

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
Esecuzione Immobiliare N. 43/2025

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. DANILO MAFFA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



CUSTODE GIUDIZIARIO
AVV. ANDREA IACCHIA

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.8
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.10
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.11
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.33
03) VERIFICHE PROPRIETA'	pag.37
03.01) PROPRIETA'	pag.37
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI	pag.37
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.38
05) DATI CATASTALI ATTUALI	pag.39
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.40
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.40
08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.40
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIEZA DEL BENE	pag.40
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.40
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	pag.43
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE	pag.43
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO	pag.43
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.44
13.01) TITOLI AUTORIZZATIVI	pag.44
13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.46
13.03) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.47
14) OPERE ABUSIVE	pag.48
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.49

16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.49
18) ACCATASTAMENTI	pag.50
19) VARIAZIONI CULTURALI	pag.50
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	pag.51
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.52
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.53
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.58
20.04) VALORE DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI	pag.58
20.05) VALORE DI STIMA FINALE	pag.60
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.61
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	pag.61
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.63
24) CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI	pag.64
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.65
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA	pag.65
27) CAUSE PENDENTI	pag.65
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.66
29) ISTANZE DI PROROGA	pag.66
30) INVIO PERIZIA	pag.66
31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.67
ELENCO ALLEGATI	pag.68

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 24 aprile 2025 da parte del G.E. Dott. Danilo Maffa, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 28 aprile 2025, visti i quesiti a cui il CTU Stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario Avv. Andrea Iacchia in data 09 giugno 2025 (ore 9,30) e 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.

I debitori sono stati avvisati tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata agli stessi presso i rispettivi domicili in data 09 maggio 2025, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario Avv. Andrea Iacchia.

La raccomandata inviata a [REDACTED] è stata regolarmente recapitata mentre la raccomandata inviata a [REDACTED] non è stata recapitata ed è ritornata al mittente per compiuta giacenza.

Alla data ed ora indicati nella comunicazione del CTU Stimatore (09 giugno 2025 - ore 9,30) è stato possibile eseguire il sopralluogo.

Si allega la raccomandata con la ricevuta di ritorno di [REDACTED] e la compiuta giacenza di [REDACTED] (v. All. 01).

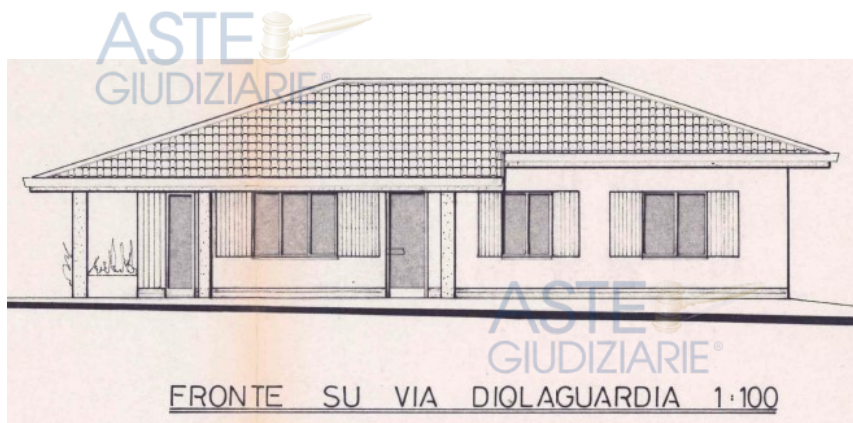
02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE.

02.01) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE - PIENA PROPRIETA' di 1/2 CIASCUNO E COMPLESSIVAMENTE L'INTERO.

relativamente a:

- *Piena proprietà per intero di fabbricato e di terreno siti nel Comune di Roncofreddo.*

L'immobile è costituito da un fabbricato residenziale composto da due unità abitative, due autorimesse, vani accessori, cortile pertinenziale con viali di accesso, oltre a un terreno agricolo confinante.



Il complesso immobiliare occupa l'intero fabbricato, sviluppato su tre livelli realizzati su un terreno in pendenza, così articolati:

- Piano terra/primo: unità abitativa principale, dotata di portico sul fronte principale e balcone sul retro;
- Piano seminterrato/rialzato: seconda unità abitativa di dimensioni ridotte, corredata di vani accessori e balcone posteriore;
- Piano seminterrato: due autorimesse.

La struttura del fabbricato è di tipo misto: in muratura tradizionale per i piani seminterrati e in struttura prefabbricata in legno per il piano terra accessibile dalla strada.

Si allega un'immagine di archivio della struttura prefabbricata appena completata nel 1998.



ANNO 1998
VISTA DEL PREFABBRICATO DITTA BLOCKHAUS S.A.S.

Le due unità abitative sono collegate internamente da vano scala ricompreso nella sagoma dell'edificio, che collega verticalmente il piano autorimesse ai piani superiori.

L'alloggio al piano seminterrato/rialzato, ricavato sfruttando la conformazione del terreno, è accessibile esclusivamente dal retro mediante una scala esterna ed è affacciato unicamente sul lato posteriore.

L'abitazione principale, invece, ha accesso pedonale dal fronte principale e carrabile/pedonale dal fronte retrostante, con affaccio su tutti i lati del fabbricato.

Il fabbricato, isolato al centro del lotto di pertinenza, insiste su un'area in forte pendenza che connette diverse quote altimetriche del paesaggio circostante, compreso tra via Diolaguardia, i viali d'accesso e le proprietà limitrofe in parte edificate ed in parte agricole.

Sono presenti due viali distinti d'accesso, uno carrabile, in pendenza, lungo il lato longitudinale della proprietà e uno pedonale, che attraversa il giardino sul fronte principale.

L'edificio presenta pianta rettangolare con articolazione volumetrica e spaziale che, unitamente alle sistemazioni esterne disposte su più livelli, garantisce un inserimento armonioso nel contesto paesaggistico.

La posizione isolata dell'edificio garantisce ampie distanze dai confini, completamente libere da costruzioni e caratterizzate da vegetazione naturale che raccorda i dislivelli del terreno.

La via Diolaguardia, lungo la quale si accede alla proprietà, è una strada di impianto storico di sezione ridotta, che collega il centro abitato di Diolaguardia con le zone rurali.

Per le sue caratteristiche morfologiche e dimensionali ridotte (assenza di marciapiedi e piste ciclabili, sezione stretta, pendenza accentuata), non è adatta a sostenere traffico veicolare intenso, risultando più funzionale a un uso locale, residenziale o turistico.

Tali caratteristiche comportano maggiori difficoltà di manovra e potenziali criticità in termini di sicurezza stradale, sia per l'immissione dalla proprietà che per la normale percorrenza.

Il compendio immobiliare comprende anche un terreno agricolo posto a valle della proprietà, della superficie catastale di mq 746, censito come vigneto.

Tuttavia alla data del sopralluogo, l'area risultava incolta, con vegetazione spontanea e priva di impianti viticoli, non essendo neppure iscritta nello schedario vitivinicolo della Regione Emilia-Romagna.

L'intera proprietà è censita al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo ed è composta da mq 1.580 come area a sedime del fabbricato (ente urbano) e da mq 746 come area agricola incolta;

complessivamente quindi l'area esterna pertinenziale è pari a mq 2.326 ed è identificata catastalmente nelle particelle 341 e 342.

Si allega la planimetria catastale con evidenziata l'intera proprietà.

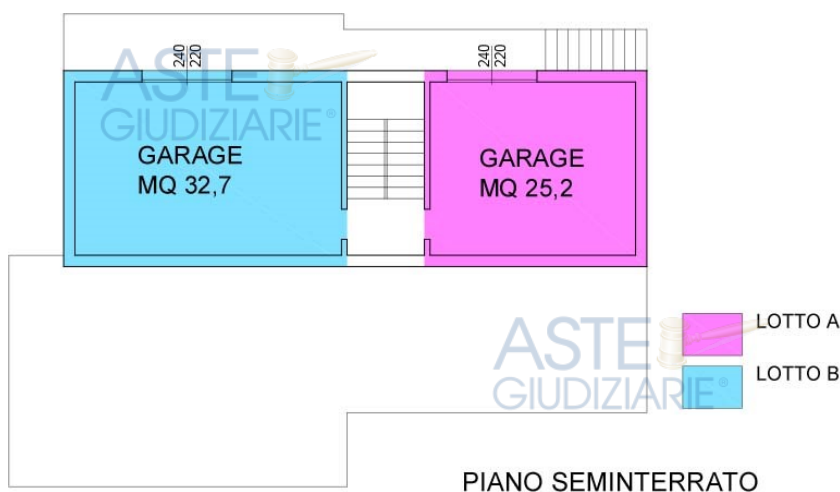


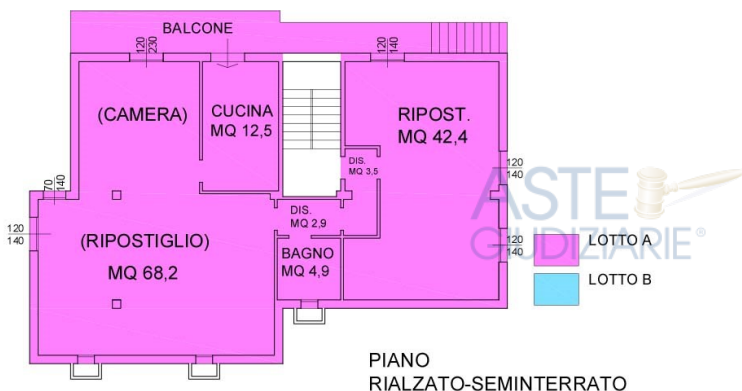
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Sebbene l'edificio sia suddiviso in due unità abitative con ingressi autonomi, l'area esterna non è frazionata, pertanto è comune ad entrambe le abitazioni, così come l'area agricola a valle, la quale è accessibile esclusivamente attraverso la corte del fabbricato; per tale ragione, nell'ambito della presente procedura, anche l'area agricola viene considerata pertinenza del fabbricato, pur trattandosi tecnicamente di particella potenzialmente frazionabile.

Perciò all'interno della procedura verranno definiti 2 lotti di vendita con area esterna comune formata dalla corte del fabbricato e dall'area agricola oggi censita a vigneto.

Si allega uno schema grafico con individuati i 2 lotti di vendita: l'alloggio principale (colore azzurro) e l'alloggio secondario (colore magenta).





Dal fronte strada (via Diolaguardia), la proprietà appare come una villetta unifamiliare immersa nel verde, mentre dal retro assume l'aspetto di un edificio plurifamiliare.

La proprietà si trova in posizione panoramica favorevole, con ottima esposizione solare e affacci suggestivi sulla vallata.

Tuttavia, alla data del sopralluogo (16/06/2025), l'intero complesso risultava in stato di abbandono da almeno 3 anni, con gravi segni di degrado, come il deterioramento delle componenti strutturali in legno, la proliferazione di vegetazione spontanea che ha reso inaccessibile il giardino sul fronte principale e la presenza di escrementi di animali che utilizzano la struttura abbandonata come nido e riparo.

