

PERIZIA PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
Esecuzione Immobiliare N. 175/2022

promossa da



contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



CUSTODE GIUDIZIARIO
IVG S.R.L.

CTU STIMATORE
DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI

via dell'Arrigoni, 308 - 47522 Cesena (FC) - C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406
mail enricarossiarchitetto@gmail.com – mail PEC enrica.rossi@archiworldpec.it



SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.4
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.4
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.7
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.8
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.9
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.23
03) VERIFICHE PROPRIETA'	pag.25
03.01) PROPRIETA'	pag.25
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.25
03.03) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.26
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.28
05) DATI CATASTALI ATTUALI	pag.29
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.29
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.29
08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.30
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.30
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.30
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	pag.32
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE	pag.32
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO	pag.33
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	pag.35
13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.35
13.02) ABITABILITA' E CONFORMITA' IMPIANTI	pag.36
13.03) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.36
13.04) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.37



14) OPERE ABUSIVE	pag.37
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.39
16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.39
18) ACCATASTAMENTI	pag.40
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag.40
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	pag.40
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.41
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.42
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.43
20.04) VALORE DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI	pag.44
20.05) VALORE FINALE DI STIMA	pag.46
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.46
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	pag.46
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.48
24) CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI	pag.48
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.48
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA	pag.48
27) CAUSE PENDENTI	pag.49
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.49
29) ISTANZE DI PROROGA	pag.49
30) INVIO PERIZIA	pag.49
31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.49
ELENCO ALLEGATI	pag.51



La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con Studio Professionale in Cesena, Via dell'Arrigoni n.308, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 15 febbraio 2023 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 25 febbraio 2023, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario IVG s.r.l. in data 05 maggio 2023 (ore 9,30), descrive quanto segue:

01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), 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 SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

Il debitore è stato avvisato tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso presso il proprio domicilio in data 23 marzo 2023, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario IVG s.r.l.

Alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore (05 maggio 2023 - ore 9,30) è stato possibile eseguire il sopralluogo.

Si allega la raccomandata con la ricevuta di ritorno (v. All. 01).

02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL 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.

02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE - PIENA PROPRIETA'.

relativamente a:

- *Intero fabbricato ad uso abitazione con corte esclusiva e ricovero attrezzi, siti nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), in via Bagnolo n.166.*

Intero fabbricato residenziale sviluppato completamente a piano terra con ricovero attrezzi staccato e area cortilizia pertinenziale, accessibile da via Bagnolo con un cancello carrabile e uno pedonale.

Il complesso edilizio, nella sua conformazione di semplice impianto rettangolare, deriva



dalla trasformazione di destinazione d'uso nel 1979 da scuola elementare a civile abitazione.



FOTO 04 - INGRESSO PEDONALE



FOTO 05 - CANCELLO PEDONALE



FOTO 06 - VISTA DELLA PROPRIETA'



FOTO 07 - FRONTE RETROSTANTE
E FRONTE LATERALE



FOTO 08 - FRONTE LATERALE



FOTO 09 - FRONTE LATERALE E VISTA
DELL'AUTORIMESSA

L'area esterna è completamente destinata a verde privato e completata da percorsi pavimentati sia pedonali che carrabili: sul fronte principale la sistemazione esterna presenta un carattere più formale con manufatti d'arredo e finiture architettoniche di maggior pregio come colonne rivestite in pietra naturale, grandi fioriere bianche di stile neoclassico e decorazioni in ferro battuto su grate e ringhiere; sul fronte retrostante, invece, i manufatti sono in legno/ferro di semplice conformazione e ricoprono le funzioni di tettoie o piccoli capanni.

Anche la sistemazione del verde si differenzia con piantumazione di essenze e cespugli floreali sul fronte principale e semplice manto erboso su quello retrostante.

Fra gli elementi di maggior pregio si segnala la recinzione su via Bagnolo che presenta un accurato disegno di elementi in ferro battuto con dettagli curvi e decorazioni che armonizzano la composizione d'insieme, l'ingresso pedonale caratterizzato dal portico con le grandi colonne rivestite in pietra naturale e l'angolo di giardino dove è situato un tradizionale pozzo, anch'esso arricchito da elementi di decorazione e d'arredo.

Oltre ad un'attenzione ai dettagli in ferro battuto nella recinzione su via Bagnolo, come l'iniziale "M" della famiglia Mussolini al centro di ciascun pannello, in ogni colonna sono presenti anche elementi decorativi in cotto tipici dell'iconografia fascista, come le classiche sculture di aquila reale.

Sul confine retrostante, trovandosi in un contesto in pendenza, l'area cortilizia è circondata da un muro di sostegno in cemento armato alto circa cm. 100 in grado di contenere la spinta del terreno confinante che si trova ad una quota superiore a quella del fabbricato.

La proprietà, così costituita, quindi si configura come un intero fabbricato isolato con ricovero attrezzi staccato e area esclusiva di pertinenza su via Bagnolo.

L'unità abitativa in esame, presenta una conformazione architettonica compatta su impianto rettangolare con semplice copertura a due falde e possibilità di esposizione ed affaccio su tutti i lati del manufatto.



Se oggi l'edificio si presenta come una villetta residenziale indipendente ed immersa nel verde, il nucleo originario della costruzione che risale ai primi anni novecento deriva da una scuola elementare del periodo fascista trasformata ad abitazione e come tale, costituita da componenti edilizie di semplice conformazione architettonica con materiali di tipo economico privi di prestazioni tecniche.

Complessivamente il compendio immobiliare descritto si trova fra le colline del Comune di Castrocaro Terme, lungo la strada di collegamento viario fra la città e le zone più interne e montuose del circondario.

La proprietà dista a circa km.4 dal centro di Castrocaro Terme.

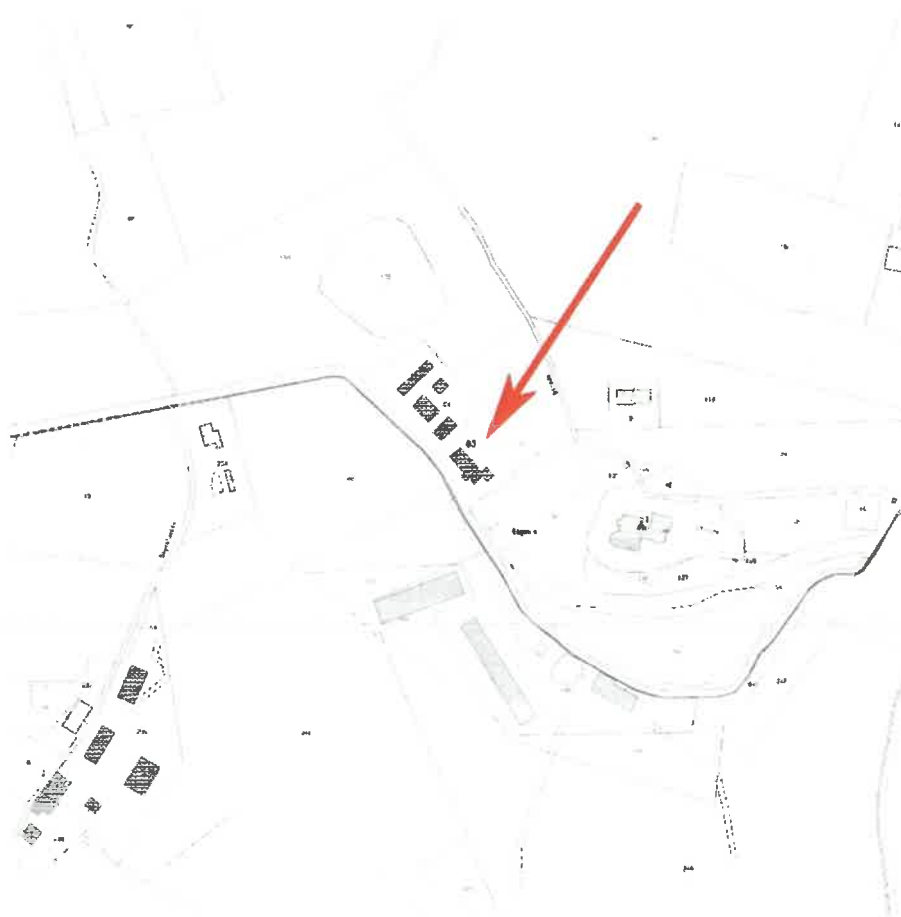


FOTO 01 - VIA BAGNOLE E
VISTA DELLA PROPRIETA'



FOTO 02 - VIA BAGNOLO



FOTO 03 - VIA BAGNOLO



L'accesso alla proprietà dalla via Bagnolo si sviluppa sull'intero fronte longitudinale grazie al tombinamento del fosso stradale avvenuto nel 2008.

La via Bagnolo, lungo l'intero tracciato, rappresenta una via di impianto storico che conduce al centro di Castrocaro Terme ed in quanto tale, è priva di opere di urbanizzazione e presenta dimensioni ridotte che non consentono la percorrenza di un traffico automobilistico sostenuto.

Infatti la larghezza ridotta e l'assenza delle principali dotazioni stradali come marciapiedi o piste ciclabili, non consentono un agevole transito di pedoni/biciclette e costituiscono un maggiore rischio di problematiche di sicurezza stradale sia nella normale percorrenza delle automobili che nell'immissione o nell'uscita dalla proprietà in esame.

Infatti oltre alla sezione ridotta, il tracciato in pendenza e l'assenza di opere di urbanizzazione, più che una strada di collegamento fra le località della zona, la via Bagnolo rappresenta un percorso panoramico che costeggia crinali e colline ed è idoneo soprattutto a residenti, visitatori locali e turisti.

L'intera proprietà, oltre ad essere immersa in un contesto naturale caratterizzato da vegetazione rigogliosa, è valorizzata anche da una favorevole posizione geografica che privilegia l'esposizione ai raggi solari e le viste panoramiche sulla vallata.

L'area esterna di proprietà è un terreno che costituisce anche il sedime del fabbricato ed è censito al catasto terreni come ente urbano di mq 1.000.

Alla data del sopralluogo (05.05.2023), l'immobile si presentava ben identificato, identificabile e facilmente accessibile.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (C339) in via Bagnolo n.166

- **Catasto Fabbricati**
Foglio 19 Part. 63 Sub 1
Cat. A/2 classe 3 vani 9,5 - piano T
Superficie catastale mq. 197, escluso aree scoperte mq. 195
- **Catasto Fabbricati**
Foglio 19 Part. 63 Sub 2
Cat. C/2 classe 2 mq 24 - piano T
Superficie catastale mq. 31
- **Catasto Fabbricati**
Foglio 19 Part. 63 Sub 3
Cat. Ente Comune - piano T
- **Catasto Terreni**
Foglio 19 Part. 63
Cat. Ente Urbano mq 1.000



COMMENTI

Le planimetrie catastali dell'immobile non sono conformi allo stato dei luoghi.
Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie autorizzate.
Tali difformità e i costi per il ripristino verranno analizzate dettagliatamente al *Punto 13-14*.

