

Tribunale di Forlì
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 4/2025

Giudice : **Dott.ssa** [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTI

- 1 – lotto di mq 8 F/3**
- 2 – lotto terreno 1**
- 3 – lotto terreno 2**
- 4 – lotto terreno 3**
- 5 – lotto terreno 4**

Esperto alla stima: Ing. Andrea Brasina

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

N. 4/2025 - R.G. PROCEDURE CONCORSUALI TRIBUNALE DI FORLI'**PREMESSA**

In data 04/03/2025 il Giudice Dott.ssa [REDACTED] nominava il sottoscritto Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al [REDACTED] ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale [REDACTED] esperto stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura di liquidazione giudiziale 4/2025 in riferimento ai beni di proprietà di :

persona giuridica :

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

titolare per la quota di proprietario per la quota di 1/1.

Il sottoscritto, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si pregia di rispondere al quesito postagli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta di seguito allegata :

| N. | QUESITO | PAG. |
|-----------|---|-------------|
| 1 | IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA | 3 |
| 2 | ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI | 9 |
| 3 | PLANIMETRIE CATASTALI | 11 |
| 4 | EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI | 12 |
| 5 | STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE | 12 |
| 6 | VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC. | 12 |
| 7 | VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE | 13 |
| 8 | VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC. | 13 |
| 9 | VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE | 13 |
| 10 | CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA | 14 |
| 11 | VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA | 14 |
| 12 | VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE | 15 |
| 13 | VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO | 15 |
| 14 | VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E. O REDAZIONE DELLO STESSO | 15 |
| 15 | EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI | 16 |
| 16 | EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI CULTURALI | 16 |
| 17 | STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI | 16 |
| 18 | IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE | 20 |
| 19 | EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE | 21 |

| | | |
|-----------|--|----|
| 20 | VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI | 21 |
| | NOTE | 21 |

RISPOSTE AI QUESITI:

1) identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa fallimentare, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

IDENTIFICAZIONE : Intera proprietà di lotti di terreno edificabili di tipologia **residenziale** siti in BERTINORO (FC) , Via Emilio Alessandrini snc, identificati al NCEU del medesimo Comune al foglio **40 part 356, 357, 363, 604, 608, 609.**

DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati la ditta intestataria degli immobili risulta:

Comune di Bertinoro

Catasto dei Fabbricati:

| N. | Foglio | Part. | Sub | Cat. | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|----|--------|-------|-----|------|--------|-------------|----------------------|---------|
| 1 | 40 | 359 | 33 | F/1 | | 8 mq | - | - |

Catasto dei Terreni:

| N. | Foglio | Part. | Qualita | Classe | Superficie Catastale | Reddito D. | Reddito A. |
|----|--------|-------|--------------------|--------|----------------------|------------|------------|
| 2 | 40 | 608 | SEMINATIVO ARBOREO | 2 | 485 mq | € 4,13 | € 2,76 |
| 3 | 40 | 609 | SEMINATIVO ARBOREO | 2 | 42 mq | € 0,36 | € 0,24 |
| 4 | 40 | 356 | SEMINATIVO ARBOREO | 2 | 727 mq | € 6,20 | € 4,13 |
| 5 | 40 | 357 | SEMINATIVO ARBOREO | 2 | 727 mq | € 6,20 | € 4,13 |
| 6 | 40 | 604 | SEMINATIVO ARBOREO | 2 | 707 mq | € 6,02 | € 4,02 |
| 7 | 40 | 363 | - | | 200 mq | - | - |

L'immobile identificato al n.7 **fg.40 part. 363** risulta senza classificazione catastale in quanto definito AREA sede STRADALE. Per tale particella occorrerà presentare idonea pratica catastale al fine di assegnarle la corretta destinazione ai fini dell'eventuale decreto di trasferimento in caso di assegnazione.

