

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

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

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**  
**ed ALLEGATI**  
**relativi alla Esecuzione Immobiliare**  
**N. 102/2022 RG. ES.**

PROMOSSA DA

**sostituita da**

CONTRO

*Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI*

*Forlì, 29 Marzo 2024*



**N.102/2022 – R.G. ES.**

Nell'udienza del 29/11/2022 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Fabio SANTORO** nominava il sottoscritto **Arch. BERNI Fabio**, con Studio in Forlì, via G. R. Paulucci Ginnasi n.8, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n. 857 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, esperto stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati dalla società [REDAZIONE] situati nei Comuni di Gatteo e Cesenatico di proprietà della [REDAZIONE]

[REDAZIONE], il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si prega di rispondere al quesito postogli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta.

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	32
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	33
5	PLANIMETRIE CATASTALI	33
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	33
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	34
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	34
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	34
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	34
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	35
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	37
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	37
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	39
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	39
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E. O REDAZIONE DELLO STESSO	40
17	ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	40
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	41
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	41
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	41
21	IPOSTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	43
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	44
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	44
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	44
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	44
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	44
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	44
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	45
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	45
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	45
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	45



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

I debitori eseguiti venivano avvisato a mezzo pec inviata al loro legale , che in data 29/11/2022 il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei loro confronti dalla società [REDACTED] e che avrebbe eseguito il sopralluogo degli immobili siti nel comune di Gatteo il giorno 28/02/2023 alle ore 9.30', congiuntamente al custode giudiziario, [REDACTED] avvertendoli, inoltre, che, qualora non avessero consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

Il sopralluogo dell'albergo veniva eseguito regolarmente senza impedimenti alla presenza del custode giudiziario e del signor [REDACTED], legale rappresentante della società [REDACTED] e veniva fissato per il 22/03/2023 alle ore 9.30' il sopralluogo degli immobili siti nel Comune di Cesenatico, sopralluogo che avveniva regolarmente alla presenza del signor [REDACTED] proprietario dell'appartamento sito in viale Vesuvio e del signor [REDACTED], proprietario dell'appartamento sito in via Montaletto.

***Con notificazione di Cancelleria, ai sensi del D.L. 179/2012, del 31/01/2024 il sottoscritto veniva formalmente informato che il G.E. Dottor Fabio Santoro, a seguito delle istanze di rinuncia parziale da parte del creditore procedente e dei creditori intervenuti, dichiarava l'estinzione del presente procedimento esecutivo limitatamente ai seguenti beni:***

- 1. porzione di fabbricato in Cesenatico (FC) viale Vesuvio n.6, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 13, mappale 242, subalterno 8, categoria A/3, consistenza vani 5,5;***
- 2. porzione di fabbricato in Cesenatico (FC) viale Vesuvio n.6, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 13, mappale 242, subalterno 16, categoria C/6, consistenza 16 mq***
- 3. porzione di fabbricato in Cesenatico (FC) via Montaletto n.5, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, mappale 142, subalterno 8,***



**categoria A/3, consistenza vani 6;**

**4. porzione di fabbricato in Cesenatico (FC) via Montaletto n.5, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, mappale 142, subalterno 5, categoria C/6, consistenza vani 14 mq.**

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

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **LOTTO UNICO**

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Gatteo al foglio di mappa n.1, particella 2613, con i seguenti subalterni:

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Sup.Cat.	Consist.	Rendita €
<b>2</b>	D/2		Via Bologna n.3 – piano T-1-2-3			8.880,00
<b>3</b>	A/3	3	Via Bologna n.3 – piano T-1	mq 150	Vani 6,5	503,55
<b>4</b>	C/6	1	Via Bologna n.3 – piano T	mq 36	mq 29	71,89

intestati a:

- [REDACTED] :

[REDACTED] per la piena proprietà.

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Gatteo al Foglio di mappa n.1 con la particella 2613 di mq 901, "Ente Urbano".

Gli immobili confinano con via Bologna, particelle 351, 728, 108, 306, salvo altri.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

