>AII.09 - PRECEDENTI EDILIZI: C.E. N°5975/1987 – C.E. N° 11680/1995 – CIL PGN 5617/1995 – C.E. N° 8729/1996 – CIL PGN 9325/1996 – AGIBILITA' – COLLAUDO SISMICO – PARERE USL – DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI</b>
○ <b>AII.10 – APE ATTESTATODI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>
○ <b>AII.11 – DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA – VISURA CAMERA DI COMMERCIO</b>
○ <b>AII.12 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *</b>
<b>* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale</b>

Cesena, lì 12.04.2024

Con osservanza

CTU Stimatore

Arch. Enrica Rossi