02.02) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Intero fabbricato costituito da 2 unità abitative censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo (H542) in via Provinciale Diolaguardia n.1080

- Catasto Fabbricati
Foglio 2 part. 341 sub 1
Cat. A/2 classe 1 vani 4
Rendita Catastale € 371,85
- Catasto Fabbricati
Foglio 2 part. 341 sub 2
Cat. A/2 classe 1 vani 7,5
Rendita Catastale € 697,22
- Catasto Fabbricati
Foglio 2 part. 341 sub 3
Cat. C/6 classe 1 mq 15
Rendita Catastale € 54,23

- Catasto Fabbricati
Foglio 2 part. 341 sub 4
Cat. C/6 classe 1 mq 20
Rendita Catastale € 72,30
- Catasto Terreni
Foglio 2 part. 342 (terreno mq 746 – ex vigneto)

Il tutto, per la quota di 1/2 di piena proprietà in capo ai signori [REDACTED]

[REDACTED] (vedi All. 02).

COMMENTI

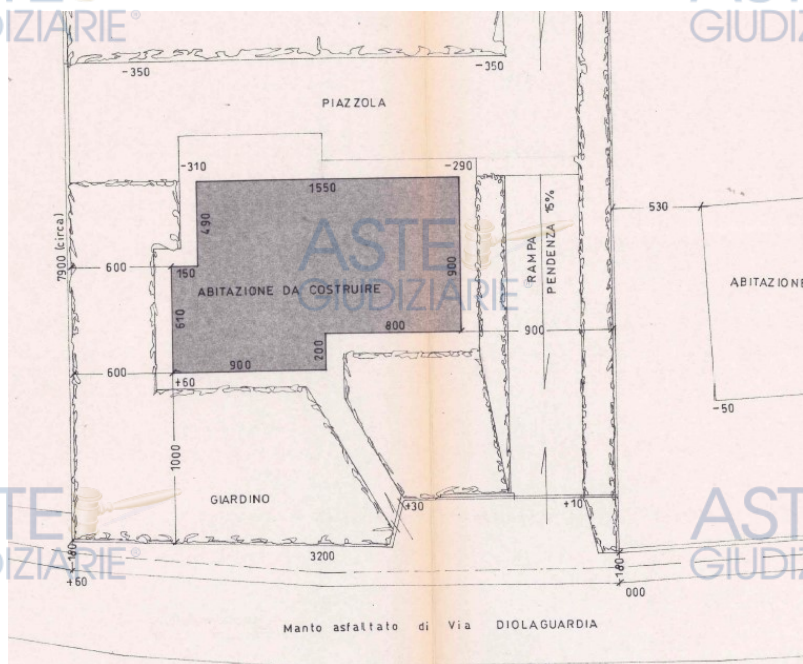
Le planimetrie catastali dell'immobile non sono conformi allo stato dei luoghi.
Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie allegate al titolo edilizio abilitativo.
Le difformità e i costi per il ripristino verranno analizzati dettagliatamente al *Punto 13-14*.

CONFINI

La proprietà in esame confina a nord con la strada Provinciale Diolaguardia [REDACTED]

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).



CONFINI DI PROPRIETA'

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

➤ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Repertorio n. 735 del 22.03.2025

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

Catasto Fabbricati

Foglio 2 part. 341 sub 1 Cat. A/2

Foglio 2 part. 341 sub 2 Cat. A/2

Foglio 2 part. 341 sub 3 Cat. C/6

Foglio 2 part. 341 sub 4 Cat. C/6

Catasto Terreni

Foglio 2 part. 342 (mq 746)

➤ **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 16.04.2025 (Registro Generale 6837 Registro Particolare 4912)**

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 (vedi All. 02 e All. 06).

QUADRO D

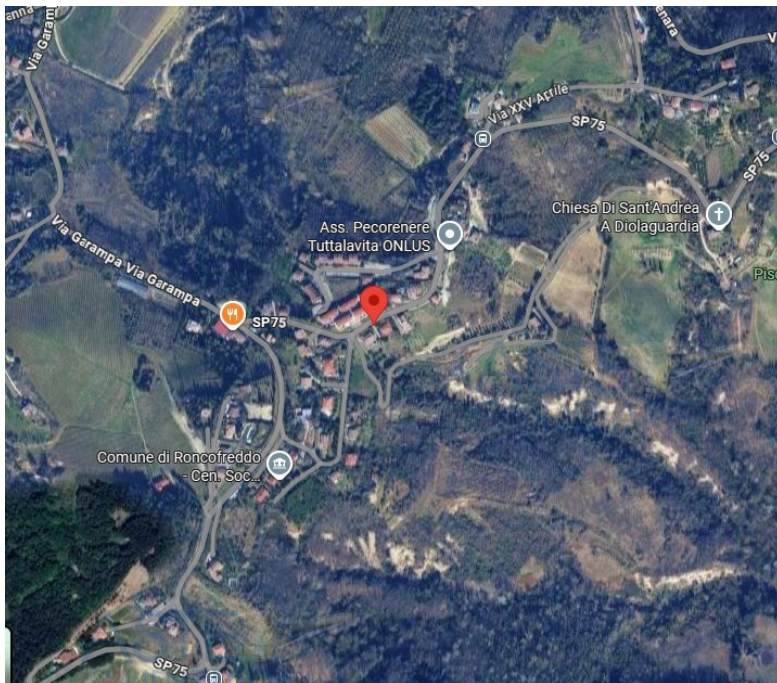
*SI SOLLEVA IL
CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI
PRESENTI IN NOTA.*

COMMENTI

Nessuno.

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

**02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
INTERA PROPRIETA' – 1/2 CIASCUNO E COMPLESSIVAMENTE L'INTERO**



I due alloggi occupano integralmente l'edificio.

Al piano terra, visibile dal fronte strada (corrispondente al secondo piano sul retro), si trova l'alloggio principale, che occupa l'intera sagoma dell'edificio, con affacci su tutti i lati, collegato internamente a cantina e autorimessa mediante scala interna.

Al piano interrato dal fronte strada (primo piano dal retro) è invece situato l'alloggio secondario, anch'esso esteso sull'intera pianta, dotato però di superfici a servizio molto più ampie rispetto all'area abitabile. Anche questo è collegato internamente alla cantina e all'autorimessa.

Entrambi gli alloggi dispongono di ingressi indipendenti:

- l'alloggio principale accede dalla via Diolaguardia, raggiungendo il piano terra abitabile;
- l'alloggio secondario è servito da una scala esclusiva sul retro che porta alla quota del piano.

L'alloggio principale presenta caratteristiche assimilabili a una villetta con giardino, portico, loggia, cantina e autorimessa.

L'alloggio secondario, invece, dispone di una superficie abitabile minima (cucina, camera e bagno), affiancata da ampi vani accessori privi dei requisiti di abitabilità.

I locali di servizio dell'alloggio secondario presentano infatti un'altezza interna di 2,50 ml. ma, a causa della forte pendenza del terreno, risultano privi di aperture sul fronte principale e dunque non possono raggiungere i rapporti necessari di illuminazione ed areazione.

Oltre all'assenza dei requisiti di abitabilità (altezza < 2,70 m, mancanza di luce e aria naturale), tali vani presentano anche le tipiche condizioni microclimatiche dei locali interrati: elevata umidità, scarsa ventilazione e illuminazione insufficiente.

Durante il sopralluogo è stato rilevato un uso improprio di tali vani, con ampliamento dell'abitazione mediante opere abusive (costruzione/demolizione di tramezzi) che alterano in modo significativo le caratteristiche architettoniche e funzionali dell'alloggio, compromettendone la percezione tipologica.

Ciò che avrebbe dovuto essere un bilocale con piccolo balcone è stato trasformato irregolarmente in un'unità di dimensioni paragonabili all'alloggio principale, comprendente: cucina, bagno, ampio vano cantina parzialmente illuminato e utilizzato come zona hobby, e un grande ambiente cucina/soggiorno ottenuto dalla fusione di una camera e di un vano cantina.

Tale alloggio non è né abitabile né sanabile: oltre a non essere mai stato autorizzato dal Comune con il versamento degli oneri dovuti, mancano i requisiti essenziali di abitabilità (altezza, illuminazione, aerazione).

Di fatto, il secondo alloggio è una grande cantina con due soli vani abitabili.

A causa della forte pendenza del terreno, l'edificio risulta articolato su tre livelli: un piano abitabile e due piani seminterrati adibiti a servizi.

L'alloggio principale è dotato di ampi affacci, portico, terrazzo e locali di servizio che ne arricchiscono la funzionalità residenziale.

La presenza di aperture sui quattro lati migliora illuminazione, aerazione e potenzialità progettuali in caso di futura ristrutturazione.



FOTO 19 - SCALA INGRESSO RETRO



FOTO 20 - PROSPETTO RETROSTANTE
E GIARDINO



FOTO 21 - AREA INCOLTA
SUL RETRO

AREE ESTERNE

L'area esterna è caratterizzata da forte pendenza, gradini, rampe e percorsi ripidi che rendono difficoltosa l'accessibilità, specie per utenti con ridotte capacità motorie.

Pur potendo essere migliorata con rampe, ascensori esterni o servoscala, attualmente non raggiunge i requisiti minimi di "visitabilità" previsti dalla L. 13/1989.

Lo spazio esterno comprende una vasta area verde sul fronte principale, viali pedonali e carrabili, e una zona sul retro a vocazione agricola che degrada naturalmente verso la vallata.

Il contesto è paesaggisticamente pregiato, con visuali panoramiche su tutti i fronti.

Il ricco patrimonio di spazi verdi aumenta la qualità complessiva del complesso: l'alloggio principale dispone di un grande giardino con vista sulla vallata, mentre l'alloggio secondario e le autorimesse accedono a un ampio cortile posteriore e ad ulteriori aree verdi, comuni e non.

Sul retro, vicino a un confine laterale, sono presenti una casetta in legno per attrezzi e un barbecue, entrambi inglobati dalla vegetazione e in completo stato di abbandono.

L'immobile si trova in zona collinare nei pressi di Diolaguardia, in un contesto agricolo con forte valenza paesaggistica, caratterizzato da importanti aziende agricole e da un ambiente naturale tutelato, con spiccata vocazione vitivinicola e olivicola.

L'area presenta anche potenziali criticità idro-geologiche.



FOTO 10 - CASETTA DI LEGNO



FOTO 11 - PARABOLA SATELLITARE



FOTO 12 - BARBECUE E GIARDINO

INFRASTRUTTURE ED URBANIZZAZIONI

Trattandosi di zona agricola con edifici isolati, la dotazione di infrastrutture (strade, percorsi, sottoservizi) è ridotta e non allineata agli standard urbanistici attuali.