CONFINI

L'area di proprietà confina [REDACTED] (part. 64, 116, 107 e 138)
e con la strada via Bagnolo.

Per la proprietà in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, Planimetria catastale del fabbricato, quadro d'insieme, visure catastali ai fabbricati e ai terreni (v. All. 02).

02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO CON CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Repertorio n. 3105 del 16.09.2022

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

- Catasto Fabbricati

Foglio 19 Part. 63 Sub 1
Cat. A/2 classe 3 vani 9,5 - piano T

Foglio 19 Part. 63 Sub 2
Cat. C/2 classe 2 mq 24 - piano T

Foglio 19 Part. 63 Sub 3
Cat. Ente Comune - piano T

- Catasto Terreni

Foglio 19 Part. 63
Cat. Ente Urbano mq 1.000

complessivamente 1/1 di piena proprietà

- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 03.10.2022 (Registro Generale 18461 Registro Particolare 12841)



Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, 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.

QUADRO D

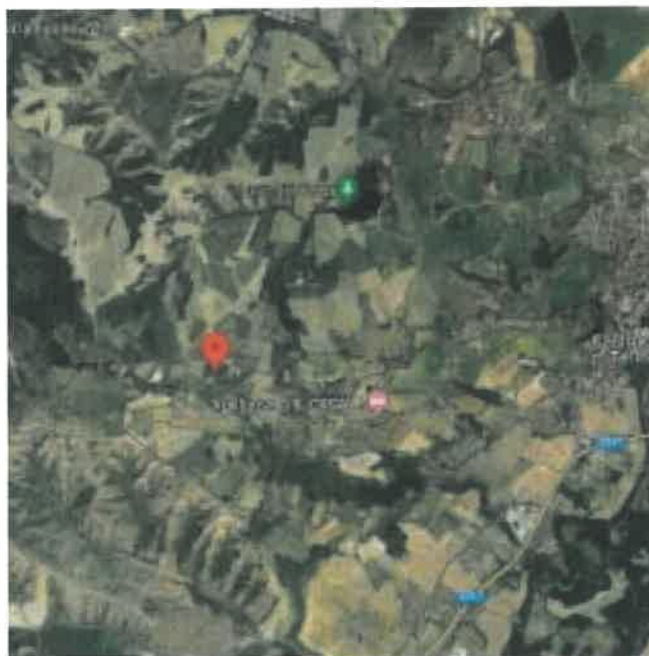
Nulla da segnalare.

COMMENTI

Nessuno.

Il pignoramento non si allega in quanto già presente nel fascicolo della procedura esecutiva.

02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - 1/1 di PIENA PROPRIETA'



Intero fabbricato residenziale totalmente distribuito a piano terra con ricovero attrezzi staccato e corte comune.

L'immobile è posto in località montuosa ad una distanza di circa Km 4 dalla città di Castrocaro Terme, su lotto di terreno di forma rettangolare di complessivi mq 1.000 catastali.

La conformazione fisica della proprietà è di tipo pressochè pianeggiante nel centro della



proprietà dove è collocato il fabbricato e in pendenza per le aree circostanti che, soprattutto sul fronte retrostante si raccordano al contesto con profili più montuosi.

Il fabbricato in oggetto, è costituito da un intero grande fabbricato a pianta rettangolare con semplice copertura a due falde, in origine destinato a scuola elementare e oggi trasformato a civile abitazione.

L'ingombro complessivo della struttura nata come scuola elementare è circa ml 21,5X8,2.

Su impianto rettangolare, ad esclusione del portico d'ingresso, la struttura non possiede altri elementi architettonici in grado di arricchire l'impatto estetico della costruzione ed infatti, concepita come scuola elementare, l'edificio si presenta in semplice muratura portante costruita su un piano, con copertura a due falde e manto in laterizio.

Anche la sistemazione interna si sviluppa su semplice impianto rettangolare con disimpegno centrale longitudinale e sequenza di vani e servizi che in origine erano le classi e i servizi della scuola elementare.

La struttura dell'edificio, concepita per un semplice edificio scolastico distribuito completamente a piano terra, presenta elementi portanti con caratteristiche fisiche/geometriche basilari e dettagli costruttivi non idonei ad eventuali interventi di ristrutturazione edilizia futuri come ampliamenti o sopraelevazioni.

Dall'interno la struttura della copertura non è visibile per la presenza di un controsoffitto interno.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco e tutte le superfici opache delle pareti e della copertura sono prive di coibentazione termo-acustica.



FOTO 25 - CANCELLO CARRABILE



FOTO 26 - DETTAGLIO FINESTRA



**FOTO 27 - DETTAGLIO FINESTRA
SUL FRONTE RETROSTANTE**



FOTO 28 - DETTAGLIO INFERRIATE



FOTO 29 - PORTONCINO BLINDATO



FOTO 30 - PORTONCINO D'INGRESSO

Porte e finestre sono costituite da componenti in legno naturale o verniciato con



caratteristiche fisiche e dimensionali che non rispondono alle attuali normative per il contenimento del consumo energetico e per l'isolamento acustico: sono prive di idonee guarnizioni di tenuta e le superfici vetrate sono spesso sprovviste di vetrocamera adeguati.

Le chiusure finestrate sul fronte principale sono dotate di grate di protezione anti-intrusione in ferro battuto anticato con disegno sagomato ed elementi decorativi.

Le banchine sono in pietra naturale e sulla parete è presente una fascia decorativa in listelli effetto pietra posizionata al di sotto della linea di gocciolatoio.

Le soglie sono in pietra naturale, tipo granito di più colori.

A differenza di quelle sul fronte principale, le finestre sul retro non hanno decorazioni estetiche, sono dotate di scuroni in legno naturale e semplici grate di protezione all'interno del vano finestra.

In diverse posizioni della sagoma sono presenti tre portoncini d'ingresso con struttura blindata e rivestimento in legno naturale: quello principale in prossimità del portico è valorizzato da un disegno geometrico di cornici, mentre quelli secondari sul fronte principale e sul retro, sono caratterizzati da un semplice pannello liscio in legno naturale e sono privi di decorazioni e rilievi.

Sia porte che finestre risalgono ai primi anni '2000 ed anche se necessitano di manutenzione ordinaria soprattutto per le componenti lignee e la ferramenta di movimentazione, si trovano in uno stato di discreta efficienza ancora funzionale ad un'uso immediato.

Le pavimentazioni pedonali esterne sono costituite da mattonelle in gres montate in squadra di colore bianco rosato per i marciapiedi perimetrali e il vialetto d'ingresso.

L'area carrabile in prossimità del ricovero attrezzi è pavimentata con mattonelle autobloccanti di colore grigio/rosa con montaggio a correre su sottofondo in sabbia.

Complessivamente le superfici costruite risultano completamente impermeabili per la sagoma del fabbricato e i relativi marciapiedi mentre risulta semipermeabile la superficie carrabile; le restanti aree pianeggianti della corte e la porzione di terreno in raccordo con i profili più montuosi del retro della proprietà, sono trattate a giardino e pertanto sono pienamente permeabili.

La raccolta delle acque piovane dalle superfici impermeabili della copertura avviene tramite una linea perimetrale interrata che scarica nei fossi stradali mentre l'acqua piovana delle pavimentazioni impermeabili e semipermeabili scarica a dispersione e gravità sul terreno circostante della proprietà.



FOTO 19 - DETTAGLI FABBRICATO



FOTO 20 - POZZO



FOTO 21 - PENSILINA IN LEGNO





FOTO 10 - GIARDINO SUL FRONTE PRINCIPALE



FOTO 11 - GIARDINO SUL FRONTE RETROSTANTE



FOTO 12 - GIARDINO SUL RETRO



FOTO 16 - FRONTE LATERALE



FOTO 17 - FRONTE RETROSTANTE



FOTO 18 - CONFINE SUL RETRO

Posizionato in un contesto ambientale di pregio, dove la proprietà si adatta al tracciato curvilineo della conformazione del terreno in pendenza e del profilo della via Bagnolo, il fabbricato in oggetto si colloca all'interno di un'area verde con cespugli ed alberature ornamentali e oltre a godere di una buona esposizione solare, beneficia di gradevoli visuali panoramiche sulla vallata e sui profili più montuosi della zona.

La proprietà in oggetto, nonostante si collochi in un ambito geografico collegato solo dalla via Bagnolo, quale strada priva di pavimentazioni e opere di urbanizzazione con andamento curvilineo e sezione stradale ridotta, grazie alla posizione in sommità risulta facilmente accessibile; infatti l'area che si configura prima dell'immissione in strada, consente una buona visibilità delle autovetture in transito.

Trattandosi di una strada di collegamento fra diverse località con Castrocaro Terme, la via Bagnolo segue la conformazione del terreno secondo l'altimetria del contesto montuoso, presenta un ingombro dimensionale minimo, è costeggiata da fossetti stradali per la raccolta delle acque piovane e non presenta marciapiedi, aiuole e illuminazione pubblica.

Fra le linee di sottoservizi presenti si rileva l'acqua e le fognature nel sottosuolo, energia elettrica e telefonia su tracciato aereo e i servizi di riscaldamento/cucina sono alimentati da un serbatoio di gpl.

Nell'area esterna, inoltre è presente qualche faro per l'illuminazione, tettoie in legno in prossimità degli ingressi secondari, un pozzo in muratura, casette in legno per il contenimento di attrezzatura da giardino, arredi da esterno in legno e/o ferro, manufatti in muratura per aiuole, piccoli gradini di contenimento ed un muro di sostegno sul retro alto circa cm.100.