Intestatari IMMOBILI

| N° | Dati anagrafici | Diritti e oneri reali |
|----|-----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | Proprieta' per 1/1 |

Si allegano i documenti relativi ai beni pignorati rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - sezione Territorio.

DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO GIUDIZIARIO DI SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – NOTA DI TRASCRIZIONE

- Liquidazione Giudiziale con Atto Giudiziario del Tribunale di Forlì a mezzo di Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale con Nota di trascrizione del 18/02/2025 (RP 1823 RG 2541) Repertorio 10/2025 del 27/01/2025.

Gli identificativi catastali dei beni indicati nella Nota di Trascrizione corrispondono a quelli attuali del Catasto Terreni ed indicati in sentenza.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto della presente liquidazione sono una serie di lotti di terreno di tipologia edificabile a destinazione residenziale inseriti in un progetto di piano urbanistico denominato PAC 32 del Comune di Bertinoro già attuato.

Fa parte della presente anche il LOTTO 1 costituito da un area di mq 8 di tipologia F/3 AREA URBANA comune a più subalterni avente valore nullo.

Per quanto riguarda i lotti edificabili questi risultano così individuati e distinti :

LOTTO 2 – NCT BERTINORO foglio 40 part 604 mq .707

AREA EDIFICABILE

LOTTO 3 - NCT BERTINORO foglio 40 part 357 mq .727

AREA EDIFICABILE

LOTTO 4 - NCT BERTINORO foglio 40 part 609, 356, 363 mq .969 (2 aree edificabili)

AREA EDIFICABILE

LOTTO 5 - NCT BERTINORO foglio 40 part 608 mq .485

AREA EDIFICABILE

L'accesso a tutti i lotti avviene da Via Alessandrini.

RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali allegare e dal rilievo fotografico degli esterni. Si inseriscono di seguito alcune delle foto dei beni oggetto di liquidazione :



