

PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare R.G. n.54/2022

promossa da

XXXXXX

XXXXXX

XXXXXX

contro

XXXXXX

XXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

con ALLEGATI

C.T.U. Esperta designata: Geom. ALIDA TARONI

CUSTODE NOMINATA: Dott.ssa Sonia Guariglia



SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 4
LOTTO 1	
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI,	
DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag. 5
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 5
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 6
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	
IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag. 8
02.3.1) COMMENTI	pag. 10
02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 10
02.5) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	pag.12
02.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO.....	pag.23
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA,	
VERIFICA VENTENNIO	pag.38
03.1) PROPRIETA'	pag.31
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.40
03.2.2) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.41
03.2.3) COMMENTI.	pag.42
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO ...	pag.43
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o	
DOCUMENTI IPOCATASTALI	pag.44
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.47
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.48
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E	
CONGRUITA' AFFITTO	pag.48
08) <u>VINCOLI</u> , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI,	
VINCOLI DI R.U.E.	pag.48
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.49
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag. 49
08.3) COMMENTI	pag. 50
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 50
10) SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	
IN CORSO	pag. 51
11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO	
DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.51
13) PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA';	
DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA	
ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.52
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.53



13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E	
NORME APPLICABILI	pag. 54
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 55
14) SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag. 62
15) ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore) .	pag. 64
16-17) ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag. 65-66
18) AGGIORNAMENTI CATASTALI	pag. 66
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag. 67
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI,	
SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI	
STIMA	pag.67
20.1) CRITERI ADOTTATI	pag.68
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag.69
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 69
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 70
20.5) AGGIUSTAMENTO DEL PREZZO	pag. 70
20.6) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.71
20.7) ADEGUAMENTO E VALORE DI STIMA FINALE	pag.72
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.73
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.74
23) DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA	pag.77
24) CODICE FISCALE	pag.77
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE,	
ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag 77
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E	
RESIDENZA STORICO	pag.78
27) CAUSE PENDENTI – ASSEGNAZIONE CASA	pag.79
28) REGIME FIS.CALE DELLA VENDITA ETC...	pag.79
29-30-31) PROROGA, DEPOSITO, COMUNICAZIONE DEPOSITO ..	pag.79-80
NOTE FINALI ESPERTO	pag.80
ELENCO ALLEGATI	pag.81



La sottoscritta Taroni geometra Alida, residente in Cesena (FC), via V. Belli n.201, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n.2180, nominata in data 03/11/2022, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 04/11/2022 dal G.E. Dott. FABIO SANTORO, depositato Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 08/11/2022 (data udienza fissata al 27/06/2023), visti i quesiti a cui l'Esperta dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici e debito sopralluogo, relaziona quanto segue:

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;

In data 20/01/2023, ho provveduto ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno agli esecutati all'indirizzo rilevato agli atti, in cui li avvisavo della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.54/2022, dell'inizio delle operazioni peritali e fissavo per il giorno **31/01/2023** alle ore 10:00 la data del sopralluogo.

Nella raccomandata, che **è stata ritirata solo dall'esecutato, mentre quella inviata all'esecutata è ritornata alla scrivente**, li invitavo a consentire la visita alle unità immobiliari oggetto di valutazione.

Alle ore 10:00 circa del giorno indicato nella comunicazione inviata, è stato possibile eseguire il sopralluogo delle unità oggette di procedura.

Erano presenti: la sottoscritta C.T.U., la custode nominata, la professionista incaricata dalla E.S. per redigere l'A.P.E. e l'esecutato.



Le operazioni peritale sono terminate alle ore 12:00 circa.

(vedasi allegato 01).

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;

LOTTO UNICO

Oggetto del pignoramento sono un appartamento posto al piano primo, una autorimessa posta al piano primo sottostrada (seminterrato), un ripostiglio esterno censito come bene comune non censibile ad entrambe le unità oggetto di procedura, oltre a parti comuni anche ad altre unità non oggetto della presente procedura. Il tutto facenti parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare, sito a Roncofreddo (FC), in via G. Garibaldi n.737.

2.1) IDENTIFICAZIONE

Dall'esame delle visure catastali, le unità immobiliari risultano in capo a:

-NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, ad XXXX (soggetto esecutata);

-NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, a XXXX (soggetto esecutato);

-USUFRUTTO per la quota di 1/1, a XXXX (soggetto non esecutato);

delle unità immobiliari all'interno di un fabbricato "bifamigliare" ad uso residenziale, catastalmente identificate al **C.F. del Comune di Roncofreddo**, al **Foglio 42, particella 138** coi seguenti subalterni:

-7 -autorimessa;

-11 -abitazione e servizi esterni;



-**9** -ripostiglio e corte comune ai sub.7 e 11;

-**10** -corte comune ai sub.7, 11 (oggetto della presente procedura) e dei sub.1 e 6 (non oggetto di procedura).

L'area di sedime in cui sorgono i corpi di fabbrica insistenti sulla particella, è censita al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 42, particella 138.

2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Il compendio oggetto di procedura costituito dall'appartamento, autorimessa, ripostiglio e corte comune ai soli beni pignorati e corte comune sia alle unità pignorate che ad altre non oggetto di procedura, risulta censito nel comune di Roncofreddo, nel seguente modo:

Catasto Fabbricati

-**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);

Osservazioni:

1)-L'abitazione si sviluppa al piano terra, primo e secondo (sottotetto).

Il piano terra è costituito dall'ingresso all'unità abitativa e vano scala di collegamento tra all'appartamento posto al piano primo e l'autorimessa posta al piano seminterrato;

2)-nella mappa catastale, la via da cui si accede alla proprietà è indicata come "*strada comunale Santa Paola*", mentre sia al Catasto Fabbricati che presso gli uffici comunale alla stessa è stata assegnata la toponomastica "via G. Garibaldi".

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

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

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

-XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, 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. XXXXXXXXX); e ad Ovest con la particella 139 (seminativo di proprietà del Sig. XXXXXXXXX). 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 XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, 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.

Si allegano: estratti di mappa C.T. senza e con fogli limitrofi (**all.02**), visura storica C.T. (**all.03**), visure storiche C.F. (**all.04**), planimetrie catastali (**all.05**), elaborato planimetrico (**all.06**) e dati confinanti (**all.07**).

2.3) CORRISPONDENZA DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati contenuti nell'atto di pignoramento:



“1) nuda proprietà per la quota di 1/2 di XXXXXXXXXX e di 1/2 di XXXXXXXXXX di:

- 1) immobile sito in Roncofreddo (FC), distinto al catasto Fabbricati – foglio 42 – part.138 – sub.11 – Nat.A3 – consistenza 6 vani;
- 2) immobile sito in Roncofreddo (FC), distinto al catasto Fabbricati – foglio 42 – part.138 – sub.7 – Nat.C6 – consistenza 44mq;
- 3) immobile sito in Roncofreddo (FC), distinto al catasto Fabbricati – foglio 42 – part.138 – sub.9 – Nat.E;”

Osservazione:

Dalla verifica della documentazione catastale, risulta che il **sub.10** (bene comune non censibile [corte], è comune anche ai subalterni 7 e 11 oggetto della presente procedura, pertanto trattandosi di “*pertinenze ed accessori*”, è parere dell’Esperta che **anche la quota di comproprietà dello stesso sub.10 sia oggetto di procedura e che la mancata indicazione, sia nell’atto di pignoramento che nella nota di trascrizione delle parti comuni, non comporti una parziale o insufficiente descrizione dell’immobile.**

Dati anagrafici degli esecutati indicati nel pignoramento:

- XXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXX (XX) il XXXXXX e residente in XXXXXX (XX), via XXXXXX n.XXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX,
- **XXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX e residente in XXXXXX XXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXX n.737 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Osservazioni:

Con Decreto N.R.G. XXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXX viene omologato dal Presidente Dott.ssa XXXXXXXXXXX, del Tribunale di Forlì – Sezione Unica Civile-Famiglia, la separazione consensuale dei Sig.ri XXXXXXXXXXX e



XXXXXXXXXXXXX.

La Sig.ra XXXXXXXX, dal XXXXXXX non risulta più residente nel Comune di XXXXXXXX (XX), ma ha preso residenza nel Comune di XXXXXXX.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO R.G.35785

R.P.4083 del 30/03/2022

I dati catastali, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.**

2.3.1) OSSERVAZIONI

Come già sopra relazionato, è da considerarsi oggetto di procedura anche la quota proporzionale di proprietà del subalterno 10 (corte) in quanto bene comune anche alle unità 7 e 11, oggetto della presente procedura.

Alla luce di quanto sopra, si può affermare che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione permettono la corretta identificazione delle unità immobiliari e relativa corte di pertinenza, oggetto di procedura e si possono considerare corrispondenti a quelli catastali, pertanto la scrivente ritiene che quanto sopra non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, lasciando comunque al Professionista Delegato alla vendita ogni valutazione al riguardo, rimanendo a sua completa disposizione in caso di necessità.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato con forma rettangolare, plurifamiliare, costituito



complessivamente da n.2 unità ad uso abitativo, n.2 autorimesse, n.2 porzioni di corte esclusive oltre alla corte comune ai sub. 1-6-7 e 11 insistenti sulla particella 138, ciascuna identificata con il proprio subalterno.

L'intero fabbricato residenziale si sviluppa su quattro livelli, di cui tre fuori terra (piano terra, primo e secondo [sottotetto]), ed uno seminterrato ove sono ubicate le autorimesse.

Sul fronte principale, inteso quello ove sono ubicati gli ingressi alle unità abitative, è presente una tettoia, realizzata senza titolo autorizzativo, con struttura portante in legno.