FOTO 13 - FRONTE LATERALE E VISTA DELL'AUTORIMESSA



FOTO 14 - AUTORIMESSA



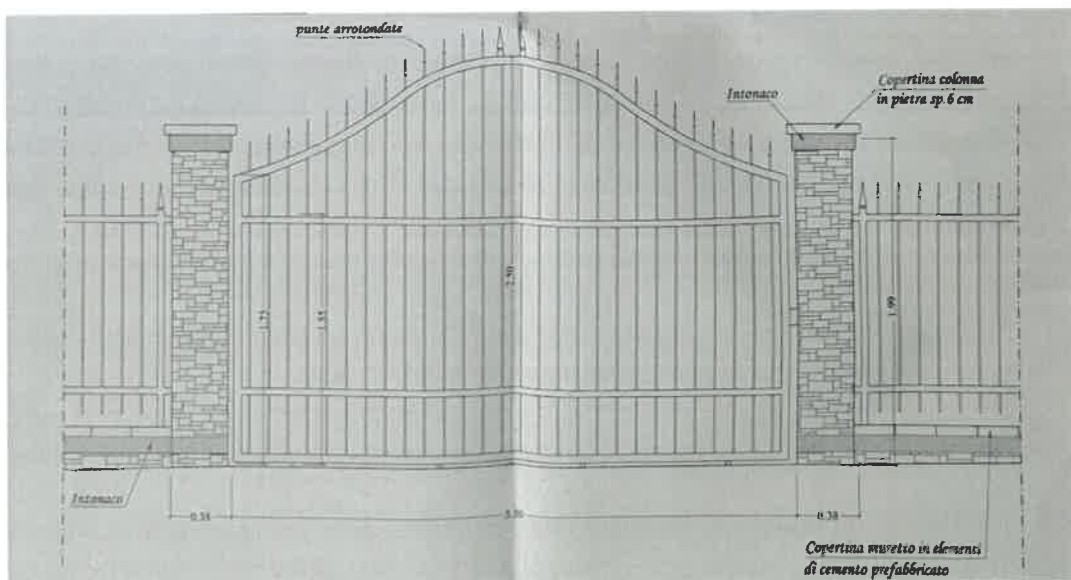
FOTO 15 - RETRO AUTORIMESSA

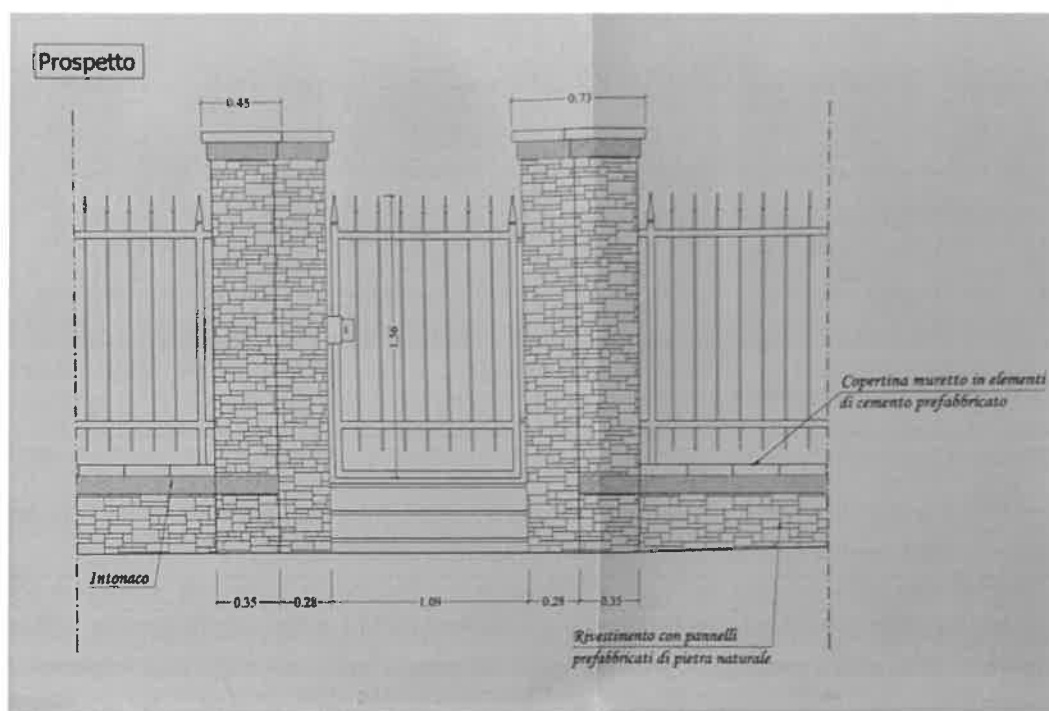
Il ricovero attrezzi esterno che viene utilizzato come autorimessa presenta struttura portante in muratura con copertura piana, infissi, porta e portone in acciaio zincato.

Se le superfici murarie del ricovero attrezzi necessitano di interventi di pulizia e nuova tinteggiatura a causa di fenomeni di muffa superficiale probabilmente causata da piccole infiltrazioni in copertura, la struttura portante si presenta in buone condizioni conservative ed è idonea all'uso preposto.

In generale l'edificio architettonico principale, nella sua semplice conformazione rettangolare, è valorizzato da diversi elementi architettonici che impreziosiscono la struttura; fra questi il portico d'ingresso con le colonne rivestite, i diversi manufatti di arredo come le fioriere ed il pozzo, ma soprattutto una recinzione dettagliatamente progettata e ricca di elementi decorativi della cultura fascista (basamento in muratura con le colonne rivestite in listelli di pietra effetto naturale, coprimuretti in cemento, ringhiera in ferro battuto e cancelli imponenti).

A completamento dell'opera sono inoltre presenti molteplici dettagli ispirati alla tradizione fascista come le sculture di aquila e le iniziali "M" di Mussolini ripetute su ogni pannello.





➤ STATO DI CONSERVAZIONE

Dall'epoca di ristrutturazione del fabbricato che risale al 2009, oggi sono presenti diverse problematiche importanti di usura e conservazione che purtroppo interessano diverse componenti della struttura.

Nelle pareti e nelle pavimentazioni esterne sono infatti visibili diversi fenomeni da infiltrazione di umidità e assestamento strutturale che necessitano di interventi di risanamento efficaci e risolutivi; in particolare:

- distaccamenti di intonaco e di tinteggiatura fino all'altezza di 1 metro dal pavimento probabilmente causati da umidità di risalita dal terreno; tale fenomeno è distribuito su tutte le murature sia interne che esterne del fabbricato ed è maggiormente visibile in prossimità di interventi di ripristino effettuati con prodotti non efficaci e senza una nuova tinteggiatura complessiva.
- formazione di crepe e fessurazioni anche di tipo passante nelle murature portanti in diverse posizioni dell'edificio a causa di probabili assestamenti del terreno; tale fenomeno è evidenziato dalle riprese antiestetiche in cemento che sono state applicate sulla superficie muraria per tentare un risanamento parziale della problematica.
- le pavimentazioni interne ed esterne presentano problematiche di crepe e fessurazioni determinate da piccoli assestamenti strutturali e/o assenza di idonei giunti di dilazione.

Allo scopo di risanare le problematiche delle murature più importanti è sicuramente necessario un intervento di nuova applicazione di intonaco deumidificante interno/esterno su tutte



le murature ed un intervento di consolidamento delle fondazioni anche solo parziale per limitare al massimo gli assestamenti strutturali.

A tale scopo viene quantificato un importo di spesa pari al 25% del valore dell'immobile sulla base di un progetto di fattibilità di massima e tale importo verrà detratto al *Punto 20.04*.

Si precisa infatti, che nell'ambito della presente relazione tecnico estimativa, non è possibile quantificare precisamente il costo dell'intervento di manutenzione straordinaria senza un preventivo progetto esecutivo/strutturale e soprattutto senza indagini geologiche del terreno, perciò il parametro individuato si limita ad un progetto di fattibilità e verrà successivamente verificato e meglio dettagliato in seguito agli approfondimenti esecutivi necessari.

Ad esclusione del ricovero attrezzi, la copertura del fabbricato principale non manifesta segni di usura da infiltrazione o da problematiche di impermeabilizzazione:

il manto di copertura si presenta in condizioni discrete e le tutte le componenti di lattoneria per la raccolta dell'acqua piovana sono integre e funzionali all'uso preposto.



FOTO 55 - ASSESTAMENTI E UMIDITA'



FOTO 56 - ASSESTAMENTI E UMIDITA'



FOTO 57 - ASSESTAMENTI PAVIMENTO



FOTO 58 - UMIDITA' E INFILTRAZIONI



FOTO 59 - ASSESTAMENTI E UMIDITA'



FOTO 60 - ASSESTAMENTI PAVIMENTO



FOTO 64 - UMIDITA' DA RISALITA



FOTO 65 - UMIDITA' E INFILTRAZIONI



FOTO 66 - UMIDITA' E INFILTRAZIONI



Se le problematiche di conservazione delle murature vanno trattate con interventi di manutenzione straordinaria che verranno detratti come spesa nella presente relazione tecnico estimativa, le problematiche di conservazione per le quali sono necessari solo interventi di manutenzione ordinaria verranno quantificate con il coefficiente di vetustà connesso con l'epoca di costruzione e quantificato in 15 anni (0,85).

Fra le problematiche meno contingenti quindi si segnala:

- Porte e finestre in legno con superfici usurate dall'azione degli agenti atmosferici che evidenziano la necessità di nuovi trattamenti superficiali di protezione dei materiali;
- Componenti metalliche di movimentazione con problematiche di funzionalità causate dalla formazione di sporco o ruggine;
- Superfici di pareti e soffitti, soprattutto in prossimità degli angoli meno ventilati, con macchie da umido per condensa e formazione di sporco/muffa fino al distacco della tinteggiatura.



FOTO 61 - USURA INFISSI



FOTO 62 - ASSESTAMENTI NELLE MURATURE INTERNE



FOTO 63 - UMIDITA' DA RISALITA

In relazione all'accessibilità da parte di utenti con ridotta capacità motoria si segnala che la conformazione dell'abitazione interamente su un piano e la sistemazione naturalistica dell'esterno che segue l'altimetria del contesto, creano le condizioni per una buona accessibilità interna dell'abitazione, mentre solo all'esterno sono presenti alcune piccole barriere architettoniche costituite dalla presenza di alcuni gradini d'ingresso che purtroppo limitano l'accessibilità, com'è evidenziato anche dalla presenza di una piccola rampa di raccordo del gradino esistente verso il ricovero degli attrezzi.

A seguito dell'analisi delle componenti edilizie della proprietà, è possibile dichiarare che l'immobile in oggetto non risponde alle prestazioni tecniche richieste oggi dalla normativa sia in campo di sicurezza antisismica, che di risparmio energetico, che di isolamento acustico e pertanto la conformazione fisica, le caratteristiche tipologiche e il livello di finiture dei materiali, raggiungono complessivamente solo un sufficiente livello di qualità architettonica dell'edificio.