vista aerea della zona urbanizzata adiacente il centro di BERTINORO



vista aerea della zona urbanizzata



foto da via Alessandrini lato sud



foto da via Alessandrini lato nord



foto centrale da via Alessandrini

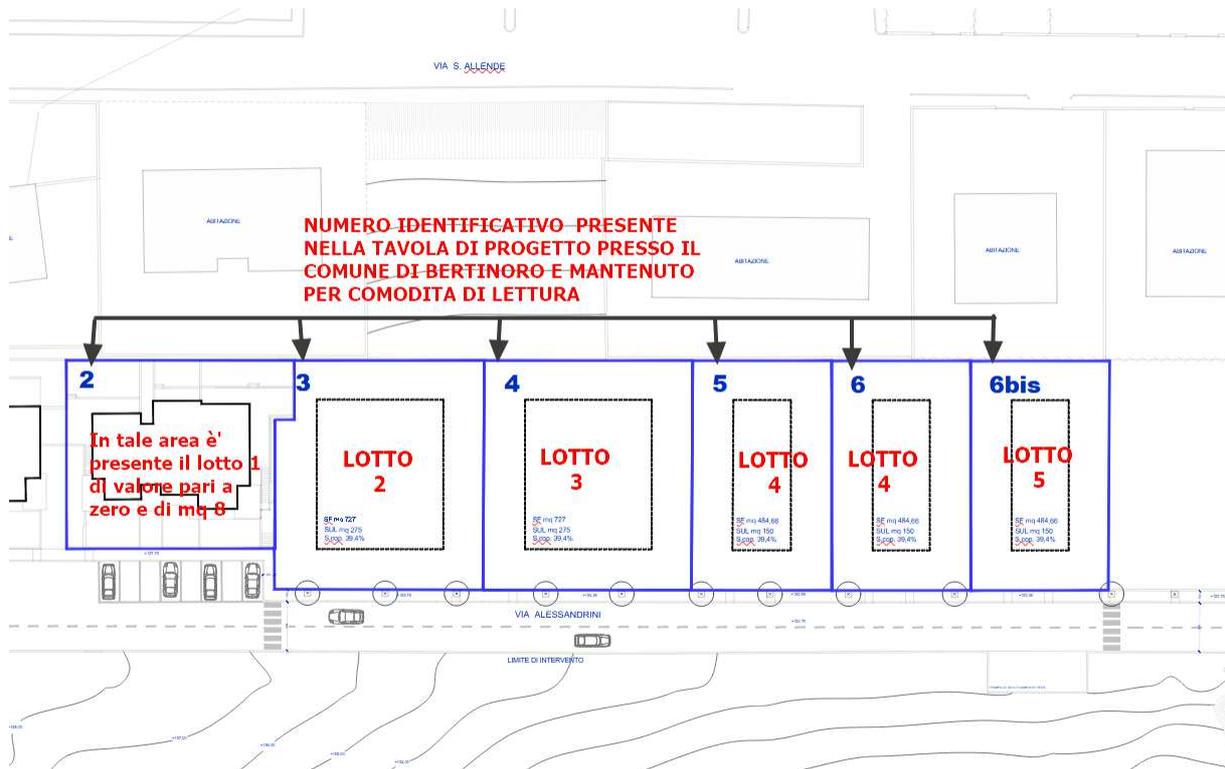


Tavola progettuale PUA con indicazione dei lotto di divisione

PROPRIETA'

I beni risultano di proprietà della presente **persona giuridica** :



titolare per la quota di proprietario per la quota di 1/1.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

I beni sono pervenuti alla ditta intestataria a seguito di:

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/12/2006 - Registro Particolare 15122 Registro Generale 25297 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4351/2030 del 29/11/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/2013 - Registro Particolare 11836 Registro Generale 17722 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 7266/3581 del 25/10/2013

2) 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.

Da un controllo presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione registrati o altre scritture in corso.

ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che gli immobili

sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/12/2006 - Registro Particolare 15122 Registro Generale 25297 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4351/2030 del 29/11/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2006 - Registro Particolare 5574 Registro Generale 25298 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4352/2031 del 29/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3996 del 29/10/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 214 del 21/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 3091 del 18/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 3151 del 26/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 3388 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1521 del 11/08/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 66 del 12/01/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2444 del 11/08/2016 (RIDUZIONE DI SOMMA)
9. Annotazione n. 2445 del 11/08/2016 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
10. Annotazione n. 2446 del 11/08/2016 (VARIAZIONE TASSO DI INTERESSE)
11. Annotazione n. 2735 del 08/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1745 del 25/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 2900 del 18/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2009 - Registro Particolare 3841 Registro Generale 16203 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5366/2669 del 04/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3092 del 18/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3152 del 26/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3387 del 27/12/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/2013 - Registro Particolare 11836 Registro Generale 17722 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 7266/3581 del 25/10/2013 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2013 - Registro Particolare 2802 Registro Generale 17723 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 7267/3582 del 25/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/2014 - Registro Particolare 680 Registro Generale 905 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 7348/3632 del 31/12/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

7. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/2023 - Registro Particolare 2473 Registro Generale 16256 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2399/4523 del 20/09/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO - SOGGETTO DEBITORE

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2024 - Registro Particolare 11606 Registro Generale 16120 Pubblico ufficiale [REDACTED] PRESSO IL TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 2925 del 05/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2025 - Registro Particolare 1823 Registro Generale 2541 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 10/2025 del 27/01/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

3) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili

E' stata presa visione delle planimetrie catastali dei beni in oggetto, dell'estratto di mappa, documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì ed allegata alla presente.



estratto di mappa foglio 40 Comune di Bertinoro



ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZIATE LE PARTICELLE

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

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale

Dalle visure eseguite all'Agenda delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.

5) riferisca sullo stato di possesso degli immobili, 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 fallimento, 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 essendo costituiti da aree di terreno edificabili risultano liberi e non soggetti a contratti di locazione.

6) 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, 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.

