

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare R.G. n.54/2022

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

**LOTTO UNICO
FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE**

DOTT. FABIO SANTORO



UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le unità oggetto di procedura sono ubicate all'interno di un fabbricato plurifamiliare costituito, nel suo insieme, da n.2 unità abitative, n.2 autorimesse, porzioni di corti esclusive e parti comuni.

L'intero fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) ed uno seminterrato.

La **destinazione d'uso** è **residenziale**,

Il fabbricato è stato edificato nella prima periferia della località di Roncofreddo, con Licenza Edilizia del 1968, a cui è seguita la Concessione in Sanatoria nel 1990. Questi titoli riguardano l'intero fabbricato, mentre l'appartamento è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria (opere murarie interne, intervento sugli impianti, sostituzione degli infissi interni, ecc.) con CILA nel 2018.

L'appartamento è composto da: **piano terra** (ingresso con scale di collegamento al piano primo ed al piano primo sottostrada [seminterrato]); altezza utile ml.3,00.

Piano Primo (corridoio, n.2 balconi, n.2 camere da letto, n.2 bagni, un soggiorno ed una cucina abitabile); altezza utile ml.3,00 ca. **Piano secondo** (sottotetto, unico ambiente accessibile da botola ubicata in uno dei due bagni, con scala retrattile); le altezze utili variano da un minimo di ml.0,40 ca. all'imposta ad un massimo di ml.1,46 ca. al colmo rilevata sotto trave e ml.1,87 ai tavelloni del solaio di copertura. **Piano primo sottostrada** (seminterrato vi si trova l'unità immobiliare identificata con il subalterno 7, avente come destinazione catastale "autorimessa", di fatto utilizzata, mediante la realizzazione di impianti e divisori interni, in appartamento per i genitori dell'esecutato); l'altezza utile interna rilevata risulta di ml.2,40 ca., quella autorizzata è di ml.2,50. In **corpo esterno**: ripostiglio/lavanderia, identificato con il subalterno 9, accatasto come bene comune non censibile (ripostiglio) ai subalterni 7 e 11; l'altezza utile interna rilevata risulta di ml.2,66 ca. nella parte più bassa e ml.2,80 nella parte più alta,



quella autorizzata è di ml.1.90 (quota esterna indicata nel prospetto della tavola allegata alla Concessione in Sanatoria del 1990).

La **superficie commerciale** risulta di: **mq. 158,11** quella **abitativa** con relativo servizio, **mq.26,38** quella dell'**autorimessa** e **mq.33,15** quella della **corte esclusiva e quota della comune**.

La via G. Garibaldi si trova a circa 800 mt del centro urbano di Roncofreddo, prendendo come riferimento il Municipio; trattasi di strada provinciale che collega il paese con la località di Santa Paola; la zona ha prevalente destinazione agricola. I punti di interesse quali attività commerciali, servizi alla persona, banche, ecc. sono ubicati all'interno del paese.

In riferimento al R.U.E. vigente, l'intera particella 138 ricade nel tessuto **sub ambiti A10-3** "*tessuti residenziali a bassa densità*", regolamentata dall'art.3.10.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato ad uso abitativo è stato presumibilmente costruito in muratura portante, i solai intermedi e quello di copertura sono in laterocemento, salvo se, in caso di futuro intervento di ristrutturazione, alcune partizioni possano risultare in altro materiale. Sulla base della documentazione pervenuta alla scrivente e dal sopralluogo, risulta privo di termocappotto.

Il tetto è a falde, il manto di copertura è in tegole di laterizio, le grondaie ed i pluviali sono in rame.

La corte comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato è adibita a spazi di manovra, camminamenti e verde piantumato; i camminamenti esterni sono in cls mentre negli spazi di manovra è stata distribuita della ghiaia su un fondo in terra.

In loco sono stati riscontrati i pozzetti dell'impianto fognario, ma non ne risulta alcuna autorizzazione di allaccio al pubblico acquedotto o di altro tipo di scarico, e/o schema grafico dello stesso.



FINITURE

Al piano terra:

La porta di ingresso è di recente installazione, presumibilmente avvenuta nel 2018 in occasione dei lavori di manutenzione straordinaria realizzati nell'appartamento, ed è del tipo blindata con inserzione in vetro satinato.