Di diversa percezione è invece il contesto ambientale e naturalistico di pregio in cui si



inserisce la proprietà, valorizzata ed impreziosita anche dalla sistemazione del giardino e da manufatti di arredo di buona qualità architettonica come la recinzione ed il pozzo.

➤ DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE

L'abitazione è completamente distribuita a piano terra ed è così costituita:

- Ingresso, soggiorno, cucina, 3 disimpegni, studio, 4 camere, 3 bagni con altezza variabile da cm.270 a cm.350 definita da controsoffitti in buona parte di arredo non praticabili;
- Ricovero attrezzi con copertura piana ed altezza pari a circa cm.250;



FOTO 31 - INGRESSO



FOTO 32 - SOGGIORNO PRANZO



FOTO 33 - CUCINA



FOTO 34 - CAMERA



FOTO 35 - CAMERA



FOTO 36 - CAMERA



FOTO 37 - BAGNO



FOTO 38 - BAGNO



FOTO 39 - DISIMPEGNO





FOTO 40 - DISIMPEGNO



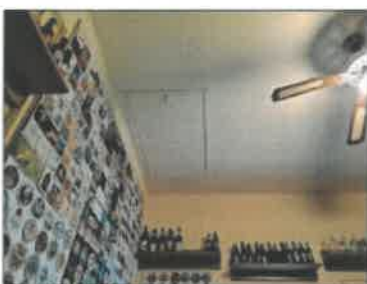
FOTO 41 - CAMERA SALA HOBBY



FOTO 42 - CAMERA SALA HOBBY



FOTO 43 - INGRESSO SECONDARIO



**FOTO 44 - BOTOLA DI ACCESSO
AL TETTO**



FOTO 45 - INTERNO AUTORIMESSA

Con tali dotazioni si viene a configurare una grande abitazione costituita dal susseguirsi di diversi vani principali e servizi che completano l'uso di civile abitazione con ingombri dimensionali quasi sovradimensionati.

Gli ambienti presentano infatti superficie e dimensioni importanti che forniscono all'abitazione una grande potenzialità progettuale come sistemazione interna di arredi e funzioni.

Ogni vano esistente è dotato di idonea finestra e la presenza di queste aperture su tutti i vani dell'immobile in posizione spesso contrapposta nelle murature esterne, oltre a determinare una buona illuminazione interna, favorisce anche la ventilazione naturale e il ricambio d'aria nelle stanze.

Così costituito, lo schema planimetrico totalmente a piano terra risulta di impianto centrale tradizionale con disimpegno distributivo longitudinale e poiché sono presenti 2 portoncini d'ingresso posizionati alle estremità della sagoma, nell'ambito della normativa comunale, è possibile ipotizzare la creazione di 2 unità abitative indipendenti con relativa corte esclusiva.

Anche se la struttura è stata concepita a muratura portante, l'elevato interesse dimensionale che è presente fra i setti strutturali, consente un discreto grado di libertà compositiva per nuove sistemazioni interne dell'abitazione.

Inoltre, considerando anche il contesto ambientale di pregio, la struttura è idonea anche a nuove funzionalità più turistiche e ricettive come: bed and breakfast, residenza stagionale, ristorazione, wellness ed accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica/educazione ambientale e ospitalità per cicloturisti.

Si precisa che, in un'ipotesi di ristrutturazione con modifiche alla struttura portante, modifiche



ai prospetti e modifiche alla destinazione d'uso, sono necessarie le relative pratiche tecniche comunali con le diverse autorizzazioni connesse (pratica sismica, reperimento standard urbanistici, verifica del carico urbanistico, oneri di urbanizzazione ecc...).

➤ DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE

Tutte le pareti sono in muratura con intonaco a civile e tempera di differenti colori, dal bianco alla colorazione sfumata in giallo/arancione.

I controsoffitti del disimpegno, delle zone di servizio e dei bagni sono in laterizio intonacato e tinteggiato, mentre quelli della zona giorno e delle camere principali sono costituiti da travi in legno non portanti e assito chiaro in materiale plastico o intonaco a civile di colore bianco.

I pavimenti sono in monocottura di colore rosato, formato quadrato e montaggio in squadra per la zona giorno e il disimpegno centrale, mentre si differenziano in alcune camere e bagni.



FOTO 46 - DETTAGLIO PAVIMENTO



FOTO 47 - DETTAGLIO PAVIMENTO



FOTO 48 - SOGLIA D'INGRESSO

I bagni sono completi di sanitari in ceramica bianca e rubinetterie in acciaio cromato; un bagno è dotato di box doccia ed uno di vasca.

I bagni presentano pareti rivestite da monocottura smaltata di formato e colori differenti con cornici decorative fino ad un'altezza di circa cm. 200.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore naturale uguale a quello delle cornici; maniglie e la ferramenta è di color ottone.

➤ DOTAZIONI TECNICHE, IMPIANTI E ALLACCI

La climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria viene fornita da 1 caldaia a gpl che si trova all'interno del bagno in prossimità dell'ingresso.

L'impianto di raffrescamento è presente in tutte le stanze ed è alimentato da pompe di calore ad energia elettrica, con split interni posizionati sopra le porte ed unità esterna a parete.

La climatizzazione invernale viene diffusa con radiatori, in elementi di acciaio verniciato che distribuiscono il calore tramite linee sottotraccia.

Gli impianti elettrico e televisivo sono del tipo sottotraccia, con tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche.

Anche l'impianto idrico-sanitario dei bagni e cucina è distribuito con linee sottotraccia.

Il vano soggiorno è dotato di caminetto aperto alimentato da biomassa solida.





FOTO 49 - CALDAIA



**FOTO 50 - RAFFRESCAMENTO
UNITA' INTERNA SPLIT**



**FOTO 51 - RAFFRESCAMENTO
UNITA' ESTERNA**



FOTO 52 - RADIATORE IN ACCIAIO



FOTO 53 - IMPIANTO ELETTRICO



FOTO 54 - TERMOSTATO

L'edificio è in possesso di abitabilità originaria N° 7566 del 22.11.1986 in relazione alla ristrutturazione edilizia N°80 del 15.12.1979 e di certificato di conformità edilizia PGN 11324 del 27.07.2009 in relazione al Permesso di Costruire N° 08/08 del 02.09.2008.

Sulla base dell'ultimo titolo edilizio nell'ambito dei lavori eseguiti sono state recuperate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico interno del 15.05.2009 (Maroncelli paolo), di quello esterno sempre elettrico del 31.12.2007 (Maroncelli paolo) e l'autorizzazione allo scarico di acque reflue nel fosso stradale (Prot. 9605 del 06.07.2007).

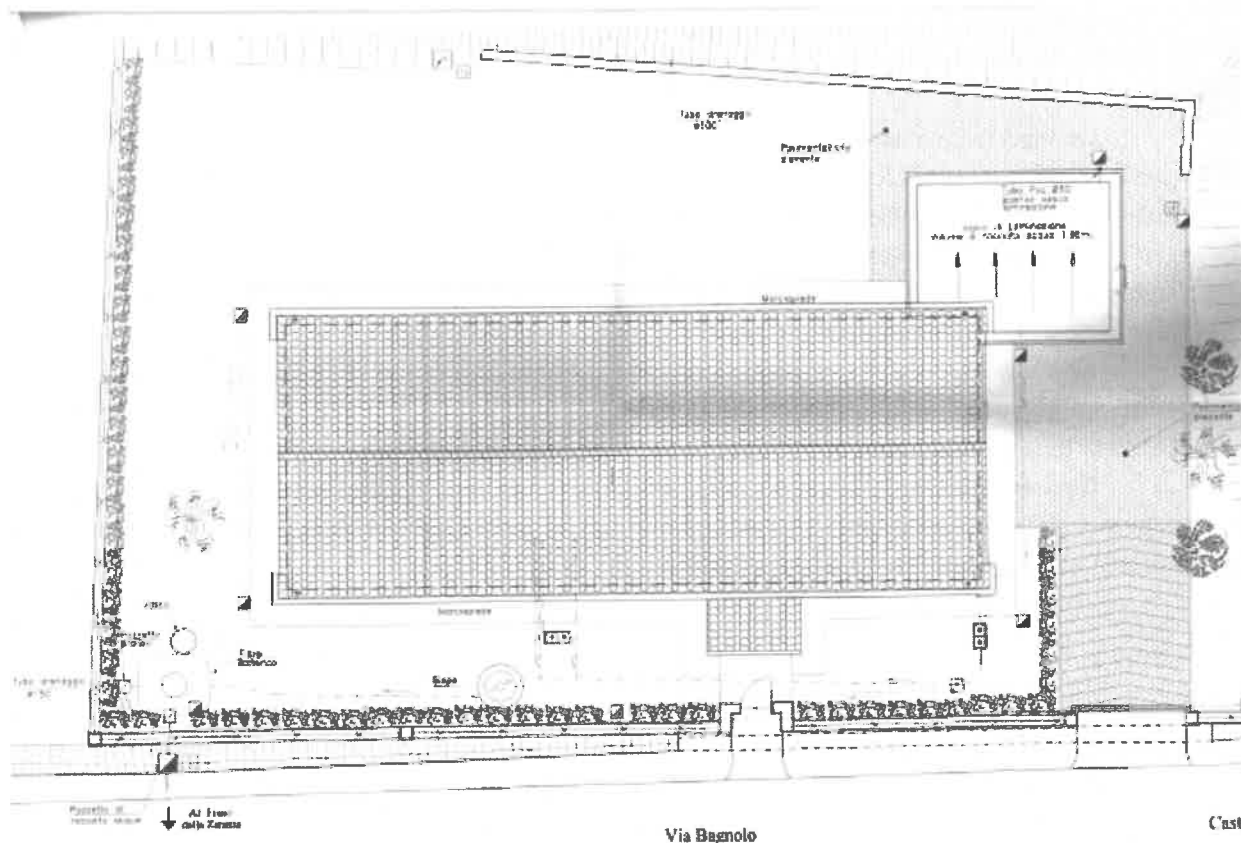
Ad esclusione dell'impianto elettrico, l'immobile non è in possesso delle "Dichiarazioni di Conformità" degli impianti idraulico e riscaldamento, pertanto l'Esperto Stimatore non può attestarne la conformità e sarà l'acquirente che dovrà fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti, provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei suddetti certificati, allo scopo anche di prevenire eventuali problematiche connesse alla mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.

Le utenze di acqua, enel, telecom e fognature sono autonome e regolarmente allacciate ai servizi presenti; il gpl è disponibile in serbatoio.