Esiste una convenzione Rep. N. 220658 del 13/07/2005 registrata in Forlì il 26/07/2005 al n. 2382 in riferimento al Permesso di Costruire n.4840/2010 del 23/07/2010.

Progetto di Urbanizzazione originario redatto dall' Arch. ██████████ con il relativo permesso di costruire in data 29/03/2010 - Prot. N. 4840 – e successiva richiesta di Completamento.

7) 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.

8) 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;

Non sono presenti spese fisse di tipologia condominiale in quanto trattasi di lotti di terreno edificabile.

Si stimano comunque costi di manutenzione ordinaria per l'intero immobile pari a circa euro 1500/anno da considerarsi per la quota del bene oggetto della presente ai fini dello sfalcio erba, verifica e tenuta delle acque di scolo.

Ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie.

9) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;

Ad oggi risulta :

Progetto di Urbanizzazione originario redatto dall' Arch. ██████████ con il relativo permesso di costruire in data 29/03/2010 - Prot. N. 4840 – e successiva richiesta di Completamento.

Dichiarazione di fine lavori eseguita in data 18 / 10 / 2013;

Rete fognante nera – numero pratica ████████ prot. 4200 del 16/02/2005 e prot. 8100/2010 regolarmente collaudate il 15/05/2010 prese in carico il 28/07/2011;

Verbale di visita eseguito in data 23/01/2014;

Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione a firma dell'Ing. ██████████
depositato al Comune di Bertinoro il 24/02/2014

Essendo il bene costituito da lotti di terreno è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica necessario all'eventuale decreto di trasferimento.

10) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento;

Come indicato al punto precedente occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento. Tale CDU è allegato alla presente.

11) 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.

I lotti di terreno edificabili sono stati oggetto di un piano urbanistico portato a termine nel 2014 come sotto riportato :

Progetto di Urbanizzazione originario redatto dall' Arch. ██████████ con il relativo permesso di costruire in data 29/03/2010 - Prot. N. 4840 – e successiva richiesta di Completamento.

PROPOSTA DI VARIAZIONE TIPOLOGICA NEI LOTTO 1-2-3-4-5-6-6BIS-7 APPARTENENTI A PROGRAMMA DI ATTUAZIONE COORDINATA PAC N.12 PIANO PARTICOLAREGGIATO "AREA VIA ALESSANDRINI" PG.19569 del 02/12/2010

Dichiarazione di fine lavori eseguita in data 18/10/2013;

Rete fognante nera – numero pratica ██████████ prot. 4200 del 16/02/2005 e prot. 8100/2010 regolarmente collaudate il 15/05/2010 prese in carico il 28/07/2011;

Verbale di visita di collaudo eseguito in data 23/01/2014;

Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione a firma dell'Ing. ██████████
depositato al Comune di Bertinoro il 24/02/2014.

REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione e controllata la conformazione in pianta dei lotti oggetto della presente stima e sono risultate conformi ai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate e qui richiamate.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie in corso.

Sarà comunque cura del futuro acquirente procedere al picchettamento del lotto al fine della corretta individuazione in loco.

12) 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 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;

In fase di sopralluogo, sulla scorta degli elaborati di progetto e delle planimetrie catastali non sono state riscontrate difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto.

13) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e dall'ispezione ipotecaria effettuata i beni oggetto di liquidazione non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

14) 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., il perito 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;

Gli immobili essendo costituiti da lotti di terreno edificabile non risultano soggetti alla redazione del Certificato della Prestazione Energetica (APE).

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

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato autorizzato (le difformità presenti consistono nella tipologia di terreno che non è stata correttamente prodotta a livello catastale in visura. E' necessario presentare idonea pratica di segnalazione all'agenzia delle Entrate Sezione Territorio al fine di regolarizzare la posizione in visura. Tale operazione è stata segnalata al curatore al fine di procedere con la dovuta segnalazione.