La porta di accesso alla scala per il collegamento interno tra piano terra ed il piano seminterrato è in legno tamburato con pannellatura di colore noce scuro.

Il pavimento ed il rivestimento della scala sono in marmo, come pure il battiscopa.

Il parapetto è in metallo ed il corrimano è in pvc.

Le pareti sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Il pavimento del pianerottolo di arrivo della scala al piano primo è in marmette di graniglia.

La tettoia realizzata, senza titolo autorizzativo, a “protezione” della zona in cui sono ubicati gli ingressi principali delle due unità abitative ha struttura portante e finiture in legno. E' completa di scossalina e pluviali in rame. Il pavimento è in cls.

Al **piano primo** i pavimenti sono in pvc finto legno con tonalità grigio chiaro, fatta eccezione del bagno con la botola di accesso al piano sottotetto, dove è in ceramica, così come il suo rivestimento. Il rivestimento del secondo bagno è in gres porcellanato. I battiscopa sono invece in legno. I pavimenti dei balconi sono in gres, presumibilmente del tipo antigelivo.

Le porte interne sono legno tamburato con pannellatura di colore bianco e maniglie in metallo di colore argento.

Gli infissi interni sono in pvc, anch'essi di colore bianco; sono provvisti di doppio vetro con termocamera e maniglie color argento.

Il sistema oscurante è costituito da avvolgibili in pvc di colore chiaro.

In entrambi i bagni i sanitari sono del tipo tradizionale a terra, tutti di colore bianco, completi di miscelatore monocomando di colore argento. Il bagno con la



botola è dotato della vasca e degli allacci per la lavatrice, mentre nell'altro è presente il piatto doccia, ma privo del box.

Le pareti divisorie sono principalmente in laterizio intonacate e tinteggiate; quella divisoria tra il corridoio ed il disimpegno dal quale si accede alla seconda camera da letto ed al secondo bagno è stata realizzata in cartongesso.

La cucina risulta tinteggiata con pittura lavabile. Nel soffitto, lato parete esterna, è presente una macchia causata presumibilmente da infiltrazioni di acqua dalla copertura.

I due parapetti dei balconi sono in metallo.

Nel soggiorno è presente un termocamino, nei vari ambienti sono presenti le bocchette dell'impianto di raffrescamento e riscaldamento.

I corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni in ghisa o in acciaio di colore chiaro.

Il **piano secondo**, costituito da un unico ambiente, è allo stato grezzo: il pavimento è costituito da getto in cls, le pareti sono in mattoni a vista.

E' presente un lucernaio avente struttura in metallo e pannello in plexiglass. E' dotato di impianto elettrico a vista.

Vi si trovano i collettori dell'impianto di riscaldamento.

Al **piano primo sottostrada (seminterrato)**: come sopra descritto è utilizzato impropriamente come appartamento dai genitori dell'esecutato.

La scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato è rivestita in resina, del tipo lavabile, di colore grigio.

I pavimenti del piano seminterrato sono in gres porcellanato così come i battiscopa, ove presenti.

Le porte di accesso al sottoscala ed alla zona "cucina-pranzo" ricavata nell'autorimessa sono in pvc del tipo a soffietto di colore bianco; quella di accesso alla camera da letto ed al wc sono in legno tamburato con pannellatura di colore chiaro.



La parete divisoria tra la camera da letto e la cucina-pranzo è in cartongesso a tutta altezza, mentre le restanti pareti sono in muratura. Sono tutte intonacate e tinteggiate. Le pareti interne del bagno sono rivestite in ceramica.

Gli infissi interni sono in pvc, anch'essi di colore bianco, sono provvisti di doppio vetro con termocamera e maniglie color argento.

Il sistema oscurante è costituito da scuroni con doghe orientabili, in pvc, di colore verde.

L'”appartamento” è inoltre dotato di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in acciaio di colore bianco, e da sistema di raffrescamento.

In aderenza alla parete del fabbrico, ove è ubicata la porta di ingresso dall'esterno, è stata realizzata una tettoia con struttura portante in metallo, copertura in pannelli in pvc e pavimentata con getto in cls.