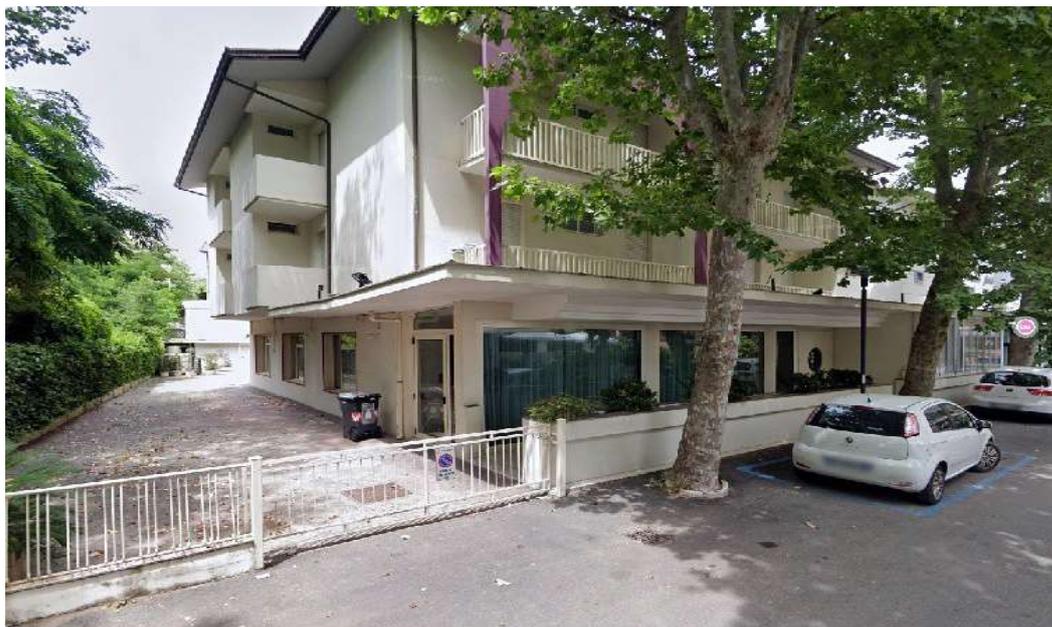
### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il bene pignorato è costituito da un albergo, denominato "Hotel Le Lune" che si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre ad un appartamento, un'autorimessa e corte pertinenziale, siti nel Comune di Gatteo, località Gatteo Mare, via Bologna n.3, in una zona turistica a prevalente destinazione residenziale ed alberghiera a poche centinaia di metri dalla spiaggia.

L'albergo, che è stato costruito negli anni cinquanta/sessanta ed ampliato negli anni settanta/ottanta, ha la struttura in muratura da cm 30 di spessore con solai in latero-cemento e pareti divisorie in laterizio da cm 10 di spessore. Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato di colore bianco con vetri camera



e tapparelle in pvc, gli infissi interni sono anch'essi in alluminio elettrocolorato di colore bianco, le pareti sono tinteggiate, quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica di media qualità, i pavimenti sono rifiniti con piastrelle in ceramica di vari formati e di qualità media; le facciate sono tinteggiate, il tutto in normale stato di conservazione e livello di qualità. L'immobile è provvisto di tutti gli impianti, compreso quello di condizionamento. L'area esterna è recintata sui quattro lati ed è pavimentata con betonelle in cemento.





Il piano terra ha una superficie di mq 360 circa, al lordo della muratura, ed un'altezza di mt 3,20 ed è costituito da: ingresso-reception, bar, sala da pranzo, saletta, per colazioni, cucina, servizi igienici, vano scala-ascensore, oltre ad un portico di mq 32 circa.