Sulla particella sono inoltre presenti più corpi di fabbricati tra cui un ripostiglio catastalmente identificato con il subalterno 9 (ripostiglio comune alle unità oggetto di procedura); alcuni dei questi sono stati realizzati senza titolo edilizio.

Il lotto è in pendenza, pertanto il piano primo sottostrada risulta completamente interrato sul lato Nord ed a vista, con accessi dall'esterno, sui restanti lati.

L'intero lotto non risulta recintato ed è privo di cancelli; inoltre non sono identificabili in loco anche i limiti delle due porzioni di corte esclusiva assegnate a ciascuna unità abitativa con relativa autorimessa.

Sarà cura e spese dell'acquirente provvedere, se di interesse, far eseguire un dettagliato rilievo con idonea strumentazione topografica con successivo picchettamento, al fine di determinare ed individuare la posizione esatta dei confini catastali della porzione di corte acquistata identificata con il subalterno 9.

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.

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 principale ad uso residenziale risulta edificato in virtù della Licenza di Costruzione n.105/1968 del 02/07/1968 e successivi titoli edilizi.

2.5) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'unità immobiliare identificata con il sub.11, avente destinazione **abitazione** risulta composta da:



PIANO TERRA

-ingresso, con scala di collegamento al piano primo (ove è ubicato l'appartamento) e al piano primo sottostrada (seminterrato, ove è ubicata l'autorimessa);

L'altezza interna utile è di ml.3,00.

PIANO PRIMO

Qui si sviluppa il vero e proprio appartamento al quale, come già sopra relazionato, vi si accede da scala interna.

E' costituito da: un corridoio dal quale si accede ad un balcone (con affaccio sulla corte comune identificata con il subalterno 10 [prospetto Nord]), una camera da letto, un bagno (nel suo soffitto è presente la botola di accesso al sottotetto), il soggiorno, ed un disimpegno. Dal soggiorno si accede sia alla cucina che ad un altro balcone (con affaccio sul prospetto Ovest). Anche dalla cucina è possibile accedere al medesimo balcone.

Dal secondo disimpegno, di dimensione minori, si accede alla seconda camera da letto ed al secondo bagno.

L'altezza utile interna rilevata è di ml.3,00 ca., conforme a quella autorizzata.

PIANO SECONDO (sottotetto)

La rappresentazione grafica del sottotetto, seppur con qualche incongruenza con quanto rilevato in loco, è presente nell'ultimo titolo autorizzativo depositato in Comune, ossia la C.I.L.A. Prot.2854 del 24/05/2018, e nella planimetria catastale presente in banca dati.

Risulta illuminato da un lucernaio.

Non è stato possibile rilevare le altezze di imposta in quanto, essendo molto basse non sono ben raggiungibili.

Da rilievo effettuato, 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, conforme all'ultimo titolo autorizzativo.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (seminterrato)

All'interno della proiezione del fabbricato, vi si trova l'unità immobiliare identificata con il subalterno 7, avente destinazione catastale "*autorimessa*", di fatto utilizzata, mediante la realizzazione di impianti e divisori interni, in appartamento per i genitori dell'esecutato.

Vi si accede sia con scala interna, di collegamento tra l'ingresso dell'abitazione posto al piano terra ed il disimpegno posto al piano seminterrato, che dalla porta posta sul lato Ovest del fabbricato che si affaccia sulla corte di proprietà esclusiva identificata con il subalterno 9 (bene comune ai subalterni 7 e 11, di fatto corte esclusiva delle unità oggetto di procedura).

L'altezza utile interna rilevata risulta di ml.2,40 ca., quella autorizzata è di ml.2,50.

Sempre con il subalterno 9, in prossimità dell'ingresso all'autorimessa, (di fatto adibita ad appartamento), è ubicato un corpo di fabbrica esterno adibito a ripostiglio/lavanderia. Anch'esso risulta accatasto come bene comune non censibile (ripostiglio) ai subalterni 7 e 11, pertanto è oggetto di procedura esecutiva.

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).



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. Il pavimento 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 pilastri 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.

Da ricerca effettuata presso il Comune di Roncofreddo, **non risultano** depositate **“Dichiarazioni di Conformità” dei vari impianti**, pertanto l'Esperta **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'.**

In riferimento alla documentazione relativa ai titoli autorizzativi, i lavori di ristrutturazione dell'appartamento posto al piano primo risultano eseguiti nel 2018, mentre non è dato sapere quanto l'autorimessa è stata trasformata in abitazione e quando è stato realizzato l'attuale ripostiglio esterno con struttura in pannelli in pvc in sostituzione del preesistente condonato con Sanatoria nel 1990, avente struttura in muratura.

Visto quanto sopra, si **consiglia** al futuro acquirente di far verificare, **a sua cura e spese**, la conformità ed il corretto funzionamento di tutti gli impianti da personale specializzato, e qualora risultasse necessario, di provvedere al loro adeguamento **al fine di ottenere nuove e complete** dichiarazioni di



conformità.

Nel complesso si può affermare che, alla data del sopralluogo, le unità oggetto della presente procedura, presentavano un normale grado di finitura esterno ed interno.

La superficie commerciale delle unità abitative (appartamento, autorimessa e del servizio esterno) è di mq.217,64.

La superficie di cui sopra, risulta da **misurazioni effettuate** dall'Esperta, sulle varie tavole di progetto allegate, nel tempo, ai titoli autorizzativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roncofreddo (Licenza Edilizia n.105/1968, Concessione in Sanatoria n.177/1990 ed elaborato planimetrico del 2017 per le corti comuni ed esclusive) anche mediante software CAD su disegni in scala oltre al rilievo metrico eseguito in loco dalla scrivente.

Commenti:

Per la verifica ed il confronto delle superfici, non sono state prese, in alcun modo, in considerazione sia la tavola allegata alla C.I.L.A. del 2018 che le planimetrie catastali presenti in banca dati in quanto, dal loro esame, sono stati riscontrate difformità nel dimensionamento della sagoma dell'intero fabbricato e pertinenze.

Sarà comunque cura dell'acquirente verificare ulteriormente le superfici sopra indicate con quanto rappresentato nelle tavole allegate alla Licenza Edilizia del 1968 ed alla Concessione in Sanatoria del 1990, e/o con verifiche in loco, incaricando un proprio tecnico di fiducia al fine di effettuare un più dettagliato rilievo.



Le unità immobiliari risultano correttamente catastalmente identificate.

Sono state riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali quali:

PER IL SUB.11 - APPARTAMENTO

-al piano terra:

1)-errata rappresentazione grafica del numero di gradini della scala di collegamento con il piano primo; manca la parte della scala per il collegamento al piano primo sottosctrada ;

-al piano primo:

1)-la sagoma esterna è stata rappresenta di dimensioni maggiori rispetto allo stato di fatto;

2)-errata rappresentazione grafica della scala, per ogni rampa ci sono n.9 alzate e sono leggermente sfalsate tra loro;

3)-assente il sette murario presente nel pianerottolo intermedio della scala;

4)-la porta di ingresso all'appartamento ha larghezza minore rispetto a quella disegnata;

5)-entrambi i balconi sono rappresentati di dimensioni maggiori rispetto allo stato di fatto;

6)-nel corridoio, lato soggiorno risulta un sette murario;

7)-la botola rappresentata nel "*bagno I*" è più spostata sia verso la parete divisoria con il corridoio che quella della camera a cui si accede dal piccolo disimpegno; di conseguenza anche nella rappresentazione della pianta del sottotetto la botola non risulta nella corretta posizione;

8)-il camino, ha una sagoma rettangolare e dimensioni maggiori rispetto a come è stato rappresentato;

9)-l'apertura tra il vano soggiorno e l'attigua cucina, risulta di dimensioni



minori rispetto alla sua rappresentazione in planimetria;

10)-la porta-finestra del soggiorno risulta in posizione diversa rispetto a come è stata rappresentata, ossia è a ridosso del muro divisorio tra il soggiorno ed il vano scala;

11)-la parete divisoria, elaborando il rilievo effettuato sia internamente che esternamente al fabbricato, risulta dello spessore di cm.18 circa mentre in planimetria è stato rappresentato dello spessore di cm.30;

12)- nella cucina non risulta realizzato il controsoffitto per cui l'altezza rilevata è di ml.3,00 in tutto il vano;

13)-il disimpegno da cui si accede al "bagno 2" ed alla seconda camera risulta di dimensione e sagoma leggermente diverse;

14)-nel sottotetto non sono stati rappresentati le due porzioni di parete realizzate per l'appoggio della trave di colmo della copertura;

15)-il lucernaio risulta traslato rispetto a dove è stato rappresentato;

PER IL SUB.7 - AUTORIMESSA

L'autorimessa è stata oggetto di interventi edilizi realizzati, senza titolo autorizzativo, per adibirla ad appartamento dei genitori dell'esecutato.

Trattasi di opere murarie interne, modifica della dimensione della porta di accesso dall'esterno, trasformazione del sottoscala, posto a Sud, in bagno, tamponamento di aperture interne di collegamento all'adiacente sub.8 ed apertura di una nuova che collega l'autorimessa con il vano "atrio-scala", il sottoscala posto a Nord è stato adibito a centrale termica e vi risulta in opera una finestra.

PER IL SUB.9 – RIPOSTIGLIO DI USO COMUNE AI SUB. 7 e 11

1)-la sua sagoma esterna e la disposizione interna è diversa rispetto allo stato di fatto;



2)-anche la posizione è diversa, infatti non ha più un lato in aderenza con il vano scala ma risulta distaccato dal fabbricato principale.