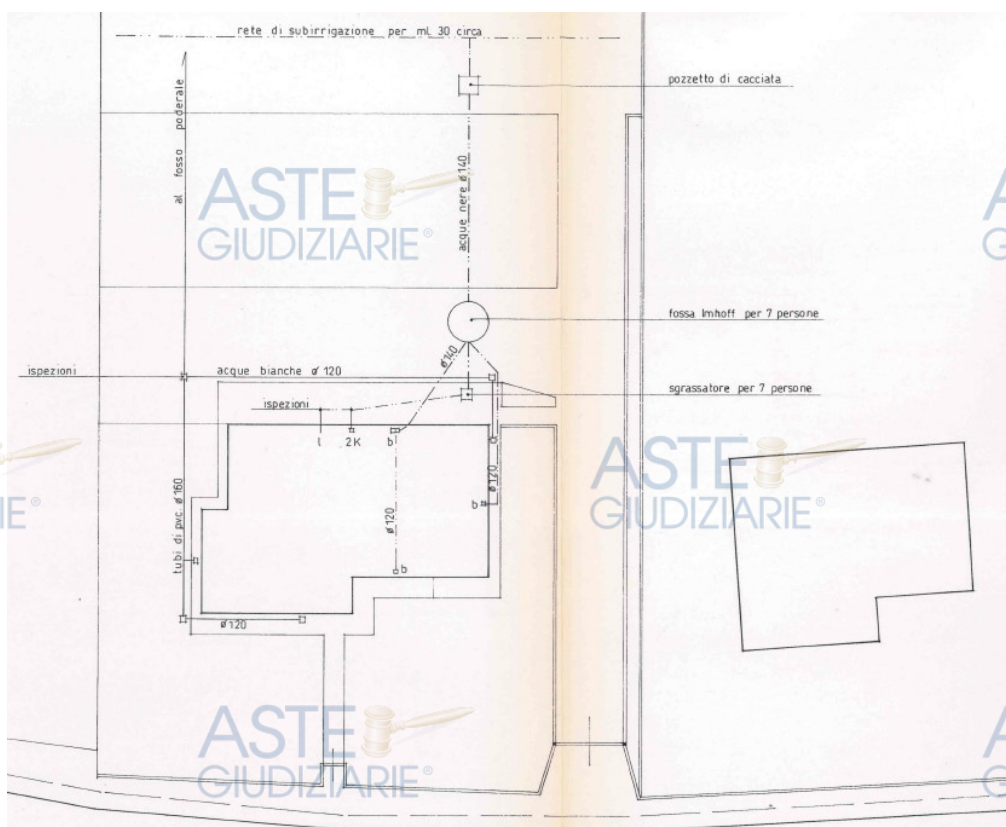
La proprietà, tuttavia, si trova di fronte a una recente lottizzazione, che garantisce in zona alcuni parcheggi, marciapiedi e aree verdi pubbliche.

Sono presenti i principali sottoservizi e la fognatura nera convoglia a valle secondo lo schema allegato.

La strada di accesso, asfaltata ma stretta, in pendenza e con andamento curvilineo, non consente agevolmente il transito contemporaneo di due veicoli. La presenza di fossi di scolo e l'assenza di marciapiedi riducono ulteriormente la sicurezza per pedoni e ciclisti.

La corte è recintata su tre lati, con cancello carrabile e pedonale posti in punti diversi. La recinzione è in muratura faccia a vista con ringhiera in ferro zincato verniciato. Entrambi i cancelli sono in ferro zincato, con elementi lineari, profilo curvo e punte anti-intrusione.

Il cancello carrabile è motorizzato e quello pedonale è elettrificato.



SCHEMA FOGNATURA NERA



FOTO 01 - VIA DIOLAGUARDIA



FOTO 02 - VIA DIOLAGUARDIA



FOTO 03 - VIA DIOLAGUARDIA



FOTO 07 - ACCESSO PEDONALE



FOTO 08 - NUMERO CIVICO
VIDEOCITOFONO E CAMPANELLO



FOTO 09 - VISTA DEL GIARDINO
FRONTE PRINCIPALE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato, edificato tra il 1994 e il 1998, ha pianta rettangolare (15,50 × 9,00 m) e altezza massima di 8,50 m.

Le distanze dai confini sono: 10 ml. dalla strada, 6 ml. - 9 ml. dai confini laterali e oltre 10 ml. sul confine retrostante.

La struttura è mista: piani seminterrati in muratura e c.a. tradizionale; piano fuori terra prefabbricato in legno, realizzato dalla ditta [REDACTED]

In origine il progetto prevedeva una struttura interamente in muratura; la variante del 1998 introdusse il prefabbricato ligneo.

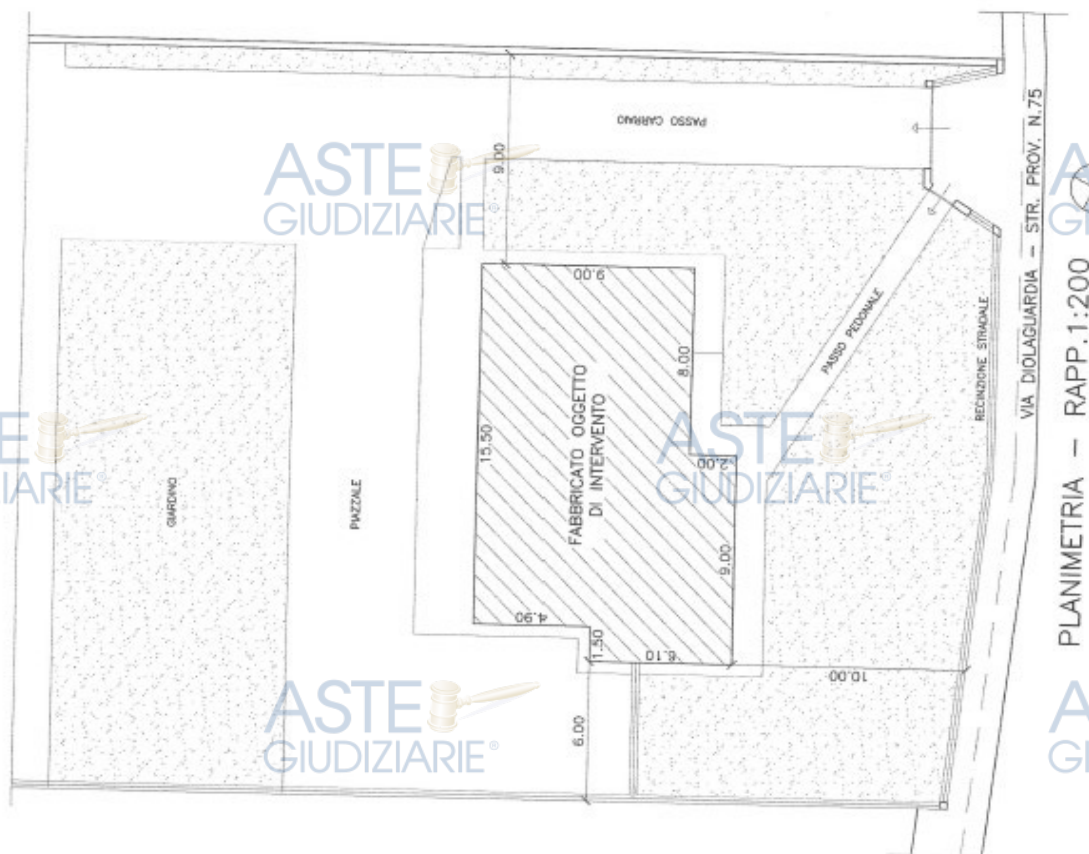
Tutte le finiture del piano terra (pareti, solai, pavimenti, infissi, scuroni, parapetti) sono in legno, con aspetto tipico delle baite alpine, mentre il tetto con manto in tegole di laterizio è più legato alla tradizione locale.

Oggi la struttura, soprattutto nelle componenti lignee soffre moltissimo lo stato di abbandono e la totale assenza di manutenzione ordinaria, infatti le componenti descritte presentano già una superficie molto usurata che manifesta i segni di una costante azione degli agenti atmosferici di sole, pioggia e vento.

Tutte le superfici in legno sono opacizzate e sfibrate al punto da avere iniziato un processo di disgregazione della materia che non garantisce più la tenuta strutturale delle componenti.

Gli infissi e gli scuroni presentano superfici molto invecchiate a causa della totale assenza di trattamenti protettivi, le superfici sono macchiate in maniera irreversibile e una corretta movimentazione nella chiusura/apertura è ostacolata dalla presenza di sporco e ruggine su tutte le componenti.

I parapetti dei balconi, anch'essi completamente in legno, manifestano diversi segni di usura e non garantiscono più la tenuta statica delle componenti da troppo tempo non controllata; per poter utilizzare i balconi in futuro sono sicuramente necessarie delle verifiche di sicurezza statica generali.



STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato è stato ultimato nel 1999 e da quella data non ha subito interventi significativi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria.

Dall'ultimazione è stato abitato dai proprietari attuali che si sono trasferiti nel 2020 e nel 2023, pertanto l'edificio risulta completamente disabitato dal 2023.

Tutte le componenti edilizie della costruzione presentano uno stato di abbandono per il quale sarà necessario una verifica complessiva dei parametri di efficienza e funzionalità.

In particolare la parte di edificio fuori terra interamente costituita da componenti prefabbricate lignee, necessita di un intenso intervento di manutenzione straordinaria con sostituzione delle componenti più ammalorate.

Tutte le componenti lignee come i rivestimenti esterni, i parapetti, gli infissi, soglie e le banchine, soffrono dell'assenza di manutenzione ordinaria da anni ed in particolare i balconi e le logge presentano problemi di tenuta strutturale derivanti da componenti molto usurate dall'azione degli agenti atmosferici (pioggia, sole e umidità); da ciò il propagarsi di fenomeni di degrado su tutte le componenti anche strutturali del fabbricato.

Nelle murature verticali dei vani seminterrati a servizio, in prossimità dell'attacco a terra, si manifestano infiltrazioni di umidità da risalita nella muratura portante in più punti e oltre al distaccamento del vecchio intonaco, si evidenziano alcune macchie e porzioni di rigonfiamento.

In generale, inoltre, le condizioni dei vani evidenziano un avanzato livello di degrado causato dallo stato di abbandono e dalla presenza di animali e volatili con conseguente spargimento di escrementi e guano diffuso in tutti gli ambienti.

All'esterno la vegetazione spontanea infestante ha completamente inglobato i manufatti esterni e diverse componenti edilizie come i vialetti, i percorsi, le scale e le recinzioni.

La vegetazione rigogliosa, lo stato di abbandono e la totale assenza di manutenzione hanno causato un peggioramento di tutte le problematiche di conservazione già presenti nelle strutture prefabbricate in legno, che rispetto alla muratura tradizionale richiedono un maggior ricorso a costanti opere di manutenzione ordinaria.