Reception







*Saletta colazioni*





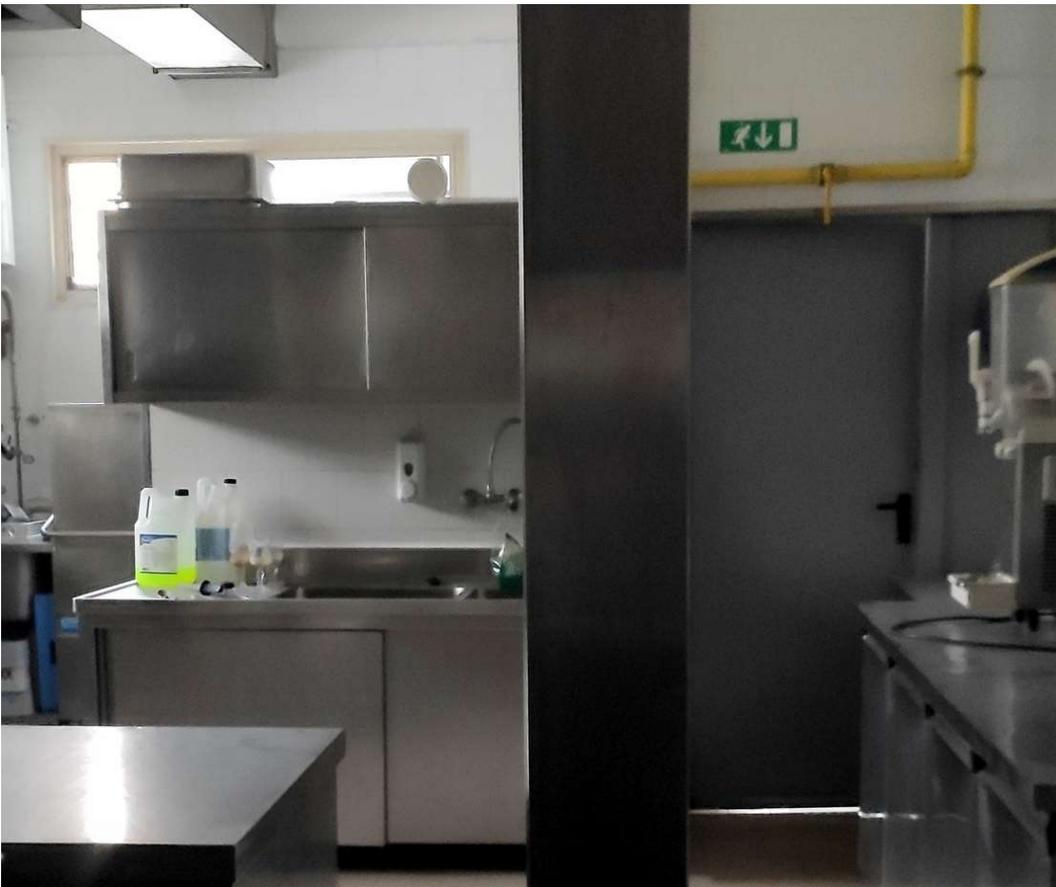
*Sala da pranzo*





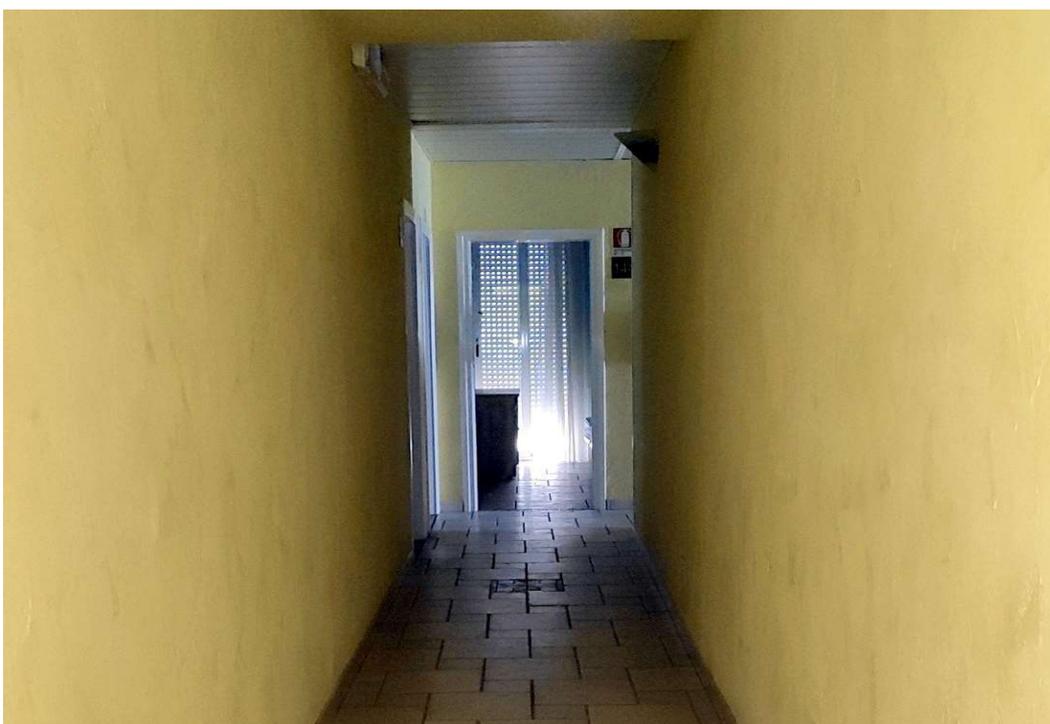


*Cucina*

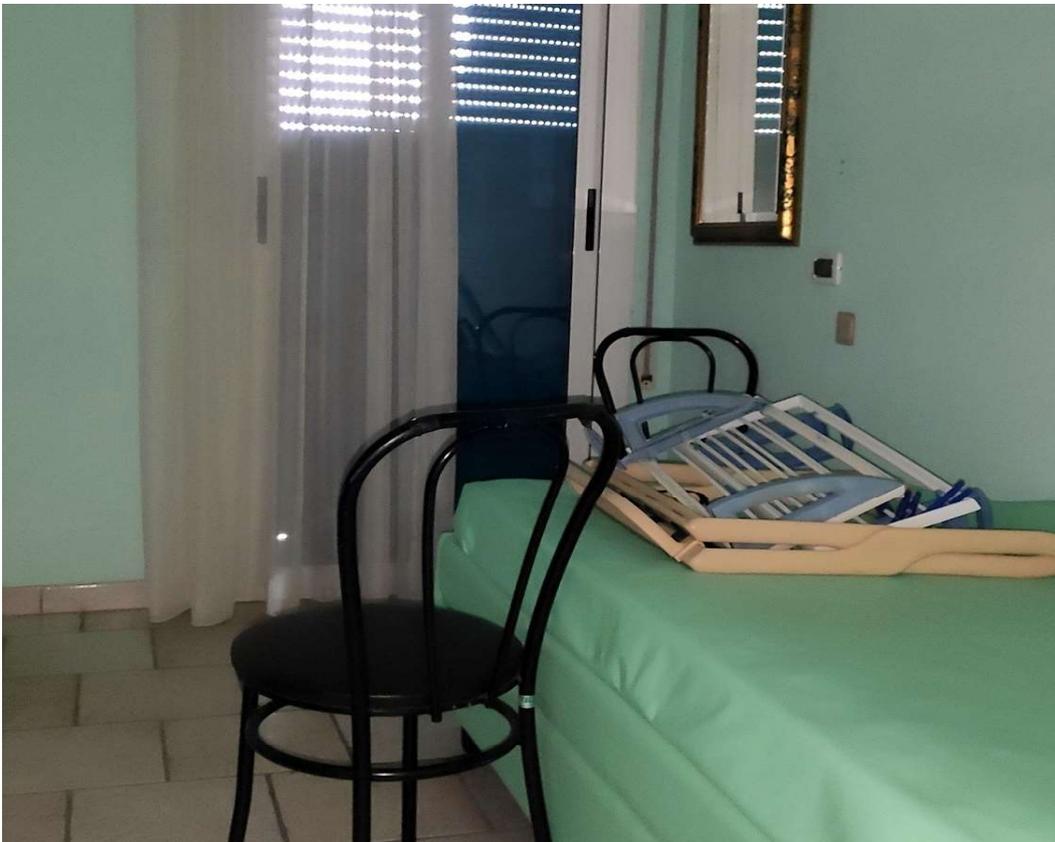


I piani primo e secondo sono identici ed hanno una superficie di mq 345 circa ciascuno, al lordo della muratura ed un'altezza di mt 3,10 e sono costituiti da un corridoio, un ripostiglio e n.15 camere con bagno e balconi (superficie complessiva dei balconi mq 53 circa).

I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in alluminio di colore bianco; lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono normali in funzione della tipologia dell'albergo.