(vedasi allegato 08)

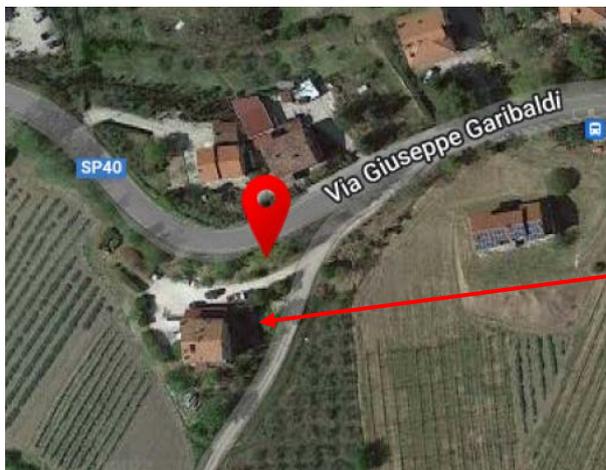
2.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una rappresentazione dell'intero fabbricato e delle unità immobiliari oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione delle planimetrie e mappe catastali, e delle tavole presentate presso l'Ufficio Tecnico di Roncofreddo.

Si rammenta che sono state riscontrate numerose difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla C.I.L.A. del 2018.

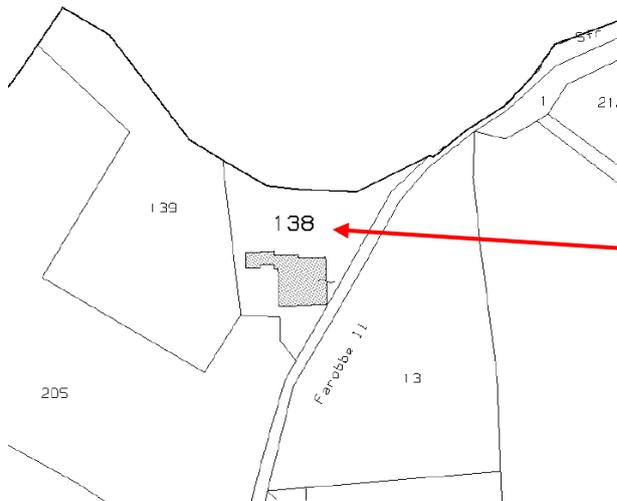
E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, con relativa didascalia che si allega. **(vedasi allegato 4)**

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



veduta del fabbricato in cui sono ubicate le u.i. oggetto di pignoramento da google maps





stralcio mappa C.T. particella 803



veduta dello stradello di accesso al fabbricato ove sono ubicate le u.i. oggetto di procedura, dalla via G. Garibaldi



veduta di parte dell'intero fabbricato in cui sono ubicate le u.i. oggetto di procedura e della corte comune identificata con il sub.10





vedute dell'intero fabbricato in cui sono
ubiccate le u.i. oggetto di procedura





vedute dell'intero fabbricato in cui sono ubicate le u.i. oggetto di procedura



vedute del ripostiglio identificato con il sub.9 (bene comune non censibile) e della tettoia realizzata senza titolo autorizzativo

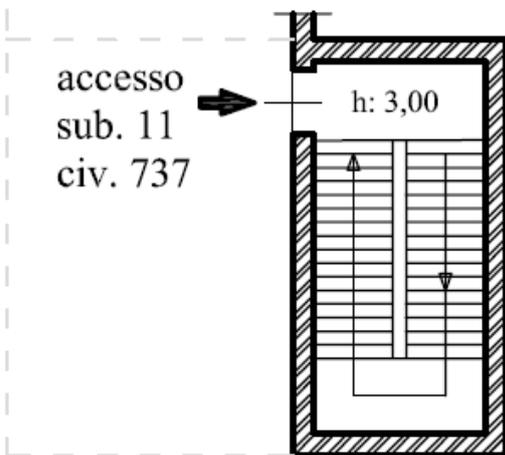


veduta del fabbricato ove sono ubicate le u.i. oggetto di procedura e di parte della corte comune a tutte le unità insistenti sulla particella 138, identificata con il sub.10.





porta di accesso all'unità abitativa
oggetto di procedura



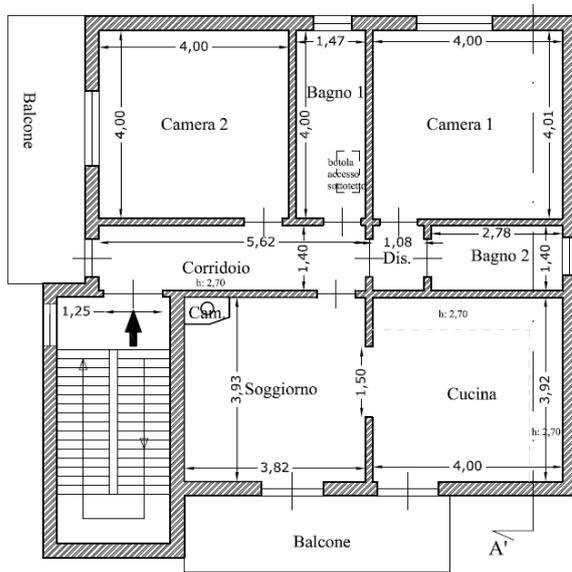
PIANTA PIANO TERRA

(stralcio tavola CIL sviluppo non in scala)



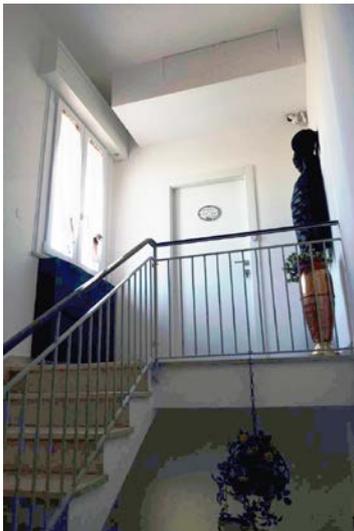
veduta del vano scale ed ingresso alla porzione di fabbricato
ove sono ubicate le u.i. oggetto di procedura





PIANTA PIANO PRIMO

(stralcio tavola CIL sviluppo non in scala)



vedute del vano scale di accesso all'unità abitativa

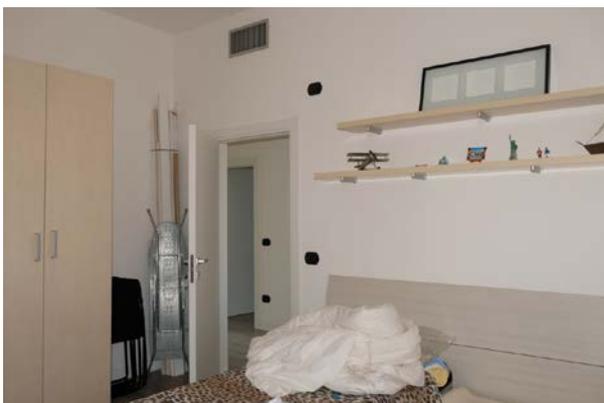


veduta del corridoio posto nell'appartamento al piano





veduta del balcone con accesso dal corridoio, lato porta di ingresso



vedute della camera da letto con accesso dal corridoio





vedute del bagno con accesso dal corridoio



veduta della botola di accesso al sottotetto, ubicata nel bagno con accesso dal corridoio



veduta del disimpegno dal quale si accede alla seconda camera da letto ed al secondo bagno





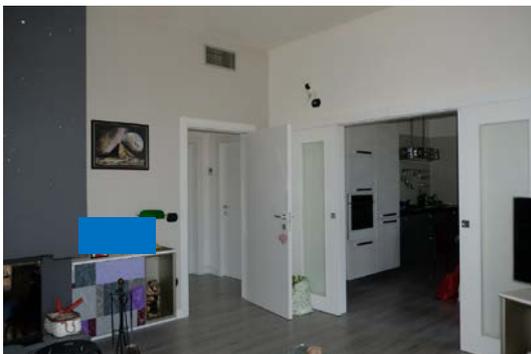
veduta della seconda camera da letto



veduta del bagno 2

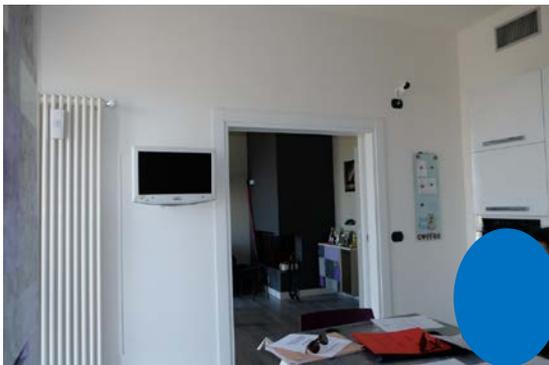


veduta del soggiorno e di parte della cucina



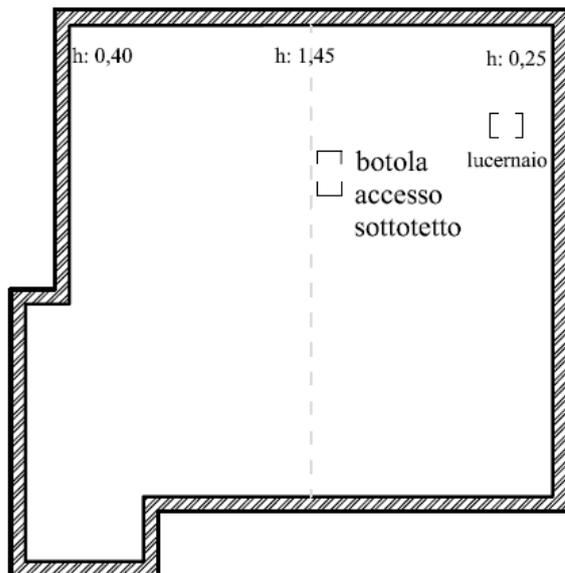


veduta del balcone al quale di
accede sia dal soggiorno che dalla
cucina



veduta della cucina





PIANTA PIANO SECONDO

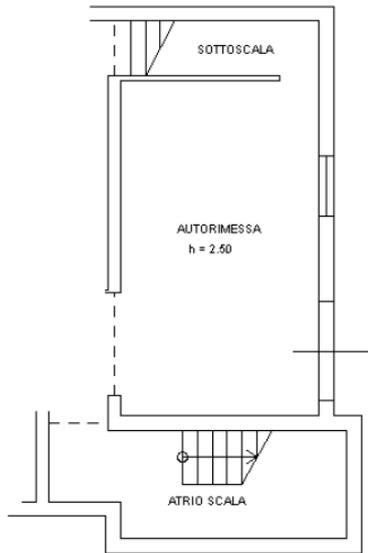
[sottotetto]

