

STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 F O R L I'

Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8

Tel. – Fax 0543 35063

arch.berni@virgilio.it

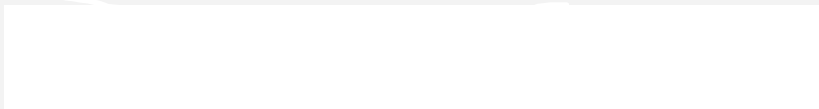
fabio.berni@archiworldpec.it

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

INTEGRAZIONE ALLA
RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI

relativi alla procedura di Esecuzione Immobiliare
N. 09/2022 RG. ES.

PROMOSSA DA



CONTRO



Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 01 Ottobre 2025



Il bene pignorato è costituito da un appartamento di civile abitazione al piano primo di una palazzina costituita da tre appartamenti e da un'autorimessa in corpo distaccato, sita nel Comune di Cesena, via Asiago n.70, censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio Comune di Cesena al foglio di mappa n. 81 con le particelle 35 e 618 con i seguenti subalterni:

1) particella n.35, sub 7 graffato alla particella 618 sub 4

(IMMOBILE PIGNORATO)

Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
A/3	2	Via Asiago n.70 – piano 1	4 vani	69	289,22

Intestato a:

2) particella n.35, sub 6

Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
A/3	2	Via Asiago n.66 – piano T	4 vani	88	289,22

Intestato a:

3) particella n.618, sub 1

Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
A/4	3	Via Asiago n.70 – piani T-1	7 vani	108	415,75

Intestato a:

4) particella n.618, sub 2

Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
C/6	2	Via Asiago n.70 – piano T	12 mq	12	53,3

Intestato a:

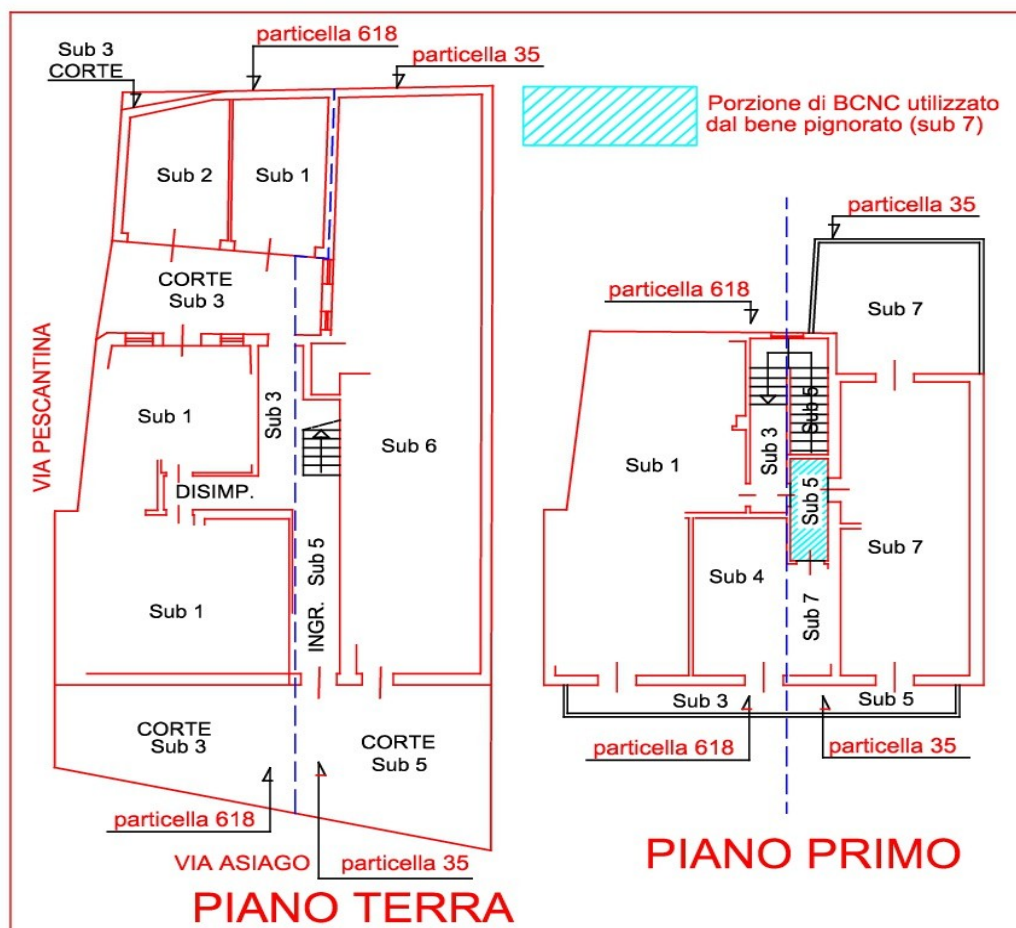


il diritto di proprietà per 13/36.

oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come riportate nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni:

- particella 35, sub 5, B.C.N.C. ai sub 1, 2 e 4 della particella 618 e sub 6 e 7 della particella 35 “porzioni di corte, disimpegno, ingresso, vano scala, balcone
- particella 618, sub 3, B.C.N.C. ai sub 1, 2 e 4 della particella 618 e sub 6 e 7 della particella 35 “porzioni di corte, disimpegno, ingresso, vano scala, balcone.