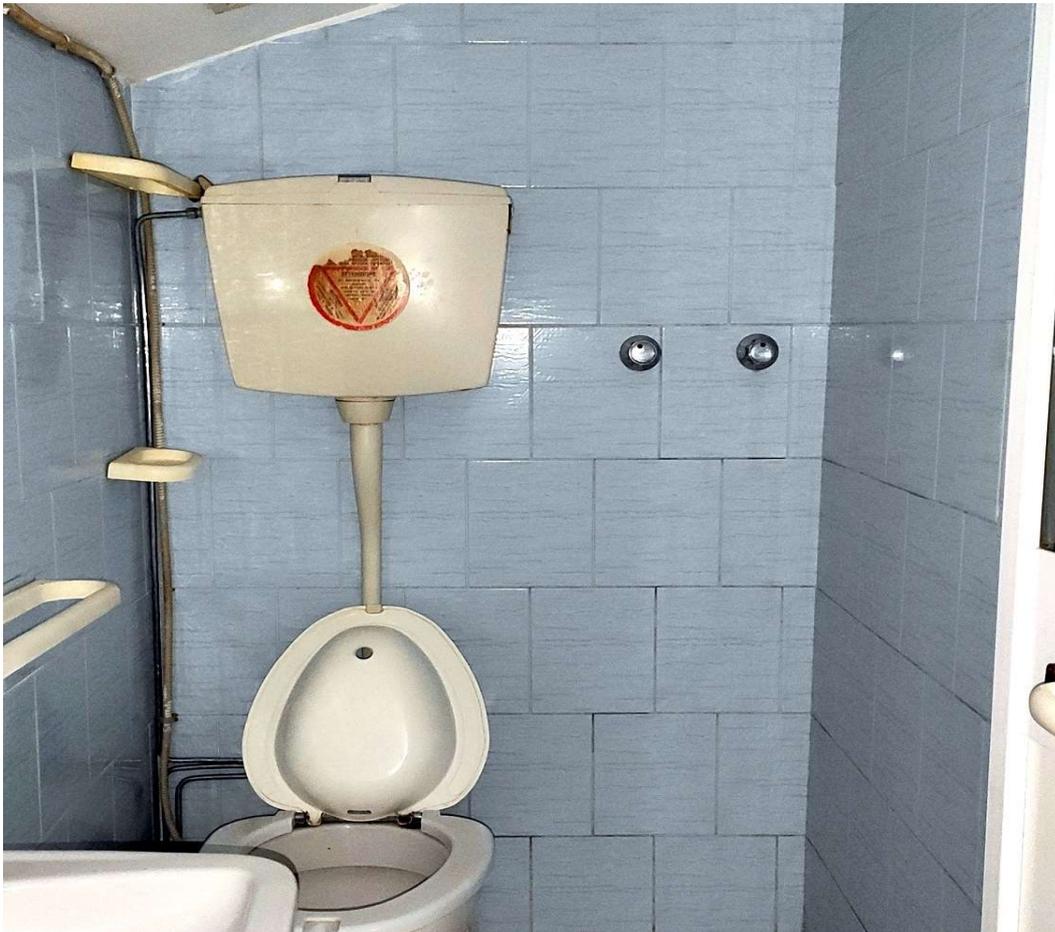
Il piano terzo (sottotetto) ha una superficie di mq 345 circa, al lordo della muratura ed un'altezza che varia da un minimo di mt 1,00 ad un massimo di mt 2,50 ed è costituito da un corridoio, un ripostiglio e n.15 camere con bagno e balconi (superficie complessiva dei balconi mq 53 circa).

I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in alluminio di colore bianco; lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono normali in funzione della tipologia dell'albergo.