Le principali criticità riscontrate nella struttura sono:

- superfici lignee sfibrate e strutturalmente molto compromesse;
- infissi in legno e/o acciaio deteriorati, privi di protezioni superficiali;
- rivestimenti esterni in legno sfibrati e opacizzati;
- scuroni usurati e macchiati senza possibilità di ripristino;
- difficoltà di movimentazione nelle componenti metalliche per ruggine e/o sporco;
- umidità di risalita nelle murature con distacchi di intonaco e tinteggiatura;
- fessurazioni nelle pavimentazioni per assestamenti e assenza di giunti;
- macchie di umidità, muffe e distacchi di pittura in zone poco ventilate.



Allo scopo di quantificare il differente stato di usura fra la porzione di fabbricato in muratura tradizionale e quella in prefabbricato ligneo, sono stati individuati 2 differenti COEFFICIENTI DI VETUSTA' da applicare separatamente ai 2 lotti:

Lotto A (muratura tradizionale) coefficiente 0,90 pari a 10 anni di vetustà

Lotto B (prefabbricato in legno) coefficiente 0,80 pari a 25 anni di vetustà



FOTO 22 - DETAGLIO COPERTURA
E CORNICIONE IN LEGNO



FOTO 23 - PORZIONE FABBRICATO
IN LEGNO

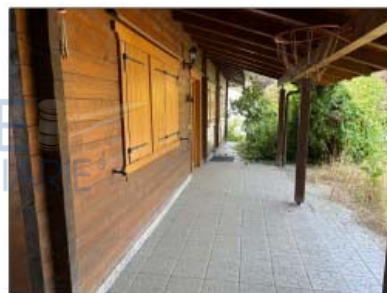


FOTO 24 - PORTICO SUL FRONTE
PRINCIPALE

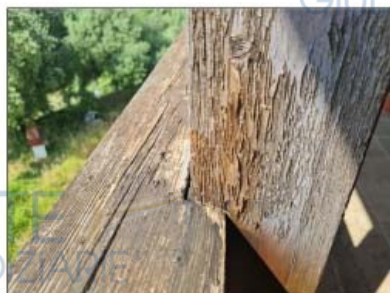


FOTO 76 - COMPONENTI IN LEGNO
USURATE



FOTO 77 - PARAPETTO IN LEGNO
USURATO

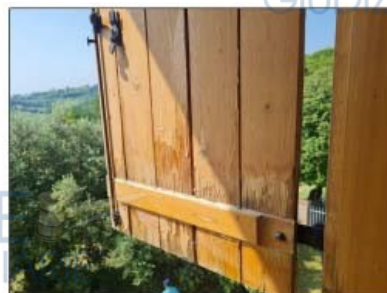


FOTO 78 - SCURONI IN LEGNO
USURATI



FOTO 37 - AUTORIMESSA



FOTO 38 - CANTINA



FOTO 39 - VISTA CORTILE RETRO



In riferimento allo STATO DI ABBANDONO ed INCURIA delle aree esterne, viene riconosciuto un importo pari a € 5.000,00 da suddividere pro-quota separatamente alle 2 abitazioni in funzione delle superfici dei lotti di vendita (lotto A e lotto B).

Considerato l'avanzato degrado della struttura e l'invasione della vegetazione, oggi è molto difficile riuscire a fotografare l'edificio nella sua consistenza ed interezza, per cui si allegano anche le immagini del fabbricato del 2011, estrapolate da un titolo edilizio depositato in Comune nel 2011 che prevedeva la chiusura del portico mai realizzata.



ANNO 2011 GIARDINO SU VIA DIOLAGUARDIA



PORTICO



ANNO 2011 GIARDINO SU VIA DIOLAGUARDIA



VISTA LATERALE DALLA RAMPA CARRABILE



ANNO 2011 PROSPETTO POSTERIORE



VISTA LATERALE DAL GIARDINO

CONTESTO E FINITURE ESTERNE

Posizionata in un pregiato contesto collinare, la proprietà si adatta armoniosamente alla naturale pendenza del terreno e all'andamento della via Diolaguardia. Il fabbricato è inserito in un'ampia area verde ricca di vegetazione e alberature che, oltre a godere di un'eccellente esposizione solare, offre piacevoli visuali panoramiche sulla vallata.

Pur trovandosi in una zona collinare raggiungibile esclusivamente tramite via Diolaguardia — strada dal tracciato tortuoso e dalla sezione ridotta — la proprietà risulta facilmente accessibile grazie all'arretramento del cancello carrabile e di quello pedonale rispetto al confine. Tale conformazione consente al conducente una migliore visibilità e una valutazione più sicura dei potenziali rischi legati al traffico stradale.

La via Diolaguardia segue l'andamento altimetrico del rilievo, presenta larghezze minime ed è priva di urbanizzazioni; lungo tutto il percorso è affiancata da fossetti di scolo per la raccolta delle acque meteoriche, che ne riducono ulteriormente la sezione.

La corte comune del fabbricato, che si raccorda con l'area agricola retrostante, raggiunge complessivamente una superficie di 2.326 mq. Essa è in parte pavimentata con vialetti e piazzole, e in parte sistemata a giardino con estese superfici a prato, vegetazione rigogliosa, aiuole, cespugli ornamentali e alberature pregiate.

Sul retro si trova un'area agricola di 746 mq che in catasto presenta la coltura di vigneto non presente come consistenza nello schedario viti-vinicolo della Regione Emilia Romagna.

Oggi l'area agricola risulta incolta (ex vigneto) e quasi completamente occupata da cespugli spontanei e alberelli del bosco circostante.

Il viale carrabile d'accesso, in pendenza, presenta oggi una pavimentazione gravemente deteriorata e sconnessa, con la soletta in calcestruzzo affiorante e vegetazione infestante lungo tutto il perimetro. Le attuali sistemazioni esterne, comprese le aree lastricate e i vialetti pedonali, determinano un generale peggioramento delle condizioni di permeabilità dei suoli.

L'area esterna, pur articolata in diversi livelli altimetrici, non risulta suddivisa tra le due unità edilizie tramite un effettivo frazionamento catastale; lo stesso vale per l'area agricola retrostante. In assenza di specifici atti di divisione, gli spazi esterni rimangono pertanto di proprietà e uso comune delle due unità immobiliari individuate.

I confini dell'area agricola verso l'esterno risultano in parte privi di recinzioni e delimitati da semplici fossi interpoderali. Si precisa che il tracciato dei confini sul lato retrostante potrebbe non coincidere esattamente con quelli catastali delle particelle n. 341 e 342; tali limiti dovranno quindi essere verificati in loco mediante idonee strumentazioni topografiche, in accordo con le proprietà confinanti.



FOTO 04 - ACCESSO CARRABILE



FOTO 05 - CANCELLO CARRABILE



FOTO 06 - VIALE CARRABILE



FOTO 13 - GIARDINO SUL RETRO
VISTA PANORAMICA

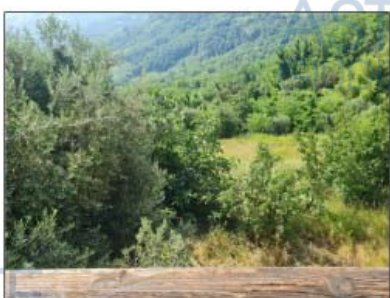


FOTO 14 - VISTA PANORAMICA
DALLA LOGGIA SUL RETRO



FOTO 15 - GIARDINO SUL FRONTE



FOTO 16 - PROSPETTO RETROSTANTE



FOTO 17 - PROSPETTO LATERALE



FOTO 18 - PROSPETTO PRINCIPALE



FOTO 19 - SCALA INGRESSO RETRO



FOTO 20 - PROSPETTO RETROSTANTE
E GIARDINO



FOTO 21 - AREA INCOLTA
SUL RETRO

L'edificio risulta privo degli elementi caratteristici dell'architettura rurale locale; ad eccezione del portico sul fronte principale e della copertura a due falde, coerente per forma e pendenza con la tradizione costruttiva locale, le facciate richiamano l'aspetto di una baita alpina. Ne sono testimonianza i parapetti lignei dei balconi e delle scale, i rivestimenti esterni in legno e la presenza di scuroni alle finestre.

L'adozione di elementi appartenenti a tradizioni costruttive eterogenee non conferisce all'immobile una riconoscibile identità architettonica né un effettivo valore di pregio.

Dal fronte strada l'edificio appare come una villetta signorile porticata, sviluppata prevalentemente su un piano; dal fronte retrostante, invece, assume l'aspetto di un piccolo condominio montano, caratterizzato dalla ripetizione di scale e balconi con parapetti in legno su tutti i livelli.

Anche la tecnologia costruttiva, mista — con struttura prefabbricata in legno al piano fuori terra e muratura tradizionale nei livelli seminterrati — contribuisce a definire un organismo edilizio "ibrido", con esigenze manutentive differenti in relazione ai differenti materiali impiegati.

Nel complesso, l'immobile alterna elementi tipici della tradizione locale ad altri propri dell'edilizia montana, evidenziando un'evidente incoerenza stilistica e una scarsa integrazione nel contesto edilizio circostante. Tale mancato inserimento, aggravato dallo stato di abbandono e dalla prolungata assenza di manutenzione, ha trasformato quella che in origine era una villetta dotata di servizi in un condominio anomalo, oggi caratterizzato da condizioni conservative molto precarie.

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate di bianco nelle parti in muratura dei piani seminterrati, mentre sono rivestite in legno nel livello fuori terra accessibile dal fronte principale. Le murature dei piani seminterrati hanno uno spessore di circa 30 cm e non includono strati di isolamento termo-acustico.

La struttura portante del piano fuori terra è costituita da travi e pilastri in legno, con pareti dello spessore di circa 15–20 cm, anch'esse prive di isolamento.

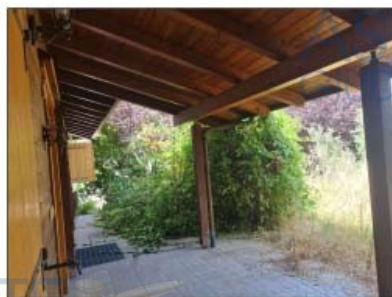


FOTO 28 - PORTICO SUL FRONTE
PRINCIPALE

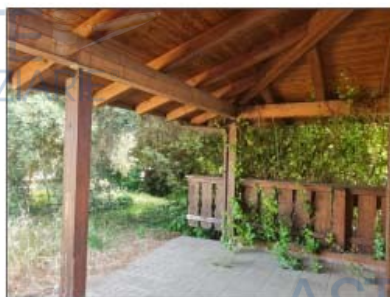


FOTO 29 - PORTICO SUL FRONTE
PRINCIPALE



FOTO 30 - PORTICO



FOTO 25 - INGRESSO DA SCALA
ESTERNA

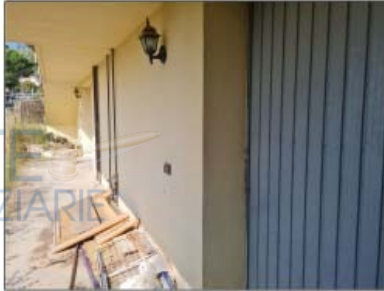


FOTO 26 - PORTONE CARRABILE



FOTO 27 - LOGGIA SUL RETRO

Le soglie e le banchine sono in marmo (tipo rosso Verona o simile) nei piani seminterrati in muratura tradizionale e in legno nell'alloggio principale costruito con tecnologia prefabbricata.