16) 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. Segnali al curatore la necessità di procedere all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, indicandone i costi e richiedendo specifica autorizzazione per procedere;

Si fa notare che il LOTTO 4 potrebbe essere oggetto di frazionamento in quanto lo stesso lotto è formato da due AREE DISTINTE ED EDIFICABILI che ad oggi ai fini di una vendita distinta e separata di tali aree comporterebbe la spesa di un eventuale frazionamento catastale del costo di euro 2.800,00. Di tale eventualità è stato edotto il curatore.

17) proceda alla stima dei singoli beni, 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);

CRITERI GENERALI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno adottare il valore di mercato come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Il valore di mercato si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima tenendo sempre a riferimento i valori IVS, EVS, OMI.

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la stima di mercato con il metodo tradizionale l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), sul valore di fabbricati in zona o in zone similari. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Il valore unitario medio rilevato presso gli operatori e presso i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio ha riguardato una tipologia di immobili simili per tipologia e ubicazione. Si precisa infine che la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Fatte le sopraccitate premesse si procede alla valutazione.

VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Dalle ricerche e valutazioni effettuate, il costo unitario per i beni oggetto della presente valutazione si possono attestare in un range compreso tra i valori che vanno da **€ 200,00 al mq ad € 250,00 al mq.**

Per la stima dei beni, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, si ritiene congruo applicare il costo unitario di **€ 235,00/mq**, corrispondente anche alla media dei costi rilevati presso gli operatori del settore.

Utilizzando il valore unitario rilevato, il valore ordinario dei singoli lotti risulta :

LOTTO 1

| N. | Foglio | Part. | Sub | Cat. | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|----|--------|-------|-----|------|--------|-------------|----------------------|---------|
| 1 | 40 | 359 | 33 | F/1 | | 8 mq | - | - |

| VALORE LOTTO 1 | EURO/mq | MQ | Coeff. | VALORE |
|---------------------------|---------|------|--------------------|---------------|
| foglio 40 part 359 sub 33 | | | | |
| Valore commerciale | € 0,00 | 8,00 | 1 | € 0,00 |
| Detrazione 10% | | | 10,00% | € 0,00 |
| sommano | | | | € 0,00 |
| VALORE STIMA | | | arrotondato | € 0,00 |

LOTTO 2

| N. | Foglio | Part. | Qualita | Classe | Superficie Catastale | Reddito D. | Reddito A. |
|----|--------|-------|-----------------------|--------|----------------------|------------|------------|
| 6 | 40 | 604 | SEMINATIVO ARBOREO | 2 | 707 mq | € 6,02 | € 4,02 |

| VALORE LOTTO 2 | EURO/mq | MQ | Coeff. | VALORE |
|---------------------|----------|--------|--------------------|---------------------|
| foglio 40 part 604 | | | | |
| Valore commerciale | € 235,00 | 707,00 | 1 | € 166.145,00 |
| Detrazione 10% | | | 10,00% | -€ 16.614,50 |
| sommano | | | | € 149.530,50 |
| VALORE STIMA | | | arrotondato | € 150.000,00 |

LOTTO 3

| N. | Foglio | Part. | Qualita | Classe | Superficie Catastale | Reddito D. | Reddito A. |
|----|--------|-------|-----------------------|--------|----------------------|------------|------------|
| 5 | 40 | 357 | SEMINATIVO ARBOREO | 2 | 727 mq | € 6,20 | € 4,13 |

| VALORE LOTTO 3 | EURO/mq | MQ | Coeff. | VALORE |
|---------------------|----------|--------|--------------------|---------------------|
| foglio 40 part 357 | | | | |
| Valore commerciale | € 235,00 | 727,00 | 1 | € 170.845,00 |
| Detrazione 10% | | | 10,00% | -€ 17.084,50 |
| sommano | | | | € 153.760,50 |
| VALORE STIMA | | | arrotondato | € 150.000,00 |