(stralcio tavola CIL sviluppo non in scala)



veduta del sottotetto





PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
[seminterrato]

(stralcio planimetria catastale, sviluppo non in scala)



veduta della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo sottostrada e del sottoscala adibito a centrale termica

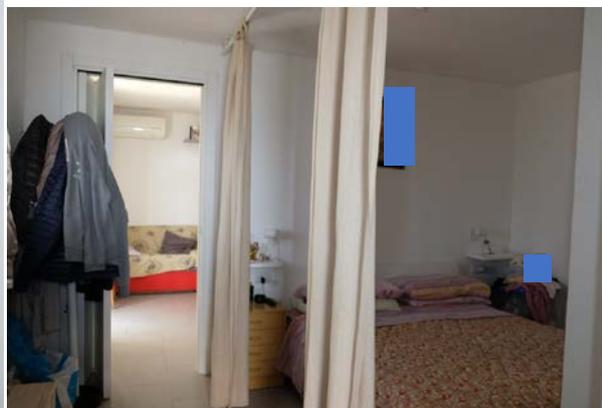




veduta del vano scala e della porta a soffietto di accesso all' autorimessa



veduta dell'accesso all' autorimessa dal vano scala e dell' interno dell' autorimessa utilizzata, impropriamente, come appartamento



veduta dell' autorimessa utilizzata, impropriamente, come appartamento





veduta dell'interno dell'autorimessa utilizzata, impropriamente, come appartamento

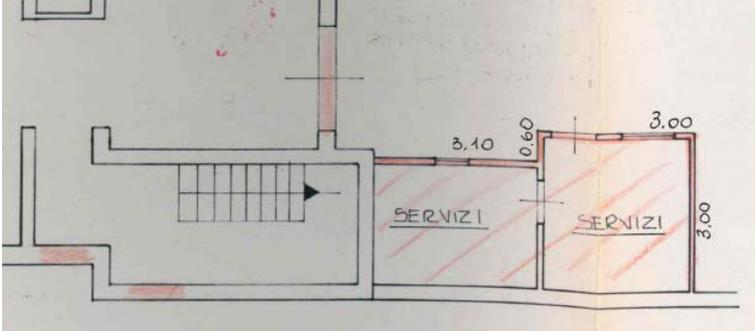


veduta del w.c., ricavato nel sottoscala adiacente all'autorimessa utilizzata, impropriamente, come appartamento



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA [seminterrato]

(stralcio della Concessione in Sanatoria n.177/1990 dell'attuale sub.9 [b.c.n.c. corte e ripostiglio, comune ai sub.7 e 11] sviluppo non in scala)



particolare del passaggio tra il fabbricato principale ed il ripostiglio di uso comune alle unità oggetto di procedura



vedute interne del ripostiglio di uso comune alle unità oggetto di procedura





vedute interne del ripostiglio di uso comune alle unità oggetto di procedura

SISTEMA FOGNARIO



veduta del sistema fognario, non allacciato alla fogna pubblica

UTENZE



veduta della nicchia dei contatori della luce, ubicata sotto al portico tra le porte di accesso alle unità abitative esistenti nell'intero fabbricato





individuazione della posizione della nicchia dei contatori del gas



veduta del pozzetto e dei contatori dell'acqua

3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalerà nella verifica dei titoli di acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo di 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.

3.1) PROPRIETA'

L'intero compendio pignorato, identificato con i subalterni 7 (autorimessa), 11 (abitazione), 9 (corte e ripostiglio esterno, di uso comune ai sub.7 e 11 [di fatto di proprietà esclusiva]) e quota proporzionale della corte comune ai subalterni 1-6-7-11 insistenti della particella 1159, identificata con il subalterno 10, risulta in capo agli esecutati nel seguente stato di diritto:

-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.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AAGLI ESECUTATI

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 XXXXXXXXX e XXXXXX 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 XXXXXXXX, riservandosi per sé l'usufrutto vitalizio e dopo di sé per sua moglie XXXXXX, che accetta, vende ai signori XXXXXXXX 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.”

(vedasi allegato 09)

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel su citato atto **non risultano** riportati **ulteriori** vincoli e/o patti che



devono intendersi restare a carico dell'acquirente, oltre a quelli in esso elencati.

03.2.3) COMMENTI

Come già relazionato in precedenza, si ricorda che con Decreto N.R.G. XXXXX del XXXXX viene omologato dal Presidente Dott.ssa XXX XXXX, del Tribunale di Forlì – Sezione Unica Civile-Famiglia, la separazione consensuale dei Sig.ri XXXXXX e XXXXX.

La Sig.ra XXXXX, dal XXXXX non risulta più residente nel Comune di XXXXXXXX (XX), ma ha preso residenza nel Comune di XXXXXX.

(vedasi allegato 10)

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Risulta in atti il Certificato Notarile del Notaio Avv. Matteo del Gaudio di Savignano Sul Rubicone (FC), datato 06/aprile/2022.

Nel “quadro sinottico della provenienza nel ventennio”, viene citato unicamente l’atto del Notaio Caterina Forti del 15/11/2017, atto che non copre il ventennio antecedente.

La scrivente ha quindi provveduto a reperire l’atto con cui il padre dell’esecutato era divenuto proprietario della porzione di fabbricato ove sono attualmente ubicate le unità immobiliari oggetto della procedura.

Al Sig. XXXXX, la proprietà di porzione del fabbricato era pervenuta con atto di divisione amichevole – cessione di diritti (proprietà coltivatrice) del Notaio Dr. Paolo Giunchi, Rep. n.30871 Raccolta n.11342 del 12 ottobre 1984, registrato a Cesena in data 29/10/1984 al n.3272 mod.1 e trascritto all’Ufficio Ipotecche di Forlì in data 07/11/1984 art.8065.



Si estrapola da tale atto quanto segue: “...omissis....b -fabbricato urbano, sito come sopra, denunziato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune come da ricevute delle Schede numeri 3124, 3125, 3126 e 3127 di registrazione del 19 aprile 1984;

con il terreno annesso e su cui insiste, in Catasto foglio 42, particella 5, di metri quadrati 7.204 (settemiladuecentoquattro), redditi omessi.

....omissis....

I Signori XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e XXXXXX procedono alla divisione amichevole dei beni descritti nella superiore premessa e a soddisfazione definitiva ed irrevocabile dei rispettivi diritti di comproprietà le seguenti quote:

...omissis...

C - al signor XXXXX, che accetta per la piena e nuda proprietà e alla signora XXXXXXX, che accetta per l'usufrutto di 214,285/1000 (duecentoquattordici virgola duecentottantacinque millesimi) la porzione di fabbricato urbano, facente parte dell'edificio di cui sopra,

denunziata al N.C.U.E. del Comune di Roncofreddo come da ricevute delle Schede numeri 3124 e 3127 di registrazione del 19 aprile 1984;...con i rispettivi diritti condominiali sugli enti comuni predetti.

Le suddette quote sono assegnate ed accettate con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso né eccettuato, assumendo reciprocamente i condividenti tutte le garanzie di legge per fatto proprio per il periodo di tempo trascorso in comunione;

con decorrenza da oggi degli effetti tutti del contratto.

(vedasi allegato 11)

Nel periodo intramezzo tra gli atti notarili del 1984 e quello del 2017,



risultano inoltre i seguenti passaggi:

-con Certificato di Denuncia di Successione del 06/09/2001 Rep. n.46/664 della Sig.ra XXXXXXXXXX deceduta il XXXXXXX la quota di proprietà di 1/2 fra gli altri beni dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 42, Particella 138 sub.ni 1 e 2, diveniva di proprietà del sig. XXXXXXX (figlio).

Trascritto a Forlì il 11/10/2001 Art. 10.686 (**vedasi allegato 18**)

N.B. non risulta l'accettazione di eredità da parte del sig. Fabbri Ivo.

-Con Certificato di Denuncia di Successione del 22/01/2001 Rep. n.95/651 del sig. XXXXXXX deceduto il XXXXXXX l'intero suo diritto di nuda proprietà fra gli altri beni dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo protocollo 3124 (appartamento) e protocollo 3127 (autorimessa) registrato nel 1984 oltre al terreno identificato al Foglio 42, Particella 5, diviene di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di nuda proprietà della sig.ra XXXXXXX (madre) e al sig. XXXXXXX (fratello).

Trascritto a Forlì il 01/02/2001 Art. 1.393 (**vedasi allegato 19**)

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.

Per le unità immobiliari in oggetto, risulta prodotta la Certificazione Notarile



del Notaio Avv. Matteo del Gaudio di Savignano Sul Rubicone (FC), datata 06/aprile/2022.