In corpo staccato, identificato con il sub.9, è presente un piccolo fabbricato avente struttura in pannelli in pvc e pilastrini in metallo.

Il pavimento interno è in gres porcellanato, l'impianto elettrico è costituito da canaline a vista. Interruttori e prese di corrente sono in pvc. E' inoltre dotato di acqua corrente e degli allacci per la lavatrice.

Opere esterne:

L'area esterna libera è adibita in parte a verde con piante di alto e basso fusto, cespugli e fiori, in parte a camminamenti perimetrali ai fabbricati realizzati in cls e per la maggiore a spazio di manovra e sosta dei veicoli con ghiaia fine.

Impianti:

Il contatore della luce è ubicato in apposita nicchia ricavata nel muro esterno del fabbricato, in prossimità della porta di ingresso dell'unità abitativa identificata con il sub.1 (non oggetto della presente procedura).

Quello del gas risulta in apposito box ubicato sul ciglio della pubblica via, circondato da piante e sterpaglie. Al suo interno sono ubicati contatori anche di altre utenze.



Il contatore dell'acqua risulta in un pozzetto a terra, posto nella "scarpata" all'interno della proprietà lato pubblica via.

-impianti televisivo ed elettrico: sia nell'unità ad uso abitativo che nell'autorimessa impropriamente adibita ad appartamento, sono del tipo sottotraccia, presumibilmente con tubazioni e scatole in pvc. E' completo di interruttori, prese e simili con placche di finitura in pvc di color bianco.

Nel corridoio dell'appartamento posto al piano primo è presente il quadro elettrico.

Nel piano sottotetto e nel corpo esterno adibito a lavanderia-ripostiglio, è stato realizzato con canaline a vista in pvc e placche di finitura del medesimo materiale, di colore chiaro.

-impianto di riscaldamento: sia nell'appartamento al piano primo che nell'autorimessa adibita ad appartamento, risulta del tipo tradizionale con termosifoni a colonnina in ghisa o in acciaio di colore bianco, e tubazioni presumibilmente in rame.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono dotati di propria caldaia ubicata nel sottoscala al piano seminterrato.

Quest'ultima è alimentata a gas metano.

La scrivente ha preso visione del libretto della caldaia.

Risulta installato sulla copertura un pannello per la produzione di acqua calda al servizio della sola unità abitativa oggetto della presente procedura.

-impianto di refrigerazione, risulta realizzato sia al piano primo, con corpo macchina installata al muro sotto la finestra del pianerottolo della scala, che al piano seminterrato, con corpo di macchina installata in prossimità della porta di accesso all'autorimessa (adibita impropriamente ad appartamento).

-impianto di allarme: l'appartamento di cui al sub.11 è dotato di impianto di allarme completo di telecamere all'interno dello stesso.



Le unità immobiliari si presentano in normale stato manutentivo e conservativo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Roncofreddo,

-**Foglio 42, Particella 138, subalterno 7**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.44, dati di superficie mq.53, Rendita Catastale € 159,07, piano S1, via G. Garibaldi n.737;

-**Foglio 42, Particella 138, subalterno 11**, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, dati di superficie: mq.120 (totale), e mq.115 (totale escluse le aree scoperte intese “superfici di balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti” ai sensi del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 29/03/2013), Rendita Catastale €369,27, piano T-1-2, via via G. Garibaldi n.737;

-**Foglio 42, Particella 138, subalterno 9**, bene comune non censibile (ripostiglio e corte) ai sub.7 e 11;

-**Foglio 42, Particella 138, subalterno 10**, bene comune non censibile (corte) ai sub.1-6-7 e 11.