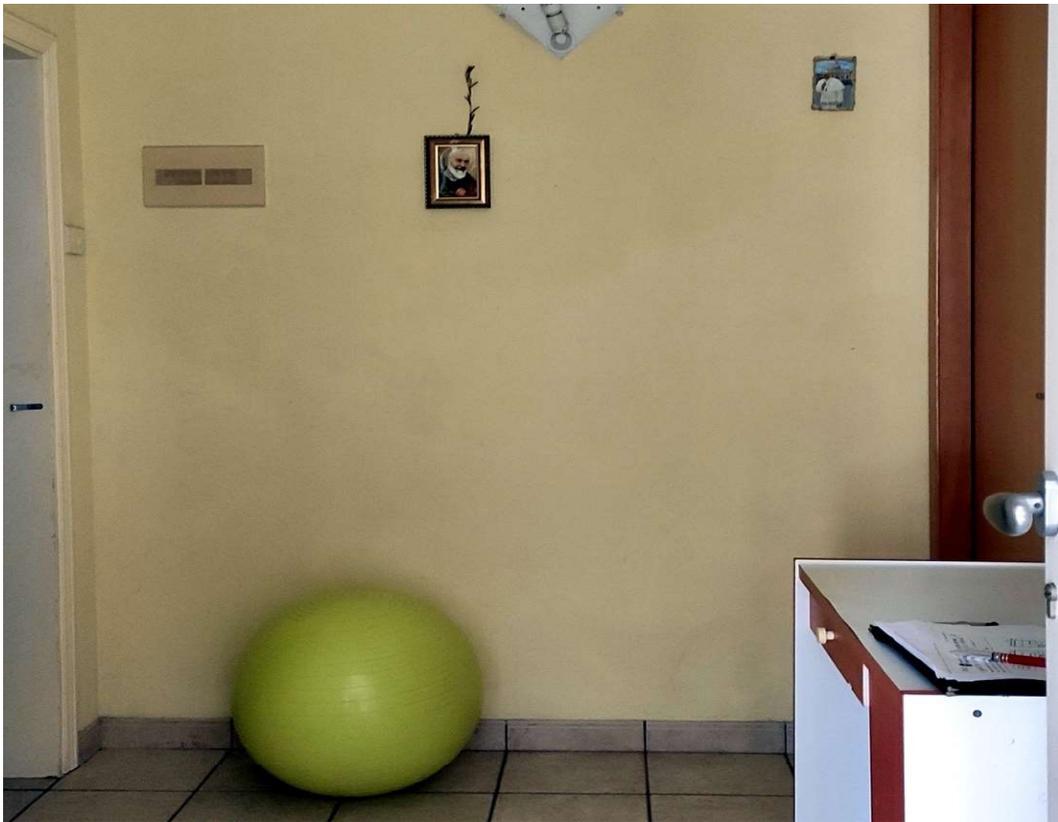
L'appartamento, utilizzato come foresteria dell'albergo, si sviluppa su due piani (piano primo e piano secondo collegati da una scala interna) oltre a tre vani ad uso servizi ed un'autorimessa al piano terra.

Il piano primo (zona giorno), ha una superficie di mq 66 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2,85 ed è costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura ed un bagno; il piano secondo (zona notte), ha una superficie di mq 62 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2,85 ed è costituito da un disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

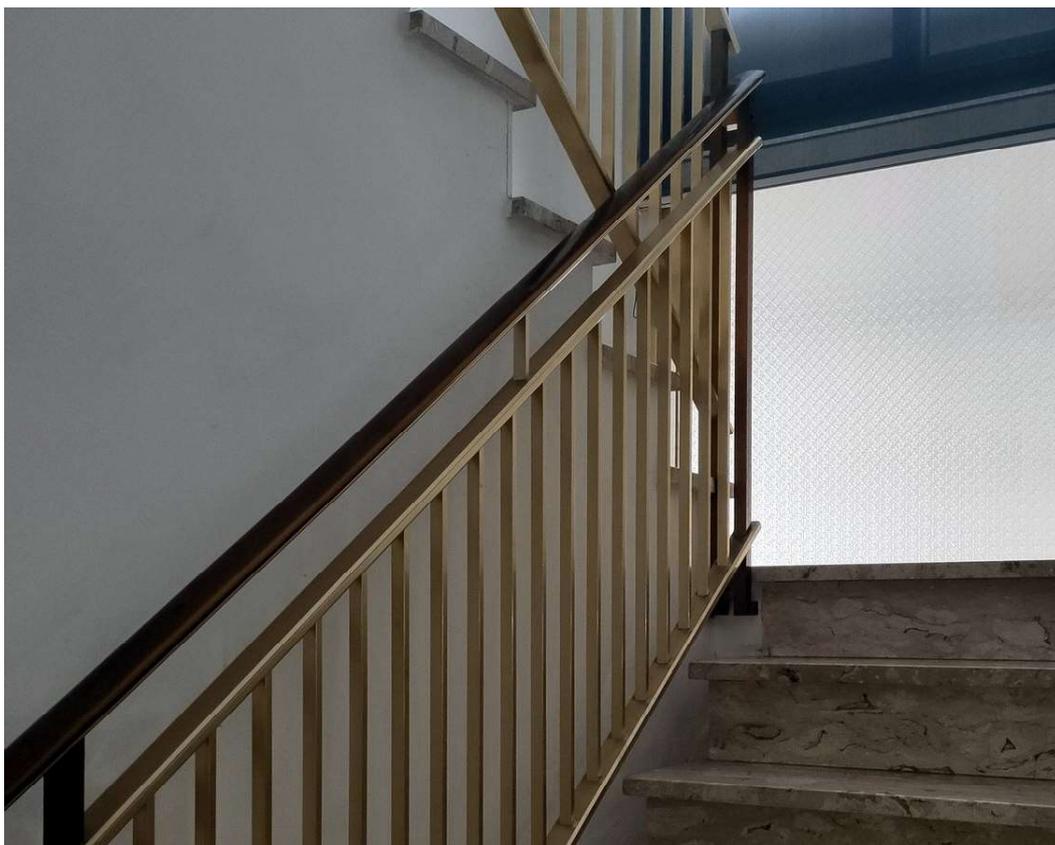
I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono tinteggiate, quelle dei bagni e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura laccata colore bianco, gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetri camera e tapparelle in pvc; il livello di finitura e lo stato di conservazione possono considerarsi normali, in funzione della vetust .