Nel “quadro sinottico della provenienza nel ventennio”, viene citato unicamente l’atto del Notaio Caterina Forti del 15/11/2017, atto che non copre il ventennio antecedente.

L'Esperta Stimatrice, oltre a richiedere l’atto di provenienza a coprire il ventennio, in data 13/05/2023 ha provveduto ad eseguire la ricerca e la verifica delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome degli esecutati XXXXXXXX e XXXXXXXX (**vedasi allegato 12**) e per identificativo catastale attuale delle unità immobiliari pignorate (**vedasi allegato 13**).

Dalla ricerca a nome degli esecutati sono emerse le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI CONTRO

-Verbale di pignoramento immobili del 07/03/2022 Rep. n.432/2022 a favore di Romagnabanca Credito Cooperativo Romagna Est e Sala di Cesenatico S.C. con sede a Savignano sul Rubicone (FC), contro i sig.ri Fabbri Mirco e Avogadri Jessica, dal quale risulta pignorata per **la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà** delle porzioni immobiliari site nel Comune di Roncofreddo e identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 42, Particella 138 sub.ni 11 (cat. A/3), sub. 7 (cat. C/6) e sub. 9 (ente comune).

Trascritto a Forlì il 30/03/2022 Art. 4.083 (**vedasi allegato 14**)

ISCRIZIONI

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/11/2017 Rep. 1474/1035 dell’importo totale di € 135.000,00 a fronte di un capitale di € 90.000,00, a favore Romagnabanca Credito Cooperativo Romagna Est e Sala di Cesenatico S.C. (creditore ipotecario) con sede a



Savignano sul Rubicone (FC), contro i sig.ri XXXXXXXX (debitore ipotecario) e XXXXXX (debitore ipotecario) gravante, **la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà** delle porzioni immobiliari site nel Comune di Roncofreddo e identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 42, Particella 138 sub.ni 11, 7 e 9.

Iscritta a Forlì il 28/11/2017 Art.3.339 (**vedasi allegato 15**)

Dalla ricerca per immobile è emersa la seguente formalità:

-Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio forti Caterina di Cesena del 15/11/2017 rep.1473/1034, riguardante le porzioni immobiliari site nel Comune di Roncofreddo, identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 42, Particella 138 sub.ni 11,7 e 9, a favore della sig.ra XXXXXXXX per il diritto di usufrutto di piena proprietà contro il sig. XXXXXXXX per il diritto di usufrutto di piena proprietà.

Trascritta a Forlì il 28/11/2017 Art. 12.168 (**vedasi allegato 16**).

N.B. si fa presente che l'atto che si trascrive è sottoposto alla condizione sospensiva della premorienza del titolare del diritto di usufrutto sig. XXXXXX.

Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: Sig. XXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXX, e XXXXXXXX (**vedasi allegato 17**), accertando formalità pregiudizievoli a nome XXXXXXXX ed in dettaglio:

-Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio forti Caterina di Cesena del 15/11/2017 rep.1473/1034, riguardante le porzioni Immobiliari site nel Comune di Roncofreddo, identificate al Catasto Fabbricati di detto



Comune al Foglio 42, Particella 138 sub.ni 11,7 e 9, a favore della sig.ra
XXXXXXXXXX per il diritto di usufrutto di piena proprietà contro il sig.
XXXXXX per il diritto di usufrutto di piena proprietà.

Trascritta a Forlì il 28/11/2017 Art. 12.168 (**vedasi allegato 16**).

N.B. si fa presente che l'atto che si trascrive è sottoposto alla condizione
sospensiva della premorienza del titolare del diritto di usufrutto sig. Fabbri
Ivo.

A nome dei signori XXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXX
XXXX non sono emerse formalità pregiudizievoli riguardanti i beni oggetto
di relazione

Oltre ai gravami sulle unità immobiliari riscontrabili dalla documentazione
ipocatastale in atti e quanto sopra elencato e relazionato, non risultano
ulteriori Iscrizioni e/o Trascrizione pregiudizievoli. (**fermo restando ogni
controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale
vendita**).

I dati catastali indicati nell'atto di Pignoramento sono corretti e
corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo
atto.

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

La scrivente ha estratto copia delle planimetrie delle unità immobiliari,
dell'elaborato planimetrico e dell'estratto di mappa catastale, tramite la
piattaforma telematica "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, di cui si allega
copia.



(vedasi allegati 2-5 e 6)

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

Visto l'atto di provenienza e l'attuale situazione risultante in Catasto, per le unità immobiliari, all'Esperta Stimatrice non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire, fatto salvo che non risultano le accettazioni delle di eredità da parte del Sig. XXXXXXXX.

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 precisare 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 allegghi tutti i documenti rinvenuti.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare di cui al sub.11 (abitazione) risultava occupata esclusivamente dal soggetto esecutato, si rammenta che i sig.ri XXXX e XXXXX risultano separati, mentre l'unità immobiliare di cui al sub.7 (autorimessa) risulta impropriamente adibita ad appartamento ed è occupata ed utilizzata dai genitori dell'esecutato.

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. n. 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;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non sono stati rilevati ulteriori vincoli, oltre quelli gravanti sulle unità immobiliari rinvenuti negli atti che ricoprono il ventennio e che hanno conferito la proprietà ai soggetti eseguiti e precedenti proprietari, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.

Inoltre, non risultano, dalla lettura degli atti su citati, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso delle unità immobiliari e parti comuni *de qua*..(regolamenti e simili). **fatto salvo**, per quanto ulteriormente **previsto** dal Codice Civile in materia di condominio e di comunione.

8.2) VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA:

Alla data odierna il Comune di Roncofreddo risulta regolamentato dal R.U.E., le relative Norme Tecniche di Attuazione e dal P.T.C.P.

In riferimento alle tavole urbanistiche, l’intero compendio, non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali (vincoli paesistici e/o storico artistici) e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale** (prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004), comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto la stessa scrivente ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

Si riassume:



-il lotto sul quale sorge il fabbricato ricade in:

-parte **TERRITORIO URBANO – Sub. Ambito A10-3: tessuti residenziali a bassa densità**, regolamentato dall’art.3.10.2 delle N.T.A. del R.U.E.; (tavola 1.1 – Roncofreddo: disciplina del territorio urbano)

Nel **Piano Stralcio** per il **Rischio Idrogeologico**, perimetrazione aree a rischio idrogeologico, la zona in cui sono ubicate le unità pignorate, ricade in “*area a rischio di frana*” (invariato) di cui all’art. 13-R2 (*rischio medio*).

Nel **Piano Stralcio** per il **Rischio Idrogeologico**, tiranti idrici di riferimento per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento, la zona in cui sono ubicate le unità pignorate, non è soggetta a vincoli.

(vedasi allegato 20)

In aggiunta a tutto quanto sopra, sono comunque sempre validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura posti da Leggi dello Stato, Leggi Regionali e da Enti Pubblici, se e come esistenti, gravanti sul lotto e sul fabbricato in cui sono ubicate le u.i. oggetto di stima.

08.3) VINCOLI di P.R.G. – R.U.E.

Si rimanda a quanto sopra già descritto

La tipologia di eventuali e futuri interventi edilizi sarà soggetta al rispetto delle normative vigenti alla data di intervento.

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 si rileva l’esistenza di ulteriori formalità, vincoli e/o oneri gravanti sul fabbricato ove sono ubicate le unità pignorate, **fatto salvo** quanto già riportato nei punti precedenti.



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;

Trattandosi di fabbricato bifamiliare non risultano spese condominiali e tantomeno non vi sono tabelle millesimali.

Il futuro acquirente dovrà partecipare, per la quota di proprietà, alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni, che fino ad oggi sono state effettuate dai proprietari dell'intero fabbricato e mai economicamente quantificate.

In base alla tipologia del fabbricato, alle sue caratteristiche, allo stato di fatto in cui si trova, si quantifica una spesa annua di circa € 300,00 (euro trecento//00), per la manutenzione delle parti comuni.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso, relativi alle u.i. pignorate.

11-12) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento; 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;

L'immobile ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate ha destinazione d'uso **residenziale**.

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica della particella 138, su cui sorge il fabbricato, **in quanto** risulta accatastata come **ente urbano**, e comunque di **superficie inferiore a mq.5.000**.

(vedasi allegato 03)



13) per i fabbricati, verificati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verificati 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;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Presso il Comune di Roncofreddo, si è proceduto a richiedere i fascicoli dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato ed alle singole unità pignorate, come desumibili dalla *documentazione di ricerca* messa a disposizione dell'Esperta, al fine di poter visionare ed estrarre copia della relativa documentazione.

Per decisione assunta dall'Ufficio Tecnico del Comune, in merito alla consultazione dei precedenti autorizzativi, non è stato possibile visionarli personalmente, ma sono stati inviati alla scrivente a mezzo pec.

Una volta presa visione dei documenti ricevuti, la scrivente ha poi richiesto consulenza con il tecnico dell'Edilizia Privata per un confronto in merito alle opere difformi riscontrate in loco ed ai documenti richiesti ma non pervenuti. Alcuni documenti, non reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono stati forniti alla scrivente sia alla proprietà che dal tecnico che ha depositato l'ultimo titolo autorizzativo del 2018.

Dalla ricerca eseguita risulta che **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”;

(vedasi allegato 21)

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.

(vedasi allegato 22)

-Concessione in Sanatoria n.177 del 08/08/1990 rilasciata a nome di XXX XX, XXXXXXX 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.**

(vedasi allegato 23)

-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;

(vedasi allegato 24)



-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.