Catasto Terreni:

-**Foglio 42, Particella 138**, ente urbano di mq.947 (senza reddito);

Ditta attualmente intestata al Catasto Fabbricati (C.F.):

-**XXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXXX (XX)** il **XXXX**, c.f. **XXXX**, nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

-**XXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXX (XX)** il **XXXX**, c.f. **XXX XXXXXXXXXXXXX**, usufrutto per 1/1;

-**XXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXX (XX)** il **XXXX**, c.f. **XXX XXXXXXXXXXXXX**, nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;



Al Catasto Terreni (C.T.):

-ente urbano (senza intestazione);

CONFINI

Al Catasto Terreni: la particella 138, sulla quale sorge il fabbricato ove sono ubicate le u.i. oggetto di procedura, confina: a Nord con la particella 84 del Foglio 32 (relitto stradale di proprietà della Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, di fatto porzione della strada provinciale 40, via G. Garibaldi), ad Est la strada sterrata denominata "Santa Paola"; a Sud con la particella 205 (seminativo di proprietà del Sig. xxxxxxxx); e ad Ovest con la particella 139 (seminativo di proprietà del Sig. xxxxxxx). Salvo se e/o forse altri.

Al Catasto Fabbricati:

-il **subalterno 11** (appartamento) confina, al piano terra, a Sud e ad Est con il sub.1 (abitazione, di proprietà dei Sig.ri xxxxxxx e xxxxx, ciascuno per la quota di 1/2); a Nord con il sub.10 (corte comune ai sub.1-6-7- e 11; e ad Ovest con il sub.9 (corte comune ai sub.7 e 11, di proprietà degli esecutati ed oggetto della presente procedura).

-il subalterno 7 (autorimessa) confina ad Est con il sub. 6 (abitazione, di proprietà dei Sig.ri xxxxxxx e xxxxx, ciascuno per la quota di 1/2) ed a Ovest con il sub.9 (corte comune ai sub.7 e 11, di proprietà degli esecutati ed oggetto della presente procedura). Salvo se e/o forse altri.

PERTINENZA

-**NUDA PROPRIETA'** in regime di separazione dei beni, **per la quota di 1/2** a ciascun esecutato;

-**USUFRUTTO per la quota di 1/1** al padre dell'esecutato ed estraneo alla presente procedura.



PROVENIENZA DEL BENE

Il titolo di provenienza è il seguente:

-atto di vendita del Notaio Dr.ssa Caterina Forti, Rep. n.1473 Raccolta n.1034 del 15 novembre 2017, registrato a Cesena in data 28/11/2017 al n.8602 e trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 28/11/2017 R.G.n.19286 R.P.n.12168, con il quale i Sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXX acquistano dal Sig. XXXXX il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni, delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 42, particella 138 sub.11, 7 e 9.

Nell'atto di cui sopra si descrive ed indica l'oggetto di vendita come segue:

“Il signor XXXXXXX, riservandosi per sé l'usufrutto vitalizio e dopo di sé per sua moglie XXXXXXX, che accetta, vende ai signori XXXXXXX e XXXXXXXXXXXX che acquistano, in ragione di metà ciascuno, il diritto di nuda proprietà sul seguente immobile:

*Porzione di fabbricato bifamiliare di civile abitazione sito nel Comune di Roncofreddo, in via Giuseppe Garibaldi nn 735 e 737, località Santa Paola, e precisamente la porzione avente accesso dal civico n.737, costituita da appartamento ai piani terra, primo, secondo sottotetto e autorimessa e ripostiglio al piano primo sottostrada, con annessa corte pertinenziale, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al **foglio 42:***

-particella 138 sub.11, categoria A/3, classe 2, vani 6, Via Giuseppe Garibaldi n.737, p.T-1-2, superficie catastale mq.125, totale escluse aree scoperte mq.121, R.C. proposta Euro 340,86,

-particella 138 sub.7, categoria C/6, classe 1, mq.44, Via Giuseppe Garibaldi n.737, p. S1. Superficie Catastale mq.53, R.C. Euro 159,07,

-particella 138 sub.9, corte e ripostiglio, bene non censibile comune ai subalterni 7 e 11,

confinante con ragioni XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, via Garibaldi, corte



comune, particella 205, salvo altri.

Nella vendita è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 c.c. fra cui trovasi in particolare l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al Catasto Terreni di detto Comune, alla partita 1, foglio 42 con la particella 138 di mq.947 (Ente Urbano), nonché la porzione di corte distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al foglio 42, particella 138, sub.10.”