Tutti gli infissi sono in legno di colore naturale con scuroni in legno per l'oscuramento e grate metalliche di protezione nei piani bassi.

Gli infissi esistenti anche se dotati di vetrocamera, sono carenti di guarnizioni di tenuta e presentano caratteristiche fisiche e tecniche, che sia per lo spessore che per il montaggio, non raggiungono più i parametri minimi di trasmittanza termica per un discreto contenimento dei consumi energetici sia nel periodo di riscaldamento che in quello di raffrescamento.

La porta d'ingresso dell'alloggio principale è in legno con riquadrature vetrate e una normale serratura di apertura – come sicurezza anti intrusione è prevista una semplice sbarra trasversale in acciaio, mentre la porta d'ingresso dell'alloggio più piccolo è di tipo blindato rivestito di legno e vetro sovrapposito.

Le porte interne sono in legno tamburato con cornici e battiscopa dello stesso colore e materiale di finitura.

Le autorimesse del secondo piano seminterrato sono dotate di portone basculante d'accesso in acciaio zincato privo di sistemi di sicurezza anti-intrusione.



FOTO 34 - CANTINA SEMINTERRATA



FOTO 35 - AUTORIMESSA
SEMITERRATA



FOTO 36 - CANTINA

Il vano scala interno che collega le 2 abitazioni alle autorimesse del secondo piano seminterrato è in muratura tradizionale per i piani seminterrati con pavimento e rivestimento di alzate e battiscopa in gres color cotto e in struttura autoportante lignea per il piano fuori terra che si collega all'alloggio principale; in questo caso è privo di alzata chiusa.

I parapetti della scala a tutti i piani sono in legno costituiti da semplici elementi verticali e corrimano di collegamento.

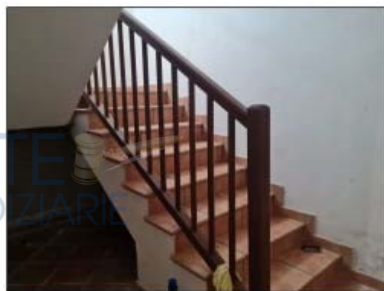


FOTO 31 - SCALA INTERNA

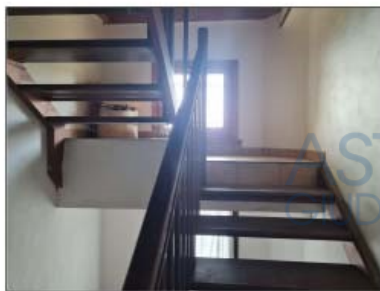


FOTO 32 - SCALA INTERNA DI
ACCESSO PIANO PRIMO

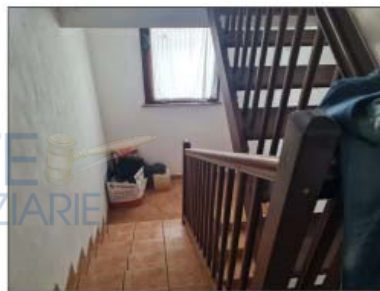


FOTO 33 - SCALA INTERNA

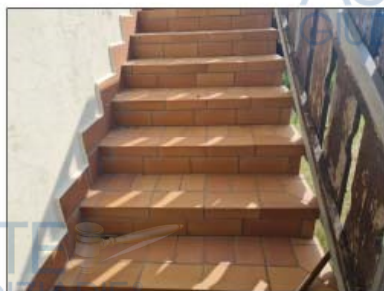


FOTO 70 - DETTAGLIO SCALA
ESTERNA



FOTO 71 - DETTAGLIO SCALA
INTERNA



FOTO 72 - DETTAGLIO SCALA

Nel complesso, le chiusure trasparenti di porte e finestre, presentano caratteristiche fisiche e dimensionali non conformi alle attuali normative in materia di contenimento energetico e isolamento acustico. Le pavimentazioni esterne visibili solo in alcune porzioni a causa della vegetazione infestante, sono realizzate in gres porcellanato stampato antiscivolo di colore beige/grigio.

In conclusione, l'immobile non soddisfa le prestazioni tecniche richieste dalle normative vigenti in ambito di sicurezza antisismica, efficienza energetica e isolamento acustico. La configurazione fisica, le caratteristiche tipologiche e il livello delle finiture determinano complessivamente unicamente un livello architettonico di qualità sufficiente.



DESCRIZIONE DELLE ABITAZIONI

L'abitazione principale è interamente sviluppata al piano terra ed è composta da:

- soggiorno/pranzo con caminetto,
- cucina abitabile,
- tre camere da letto,
- due bagni,
- disimpegno notte e disimpegno d'ingresso,
- autorimessa posta al secondo piano seminterrato, collegata internamente tramite scala,
- balcone e portico.

In questa configurazione l'unità immobiliare risulta costituita da cinque locali principali di adeguate dimensioni, oltre a disimpegni, servizi, balcone e portico.

Ogni ambiente presenta una conformazione regolare e dimensioni superiori agli standard minimi, garantendo buone potenzialità progettuali per eventuali future soluzioni distributive e di arredo.



FOTO 49 - INGRESSO PIANO SECONDO



FOTO 50 - CUCINA



FOTO 51 - SOGGIORNO



FOTO 52 - CAMINETTO SOGGIORNO

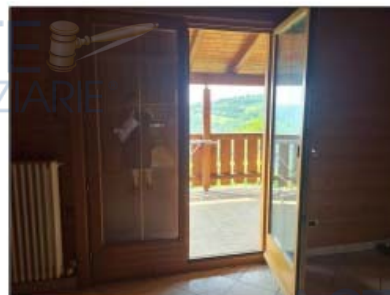


FOTO 53 - INFILSO SOGGIORNO



FOTO 54 - SOGGIORNO



FOTO 55 - PARETI IN LEGNO



FOTO 56 - CAMERA



FOTO 57 - CAMERA

Tutte le stanze sono dotate di finestre idonee e la presenza di aperture sui diversi fronti dell'edificio—incluse quelle poste in posizione contrapposta—assicura un'ottima illuminazione naturale e una corretta ventilazione trasversale, favorendo il ricambio d'aria degli ambienti.

Attualmente la disposizione interna degli arredi risulta funzionale e conforme all'uso abitativo autorizzato.

L'abitazione secondaria, situata al primo piano seminterrato, è composta da:

- cucina,
- camera e ampio vano ripostiglio attualmente utilizzato impropriamente come soggiorno/pranzo,
- ripostiglio adibito a sala hobby/camera,
- bagno,
- disimpegno e disimpegno d'ingresso non conforme,
- balcone,
- autorimessa al secondo piano seminterrato, collegata internamente tramite scala.

Nella configurazione attuale l'unità risulta dotata di tre locali principali, ma viene utilizzata in modo improprio su quasi tutta la sua superficie: risultano infatti legittimamente autorizzati soltanto due piccoli vani, originariamente destinati a cucina e camera, con dimensioni molto ridotte.

Gli ambienti a servizio che invece hanno ampliato il piccolo nucleo legittimo non possiedono i requisiti di abitabilità, in quanto l'altezza interna è inferiore ai 2,70 m e il rapporto di aerazione/illuminazione è insufficiente, essendo garantito unicamente da finestre poste sul fronte retro. Sebbene la conformazione interna sia regolare e le dimensioni potenzialmente adatte a diverse soluzioni d'arredo, le condizioni di salubrità—ridotta altezza, limitata luce naturale e scarsa ventilazione—non consentono un utilizzo abitativo adeguato, neppure nell'ipotesi di una sanatoria.

L'alloggio, così come attualmente utilizzato, non risulta autorizzato da alcun titolo edilizio e deve essere riportato alla configurazione originaria di semplice bilocale composto da cucina e camera. Infatti i vani destinati a cantina/ripostiglio possono costituire esclusivamente spazi di servizio comunicanti, non utilizzabili come superficie abitativa.



FOTO 40 - SOGGIORNO PIANO PRIMO SEMINTERRATO



FOTO 41 - DISIMPEGNO A PIANO PRIMO SEMINTERRATO



FOTO 42 - VANO A PIANO PRIMO SEMINTERRATO



FOTO 43 - INGRESSO PIANO PRIMO SEMINTERRATO

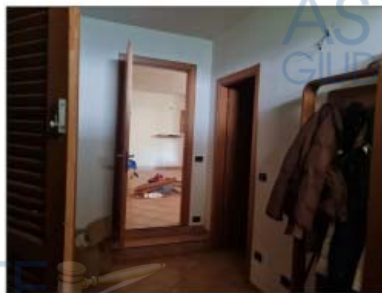


FOTO 44 - PIANO PRIMO SEMINTERRATO



FOTO 45 - PIANO PRIMO SEMINTERRATO



FOTO 46 - PIANO PRIMO SEMINTERRATO



FOTO 47 - BAGNO PIANO PRIMO SEMINTERRATO



FOTO 48 - BAGNO

FINITURE INTERNE

Nell'abitazione principale pareti e soffitti sono in legno e la struttura portante in legno è a vista, mentre nell'abitazione secondaria pareti e solai sono in muratura con intonaco e tinteggiatura di colore bianco. I pavimenti di entrambe le abitazioni sono in gres e/o monocottura, compresi bagni, balconi e portico. I bagni sono completi di sanitari in ceramica bianca smaltata, di rubinetterie in acciaio cromato e mobiletti di arredo.

Nell'abitazione principale 1 bagno è dotato di vasca e l'altro di box doccia mentre in quella secondaria,

l'unico bagno presente è dotato solo di piatto doccia.

Le porte interne sono in legno tamburato con riquadri e cornici di colore e finitura tipo abete massello; le componenti di movimentazione e le maniglie sono in acciaio satinato.



FOTO 58 - STRUTTURA IN LEGNO



FOTO 59 - BAGNO PIANO SECONDO



FOTO 60 - BAGNO



FOTO 73 - DETTAGLIO PAVIMENTI



FOTO 74 - DETTAGLIO PAVIMENTI



FOTO 75 - PAVIMENTO PORTICO

DOTAZIONI TECNICHE, IMPIANTI ED ALLACCI

La climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria vengono fornite da 2 caldaie autonome a gas naturale marca BAXI modello "Nuvola" di potenza nominale Kw 24,0 e epoca d'installazione presumibile del 1999; tali caldaie alimentano le due abitazioni separatamente e fisicamente si trovano nelle rispettive cucine.

L'impianto di raffrescamento è presente solo nell'alloggio principale ed è alimentato da singole pompe di calore ad energia elettrica, con unità esterna a parete e split interno di distribuzione nei singoli vani.