(vedasi allegato 25)

In sede di consulenza sono stati richiesti anche chiarimenti in merito all'autorizzazione allo scarico ed alle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il fabbricato, seppur dotato di sistema fognario, non risulta allacciato alla fogna pubblica, non risulta inoltre alcun tipo di Autorizzazione allo scarico rilasciato da altri Enti.

La scrivente ha presentato espressa richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Roncofreddo, che venisse rilasciato documento attestante sia l'avvenuta ricerca del titolo autorizzativo per l'allaccio alla fogna che il suo l'esito, ma a distanza di oltre due mesi dalla presentazione di tale richiesta, non risulta ancora evasa.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di unità abitative e non di un lotto di terreno, si riassume quanto già relazionato al punto 8.2).

-il lotto sul quale sorge il fabbricato ricade in ambito: **TERRITORIO**



URBANO – Sub. Ambito A10-3: tessuti residenziali a bassa densità, regolamentato dall’art.3.10.2 delle N.T.A. del R.U.E.; (tavola 1.1 – Roncofreddo: disciplina del territorio urbano).

Sono, ad ogni modo, sempre validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura posti da Leggi dello Stato, Leggi Regionali e da Enti Pubblici, se e come esistenti, gravanti sul lotto e sul fabbricato in cui sono ubicate le u.i. oggetto di stima.

(vedasi allegato 20)

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dall’esame delle pratiche depositate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Roncofreddo in data antecedente il 2018 (anno di presentazione dell’ultimo titolo autorizzativo risultante presso il Comune stesso), si evincono numerose discordanze tra i precedenti elaborati grafici e quanto allegato alla C.I.L.A. del 2018, discordanze che possono essere considerate “*errori, gravi e non gravi, in materia di rappresentazione grafica*” per i quali l’elaborato grafico con essa depositato non può essere utilizzato, unicamente ed in toto, come riferimento per la verifica della conformità edilizia delle unità oggetto di procedura e del fabbricato in cui sono ubicate.

Prima tra tutte è la rappresentazione della sagoma esterna del fabbricato che, da comparazione tra le dimensioni esterne ed interne rilevate in loco dalla scrivente, risulta rappresentato di dimensioni più grandi rispetto allo stato dei luoghi, comportando una maggiore superficie coperta.

Stessa cosa per i balconi esterni, per poi seguire con discrepanze all’interno dell’unità abitativa e dell’autorimessa.



Al fine di determinare la regolarità edilizia la scrivente ha preso quindi in esame la tavola allegata alla **C.I.L.A.** del 2018 (solo parzialmente e per relazionare le motivazioni in merito alle proprie considerazioni relativamente agli errori di rappresentazione grafica), la tavola allegata alla **Concessione in Sanatoria del 1990** e quella allegata alla **Licenza Edilizia del 1968**.

INCONGRUENZE RISPETTO ALLA TAVOLA ALLEGATA ALLA C.I.L.A. DEL 2018

Si fa presente che con questo titolo si è data comunicazione per la realizzazione di intervento di manutenzione straordinaria, con opere, relativo al SOLO appartamento posto al piano primo e che nella tavola progettuale non sono stati rappresentati l'autorimessa ed il ripostiglio esterno.

- 1)-la sagoma esterna del fabbricato e dei balconi è maggiore rispetto allo stato di fatto;
- 2)-errata rappresentazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo: sono stati disegnati in totale n.17 alzate per ogni rampa mentre in loco ne risultano n.9 per ogni rampa e sono sfalsati tra le stesse;
- 3)-la spallina della porta di accesso all'appartamento è di dimensioni maggiori a discapito delle dimensioni della porta stessa;
- 4)-in prossimità sempre della porta di accesso all'unità abitativa, lato corridoio, risulta un sette murario con conseguente aumento dello spessore della parete, mentre la porzione di parte che funge da spalline alla porta di ingresso ha uno spessore inferiore;
- 5)-la posizione della botola di accesso al piano sottotetto, è leggermente spostata rispetto a come è rappresenta nella tavola allegata alla CILA;



6)-la sagoma del camino è diversa da come è stata rappresentata, ma trattandosi di “*arredo*” non incide sulla conformità dell’unità;

7)-sia nella tavola allegata alla C.I.L.A. del 2018, che nelle tavole allegata ai precedenti autorizzativi sopra elencati (Licenza Edilizia del 1968 e Concessione in Sanatoria del 1990), la posizione della porta finestra del soggiorno per l’accesso al balcone risulta diversa rispetto allo stato di fatto.

In merito a tale incongruenza, sia l’attuale che il precedente proprietario dell’unità, hanno affermato che non è mai stata modificata rispetto allo stato riscontrato in sede di sopralluogo della scrivente.

N.B.

Nella tavola allegata alla Licenza Edilizia del 1968, risulta una discrepanza tra la posizione della portafinestra del soggiorno nel “prospetto lato” rispetto a quella nella pianta, attribuibile ad un errore di rappresentazione grafica. Nella tavola allegata alla Concessione in Sanatoria non risulta alcuna colorazione che possa indicare modifiche o spostamenti, senza titolo, della stessa.

8)-la dimensione dell’apertura tra il soggiorno e l’adiacente cucina è inferiore rispetto a quanto indicata nella tavola di progetto;

9)-nella cucina non risulta realizzato il controsoffitto, pertanto l’altezza utile nell’intero vano è di ml.3,00;

10)-le spalline della porta di accesso alla seconda camera da letto sono state realizzate in maniera leggermente diversa rispetto a quanto è rappresentato nella tavola progettuale;

11)-nella tavola in questione, risulta una tabella con il “*riepilogo dimensionale finestre*” dove tutte le aperture esterne sono indicate



indifferentemente come “*finestre*”, numerate da 1 a 7, senza però avere la possibilità di individuarle nelle piante.

Confrontando le dimensioni rilevate con quanto indicato in tale tabella, è stata riscontrata una incongruenza del loro dimensionamento;

12)-nel sottotetto risulta errato il posizionamento del lucernaio e della botola; inoltre non sono state rappresentate le due porzioni di muri su cui si appoggia la trave del colmo, inoltre risultano delle discrepanze tra le altezze rilevate e quelle indicate nella tavola progettuale;

INGRUENZE RISPETTO ALLA TAVOLA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE IN SANATORIA DEL 1990

Si fa presente che l’oggetto della sanatoria è l’intero fabbricato, quindi anche le unità immobiliari non oggetto della presente procedura.

1)-sul fronte del fabbricato, ove è ubicata la porta di ingresso principale al piano terra dell’abitazione, è stata realizzata una tettoia per tutta la larghezza di tale fronte; opera sanabile, ma con elevato costo di spese tecniche e di oblazioni;

2)-il ripostiglio esterno, rappresentato con un lato in aderenza al fabbricato residenziale, allo stato di fatto risulta di recente realizzazione, distaccato dal fabbricato residenziale e con dimensioni e sagoma diverse da quelle condonate; anche la tipologia del materiale risulta diversa; tale opera non è sanabile in quanto era già stata autorizzata come da rappresentazione grafica allegata alla richiesta e successivo rilascio di Concessione in Sanatoria, pertanto se si vuole mantenere il ripostiglio esterno sarà necessario ripristinare lo stato di fatto.

3)-il vano attualmente identificato con il subalterno 7 con destinazione catastale C/6 cl.1, (la classe prima, di prassi, viene attribuita ai posti auto



coperti), nella tavola allegata alla Concessione in Sanatoria viene indicato solo con la dicitura “cantina” mentre nella tavola allegata alla Licenza Edilizia del 1968 viene indicato con la dicitura “cantina – garage”. Non vi è traccia di modifiche di destinazione d’uso di quel vano che vada ad escludere un uso piuttosto che l’altro, di certo non è destinabile a residenziale sia per l’altezza interna, inferiore a ml.2,70 che per le dimensioni dello stesso e delle aperture esterne per l’apporto di aria e luce agli ambienti. Il cambio d’uso, con opere, non è sanabile, fatta eccezione della realizzazione del w.c. nel sottoscala.

La modifica delle dimensioni della porta di accesso dall’esterno, la realizzazione di nuove aperture esterne (sottoscala adibita a centrale termica e wc realizzato nell’altro sottoscala) ed interne, sono sanabili, ma comportano un elevato costo sia per le pratiche edilizie che di oblazioni, dovendo depositare la richiesta di Sanatoria edilizia e sismica.

4)-lievi difformità nella rappresentazione grafica delle rampe delle scale di collegamento di tutti i piani;

5)-diverso posizionamento delle porte finestre del soggiorno e della cucina.

N.B.

Nella tavola allegata alla Licenza Edilizia del 1968, risulta una discrepanza tra la posizione della portafinestra del soggiorno nel “prospetto lato” rispetto a quella nella pianta, attribuibile ad un errore di rappresentazione grafica. Nella tavola allegata alla Concessione in Sanatoria non risulta alcuna colorazione che possa indicare modifiche o spostamenti, senza titolo, della stessa.

6)-nell’area cortilizia esclusiva, identificata con il sub.9, in aderenza alla facciata ove è ubicata la porta di ingresso principale all’autorimessa,



impropriamente adibita ad unità abitativa, è stata realizzata una tettoia con struttura portante in metallo e copertura in pannelli in pvc. Tale opera risulta sanabile, ma con un elevato costo tra oblazione e pratica edilizia.

L'elenco delle difformità di cui sopra, **è da ritenersi** indicativo e non esaustivo in quanto, in questa sede, risulta difficile poter indicare minuziosamente ulteriori difformità fra la tavola allegata alla C.I.L.A. del 2018 ed alla Concessione in Sanatoria del 1990 e lo stato di fatto visto che risultano discordanze anche tra la rappresentazione delle piante e dei prospetti.