L'appartamento   provvisto di tutti gli impianti, compreso l'impianto di riscaldamento.













I vani ad uso servizi al piano terra e l'autorimessa hanno una superficie complessiva di mq 64 circa, al lordo della muratura, ed un'altezza di mt 1,90.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono tinteggiate





Le parti comuni sono costituite dall'area scoperta, da una tettoia, che allo stato di fatto risulta tamponata ed adibita a servizi e dalla centrale termica realizzata sul terrazzo; la corte ed il portico hanno superficie complessiva di mq 320 circa, la centrale termica ha una superficie netta di mq 8,50 circa ed un'altezza di mt 2,25.





**3)** *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*

Antecedentemente al ventennio i sub 2, 3 e 4 della particella 2613 del foglio 1 del Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo risultavano di piena proprietà della società [REDACTED] con sede in Rimini, codice fiscale [REDACTED], in forza di atto di compravendita del 16/02/1982, rep. n. 57901/10039 ai rogiti del notaio [REDACTED], trascritto a Forlì il 03/03/1982 all'art. 1834.

Con scrittura privata autenticata del [REDACTED], del 04/02/2010, rep. n.14470/7083, trascritta a Forlì il 16/02/2010 all'articolo la predetta società [REDACTED] modificava la propria ragione sociale in [REDACTED] e trasferiva la propria sede in Gatteo (FC), mantenendo immutato il codice fiscale.

Con scrittura privata autenticata del [REDACTED], del 04/06/1993, rep. n.94251, trascritta a Forlì il 24/06/1993 agli articoli



4459 e 4460 la predetta società [REDACTED] modificava la propria ragione sociale in [REDACTED] e trasferiva la propria sede in Gatteo (FC), mantenendo immutato il codice fiscale.

Con scrittura privata autenticata del [REDACTED], del 04/02/2010, rep. n.14470/7083, trascritta a Forlì il 16/02/2010 all'articolo 1835 la predetta società [REDACTED] modificava la propria ragione sociale in [REDACTED], mantenendo immutati la sede ed il codice fiscale.

Con atto di fusione del [REDACTED] del 21/07/2010, rep. n.14948/7457, trascritto a Forlì il 27/07/2010 all'articolo 8189 la predetta società [REDACTED] veniva incorporata nella società [REDACTED]. (Allegato B)

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

Negli atti è presente il certificato notarile di cui all'art. 567, Il comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del [REDACTED] aggiornato al 05/07/2022.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 28/03/2024 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni a favore o contro sugli immobili pignorati.

Si allegano una visura ipotecaria aggiornata al 29/08/2023 ed una aggiornata al 28/03/2024. (Allegato C)

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

Si allegano tre planimetrie catastali ed un estratto di mappa (Allegato D)

*6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse*



denunce di successione, ecc.).

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale.

**7)** riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

L'immobile risulta a disposizione della Società esecutata

**8)** provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.

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

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

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

**10)** verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le



eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Non vi sono spese condominiali e non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

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

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente RUE del Comune di Gatteo, la destinazione urbanistica della particella 2613 del foglio di mappa n.1 di mq 901 del Catasto Terreni del Comune di Gatteo, sono classificate **Sub Ambito A13-3:Tessuti turistico ricettivi (Art. 4.9.3)**

Il Sub Ambito A13-3 comprende tessuti urbani specializzati d'impianto recente, composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici ricettivi alberghieri.

Funzioni ammesse:

a – funzione abitativa: a1, a2, a3, a4

b – funzioni turistico-ricettive: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8

c – funzioni produttive: c1 (se compatibile con la residenza); c2 (se compatibile con la residenza)

d – funzioni direzionali: d1, d2, d3 (tipo 1 e 2), d4

e – funzioni commerciali: e1, e2 (tipo 1 e 2), e5.