La climatizzazione invernale viene diffusa con radiatori tradizionali a parete o in nicchia sotto le finestre, in elementi di acciaio verniciato bianco 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-gas dei bagni e cucine è distribuito con linee sottotraccia.

I vani della zona giorno di entrambi gli alloggi sono dotati di generatori a biomassa che integrano il servizio di climatizzazione tradizionale: nell'alloggio principale un caminetto basso aperto e nell'alloggio secondario un forno a parte del tipo per la cottura di alimenti.

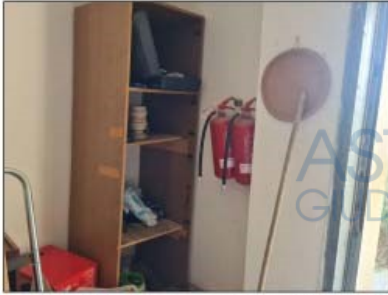


FOTO 61 - ESTINTORI ANTINCENDIO



FOTO 62 - ASPIRAZIONE
CENTRALIZZATA



FOTO 63 - RADIATORE



FOTO 64 - CALDAIA OCEAN



FOTO 65 - CALDAIA OCEAN



FOTO 66 - SPLIT ASHITA



FOTO 67 - QUADRO ELETTRICO E
IMPIANTI



FOTO 68 - CANNA FUMARIA



FOTO 69 - BOTOLA DI ACCESSO
AL TETTO

In seguito alle ricerche di accesso agli atti da parte dell'Amministrazione Comunale, non è stato fornito alcun atto attestante l'ottenimento dell'abitabilità a conclusione del procedimento e nemmeno le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Fra gli atti autorizzativi importanti che hanno legittimato la nuova costruzione, sono state reperite la Pratica sismica, l'autorizzazione al vincolo idrogeologico e le prescrizioni da parte della Provincia per la costruzione del passo carrabile e pedonale.

Considerando l'epoca di costruzione dell'edificio e l'assenza della documentazione sugli impianti nella pratica di agibilità originaria, si precisa che, l'immobile non è in possesso delle "Dichiarazioni di

Conformità" degli impianti (elettrico, idraulico, gas), che il CTU Stimatore non può attestarne la conformità e che l'acquirente 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.

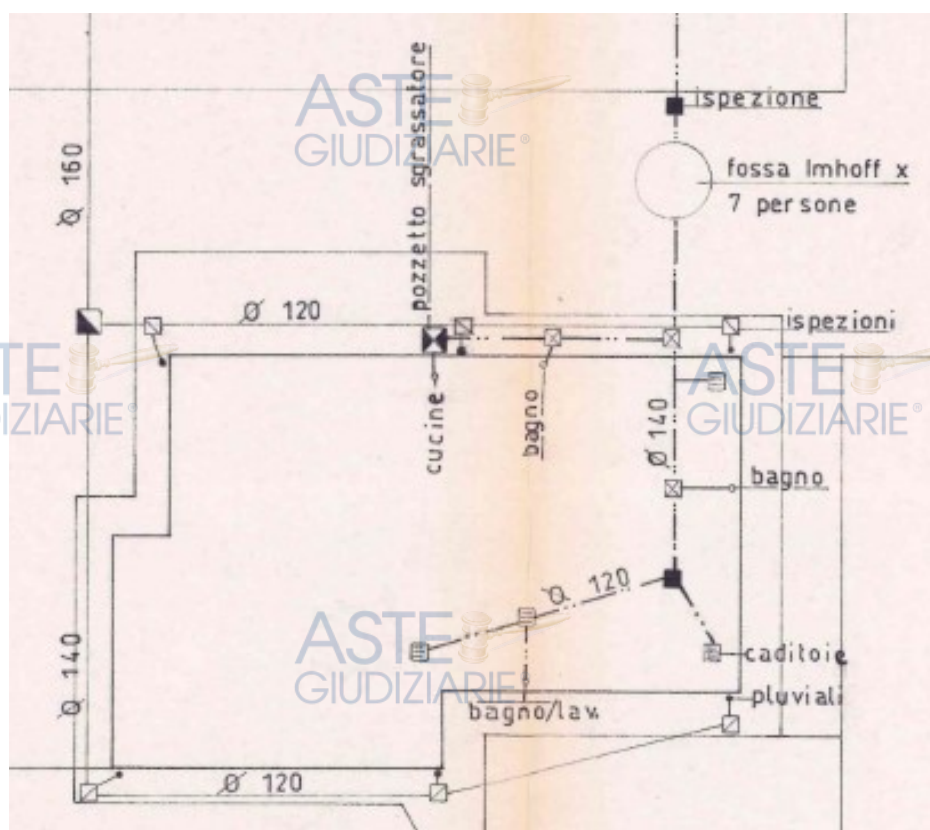
Le utenze di gas, acqua, enel, telecom e fognature sono autonome e regolarmente allacciate ai sottoservizi presenti.

La fognatura bianca in parte viene convogliata nei fossi stradali ed in parte a dispersione nei terreni.

Le acque reflue provenienti da bagni e cucine vengono trattate nei relativi pozzetti sgrassatori e successivamente nella fossa biologica tipo Imhoff con scarico finale in rete di sub irrigazione, il dimensionamento dell'impianto è stato calcolato per n°7 abitanti equivalenti.

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

Si allega lo schema della fognatura delle acque reflue.



SCHEMA FOGNATURA

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

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

LOTTO A (alloggio secondario)

- Piano primo seminterrato (vani abitabili con h. $\geq$ cm.270) circa mq. 37,8;
- Vani a servizio privi di requisiti di abitabilità (h. < cm. 270) circa mq. 116,8;
- Balcone circa mq. 11,3;
- Autorimessa distaccata circa mq 30,9;
- Area esterna comune (part. 341 e 342) suddivisa pro-quota mq 974,36.

LOTTO B (alloggio principale)

- Piano terra (vani abitabili con h. $\geq$ cm.270) circa mq. 128,5;
- Portico circa mq. 29,6;
- Balcone circa mq. 18,7;
- Autorimessa distaccata circa mq 39,3;
- Area esterna comune (part. 341 e 342) suddivisa pro-quota mq 1.193,54.

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici del titolo edilizio reperito (Concessione Edilizia N° 1006 del 16.01.1997 e successiva variante DIA PGN 5077 del 12.11.1998) intestate a [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione e dalle planimetrie catastali presentate il 01.07.2011 (FO0122458).

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, inoltre, 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.

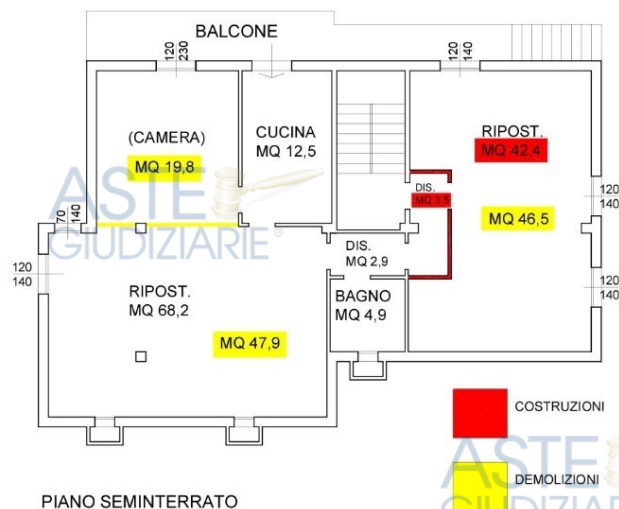
Rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare tutte le verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Roncofreddo.

Le principali DIFFORMITA' EDILIZIE dal titolo abilitativo valido sono:

- Utilizzo non conforme di vani a servizio in abitazione nel piano primo seminterrato: camera e ripostiglio utilizzati come vano soggiorno/pranzo e altro vano ripostiglio utilizzato come sala hobby/camera;
- Costruzione di tramezzo con creazione di vano disimpegno;
- Demolizione di tramezzo per collegare il vano camera con il vano ripostiglio.
- Lievi modifiche nelle aperture esterne e nei tramezzi interni;
- Lievi modifiche delle murature per il passaggio di linee impiantistiche o elementi strutturali.

Sono inoltre presenti alcune modeste difformità interne riconducibili a tolleranze grafiche ed esecutive ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. n. 23/2004, regolarizzabili nell'ambito di una normale pratica di manutenzione straordinaria.

Si allega l'elaborato comparato con evidenziate le non conformità rilevate



Ai fini del ripristino dello stato conforme e dell'eventuale regolarizzazione delle tolleranze costruttive, si precisa che il CTU Stimatore provvederà a quantificare sommariamente i relativi costi, che saranno detratti dal valore dell'immobile al successivo Punto 20.04. Resta inteso che tutte le ulteriori sopravvenienze e gli oneri connessi — anche se qui non descritti, non esplicitati o non successivamente quantificati — saranno integralmente a carico del futuro acquirente, considerata la discrezionalità dell'Amministrazione pubblica nella valutazione delle conformità edilizie, delle tolleranze costruttive, delle richieste di ripristino e dell'eventuale ammissibilità di interventi in sanatoria.

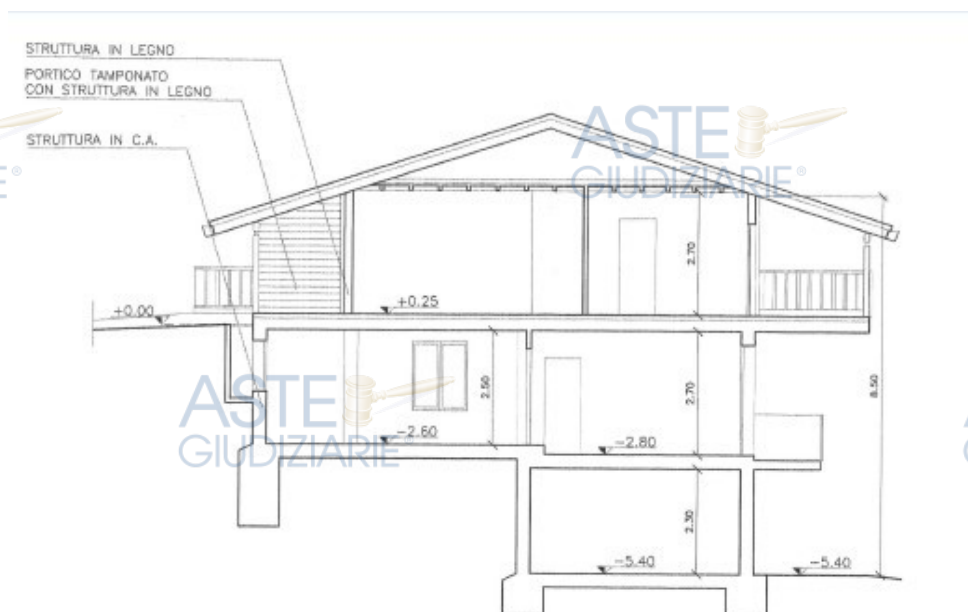
Si precisa inoltre che le ipotesi di ripristino o di sanatoria qui indicate, derivano dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale, tramite consultazione e accesso agli atti. Tuttavia, poiché la catalogazione degli archivi comunali risulta spesso disomogenea e di difficile consultazione, non si può garantire che tutti gli atti ufficiali relativi all'immobile vengano effettivamente rintracciati e forniti dall'Amministrazione.