Per una migliore individuazione delle difformità sopra allegate, di deposita elaborato grafico in cui le stesse risultano evidenziate.

(vedasi allegato 26)

Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da ulteriori analisi e verifiche della documentazione depositata presso gli Uffici Comunali, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

La scrivente non ha verificato in toto le parti comuni e l'esistenza di eventuali difformità, in quanto, anche se venissero constatate, la pratica di sanatoria delle stesse è a carico di tutti i proprietari delle unità immobiliari esistenti nel fabbricato.

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La scrivente **NON può** quindi dichiarare che nel loro **attuale stato**, le unità immobiliari identificate con i subalterni 7 (autorimessa adibita ad



appartamento con realizzazione di opere interne ed esterne, anche strutturali), il sub.9 (ripostiglio esterno, ricostruito con sagoma e posizione diversa rispetto a quello condonato nel 1990) ed il sub.11 appartamento (sono state riscontrate numerose discrepanze tra lo stato di fatto e gli ultimi due titoli autorizzativi, alcuni dei quali riconducibili ad errori di rappresentazione grafica, alcuni sanabili con una C.I.L.A. in sanatoria, altri da rivalutare con il tecnico preposto alla data in cui si vorrà presentare la richiesta di sanatoria), **siano conformi sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

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.

Essendo la conformità delle unità immobiliari oggetto della presente valutazione di stima, in ordine alle **difformità elencate ed a quant'altro sopra descritto, subordinato al rispetto della complessa materia sismica, edilizia ed urbanistica *pro tempore vigente*** (Normative e Regolamenti Comunali, Leggi Regionali e Statali), **deve intendersi a cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso gli uffici competenti del Comune di Roncofreddo e/o altri Enti, se quanto riportato nella presente valutazione, alla data dell'acquisto, sia ancora vigente o se ci siano state delle modifiche alle normative o se queste siano in corso, che possano incidere e/o modificare in tutto e/o in parte quanto descritto, poichè, nel merito,** le numerose normative comunali, regionali e nazionali, nel frattempo potrebbero anche essere parzialmente o totalmente modificate, rispetto a quanto fin qui **relazionato e descritto.**

Quanto sopra è da intendersi informativa prudenziale per l'acquirente dato



che le suddette ipotesi, alla data in cui verranno esposte ai tecnici del Comune e/o altri Enti verranno analizzate minuziosamente, per cui non è da escludere la possibilità che quanto fin qui relazionato possa, in futuro, anche non essere più condiviso e di conseguenza non approvato dai funzionari preposti.

L'informativa prudenziale si riferisce a **tutto quanto sopra esposto** giacchè ampio potere discrezionale, nel merito, è lasciato alle varie Amministrazioni e per esse ai vari funzionari preposti di volta in volta all'esame delle singole pratiche presentate.

Per questi motivi, la scrivente **non si assume** alcuna responsabilità, in ordine di possibili sviluppi positivi e/o negativi ed al buon esito e conferma circa le ipotesi sopra descritte.

Non risultano all'Esperta che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento alle u.i. pignorate e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

In riferimento a quanto riportato nel punto 13.3), è consigliabile per il futuro acquirente, incaricare un proprio tecnico di fiducia al fine di effettuare un più



dettagliato rilievo.

Per le **difformità sanabili**, sarà necessario **presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una C.I.L.A. in Sanatoria** ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001, le cui **opere da sanare saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato dei progetti approvati ed allegati alla presente perizia, **renderà conto delle opere difformi da sanare. I costi di tali "operazioni"**, qui quantificati dall'Esperta in **euro 9.000,00** comprensivi anche della Sanatoria Sismica, dell'aggiornamento delle planimetrie catastali e degli oneri accessori di legge (cassa previdenza ed I.V.A.), oltre alle oblazioni da versare sia in termini di Edilizia Privata che Sismica (salvo variazioni delle normative attualmente vigenti). **Tali costi saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'intero compendio. L'importo di cui sopra comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

All'interno della pratica di sanatoria potranno essere indicate anche le eventuali opere ricadenti nell'art.19 bis della L.R.23/2004 evidenziate con la colorazione prevista nella normativa vigente.

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.

Per quanto riguarda eventuali opere non sanabili, il futuro acquirente dovrà provvedere a proprie spese al ripristino dello stato dei luoghi.

OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O



QUANTIFICATO NEI COSTI (e quindi non detratto dal valore dell'immobile ai successivi punti), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.**

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;

Dalle informazioni assunte gli esecutati risultano essere **nudi proprietari** per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni, delle unità immobiliari oggetto di procedura.

Sulle stesse grava il **diritto di usufrutto** per la quota di 1/1 a favore del padre dell'esecutato (che passerà al coniuge in caso di decesso), il quale unitamente al coniuge, vi risiede ed utilizza il l'unità immobiliare identificata con il subalerno 7 (autirimessa adibita ad appartamento), oltre alle parti comuni, ed i servizi esterni.

Inoltre, in virtù del Decreto N.R.G. XXXXX del XXXXXX è stato omologato dal Presidente Dott.ssa XXXXXX, del Tribunale di Forlì – Sezione Unica Civile-Famiglia, la separazione consensuale dei Sig.ri XXXX XXXX e XXXXX.

La Sig.ra XXXXX, dal XXXXX non risulta più residente nel Comune di XXXXXXXX (XX), ma ha preso residenza nel Comune di XXXXX.

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'art. 4, comma 1, d.l. n. 63/2013, alle prescrizioni in esso



contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n. 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'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvo 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;

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia della sottoscritta E.S., **per il sub.11 non risultava registrato Certificato Energetico.**

Allegato all'atto del 2017, risulta la Certificazione Energetica n.003326-079913-2017 rilasciato il 27/10/2017 con scadenza il 27/10/2027 – classe energetica G– EP gl, nren 626,72 kWh/mq anno, quando l'appartamento era ancora identificato con il sub.3.

Siccome l'appartamento è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria, tra cui la sostituzione degli infissi interni, modifiche dell'impianto di riscaldamento, ecc. è 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 modificano le caratteristiche in relazione alla prestazione energetica.

(allegato 27)

La sottoscritta Esperta Stimatrice, provvederà al deposito degli stessi presso l'Ufficio Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.



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;

Per le unità immobiliari pignorate, ad uso residenziale, risulta d'obbligo la redazione dell'A.P.E. per cui si rimanda a quando indicato al punto 16).

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 ad € 3.000,00);

Come già relazionato, le unità immobiliari pignorate risultano correttamente accatastate al Catasto Fabbricati.

Sono state riscontrate delle incongruenze tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali dell'appartamento, dell'autorimessa e anche nell'elaborato planimetrico in cui viene individuato e rappresentato il ripostiglio di cui al sub.9.

L'esperta non ha provveduto alla redazione dell'aggiornamento di tali elaborati in quanto dovranno essere **propedeutici nella rappresentazione dello stato legittimo e "sanabile" delle unità oggetto di procedura, ossia il sub.7, il sub.11 ed il sub.9, quale documentazione da allegare, per**



L'ottenimento dell'eventuale Sanatoria edilizia per le opere difformi precedentemente elencate.

A fronte di quanto sopra esposto **risulta senz'altro preferibile** che le stesse siano redatte a cura e spese dell'acquirente nel rispetto dell'eventuale Sanatoria ottenuta o del ripristino dello stato legittimato, rendendole così conformi a livello urbanistico.

Il costo dell'aggiornamento catastale è già stato compreso nelle spese di cui al punto 14), in quanto, anche se il futuro acquirente optasse per non sanare le opere abusive, dovrà comunque presentare pratica edilizia per "aggiornare" tutte quelle discrepanze che la scrivente ha evidenziato tra quanto rappresentato nella tavola allegata alla C.I.L.A. del 2018 e lo stato di fatto.

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 D.M. 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 interessati terreni agricoli.

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 ed 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);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore costruttori, colleghi aventi studio nella zona in cui sono ubicate le u.i. pignorate, inoltre da precedenti stime eseguite dalla sottoscritta, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri OMI e della zona in oggetto. (parametri questi ultimi i cui valori non sono sempre allineati con la zona e le caratteristiche dei fabbricati)



20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso residenziale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie computata al lordo delle murature, ossia la "superficie commerciale".

Le superfici lorde dei corpi di fabbricati, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione da apposito coefficiente.

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE P.T. (ingresso)	13,03	1,00	13,03
ABITAZIONE P.P. (appartamento)	110,10	1,00	110,10
BALCONI	11,13	0,30	3,34
ABITAZIONE P.2 (sottotetto)	110,10	0,25	27,53
AUTORIMESSA P.S.1 compreso atrio e vano scala)	52,76	0,50* ¹	26,38
RIPOSTIGLIO ESTERNO	16,44* ²	0,25	4,11
CORTE esclusiva	151,56	0,10	15,16
CORTE comune	257,02* ³	0,07* ⁴	17,99
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO mq			217,64

*¹ L'autorimessa, seppur dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento ed utilizzata impropriamente come appartamento dai genitori dell'esecutato, non ha in



ogni caso i requisiti per poter essere destinato come vano utile, pertanto si ritiene congruo conteggiarlo al 50%.

*2 per il conteggio della superficie del ripostiglio esterno, è stata utilizzata quella del manufatto sanato, in quanto qualora il futuro acquirente optasse per ripristinare lo stato autorizzato, dovrà rispettare le stesse dimensioni e posizione di quanto autorizzato con la Concessione di Sanatoria del 1990.

*3 trattandosi di corte comune, si è tenuta in considerazione la quota di 1/2, considerando come divisore il numero delle proprietà e non il numero delle unità insistenti sulla particella.