Nell'appartamento pignorato è stato accorpata una porzione del disimpegno identificato con il sub 5 della particella 35, realizzando così l'ingresso dell'appartamento, al fine di accedere direttamente alle tre stanze, così come evidenziato nel disegno che segue.



A_ Qualora dovesse essere rimossa la porta di accesso all'appartamento, per messa in pristino dello stesso all'attuale stato catastale, e rendere così accessibile la porzione di disimpegno a tutti i comproprietari, l'immobile difficilmente sarebbe vendibile; questo perchè per accedere alle tre stanze bisogna attraversare il disimpegno comune (come è evidente nella planimetria catastale allegata), oppure devono essere aperte due porte nel soggiorno per accedere direttamente alla cucina ed alla camera da letto e tamponare i due vani porta che si affacciano sul disimpegno comune.

B_ Per poter rendere appetibile e vendibile l'immobile pignorato è necessario che venga stralciata la porzione del sub 5 della particella 35 utilizzata come ingresso del sub 7 particella 35, graffato al sub 4 della particella 618 e per fare questo si consiglia di procedere come segue:

1) Indire un'assemblea di tutti i proprietari/comproprietari avente come oggetto lo stralcio della porzione del sub 5 (B.C.N.C.) attualmente accorpata al sub 7, per poterla vendere al proprietario del sub 7, che dovrà essere approvato all'unanimità da tutti.

2) La procedura da seguire per stralciare la porzione di cui sopra, indicativamente, prevede:

- la realizzazione di un DOCFA con la presentazione di un elaborato planimetrico in cui viene soppresso il sub 5 generando due BCNC identificati con il sub 6 (porzione di disimpegno utilizzata come ingresso) e sub 7 (che identifica le rimanenti parti comuni);

- la realizzazione di un DOCFA con la presentazione di una planimetria ed di un elaborato planimetrico in cui viene soppresso il sub 6 e viene generato un BCC (bene comune censibile) identificato con il sub 8 (porzione di appartamento) che andrà intestato a tutti i proprietari in funzione dei millesimi di proprietà condominiale e delle quote di proprietà relative ai singoli immobili;

- un atto notarile di compravendita, mediante il quale, il signor [redacted] (debitore esecutato) o l'eventuale aggiudicatario, acquista dagli altri comproprietari il sub 8 (BCC);

- la realizzazione di un DOCFA con la presentazione di una planimetria ed un elaborato planimetrico in cui vengono fusi il sub 8 della particella 35 ed il sub 7 della particella 35 graffato al sub 4 della particella 618, dando origine al sub 9 della particella 35 graffato al sub 5 della particella 618 (Abitazione).

In alternativa, qualora le indicazioni suddette non dovessero essere attuate, si potrebbe procedere con la sola vendita del sub 7 graffato alla particella 618 sub 4 seppur con presumibile difficoltà in fase di vendita dell'immobile.



Le spese tecniche per l'espletamento delle pratiche DOCFA di cui sopra vengono stimate in:

- Elaborati planimetrici n. 3 x € 300,00 cad. = € 900,00
- Planimetrie catastali n.2 x € 350,00 = € 700,00
- Diritti catastali € 140,00

per un totale di € 1.740,00, oltre ad oneri di legge stimati in € 400,00 ed alle spese notarili.

Il valore commerciale della porzione di immobile in oggetto, avente una superficie di mq 4,00 circa, viene stimato in € 3.200,00.

Qualora si procedesse come sopra descritto, il costo ammonterebbe ad € 5.340,00 arrotondati a € 5.500,00, oltre alle spese notarili (costo totale a carico di chi materialmente parteciperà all'operazione di acquisto della porzione di disimpegno) ed andrebbe in compensazione con l'aumento di valore dell'immobile attraverso l'acquisizione della porzione di disimpegno divenuta appartamento. Per tutto ciò, **il valore stimato in perizia depositata rimane invariato.**

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico affidatomi.

L'esperto estimatore

Arch. Fabio Berni