Alla luce di tale considerazione generale sullo stato degli archivi comunali, si specifica che eventuali ulteriori atti rinvenuti successivamente alla presente relazione tecnica di stima — qualora facciano emergere nuove problematiche edilizie — dovranno essere valutati e affrontati in un momento successivo, a cura e spese dell'acquirente.

02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, prospetti e sezioni dello stesso, estrapolate dalla DIA N° 973 del 08.02.2011.

Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato approvato e quello attuale, rilevato durante il sopralluogo del 16.06.2025 e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto (vedi All.03).



SEZIONE A-A - RAPP.1:100

STRUTTURA IN LEGNO

NO
INATO
A IN LEGNO

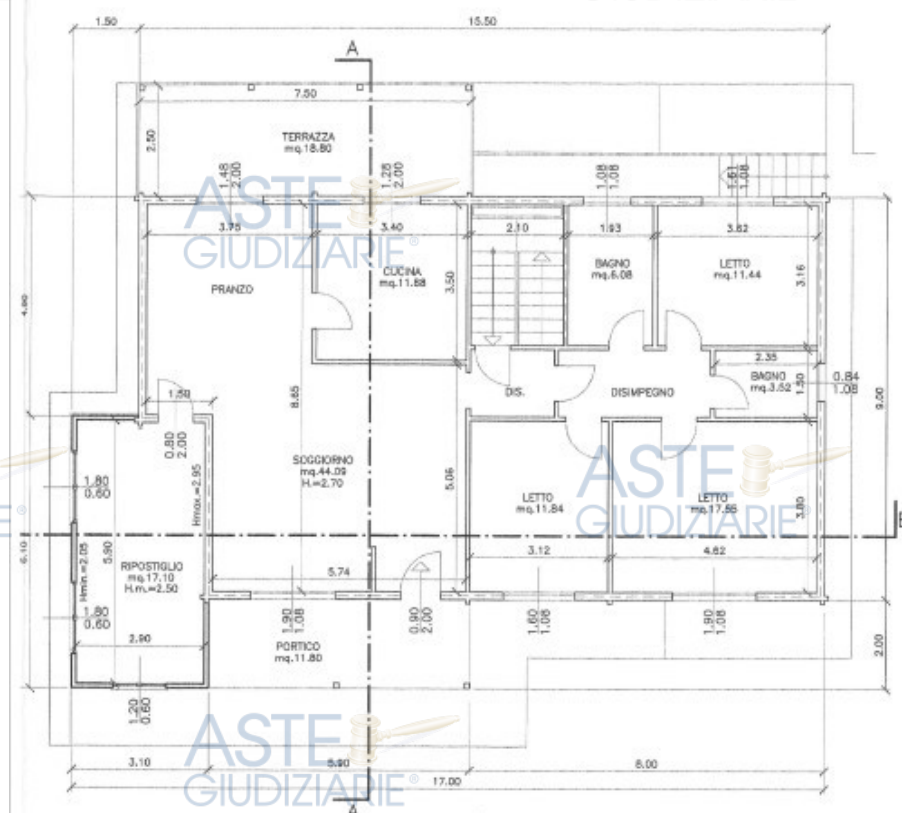
SEZIONE A-A - RAPP.1:100

STRUTTURA IN LEGNO

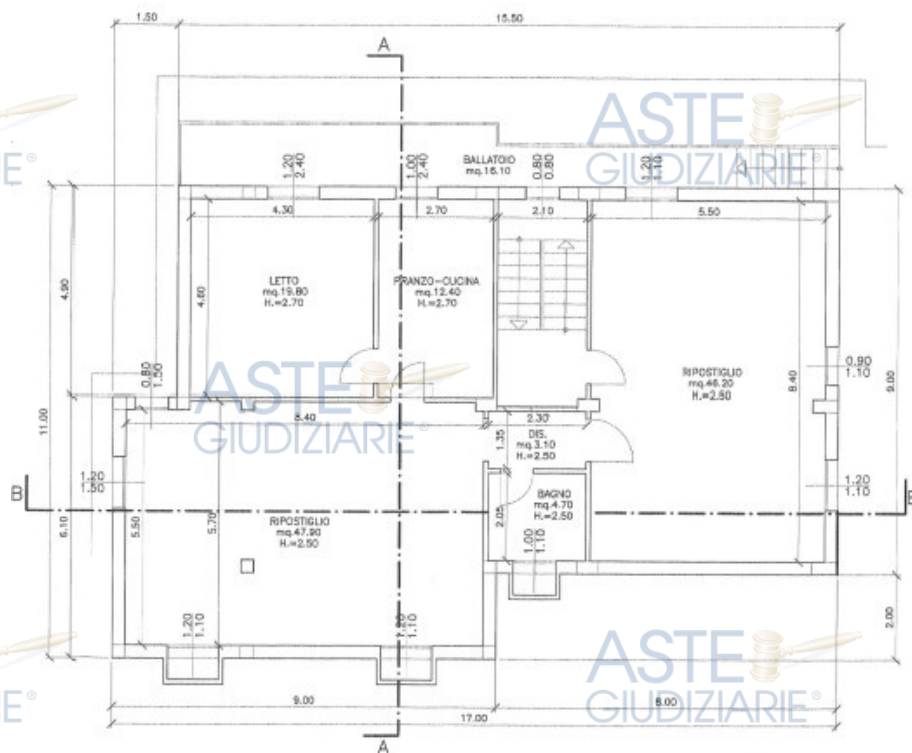
STRUTTURA IN C.A.



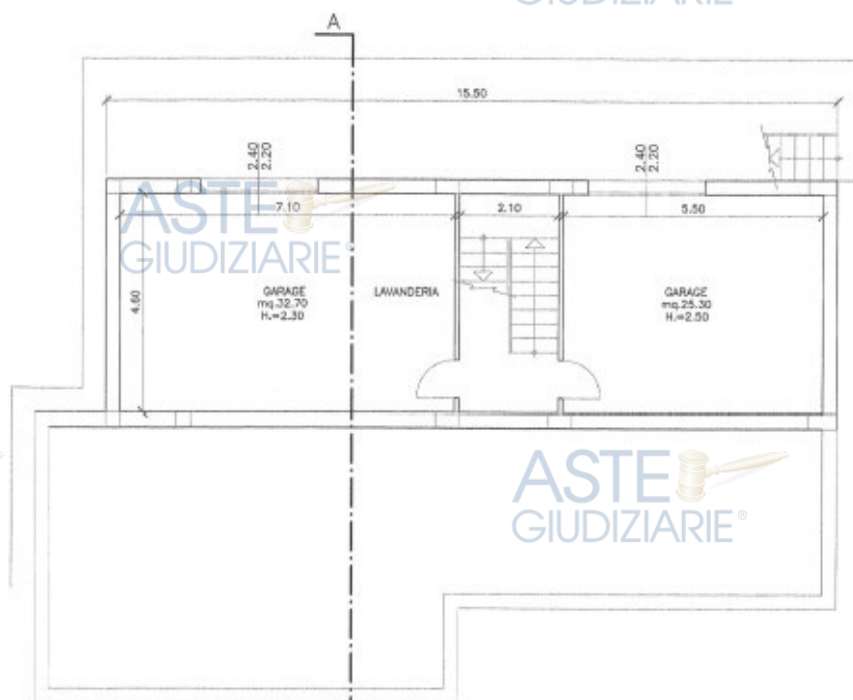
SEZIONE B-B - RAPP.1:100



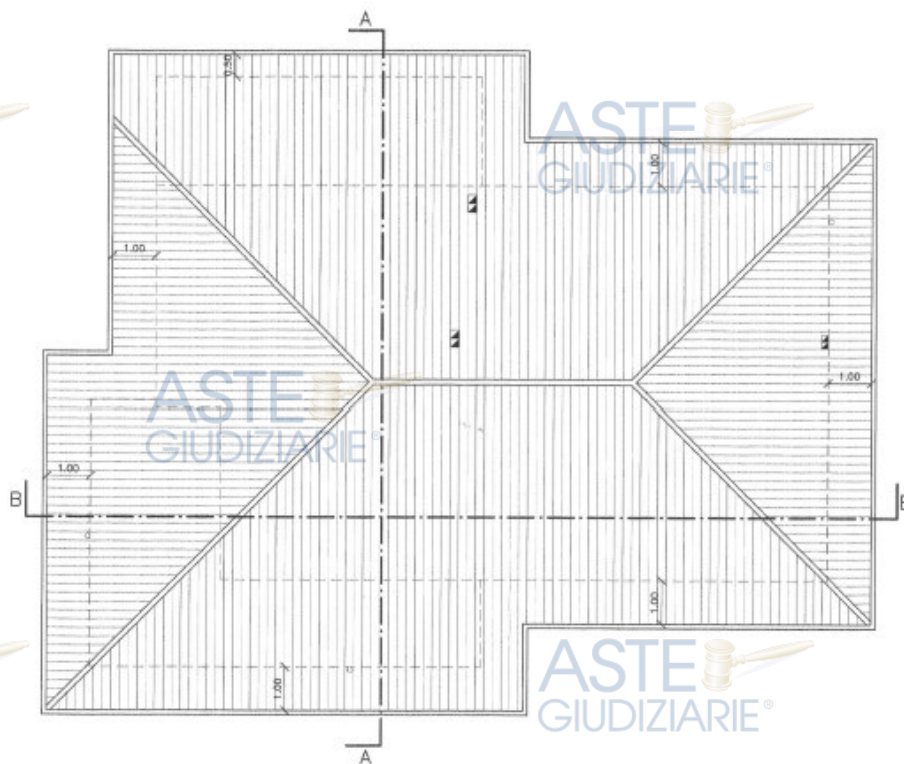
PIANTA PIANO TERRA-PRIMO - RAPP.1:100



PIANTA PIANO RIALZATO-SEMINTERRATO - RAPP.1:100



PIANTA PIANO SEMINTERRATO — RAPP.1:100



PIANTA DEL TETTO — RAPP.1:100

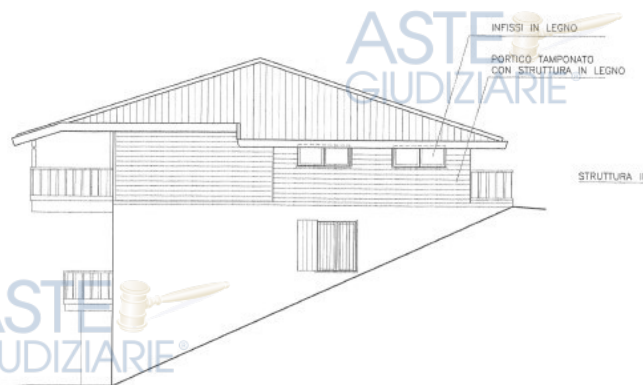
COPERTURA DI TEGOLE
STRUTTURA IN LEGNO
PORTICO TAMPONATO
CON STRUTTURA IN LEGNO



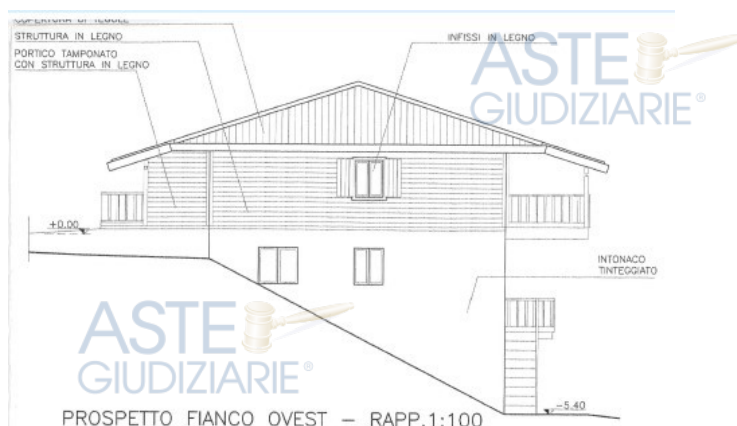
PROSPETTO SU VIA DIOLAGUARDIA - RAPP.1:100