*4 visto l'ampia dimensione della corte di pertinenza, si ritiene congruo conteggiarla al 7%.

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture, degli impianti, delle condizioni di manutenzione attuali e dello stato di conservazione, **SI STIMA IL PREZZO AL mq PARI A €1.000,00/mq. per l'abitazione e €620,00/mq. per l'autorimessa.**

20.5) AGGIUSTAMENTI AL PREZZO AL MQ

Il valore unitario di cui sopra ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione del fabbricato pignorato descritto nei punti precedenti, pertanto non deve essere apposta alcuna deduzione in merito.

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO (valutato ultimato)

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €mq	VALORE DI MERCATO €
mq abitazione	158,11	1.000,00	158.110,00



mq autorimessa	26,38	620,00	16.355,60
mq corte esclusiva	33,15	10,00	331,50
TOTALE			174.797,10

Arrotondato a €175.000,00 (centosettantacinquemila//00 euro)

NOTA * IL PREZZO DI MERCATO E' STATO CONFRONTATO ANCHE CON I VALORI OMI (II° SEMESTRE 2022) CHE PREVEDONO PER GLI IMMOBILI:

Valori OMI per il comune di Meldola, fascia/zona:

D1/PERIFERICA/zona artigianale e Dozza, destinazione residenziale:

“abitazioni di tipo civile“ NELLA ZONA IN OGGETTO

MIN 880,00 MAX 1.200,00 €/mq,

“box“ NELLA ZONA IN OGGETTO

MIN 620,00 MAX 820,00 €/mq,

VALORE LOCATIVO

“abitazioni di tipo civile“

MIN 2,8 MAX 3,9€/mq x MESE

“box“ NELLA ZONA IN OGGETTO

MIN 2,4 MAX 2,8€/mq x MESE

PER IMMOBILI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE.

I valori OMI sopra indicati sono da ritenersi, anche per l’Agenzia delle Entrate, come mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari per cui, questi parametri, potrebbero non essere allineati in eccesso e/o in difetto con quelli di mercato reperiti o di conoscenza della scrivente.

Qualora si verificasse questa condizione, non saranno tenuti in



considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

20.7) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 175.000,00

SPESE FORFETTARIE DI MANUTENZIONE

PARTI COMUNI ----- € 300,00

SPESE CATASTALI ----- € 0,00

OPERE DI RIPRISTINO (smontaggio opere abusive) -----€ 1.000,00

PRATICA SANATORIA EDILIZIA E SISMICA -----€ 9.000,00

STATO DI POSSESSO ----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO

[175.000,00-(300,00+1.000,00+9.000,00)]=

(175.000,00-10.300,00) =164.700,00 €

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (-10%)

-euro 16.470,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO (164.700,00-16.470,00)=

€148.230,00 arrotondato a €148.000,00 (centoquarantottomila//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.

Commenti:

Come già descritto in precedenza, le unità oggetto di procedura, oltre ad essere gravate dal **diritto di usufrutto** a favore del padre dell'esecutato, quella avente destinazione catastale "autorimessa" è stata impropriamente trasformata nell'appartamento dello stesso dove vi risiede con la moglie che gode del diritto di usufrutto vitalizio in caso di decesso del coniuge.

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;

Le unità immobiliari oggetto di procedura sono intestate per la quota di 1/2 di nuda proprietà ai soggetti eseguiti.

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, non risulta divisibile in più unità immobiliari ad uso residenziale.



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;

NUDA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 in regime di separazione dei beni, delle unità immobiliari ad uso residenziale, autorimessa, ripostiglio esterno e corte esclusiva e parti comuni, site in Roncofreddo (FC), via G. Garibaldi n.737 e identificate al C.F. del medesimo comune al F.42 particella 138 subalterni:

-**7 (autorimessa)** categoria C/6, classe 1, consistenza mq.44, dati di superficie mq.53, Rendita Catastale € 159,07, piano S1, via G. Garibaldi n.737;

-**11 (appartamento)** 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;

-**9** bene comune non censibile (ripostiglio e corte) ai sub.7 e 11;

-**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);

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**.

Non risultano registrati contratti di locazione; l'unità abitativa risulta abitata ed utilizzata dal soggetto esecutato, i suoi genitori occupano ed utilizzano come abitazione l'autorimessa, adattata ad appartamento, mentre l'esecutata ha preso residenza e vive in altra città.

Sono state riscontrate diverse incongruenze sia a livello catastale che edilizio, sanabili e non, mentre per altre risulta più economico la loro rimozione e la ricostruzione all'ottenimento delle relative autorizzazioni edilizie.

Per l'unità abitativa è stata registrata l'A.P.E. 08868-439575-2023 – classe energetica E– EP gl, nren 225,17 kWh/mq anno. E' stata rilasciata in data 23/05/2023 ed è valida fino al 23/05/2033, fatto salvo eventuali futuri interventi al fabbricato che ne modifichino le caratteristiche in relazione alla prestazione energetica.

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.

Nel complesso si può affermare che sia le unità immobiliari oggetto di pignoramento che l'intero fabbricato in cui sono ubicate, presentano un normale grado di finitura esterno ed interno.

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.;

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura vengono trattate come **UNICO LOTTO.**

24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore Esecutato

La sottoscritta Esperta Stimatrice ha provveduto a richiedere presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate, copia del codice fiscale degli esecutati che corrisponde a quello riportato nelle visure catastali (Agenzia Entrate) e validati dall' Anagrafe Tributaria, sono i seguenti:

-XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX;

-XXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXX.

(vedasi allegato 28)

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;

A seguito di verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXXXX e



XXXXXXXXXX è emerso quanto segue:

-gli esecutati hanno contratto matrimonio in data XXXXXXXXXXXX, che risulta registrato presso il Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di XXXXXXXXXXXX- al n.XXXXXXX anno XXXXXX.

Nelle annotazioni risulta che gli sposi avevano optato per il regime della separazione dei beni.

Risulta inoltre registrato il Provvedimento del Tribunale di Forlì n. R.G.XXXXXXXXXX del XXXXXX con cui è stata omologata la separazione consensuale fra gli stessi.

(vedasi allegato 10)

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;

Sono stato chiesti i certificati storici di residenza, sia relativi al civico dell'unità abitativa che dei soggetti esecutati.

All'ufficio anagrafe del Roncofreddo, nel fabbricato sito in via G. Garibaldi n.737 risulta residente:

-XXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX
XXXX, ivi residente dal XXXXX a tutt'oggi.

La sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, risulta **emigrata** a XXXXX dal XXXXX.

All'ufficio anagrafe di XXXXXX, l'esecutata risulta residente a XXXX in via XXXXXXXX n.XX, interno XX.

Al civico n.737 risultano residenti anche i genitori dell'esecutato.

(vedasi allegato 30)



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);

In merito a quanto richiesto, all'Esperta non risulta nulla da segnalare

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;

Le unità immobiliari, sono intestate a persone fisiche per cui sono soggette ad imposta di registro.

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 scrivente deposita la relazione peritale in data 08/06/2023, senza richiedere istanza di proroga.

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 l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'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;

Copia del presente elaborato peritale completa degli elaborati richiesti è stato depositato in data antecedente all'udienza, prevista per il 27/06/2023, con un ritardo di 12 giorni.



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;

La scrivente ha provveduto ad inviare la comunicazione del deposito dell'elaborato peritale e relativi allegati, alla custode (pec), ai creditori costituiti (pec) ed agli esecutati (in forma digitalizzata CD, previa autorizzazione firmata dagli stessi).

-Avvocato del creditore procedente: **XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX**., a mezzo pec, nella persona dell'Avvocato **XXXXX XXXXX** di **XXXXXXXX (XX)** (pec: [XXXXXXXX](#));

-debitore **XXXXXXXX**, via **XXXXXXXX n.XXXX, XXX XXXXXXXX (XX)**;

-debitrice **XXXXXXXX**, via **XXXXXXXXXXXX n.XX interno XX XXXXX XX (XX)**;

-alla Custode Giudiziale Dott.ssa **Sonia Guariglia** a mezzo pec: soniaguariglia@pec.it

Copia degli attestati degli invii effettuati sia a mezzo pec che per posta raccomandata A/R, viene allegata a parte come "ricevuta invii alle parti".

32) Il CDU verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperta;



- L'Esperta non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperta 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;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

ALLEGATI

01)-Comunicazioni per sopralluogo

02)-mappe C.T.;

03)-visura storica C.T.;

04)-visure storiche C.F.;

05)-planimetrie catastali;

06)-elaborato planimetrico;

07)-confinanti;

08)-difformità catastali;

09)-atto acquisto 2017;

10)-decreto separazione;

11)-atto acquisto 1984;

12)-visure ipotecarie esecutati;

13)-visure ipotecarie u.i.;

14)-ispezione verbale di pignoramento;

15)-ispezione ipoteca volontaria;

16)-ispezione diritti reali art.12.168;



- 17)-ispezione precedenti proprietari;**
- 18)-ispezione successione Bolognesi;**
- 19)-ispezione successione Fabbri;**
- 20)-norme e vincoli urbanistici;**
- 21)-Licenza Edilizia 1968;**
- 22)-richiesta abitabilità;**
- 23)-Concessione in Sanatoria 1990;**
- 24)-C.I.L.A. 2018;**
- 25)-fine lavori C.I.L.A. 2018;**
- 26)-difformità edilizie;**
- 27)-A.P.E.;**
- 28)-codici fiscali;**
- 29)-estratto matrimonio;**
- 30)-certificati anagrafici**

Allegato A

Cesena, il 08/06/2023

**L'Esperta stimatrice
Taroni Geometra Alida**