La fognatura bianca in parte viene convogliata nei fossi stradali ed in parte a dispersione nei terreni, mentre le acque reflue provenienti da bagni e cucine vengono trattate in idonea fossa biologica tipo Imhoff con scarico finale in fosso poderale.

Gli apparecchi di contabilizzazione delle diverse utenze sono installati in idonee nicchie in muratura accessibili dalla via Bagnolo come prescritto dai gestori dei servizi di erogazione.





LEGENDA FOGNE NERE	
---	Condotte Fognie nere
----	Condotta di esalazione
*	Esalatore
⊙	Fosso Imhoff
⊠	Pozzetto sgrassatore
⊞	Pozzetto di ispezione
1	Numero all'ipote rete fognaria
⊙	Numero pozzetto prelievi

LEGENDA FOGNE BIANCHE	
⊠	Caditoia
⊞	Pozzetto di ispezione
	Condotte Fognie Bianche
⊞	Pluviale

➤ CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda commerciale della proprietà viene misurata con le murature esterne per intero ed è la seguente:

- Piano terra (vani abitabili con h. variabile da cm.270 a cm.350) circa mq. 176,0;
- Portico d'ingresso circa mq. 6,0;



- Ricovero attrezzi distaccato circa mq 28,5;
- Corte comune (esclusa superficie delle sagome dei fabbricati) circa mq. 768,0.

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici del titolo edilizio reperito (Permesso a Costruire N°08/08 del 02.09.2009 intestato [REDACTED]) e dalle planimetrie catastali presentate il 17.07.2009 (FO0151880).

Oltre agli elaborati reperiti, sono state effettuate successive verifiche in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle volumetrie complessive esistenti sul posto.

Non è stato eseguito, quindi, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio della proprietà, poichè gli elaborati grafici reperiti che si allegano, mettono l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile.

Rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare tutte le verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

La principale difformità edilizia dal titolo abilitativo valido è la rimozione di un tramezzo interno a costituire un vano ripostiglio all'interno di una camera.

Inoltre esistono anche alcune lievi difformità interne (piccoli spostamenti di tramezzi e aperture) che si possono considerare come tolleranze grafiche ed esecutive secondo l'art. 19-bis della L.R. n.23/2004 e possono essere regolarizzate nell'ambito di una normale pratica di manutenzione straordinaria.

Ai fini dei ripristini dello stato conforme e dell'eventuale regolarizzazione di tolleranze costruttive, si precisa che l'Esperto Stimatore, di seguito quantificherà sommariamente i costi che saranno dedotti dal valore dell'immobile al successivo *Punto 20.04*, ma che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle conformità edilizie, delle tolleranze costruttive, delle richieste di ripristino ed eventualmente della fattibilità di interventi in sanatoria.

Inoltre si precisa che le ipotesi di ripristino o eventuale sanatoria, fin qui descritte, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti; ma poichè la catalogazione degli archivi, sono spesso disarticolati e di difficile consultazione, non si può avere la certezza che tutti gli atti ufficiali esistenti che interessano una proprietà, vengano trovati e forniti al richiedente dall'Amministrazione Comunale.

E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

Nel caso in esame, comunque, si riconosce una discreta qualità e completezza dei precedenti

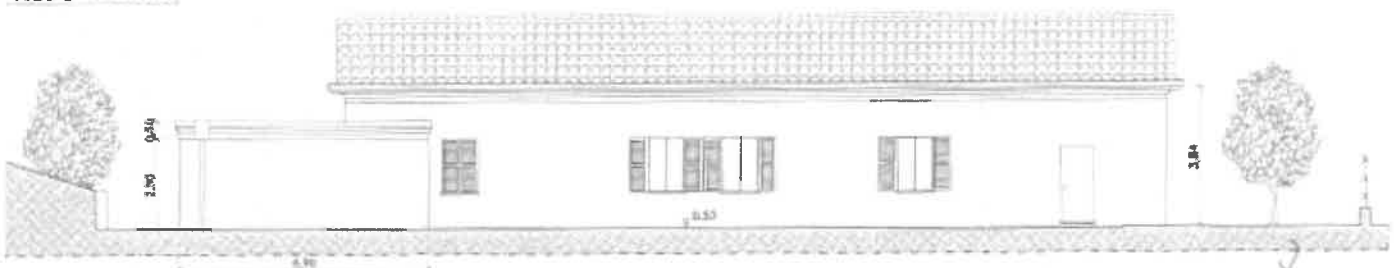


Fronte SCALA 1/100



PROSPETTO PRINCIPALE

Retro SCALA 1/100



PROSPETTO RETROSTANTE

Prospetto Sx SCALA 1/100



Prospetto Dx SCALA 1/100



PROSPETTI LATERALI



ed in particolare con la “*servitù attiva di presa d’acqua*”, indicata nell’atto ai rogiti del Segretario Comunale in data 16.04.1959 (Repertorio 349 registrato a Forlì il 29.04.1959 al n. 1650).

COMMENTI

Nessuno

Con atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Mario De Simone il 26.03.2001 (repertorio n. 21484 - raccolta n. 8859 - trascritto a Forlì il 10.04.2001)

vendono

- Casa ad uso civile abitazione a piano terra nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, località Bagnolo, via Bagnolo n.166 distinta in Catasto al Foglio 19, Part. 63, zona censuaria 1 Cat. A/3 classe 3 vani 9,5 R.C. € 1.079,39, insistente su area che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta in Catasto Terreni al foglio 19 Part. 63 di superficie catastale mq 1.000 - alla cifra di Lire 220.000,00.

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Il bene negoziato viene trasferito nella sua attuale consistenza di fatto e di diritto, con ogni accessione, pertinenza, diritto, onere e servitù attive e passive se e come in atto legalmente esistenti ed in particolare con la “*servitù attiva di presa d’acqua*”, indicata nell’atto ai rogiti del Segretario Comunale in data 16.04.1959 (Repertorio 349 registrato a Forlì il 29.04.1959 al n. 1650).

COMMENTI

Nessuno

Il titolo di provenienza dell’immobile del 2003 richiesto in copia al Notaio Dott. Mario De Simone e gli atti nel ventennio del 2003 e 2001 si allegano alla relazione estimativa (v. All. 05).



04) 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 ABBA 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.

Iscrizioni – Trascrizioni

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì i nominativi della persona esecutata alla data del 22.03.2023 e del 18.08.2023, provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dalla certificazione notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. presente nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, dopo l'aggiornamento delle visure non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili a nome Mussolini Andrea per il compendio immobiliare nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, distinto in catasto urbano al Foglio 19 Part. 63 sub 1, 2, 3 e catasto terreni al Foglio 19 Part. 63 alla data del 22.03.2023 e del 18.08.2023:

➤ **Iscrizione contro del 02.08.2010**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
registro particolare 3356 registro generale 14492
Pubblico ufficiale notaio Mario de Simone - Repertorio 42114 del 30.07.2010

➤ **Iscrizione contro del 28.05.2012**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
registro particolare 1284 registro generale 8147
Pubblico ufficiale notaio Mario de Simone - Repertorio 45347/23604 del 25.05.2012

➤ **Trascrizione contro del 03.10.2022**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
registro particolare 12841 registro generale 18461
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ - Repertorio 3105 del 16.09.2022

Immobili siti in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)



Unità negoziale 1

- *immobile 1 (Foglio 19 Part. 63 Sub 1 – cat. A/2 consistenza 9,5 vani)*
- *immobile 2 (Foglio 19 Part. 63 Sub 2 – cat. C/2 consistenza 24 mq)*
- *immobile 3 (Foglio 19 Part. 63 Sub 3 – corte)*

QUADRO D

Nulla da segnalare.

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (*vedi Punto 02.03*).

Trattandosi di pignoramento di quota di 1/1 del diritto di proprietà, non sono necessarie ulteriori verifiche su comproprietari.

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All. 06).

05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Presso L' Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) dell'immobile, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale dell'immobile, quadro d'insieme e visure catastali (v. All. 02).

06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE ECC..).

Visto gli atti di provenienza degli immobili, la certificazione dell' Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) 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 E' OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO



PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare composto dai genitori.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, inoltre, non risulta alcun contratto di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente pignoramento (v. All. 07).

08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES. VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Fra i vincoli rilevati nell'atto di provenienza e negli atti del ventennio è stata rilevata una servitù attiva di presa d'acqua (atto a rogito del Segretario Comunale di Castrocaro Terme e Terra del Sole – Repertorio n. 349 del 16.04.1959 registrato a Forlì il 29.04.1959 al n. 1650).

Non risultano, dalla lettura dell'atto sopradescritto, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso dell'Esperto Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopraluogo.

Nell'ambito della seconda variante di R.U.E. approvata con D.C.C. n.66 del 29.11.2021 pubblicata sul Burert parte seconda n.362 del 22.12.2021, l'area in esame viene classificata come territorio rurale (art. 3.2.1 del RUE), interessata da crinali (art. 2.1.3 del RUE) ed il fabbricato esistente è localizzato con specifica scheda numerata N. 234 (refuso in quanto la scheda è N. 233).

Dalla scheda di localizzazione degli edifici (N. 233) all'interno del R.U.E, la proprietà in esame è così descritta:

- ✓ Numero piani fuori terra 1



- ✓ Strutture verticali continue
- ✓ Strutture orizzontali e coperture manto di copertura in coppi
- ✓ Uso attuale funzione abitativa
- ✓ Parrocchia Bagnolo
- ✓ Vincolo interesse storico architettonico (Lr n20/2000, art. A-9 comma 2)
- ✓ Pregio storico-culturale e testimoniale

	<p align="center">COMUNE di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE</p> <p align="center">PROVINCIA di FORLÌ-CESENA</p> <p align="center"><i>R regolamento Urbanistico Edilizio</i></p>	
<p><i>Codice Bene:005 RUE 233</i></p> <p><i>Toponimo: Ex Scuola</i></p> <p>Catasto storico</p>		<p><i>Strada Comunale di Bagnolo</i></p> <p><i>Via Bagnolo</i></p> <p>Catasto attuale</p>
		
<p>CTR</p>		
 <p>Bene 1</p>		 <p>Bene 2</p>



Nell'ambito del P.S.C. approvato il 14.09.2006 con D.C.C. n.68886/146 e successiva variante approvata con D.C.C. n.70346/146 del 19.07.2010, l'area in esame viene classificata come segue:

- Ambito agricolo di rilievo paesaggistico con vocazione viticola – olivicola e presenza di elementi naturalistico/ambientali – A-18 a (art. 3.35)
- Ambito di valore naturale e ambientale – A -17 (art. 3.34)
- Crinali (art. 2.8)
- Piante, gruppo e filare meritevole di tutela (art. 10 PTCP) (art. 2.2)

E' inoltre interessata da "*interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTCP)*" e da "*sistema dei crinali e sistema collinare – bassa collina (art. 2.1)*".