LOTTO 4 (composto da due aree edificabili distinte)

| N. | Foglio | Part. | Qualita | Classe | Superficie Catastale | Reddito D. | Reddito A. |
|----|--------|-------|-----------------------|--------|----------------------|------------|------------|
| 3 | 40 | 609 | SEMINATIVO ARBOREO | 2 | 42 mq | € 0,36 | € 0,24 |
| 4 | 40 | 356 | SEMINATIVO ARBOREO | 2 | 727 mq | € 6,20 | € 4,13 |
| 7 | 40 | 363 | - | | 200 mq | - | - |

| VALORE LOTTO 4 | EURO/mq | MQ | Coeff. | VALORE |
|----------------------------|----------|--------|--------------------|---------------------|
| foglio 40 part 609-356-363 | | | | |
| Valore commerciale | € 235,00 | 969,00 | 1 | € 227.715,00 |
| Detrazione 10% | | | 10,00% | -€ 22.771,50 |
| sommano | | | | € 204.943,50 |
| VALORE STIMA | | | arrotondato | € 200.000,00 |

LOTTO 5

| N. | Foglio | Part. | Qualita | Classe | Superficie Catastale | Reddito D. | Reddito A. |
|----|--------|-------|-----------------------|--------|----------------------|------------|------------|
| 2 | 40 | 608 | SEMINATIVO ARBOREO | 2 | 485 mq | € 4,13 | € 2,76 |

| VALORE LOTTO 5 | EURO/mq | MQ | Coeff. | VALORE |
|---------------------|----------|--------|--------------------|---------------------|
| foglio 40 part 608 | | | | |
| Valore commerciale | € 235,00 | 485,00 | 1 | € 113.975,00 |
| Detrazione 10% | | | 10,00% | -€ 11.397,50 |
| sommano | | | | € 102.577,50 |
| VALORE STIMA | | | arrotondato | € 100.000,00 |

VALORE DI STIMA DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO 1 - Valore di stima : euro 0,00 (euro ZERO/00)

LOTTO 2 -Valore di stima : euro 150.000,00 (eurocentocinquantamila/00)

LOTTO 3 - Valore di stima : euro 150.000,00 (eurocentocinquantamila/00)

LOTTO 4 - Valore di stima : euro 200.000,00 (euroduecentomila/00)

LOTTO 5 - Valore di stima : euro 100.000,00 (eurocentomila/00)

VALORE LOCATIVO

Data la tipologia del bene non è soggetto a locazione.

18) nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di 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;

Non risultano quote, ma l'intera proprietà.

Data la natura del bene (lotti di terreno edificabile), si ritiene l'immobile non divisibile ad eccezione del LOTTO 4 che potrebbe essere frazionato in due.

19) 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;

Trattasi di lotti di terreno edificabile a destinazione residenziale. I lotti sono distinti al Comune di Bertinoro, in adiacenza il centro e sono posizionati sul lato EST in modo da presentare una vista su tutto il litorale romagnolo.

La posizione è da considerarsi OTTIMA.

I lotti sono adatti ad essere edificati per immobili che possono contenere dalla tipologia di edificio monofamiliare a quella quadrifamiliare a seconda della relativa grandezza.

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

L'Esperto stimatore ritiene che gli immobili oggetto di stima, siano già stati suddivisi in lotti distinti con la precisazione che il **LOTTO identificato con il numero 4** può essere suddiviso, se frazionato catastalmente, in numero due lotti come specificato nei punti precedenti.

NOTE

- 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 l'immobile 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;

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

Forli 03/06/2025

L'esperto Stimatore

Ing. Andrea Brasina

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. **22 pagine**, oltre ai seguenti allegati:

- ALLEGATO 1 ESTRATTO MAPPA PLANIMETRIA fall 4_2025
- ALLEGATO 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA fall 4_2025
- ALLEGATO 3 ISPEZIONE IPOTECARIA ATTI DI PROVENIENZA VISURE fall 4_2025
- ALLEGATO 4 VALORI OMI ESTRATTO RUE-PRG COMPARABILI fall 4_2025
- ALLEGATO 5 CDU fall 4_2025