Non sono ammessi cambi d'uso per le strutture ricettive alberghiere con capacità ricettiva superiore a 20 camere (come risultanti all'adozione del RUE).

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

Interventi edilizi ammessi:

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

1. Per gli edifici a prevalente destinazione **b turistico-ricettiva** sono ammessi esclusivamente:

a ampliamenti fino al 20% della St e interventi pertinenziali **g6** con altezza



massima dell'edificio uguale a quella esistente.

**b** nel caso si attuino interventi di rigenerazione relativi all'intero edificio (adeguamento / miglioramento sismico o efficientamento energetico) ai sensi dell'art.7-ter della LR 20/2000 è ammessa la nuova costruzione **g1** alle seguenti condizioni:

- H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 20,20 o esistente (se superiore)
- IC (indice di copertura)  $\leq$  m2 esistenti

2. Per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa, **d1** e **d2** direzionale privata, l'intervento edilizio g) è ammesso esclusivamente come ampliamento fino al 20% della St ed intervento pertinenziale **g6** e solo nel caso di interventi di rigenerazione attraverso la realizzazione di qualsiasi obiettivo di interesse pubblico dell'art. 7-ter della LR 20/2000 con:

- H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,90 o esistente (se superiore).

3. Per gli edifici a funzione residenziale è prevista per l'alloggio minimo una St > m2 40 al netto dell'interrato.

4. Per gli altri edifici a prevalente funzione **d** direzionale (d3) e funzione **e** commerciale (e5): interventi di nuova costruzione **g1**

5. Nei lotti inediticati, interventi esclusivamente rivolti all'incremento delle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento, con ICF (indice di permeabilità)  $\geq$  80% della SF.

2. Nelle "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile", definite incongrue dall'art-13 comma 2 delle Norme del PTPR, rappresentate nella zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare, non devono essere previste nuove aree a parcheggio né nuovi percorsi per mezzi motorizzati né a raso né interrati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.

Sono ammessi i seguenti interventi:

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

Si allega l'estratto della tavola **R.B. 2c** del P.R.G. del Comune di Gatteo.

(Allegato E)



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

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

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

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

Gli immobili pignorati sono stati costruiti e modificati in base ai seguenti titoli edilizi: **(Allegato F)**

- 1) Licenza Edilizia n. 02/56 "Costruzione locanda"
- 2) Licenza Edilizia n. 70/59 "Sopraelevazione"
- 3) Licenza Edilizia n. 364/65 "Ampliamento pensione"
- 4) Licenza Edilizia n. 123/66 "Demolizione civile abitazione"
- 5) Licenza Edilizia n. 26/68 "Sopraelevazione civile abitazione"
- 6) Licenza Edilizia n. 298/73 "Ampliamento albergo"
- 8) Concessione edilizia n. 290/79 "Ampliamento cucina e rifacimento tetto"
- 9) Concessione edilizia n. 186/87 "Realizzazione ascensore"
- 10) Concessione edilizia n. 199/88 "Variante alla C. E. n. 186/87"
- 11) Concessione edilizia in Sanatoria n. 642/96
- 12) D.I.A. n. 202/09 "Manutenzione straordinaria"
- 13) SCIA del 24/10/2012 "Variante alla D.I.A. n. 202/09"

L'abitazione è provvista del certificato di abitabilità n.8 del 20/06/1956.

Per l'albergo è stata presentata la Denuncia di Fine Lavori il 29/12/2012 ed il 02/01/2013 la Scheda Tecnica Descrittiva.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) Appartamento: demolizione della parete divisoria tra angolo cottura e wc al piano primo, con ampliamento dell'angolo cottura; tamponamento del portico; posa in opera di una tettoia sul fronte.



La demolizione della parete divisoria tra angolo cottura e wc è sanabile con una CILA in sanatoria che comporta una oblazione di 1.000 euro.

Il tamponamento del portico e la tettoia non sono sanabili e dovranno essere demolite.



*Tamponamento del portico*



*Tettoia da demolire*



b) Albergo: leggere modifiche nelle partizioni interne.

Le difformità sono sanabili con una CILA in sanatoria che comporta una oblazione di 1.000 euro.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie.

**14)** *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Il costo per il conseguimento delle sanatorie viene stimato come segue:

a) **APPARTAMENTO**

- Sanzioni per CILA .....	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria .....	€ 250,00
- Diritti per Variazione Catastale .....	€ 50,00
- Spese tecniche per CILA e Var. Catastale.....	€ 2.000,00
- <u>Rimozione tamponamento portico e tettoia ....</u>	<u>€ 4.000,00</u>
TOTALE .....	<b>€ 7.300,00</b>

b) **ALBERGO**

- Sanzioni per CILA .....	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria .....	€ 250,00
- Diritti per Variazione Catastale .....	€ 100,00
- <u>Spese tecniche per CILA e Var. Catastale.....</u>	<u>€ 2.000,00</u>
- TOTALE .....	<b>€ 3.350,00</b>

per un totale di € **10.650,00** che verranno detratti dal prezzo base d'asta.