Fra i vincoli di zona sono presenti:

Aree non percorse dal fuoco

Vincolo idrogeologico – R.D. 3267/1923 e LR 3/1999

Infine l'area è interessata da rischi frana moderato e rischio frana medio – Autorità di bacino – art. 13 R1 e R2.

Non risultano altri vincoli particolari di RUE, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del RUE e del PSC del Comune di Castrocaro Terme e Terra del sole per futuri interventi edilizi.

09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Le formalità che risultano gravare attualmente gli immobili oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al *Punto 04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' 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.

Il fabbricato non rientra in un condominio e pertanto non vi sono spese condominiali.



Le spese di manutenzione ordinaria del fabbricato, considerando le condizioni di conservazione dello stesso, possono essere quantificate in €5.000 all'anno, comprendendo anche le spese di manutenzione e pulizia del cortile esterno.

Non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

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. PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Considerata la complessità delle previsioni urbanistiche e dei relativi vincoli che interessano le proprietà, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole è stato richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica per una conoscenza della destinazione urbanistica della proprietà, dei suoi vincoli e delle sue potenzialità urbanistiche.

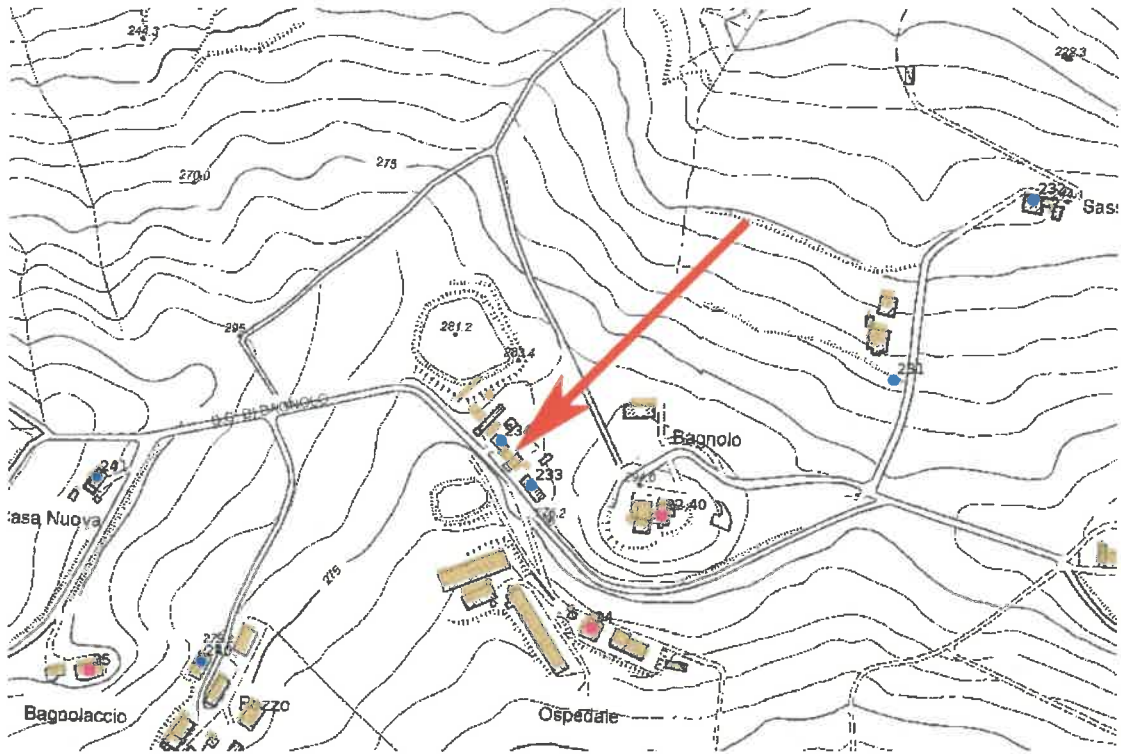
Il documento CDU ottenuto in data 15.06.2023 (Prot. N. 6439) certifica che la proprietà in oggetto, identificata al Foglio 19, Part. 63, nel RUE vigente ricade in territorio rurale, è interessato da crinale e il fabbricato esistente è localizzato con specifica scheda numerata (n. 234) (Art. 3.2.1 – art. 2.1.3 – art. 3.2.5 delle norme di RUE).

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrocaro Terme e Terra del sole i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.





COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE
PROVINCIA DI FORLÌ - CERENA

Viale 6 MARCONI, 81 - 47015 Castrocara Terme e Terra del Sole
 Tel. 0545/421111 - Fax 0545/421112
www.comune.castrocara-terme-terra-del-sole.fc.it

PROT. GEN. n. 6438 del 15/06/2023
 pratica n. 5206/2023

Imposta di bollo da € 16,00
EBENITE
 ai sensi dell'art. 16 della tabella all.B)
 del D.P.R. n. 642/1972

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
 ai sensi dell'art. 30 del DPR 340/2001

A richiesta presentata in data 11/05/2023 prot. n. 5206 dell'Arch. Enrica Rossi residente a Cerena (FC) in via dell'Arrigioni n. 308 in qualità di incaricata CTU;
 Vista il PSC approvato in data 14/09/2006 con Delibera di Consiglio Provinciale n° 68866/146 e successive varianti approvate con Delibera di Consiglio Provinciale n° 70346/146 del 19/07/2010;
 Vista la seconda variante al R.U.T. approvata (in data libera di Consiglio Comunale n.66 del 29 novembre 2021, pubblicata sul Tavolo piano secondo n.762 del 27 dicembre 2021).
 Viss gli atti d'ufficio

SI CERTIFICA

Che il terreno di cui al catasto del Comune di Castrocara Terme e Terra del Sole risulta avere alla sezione A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE al foglio n. 19 e mappale n. 63 la seguente destinazione urbanistica:

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.) APPROVATO:
 Sezione A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE Foglio n. 19 e mappale n. 63

- è destinata a **Territorio rurale** regolata dall'articolo 3.2.1 del R.U.E.
- Sezione A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE Foglio n. 19 e mappale n. 63(p)
- è interessata da **Crisali** regolata dall'articolo 2.1.3 del R.U.E.
- è interessata da **Localizzazione edifici con numerazione ordinaria - R.U.E n. 234** regolata dall'articolo 3.2.5 del R.U.E.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) APPROVATO:

Sezione A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE Foglio n. 19 e mappale n. 63(p)

- è destinata a **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticola - ulivicola e presenza di elementi naturalistici - ambientali - A-10a** regolata dall'articolo 3.35 del P.S.C.
- è destinata a **Ambiti di valore naturale e ambientale - A-17** regolata dall'articolo 3.34 del P.S.C.
- è interessata da **Crisali** regolata dall'articolo 2.8 del P.S.C.
- è interessata da **Punto, gruppo e filare morfologico di fondo (Art.10 PTCP)** regolata dall'articolo 2.2 del P.S.C.

Sezione A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE Foglio n. 19 e mappale n. 63

- è interessata da **Interesse paesaggistico-ambientale (Art.19 PTCP)** regolata dall'articolo 2.6 del P.S.C.
- è interessata da **Sistema dei crinali e sistema collinare - Basso Collino** regolata dall'articolo 2.1 del P.S.C.

VINCOLI DI ZONA:

Sezione A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE Foglio n. 19 e mappale n. 63

- è interessata da **Arce non percorse dal fuoco**
- è interessata da **Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923 e l.R. 3/1989**

Sezione A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE Foglio n. 19 e mappale n. 63(p)

- è interessata da **Autorim. di bacino - Art. 13 - R1 - area a rischio frana moderato**
- è interessata da **Autorim. di bacino - Art. 13 - R2 - area a rischio frana medio**

Castrocara Terme e Terra del Sole, lì 15 Giugno 2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA Urbanistica, edilizia e ambiente
 Ing. Fabiana De Lorenzo

Vista la richiesta di concessione: dal pagamento dei diritti di segreteria ai sensi della L. n. 604 del 08/06/1962 corrisposti unicamente alla domanda

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' 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 CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Presso il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole si è proceduto a richiedere i precedenti autorizzativi depositati in archivio e la documentazione emersa è la seguente:

- 1979
Ristrutturazione Edilizia N°80 del 15.12.1979 per “cambio di destinazione d’uso da scuola ad abitazione” [REDACTED]
Nella relazione tecnica vengono dichiarate opere di adeguamento della struttura ad abitazione senza aumento di volume, senza modifiche strutturali e nei prospetti viene effettuata la sola chiusura di alcune finestre.
Dopo l’ultimazione delle opere, a seguito della richiesta di abitabilità, il 21.10.1986 viene effettuato il sopraluogo da parte dei vigili sanitari e successivamente viene rilasciato il certificato di abitabilità Prot. N. 7566 del 22.11.1986 (v. All. 09).
- 2001
Denuncia Inizio Attività N. 16228 del 08.09.2001 per “opere di restauro e risanamento conservativo – sottofondazioni e trincea di drenaggio” a nome [REDACTED] a firma del geometra Vladimiro Farneti (v. All. 09).
- 2007
Denuncia Inizio Attività N. 7665 del 01.06.2007 per “opere di manutenzione straordinaria dell’impianto fognario in via Bagnolo n.166” a nome [REDACTED] a firma del geom. Simone Zaccaria (v. All. 09).
- 2008
Denuncia Inizio Attività N. 2896 del 12.02.2008 per “opere di risanamento e ristrutturazione della recinzione” e “tombinamento del fosso stradale” con concessione di occupazione di suolo pubblico, a [REDACTED] a firma del geom. Simone Zaccaria (v. All. 09).
- 2009
Permesso di Costruire N°08/08 del 02.09.2009 per “risanamento di civile abitazione e costruzione di ricovero attrezzi su area cortilizia” [REDACTED] a firma del geom. Simone Zaccaria (v. All. 09).



Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta quanto segue:

- Il fabbricato principale a civile abitazione è legittimato dalla ristrutturazione edilizia del 1979.
- Il ricovero attrezzi è legittimato dal Permesso a Costruire del 2009.
- Le fognature, il tombinamento del fosso e la recinzione sono legittimati da titoli del 2007 e del 2008.
- La difformità interna rilevata è sanabile.
-

13.02) ABITABILITA' E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Il fabbricato residenziale è dotato di abitabilità n. 7566 del 22.11.1986 e le opere oggetto del Permesso a Costruire n. 08/08 del 02.09.2009 (risanamento del fabbricato e costruzione del ricovero attrezzi) inseguito all'ultimazione dei lavori del 27.07.2009, presentano richiesta di conformità edilizia PGN 11324/2009.