REGIME FISCALE

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

L'intero fabbricato è stato edificato ex novo, mediante rilascio di:

-**Licenza Edilizia n.105/1968 del 02/07/1968**, per la costruzione di nuovo fabbricato urbano sulla particella 5 del Foglio 42. La Licenza è stata rilasciata a nome di XXXXXXXXX, con la seguente condizione: “*a condizione che a lavori ultimati sia richiesta la visita tecnico-sanitaria per l'abitabilità*”;

In riferimento al titolo di cui sopra risulta presentata la **Domanda per ottenere il Permesso di Abitabilità** in data 19/10/1968 a nome di XXXX XXXXXXXXX; l'esecutato mi ha fornito copia della lettera con cui il Comune di Roncofreddo ha trasmesso al sig. XXXXXXX, il Certificato di Abitabilità.

La lettera è datata 14/maggio/1980.

La scrivente non è però in possesso di tale certificato in quanto non è stato trovato sia presso l'Archivio del Comune che presso la proprietà del fabbricato.

-**Concessione in Sanatoria n.177 del 08/08/1990** rilasciata a nome di XXX XX, XXXXXX e XXXXXXXXXX, per la costruzione di un piccolo proservizio in muratura adiacente al fabbricato principale ed alcune modifiche prospettiche; fabbricato catastalmente distinto al Foglio 42 particella 5B;



Nella documentazione è stato riscontrato un riferimento ai “lavori eseguiti di cui alla pratica n.110 del 23/04/1986”, **ma anche di questo titolo non si è avuto alcun riscontro presso il Comune di Roncofreddo.**

-**C.I.L.A. P.G. 2854 del 24/05/2018** presentata a nome di XXXXXXXXX per interventi di manutenzione straordinaria relativamente al solo appartamento posto al piano primo e catastalmente identificato con il subalterno 11;

-**Comunicazione di Fine Lavori alla C.I.L.A. inviata a mezzo pec dal Progettista e Direttore dei Lavori all’Ufficio Tecnico del Comune di Roncofreddo in data 03/07/2020.**

Tale documentazione non è stata reperita presso l’Ufficio Tecnico del Comune, senza tra altro avere alcun chiarimento in merito nonostante fosse stata richiesta, bensì dal Libero Professionista che firmò e asseverò la pratica presentata in Comune.

Sono state riscontrate incongruenze tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle tavole allegate sia all’ultimo titolo autorizzativo, che a quelli precedenti. Non tutte le difformità riscontrate risultano sanabili, per alcune di esse è possibile presentare la richiesta di CILA in Sanatoria, altre invece sono soggette a Concessione in Sanatoria unitamente a Sanatoria Sismica. Per quanto riguarda le strutture precarie esterne, seppur sanabili, il costo della pratica risulta alquanto più onerosa rispetto alla spesa che il futuro acquirente avrebbe se venissero smontate e nuovamente realizzate, se interessato, dopo aver ottenuto il titolo autorizzativo per la loro realizzazione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Nel fabbricato sito in via G. Garibaldi n.737 vi risiedono l’esecutato ed i suoi genitori.

L’esecutata risulta residente in altro Comune.



CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

E' stato predisposto nuovo A,P,E, che risulta così registrato:

-Foglio 42 particella 138 sub.11 - APE 08868-439575-2023 – classe energetica E–EP gl, nren 225,17 kWh/mq anno.

L'attestato è stato rilasciato in data 23/05/2023 ed è valido fino al 23/05/2033, fatto salvo eventuali futuri interventi al fabbricato che ne modifichino le caratteristiche in relazione alla prestazione energetica.

STIMA DEL BENE

Valore di stima definitivo €148.000,00

Di cui:

-il **valore del DIRITTO di USUFRUTTO (decurtato ai fini della vendita forzata) €37.000,00** (euro trentasettemila//00)

-il **valore del DIRITTO di NUDA PROPRIETA' (decurtato ai fini della vendita forzata) €111.000,00** (euro centoundicimila/00)

-età usufruttuario: 79 anni

-interesse legale vigente: 5,00%

-moltiplicatore: 5

Valore locativo €500,00 mensili (cinquecento//00) in condizioni normali.

Cesena, lì 08/06/2023

l'Esperta Stimatrice

(Taroni Geom. Alida)