Non sono state presentate istanze di condono per le opere abusive descritte nel precedente punto 13).

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

Gli immobili pignorati non sono gravati da alcun censo ed il diritto del debitore sul bene pignorato è un diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.



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

L'appartamento è provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica redatto dall'Architetto Zoffoli Ubaldo, N.02028-021522-2017, rilasciato il 20/03/2017 e valido fino al 20/03/2027, che inquadra l'immobile in classe "G".

L'albergo è provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica redatto dall'Architetto Zoffoli Ubaldo, N. 02028-020669-2017 rilasciato il 16/03/2017 e valido fino al 16/03/2027, che inquadra l'immobile in classe "D".

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



L'autorimessa è esente dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientrante nelle categorie elencate all'art. 3, comma 3 del d. lgs. n. 192/2005, lettera (c).

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

Gli immobili in oggetto sono regolarmente censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Gatteo.

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

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni

**20)** proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **(da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**.

## **ANALISI ESTIMATIVA**

### **Utilizzo della Valutazione**

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



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

### **Basi del valore**

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

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

### **Scelta del criterio valutazione**

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, ed anche in riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

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

## **VALUTAZIONE**

### **A) APPARTAMENTO**

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame varia da un minimo di € 1.350,00 ad un massimo di € 1.850,00 al mq, in funzione della vetustà e dello stato di conservazione il prezzo viene stimato in € 1.350,00 al mq ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Abitazione</i>	<i>129,80</i>	<i>1,00</i>	<i>129,80</i>



Autorimessa - servizi	64,08	0,60	38,45
Portico	61,00	0,15	9,15
<b>Totale</b>	<b>254,88</b>		<b>177,40</b>
<b>TOTALE mq 254,88 x € 1.350/mq = € 239.490,00</b>			

#### B) **ALBERGO**

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame varia da un minimo di € 1.700,00 ad un massimo di € 2.350,00 al mq, in funzione della vetustà e dello stato di conservazione il prezzo viene stimato in € 1.850,00 al mq ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

Destinazione dei vani	Superficie al lordo delle murature mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
Albergo: piani T-1-2	1.050,54	1,00	1.050,54
Albergo: piano terzo (sottotetto)	255,35	0,65	165,98
Balconi	106,00	0,40	42,40
Area scoperta	260,00	0,10	26,00
<b>Totale</b>	<b>1.671,89</b>		<b>1.284,92</b>
<b>TOTALE mq 1284,92 x € 1.850/mq = € 2.377.102,00</b>			

Valori stimati: Appartamento € 239.490,00 + Albergo € 2.377.102,00 per un totale di € **2.616.592,00**, il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **2.354.932,80** a cui vanno detratti € 10.650,00 per CILA in sanatoria (2.354.932,80-10.650) = € 2.344.282,80 che, arrotondato ad € **2.300.000,00** (DUEMILIONITRECENTOMILA/00) verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

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

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



**22)** *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile.*

Gli immobile pignorati sono un albergo ed un appartamento in corpo separato con annessi autorimessa e portico, situati in una zona residenziale a prevalente destinazione alberghiera e residenza estiva, a poche centinaia di metri dalla spiaggia.

L'albergo si sviluppa su quattro piani fuori terra con ascensore ed è costituito da 37 camere con bagno, l'appartamento si sviluppa su due piani oltre a vani ad uso servizi al piano terra ed ha una superficie commerciale di circa 180 mq.

Il canone di locazione viene stimato in 20.000/25.000 euro all'anno.

**23)** *precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc..*

Gli immobili pignorati sono vendibili in un **UNICO LOTTO**.

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

Il codice fiscale della società esecutata è: XXXXXXXXXX

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

Il debitore esecutato non è una persona fisica, ma una persona giuridica

**26)** *acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.*

Gli immobili sono a disposizione della società esecutata.

**27)** *verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale*



*provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*

Non vi sono cause pendenti.

**28)** *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.*

L'immobile pignorato è di proprietà di persone giuridica, pertanto è soggetto all'IVA.

**29)** *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso.*

La perizia viene depositata entro il termine prorogato concesso, ovvero più di trenta giorni prima dell'udienza del 14/05/2024.

**30)** *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso **I'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); I'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*

Il deposito, per via telematica, viene fatto nel rispetto del termine concesso.

**31)** *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo 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 nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.*

Il custode, il creditore costituito ed il legale del debitore esecutato venivano avvisati a mezzo p.e.c. del deposito della perizia e dei relativi allegati.

**32)** *il CDU verrà predisposto soltanto all'esito dell'eventuale aggiudicazione.*

Gli immobili pignorati non sono costituiti da terreni, pertanto, non necessita allegare il CDU al decreto di trasferimento.

#####



Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 46 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- N. 54 foto inserite all'interno dell'elaborato
- Allegato A - Bando di vendita
- Allegato B – Atto di compravendita
- Allegato C – Visure Ipotecarie
- Allegato D – Planimetrie catastali
- Allegato E– Estratto tavola R.B 2c del RUE
- Allegato F– Titoli Edilizi
- Attestazione invii