Fra la documentazione che attesta la conformità edilizia dell'immobile sono stati rilevati le seguenti documentazioni:

- Pratica sismica D 37/08 con il relativo attestato di conformità, la fine lavori del 20.10.2008 e il collaudo statico del 02.07.2009 a firma dell'Ing. Iginò Canestri.
- Autorizzazione allo scarico di reflui domestici nel fosso stradale (Prot. 9605 del 06.07.2007).
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico interno del 15.05.2009 (a firma di Maroncelli Paolo).
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico esterno del 31.12.2007 (a firma di Maroncelli Paolo).

Constatata la conclusione dei procedimenti amministrativi di conformità edilizia, nella presente relazione tecnico estimativa non verrà detratta alcuna spesa inerente l'ottenimento di una nuova abitabilità con le relative autorizzazioni connesse.

13.03) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G. VIGENTE E NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di fabbricato ad uso abitativo esistente in territorio rurale non connesso all'attività agricola (uso A1) e localizzato nelle relative schede di analisi del R.U.E, di interesse paesaggistico-ambientale, per interventi edilizi futuri sono ammessi ampliamenti, sopraelevazioni e frazionamenti di unità fino ad un massimo di 2 alloggi con i seguenti limiti:

- distanza dalle strade come da codice della strada
- distanza dai confini di proprietà ml 5,0 e possibilità di edificazione in confine a seguito di un progetto unitario tra confinanti



- distanza tra edifici ml 10,0 ed edificazione in aderenza solo a seguito di progetto unitario tra confinanti
- altezza massima ml 7,5 o pari a quella esistente se superiore; nel caso di realizzazione di piano seminterrato su terreni naturalmente in pendenza, non verrà presa in considerazione la maggiore altezza del fronte di accesso al piano servizi ai fini della determinazione dell'altezza massima dell'edificio, a condizione che non venga modificata la pendenza naturale del terreno.

Sono pertanto ammesse tutte le categorie d'intervento che conservano le volumetrie esistenti autorizzate ed in particolare per la ristrutturazione edilizia (art. 6.h delle definizioni di R.U.E.) è ammesso l'ampliamento vincolato alla riproposizione tipologica e all'utilizzo di materiali tipici del contesto rurale.

Fra le destinazioni d'uso ammesse sono consentiti tutti gli usi ai sensi dell'art. 3.46 delle norme di R.U.E. ad esclusione degli usi U2 – U10 – U16 – U21 – U22 e l'uso pre-esistente alla data di adozione del R.U.E.

Comunque, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo a causa delle modifiche degli strumenti di programmazione urbanistica, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità edificatoria, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

13.4) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi è emersa una sola difformità:

- Demolizione di tramezzo di delimitazione di ripostiglio interno a camera con successivo aumento della superficie della stessa; *opera da sanare inseguito alla verifica del requisito di abitabilità del vano camera in relazione ai rapporti di illuminazione ed areazione (probabile trasformazione della camera in ripostiglio).*

Non risulta all'Esperto Stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE 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 GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELL'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 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

La difformità edilizia riscontrata sopradescritta che è stato possibile individuare inseguito all'accesso agli atti dell'Archivio Comunale è sanabile con verifica dei requisiti di abitabilità (rapporto di illuminazione ed areazione) del vano camera che inseguito alla regolarizzazione aumenta di superficie e raggiunge la metratura di circa mq 16.

Inseguito alla verifica del requisito di illuminazione/areazione del vano, poiché la finestra esistente è ml. 1 X ml. 1,5, è probabile che la camera perda il requisito di abitabilità e debba essere trasformata a ripostiglio.

La demolizione del vano ripostiglio con aumento della superficie della camera è regolarizzabile tramite CILA di manutenzione straordinaria in sanatoria; la spesa da sostenere per le pratiche tecniche (rilievo strumentale, presentazione del titolo e accatastamento finale) comprensiva di sanzione amministrativa, bolli e diritti di segreteria è pari ad € 3.500,00 e tale importo verrà detratto al *Punto 20.04* nel valore di stima finale dell'immobile.

Si precisa che le ipotesi di ripristino dei luoghi e di sanatoria amministrativa concordate dall'Esperto Stimatore con i tecnici dell'Amministrazione Comunale preposti, sono state descritte e quantificate come costi o sanzioni amministrative sulla base della normativa vigente e delle attuali interpretazioni legislative; ma considerando le continue modifiche temporali della normativa in materia di pratiche di sanatoria, si invita il futuro acquirente a concordare al momento dell'acquisto dell'immobile le modalità e i contenuti delle pratiche amministrative di regolarizzazione che intende presentare, compresa la quantificazione di eventuali sanzioni amministrative e eventuali importi dei contributi di urbanizzazione o costruzione eventualmente da corrispondere.

E' proprio per la complessità della normativa e del suo evolversi in materia di sanatorie edilizie che è necessario inquadrare la fattibilità e gli oneri di spesa al momento in cui verranno presentate le pratiche amministrative; fattibilità e oneri per i quali si rimanda quindi a futuri approfondimenti con gli uffici Comunali che saranno a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.



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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti dell'esecutato sono pari a 1/1 di proprietà sull'intero.

16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 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 FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARA' RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI.

OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENCAE 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 MQ; 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 ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

L'immobile non risulta dotato dell'Attestazione di prestazione energetica e quindi si è provveduto a redigerlo.

L'attestato è stato rilasciato il 10.05.2023 con il N° 06556-435369-2023 ed è valido fino al 10.05.2033; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 501,23 KWh/mq anno).



L'A.P.E. verrà depositato dal CTU Stimatore nel fascicolo telematico e in duplice copia cartacea originale presso Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All. 10).

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000).

Gli immobili sono stati accatastati nel 2009 (Protocollo n. FO0151880 del 17.07.2009 - geom. Zaccaria Simone) e la planimetria catastale del fabbricato è conforme alle planimetrie del titolo edilizio valido ed entrambe non sono conformi allo stato dei luoghi, per cui sulla base dei dati reperiti, servirà un aggiornamento della planimetria catastale successivo alla sanatoria edilizia descritta, come indicato al *Punto 13-14*.

Le planimetrie catastali degli immobili si allegano (v. All. 02).

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' 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 NECESSITA', PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE, SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00).

Nella proprietà pignorata non sono state rilevate variazioni colturali da aggiornare ai terreni.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI ED EUROPEI IVS 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, NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE).



20.01) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

La domanda e l'offerta di beni complessi come gli immobili, comprendono un prezzo relativo per ciascuna caratteristica fino al raggiungimento del prezzo totale che viene definito pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati le seguenti peculiarità del compendio immobiliare:

- Collocazione geografica in zona collinare all'interno del sistema dei crinali ad una distanza di circa Km. 4 dal centro della città di Castrocaro Terme.
- Zona di interesse paesaggistico-ambientale con significative visuali panoramiche sulla vallata e un'ottimale esposizione solare.
- Contesto urbanistico isolato e privo di opere di urbanizzazione, infrastrutture e servizi.
- Assenza di parcheggio pubblico e di verde pubblico.
- Superficie dell'area esclusiva comprensiva della sagoma degli edifici pari a mq 1.000.
- Discreta accessibilità carrabile e pedonale da via Bagnolo.
- Epoca di costruzione inizio '900 come scuola elementare e trasformazione in civile abitazione nel 1979; a seguire diversi interventi edilizi di ristrutturazione e risanamento conservativo nel 2001, 2007 e 2009.
- Abitabilità N°7566 del 22.11.1986 e certificato di conformità edilizia PGN 11324 del 15.05.2009 a seguito di opere di risanamento e nuova costruzione del ricovero attrezzi (presenza di autorizzazione allo scarico, collaudo statico e dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico interno ed esterno).
- Fognature, tombinamento del fosso stradale e recinzioni regolarmente legittimati nel 2007-2008.
- Finiture architettoniche e livello di impianti risalgono alle ristrutturazioni del 2009.
- Problematiche di usura e conservazione delle murature verticali a causa di infiltrazioni di umidità da risalita e assestamenti del terreno.
- Fronte principale su via Bagnolo e sistemazione esterna di pregio architettonico con elementi estetici e compositivi iconografici dell'epoca fascista.
- Potenzialità urbanistica (ampliamento, sopraelevazione e frazionamento in 2 alloggi) e possibili cambi di destinazione d'uso più turistiche e ricettive.
- Una difformità edilizia interna sanabile.
- Richiesta commerciale limitata per zona isolata e spopolata.

In generale, si precisa che il mercato immobiliare, dopo anni di crisi del settore, ha avuto



una costante riduzione dei valori di mercato e negli ultimi anni gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, lo stato generale di conservazione della struttura e il contesto urbanistico isolato e privo di servizi, compensano le finiture architettoniche di ispirazione fascista e la posizione geografica ottimale in zona di elevato pregio ambientale.

In relazione a ciò pertanto, in relazione ai parametri di vendibilità, è possibile ipotizzare come grado di appetibilità da parte del mercato immobiliare un livello medio-basso.

20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

➤ COMPARABILE N°1

Valutazione con atto notarile – via Don Minzoni angolo via Palazzina

ATTO DI COMPRAVENDITA del 20.12.2019 (Notaio Dott. Gualfreduccio Degli Oddi) di bifamiliare indipendente a Castrocaro Terme in via Don Minzoni angolo via Palazzina con relativa corte di pertinenza, autorimessa e terreno esclusivo, distinto in Catasto del Comune di Castrocaro Terme al Foglio 21 Part. 32 sub 13 (cat. A/3) e sub 6 (cat. C/6) e corte esclusiva di superficie catastale pari a mq 1.550.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 270.000,00.

L'immobile risale al 2006, è dotato di certificato di abitabilità e di dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'attestato di prestazione energetica classifica l'immobile in classe "D".

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile si trovava in stato conservativo "buono".

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile vengono parametrize con i coefficienti commerciali definiti per la proprietà pignorata e la superficie commerciale complessiva del compendio immobiliare risulta pari a mq 154,5.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 270.000,00/154,5 = € 1.747,57 \text{ al mq}$$

Si precisa che l'immobile da valutare si trova in un contesto isolato con transazioni notarili quasi totalmente assenti, per cui allo scopo di reperire un valore di riferimento comparabile con idonei coefficienti di ragguaglio, è stato individuato un immobile localizzato al di fuori del centro abitato di Castrocaro Terme anche se totalmente fuori contesto.

Inseguito a ciò, pertanto le caratteristiche peculiari dell'immobile comparabile in riferimento a quello oggetto di stima, sono:

- Differente posizione geografica dove l'immobile comparabile si colloca al limite dell'abitato della città di Castrocaro Terme mentre la proprietà eseguita si trova ad una distanza di 4 Km in contesto isolato di pregio ambientale (parametro di ragguaglio +/- 25%)



- Differente epoca di costruzione 2006 invece di 1900 ristrutturato nel 2008 (parametro di ragguglio +/- 10%)
- Differente classe energetica - classe "D" invece di "G" (parametro di ragguglio +/- 10%)
- Differente stato di conservazione ed usura (parametro di ragguglio +/- 20%)

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto (Atto del 20.12.2019 - Notaio Dott. Gualfreduccio Degli Oddi) è pari a

$$€ 1.747,57 \times 0,75 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,80 = € 849,32 \text{ al mq}$$

➤ AGENZIA DELLE ENTRATE – Valutazione con Banca dati delle quotazioni Immobiliari

I valori OMI di riferimento per Castrocaro terme e Terra del Sole, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del secondo semestre 2022, per abitazioni civili in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.300,00 al mq.

Considerando la posizione dell'immobile e i criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati sia quello inferiore con l'applicazione del coefficiente di vetustà quantificato in 15 anni (0,85) epoca di ristrutturazione dell'immobile e pertanto pari a € 1.000,00 X 0,85 = € 850,00 al mq.

➤ CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (valore atto comparabile e valori Agenzia delle Entrate con riferimento agli standard internazionali/europei), il valore unitario di riferimento è:

$$(€ 849,32 + € 850,00) / 2 = € 849,66 \text{ al mq (valore unitario)}$$

20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Le superfici delle singole aree di proprietà saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS).

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno raggugliate in riferimento alla loro destinazione d'uso o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguglio parametrato dai criteri di calcolo delle quote millesimali, dalle tabelle per la determinazione dell'equo-canone e dalla consuetudine nelle compravendite uso locale.

Le superfici interessate sono:



DESCRIZIONE	piano	SUPERFICIE LORDA INTERA	coefficiente di ragguglio	superficie raggugliata
ZONA ABITABILE	p.terra	176,00	1,00	176,00
PORTICO	p.terra	6,00	0,50	3,00
RICOVERO ATTREZZI	p.terra	28,50	0,75	21,38
GIARDINO	esterno	768,00	0,05	38,40
			TOTALE	238,78

20.04) VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE CON DEDUZIONI

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DETERMINATO AL PUNTO 20.02

L'immobile pignorato risulta in capo all'esecutato per 1/1 di proprietà.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per l'intero compendio immobiliare è:

$$€ 849,66 \times \text{mq } 238,78 = € 202.877,61$$

- DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento a demolizioni e al ripristino dei luoghi.

- DEDUZIONE COSTI PER PRATICHE EDILIZIE

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi per una CILA in sanatoria (demolizione di tramezzo con demolizione di ripostiglio e aumento della superficie del vano camera) comprensiva di sanzione, diritti di segreteria ed accatastamento finale; la spesa è pari ad € 3.500,00.



€ 202.877,61 – 3.500,00 = € 199.377,61

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Nel valore complessivo ottenuto dal calcolo sopra descritto è già stato considerato anche lo stato d'uso e di manutenzione.

In relazione alle problematiche attive di conservazione per le quali è necessario un intervento di manutenzione straordinaria, come descritto ai precedenti *Punti 02.04*, viene riconosciuto un importo di pari al 25% del valore e pertanto pari ad € 49.844,40.

€ 199.377,61 – 49.844,40 = € 149.533,21

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.

➤ DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento a vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfetaria, pari al 10% sul valore finale, come indicato nel titolo, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dal CTU Stimatore in sede di sopraluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

Il valore in deduzione pari al 10% del valore finale è € 14.953,32.



20.05) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a

€ 149.533,21 – 14.953,32 = € 134.579,89

e per arrotondamento **€ 134.500,00** (centotrentaquattromilacinquecentoeuro/00)

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 DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' 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 CORRISPONDENTI 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.

I beni pignorati risultano in capo all'esecutato per la quota piena ed intera, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.

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 UNITA', NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO CLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO ECC..) E LE LOCALITA' IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO, INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.

Proprietà piena ed intera di fabbricato residenziale trasformato da precedente scuola elementare direttamente accessibile da via Bagnolo n.166, su lotto di terreno che ne costituisce sedime di complessivi mq 1.000 catastali in ambiente collinare/montano di pregio della città di Castrocaro Terme.

Il fabbricato di civile abitazione si trova in area agricola ed è censito nel Regolamento



Urbanistico Edilizio con la scheda N°233 che prevede la possibilità di ampliamento con ristrutturazione edilizia e frazionamento in 2 alloggi.

Il fabbricato principale è legittimato da Ristrutturazione edilizia N°80 del 15.12.1979 per cambio di destinazione d'uso da scuola elementare a civile abitazione e da Permesso a Costruire N° 08/08 del 02.09.2009 per risanamento conservativo e costruzione di ricovero attrezzi; fra le opere complementari si rilevano DIA N° 16228 /2001 per costruzione di sottofondazione e trincea drenante, DIA N° 7665 del 01.06.2007 per manutenzione straordinaria dell'impianto fognario, DIA N° 2896 del 12.02.2008 per risanamento e ristrutturazione della recinzione pratica N° 5297 del 07.04.2008 per il tombinamento del fosso stradale.

Il fabbricato è dotato di abitabilità N° 7566 del 22.11.1986 e di Certificato di conformità edilizia PGN 11324 del 27.07.2009.

Alla data del sopraluogo (05.05.2023) la proprietà pignorata si presentava ben identificata ed identificabile.

L'immobile a destinazione residenziale è totalmente distribuito a piano terra e la corte esclusiva è libera ed accessibile su tutti i lati.

Le superfici lorde commerciali complessive sono: vani abitabili a piano terra mq 176,00, portico d'ingresso mq 6,0, ricovero attrezzi mq 28,50 e corte comune destinata in buona parte a giardino mq 768,0; e dopo avere applicato il calcolo con i coefficienti di ragguaglio la superficie lorda commerciale finale è mq 238,78.

La difformità edilizia riscontrata è sanabile ma è probabile che il vano camera modificato per l'assenza del ripostiglio, a seguito della regolarizzazione amministrativa, perda il requisito di abitabilità per insufficiente rapporto di illuminazione/areazione, trasformandosi da camera a ripostiglio.

Lo stato conservativo dell'immobile risale all'epoca di ristrutturazione del 2008 ma su tutto l'immobile sono presenti problematiche di infiltrazione di umidità dal terreno e piccoli assestamenti strutturali delle murature che sono state quantificate e detratte nel relativo valore di stima dell'immobile.

La recinzione esterna e la sistemazione dell'area verde si presentano in buone condizioni estetiche e conservative.

VALORE LOCATIVO

Il tipo di fabbricato è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente ma essendo privo di alcune dichiarazioni di conformità degli impianti non esistono le condizioni per essere abitato e nè tantomeno concesso in locazione.

Nell'ipotesi di ottenimento dei certificati di conformità dei suddetti impianti mancanti con l'eventuale adeguamento degli stessi, sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, si può quantificare un valore locativo mensile per un'abitazione civile in stato conservativo normale, che secondo i parametri OMI oscilla da € 3,5 a € 4,5 al mq al mese.

In considerazione delle condizioni di conservazione dell'immobile e della collocazione geografica isolata dal centro abitato, viene individuato il valore più basso (€3,5/mq) con applicazione del coefficiente di vetustà (15 anni-0,85); da tutto ciò si ottiene mq 238,78X€ 3,5X0,85=€ 710,37



arrotondato ad € 700,00 al mese e un canone annuo di € 8.400,00.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O 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 PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC..

La proprietà è formata da intero fabbricato residenziale con ricovero attrezzi e corte esclusiva.

Il complesso, nella sua articolazione, non è divisibile e pertanto verrà venduto in lotto unico.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEI DEBITORI ESECUTATI

Il codice fiscale della persona esecutata, come desunto dalle visure catastali (Agenzia delle Entrate) e validato dall'Anagrafe Tributaria, è

[REDACTED]

25) ACQUISISCA COPIA 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 CONDIZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI

Il debitore risulta celibe.

Nel certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (v. All. 11) il signor [REDACTED] e alla data del [REDACTED] rilascio del certificato avvenuto il 23.03.2023, il nucleo familiare era così composto:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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 TALI DOCUMENTI.



Dal certificato di residenza risulta che il [REDACTED] è in possesso dell'immobile oggetto di pignoramento con i suoi familiari dalla compravendita dell'immobile avvenuta nel 2003.

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA).

Non è stata rilevata alcuna pendenza di cause ad eventuali domande giudiziali trascritte.

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 E' SOGGETTO.

Gli Immobili sono soggetti all'Imposta di Registro in quanto intestati a persona fisica.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta ulteriore istanza di proroga.

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' 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 GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (21.11.2023) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia all'esecutato e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 12). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 21.11.2023), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale



di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

31) PROVVEDA INFINE AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO DI 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 NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 12).

La nota dei compensi, sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.

NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.

L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.

L'Esperto ha ispezionato personalmente la proprietà 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

Allegato "A" *
Allegato - RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *
AII.01 - COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO
AII.02 - MAPPA CATASTALE, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE CATASTALI
AII.03 - ELABORATI GRAFICI AUTORIZZATI
AII.04 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
AII.05 - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE e ATTI PRECEDENTI nel VENTENNIO
AII.06 - VISURA CONSERVATORIA CON NOTA DI TRASCRIZIONE
AII.07 - COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
AII.08 - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO - CENSIMENTO FABBRICATO RURALE - SCHEDA N°234
AII.09 - TITOLI EDILIZI - LICENZA N.80/1979 - ABITABILITA' N. 7566/1986 - DIA N.16228/2001 - DIA N.7665/2007 - DIA N.2896/2008 - pratica N.5297/2008 - PERMESSO di COSTRUIRE N.08/08 del 02.09.2009 - CONFORMITA' EDILIZIA PGN 11324/2009
AII.10 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE
AII.11 - DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA
AII.12 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *
* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale

Cesena, li 22.08.2023

Con osservanza

CTU Stimatore

Arch. Enrica Rossi