PROSPETTO RETRO SUD - RAPP.1:100



PROSPETTO FIANCO EST - RAPP.1:100



PROSPETTO FIANCO OVEST - RAPP.1:100

03) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRA' NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCritto IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE' INDICHERA' GLI ESTREMI COMPLETI.

03.01) PROPRIETA'

I beni risultano in capo agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà e complessivamente l'intero.

03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

Il titolo di provenienza della proprietà in capo all'esecutato è un atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Decio Francesco Sabattini in data 28.06.1996 (repertorio n. [REDACTED] dove [REDACTED]

acquistano in regime di comunione dei beni dai signori [REDACTED]

appezzamento di terreno, senza fabbricato alcuno, sito nel Comune Roncofreddo, frazione Diolaguardia, distinto in Catasto terreni al Foglio 2 Particelle 341 (ha 0.15.80) e Particella 342 (ha 0.07.46) per un'estensione complessiva di ha 0.23.26.

Il prezzo convenuto è pari a Lire 43.230.000, di cui Lire 39.500.000 per la parte edificabile (Part. 341 di mq 1580) e Lire 3.730.000 per la parte destinata a verde (Part. 342 di mq 746).

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel certificato di destinazione urbanistica del 1996 allegato all'atto di compravendita del terreno era indicato zona residenziale saturata (Part. 341) e verde pubblico (Part. 342) con VINCOLO IDROGEOLOGICO.

COMMENTI

Nessuno.

Il titolo antecedente è un atto di successione del padre [REDACTED]

[REDACTED] e di successiva divisione a rogito del notaio Decio Sabattini del 14.02.1984 [REDACTED]

Il titolo sopra indicato si riferisce ad un periodo già oltre il ventennio.

L'atto di compravendita del 28.06.1996, si allega alla presente 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

Il CTU Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì i nominativi delle persone eseguite alla data del 19.05.2025, 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 (vedi All. 06).

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili a nome [REDACTED] per il compendio immobiliare nel Comune di Roncofreddo, distinto in catasto urbano al Foglio 2 Part. 341 sub 1, 2, 3 e 4 e catasto terreni al Foglio 2 Part. 341 e 342 alla data del 19.05.2025:

➤ **Iscrizione contro del 17.07.2009**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
registro particolare 3202 registro generale 13870
Pubblico ufficiale notaio Giunchi Paolo - Repertorio 163003/57866 del 26.06.2009

➤ **Iscrizione contro del 29.09.2017**

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di addebito
esecutivo
registro particolare 2687 registro generale 15961
Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - RISCOSSIONE - Repertorio 1247/4517 del 28.09.2017

➤ **Trascrizione contro del 16.04.2025**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
registro particolare 4912 registro generale 6837
Pubblico ufficiale UNEO C/O TRIBUNALE DI FORLÌ - Repertorio 735 del 22.03.2025

Immobili siti in RONCOFREDDO (FC)

- *unità negoziale 1 Comune Roncofreddo (FC) Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*
- *Immobile n.1 – Foglio 2 Particella 341 sub 1 – categoria A2 abitazione di tipo civile – 4 vani*
- *Immobile n.2 – Foglio 2 Particella 341 sub 2 – categoria A2 abitazione di tipo civile – 4 vani*
- *Immobile n.3 – Foglio 2 Particella 341 sub 3 – categoria C6 stalle. Scuderie. Rimesse, autorimesse – mq 15*
- *Immobile n.4 – Foglio 2 Particella 341 sub 4 – categoria C6 stalle. Scuderie. Rimesse, autorimesse – mq 20*
- *Immobile n.5 – Foglio 2 Particella 342 – Terreno – mq 746*

- *a favore [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 di proprietà*
- *contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/2 di proprietà*
- *contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/2 di proprietà*

QUADRO D

ORTLES 21 S.R.L. CON SEDE LEGALE IN 20122 MILANO (MI) – CORSO VITTORIO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

*[REDACTED] SI SOLLEVA IL
CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE
DEI DATI PRESENTI IN NOTA.*

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

Trattandosi di coniugi in comunione dei beni ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà e complessivamente l'intero, non sono necessarie ulteriori verifiche su eventuali 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) degli immobili e precisamente: mappa catastale, planimetrie catastali e visure catastali (v. All. 02).

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili con precedente dichiarazione di successione, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto, non risultano al CTU 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 disabitato e in stato di incuria ed abbandono da almeno 2 anni.

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 ATTIVITÀ 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

Non sono stati rilevati vincoli gravanti sull'immobile, rinvenenti dall'atto di provenienza, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.

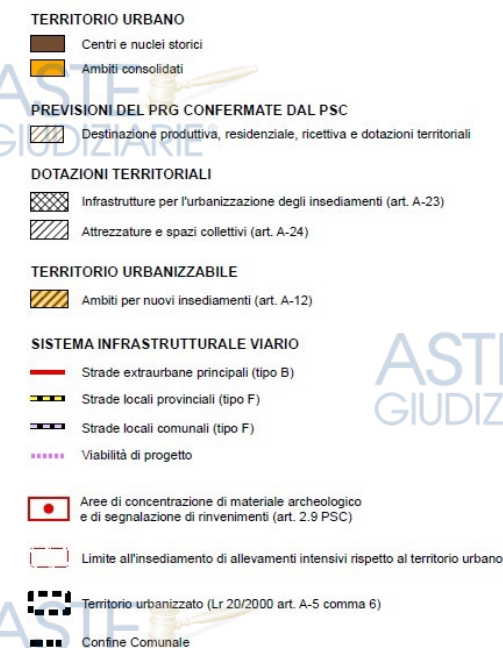
Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto sopradescritto, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

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 del CTU Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nell'ambito delle norme di RUE approvate con Delibera di Consiglio Comunale n.50 del 28.07.2014 entrata in vigore il 22.10.2014 dopo la pubblicazione sul Bollettino Regionale BUR, l'area in esame ricade in parte nel territorio urbano ed in parte nel territorio rurale; in particolare:

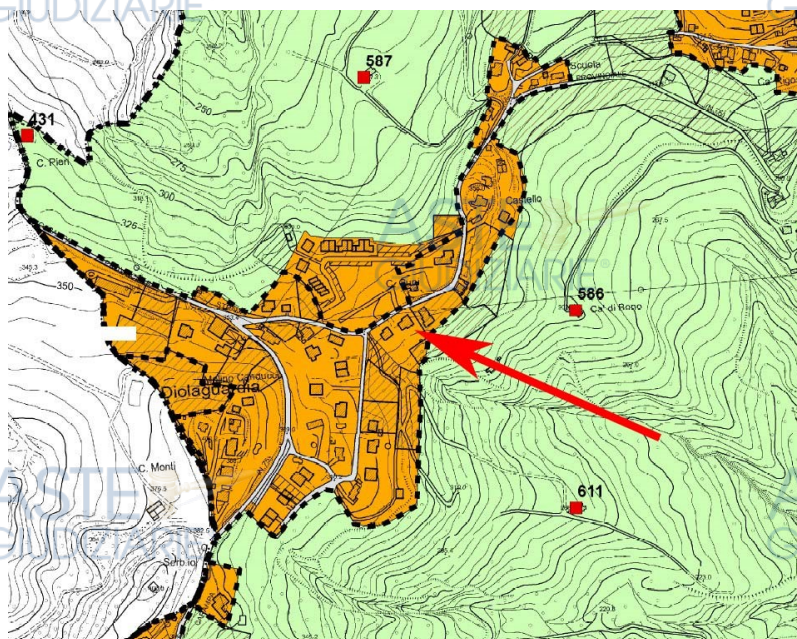
- AMBITO URBANO CONSOLIDATO A-10
- AMBITO AGRICOLO DI RILIEVO PAESAGGISTICO CON FORTE PRESENZA DI ELEMENTI DI VALORE NATURALE-AMBIENTALE (art. A-18c).



Legenda

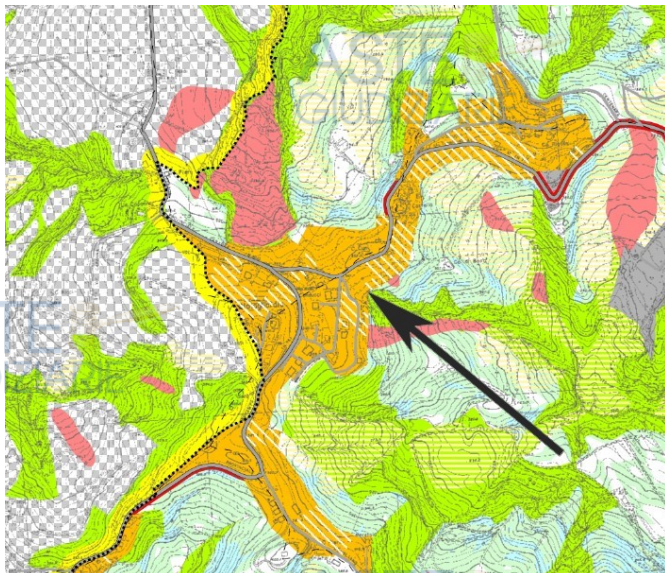
TERRITORIO RURALE

- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico a componente silvicola-zootecnica-seminativo (art. A-18b)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi di valore naturale-ambientale (art. A-18c)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva (art. A-18d)
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata ed elevata connotazione paesaggistica (art. A-19c)
- Ambiti agricoli periurbani (art. A-20)



ESTRATTO DI RUE

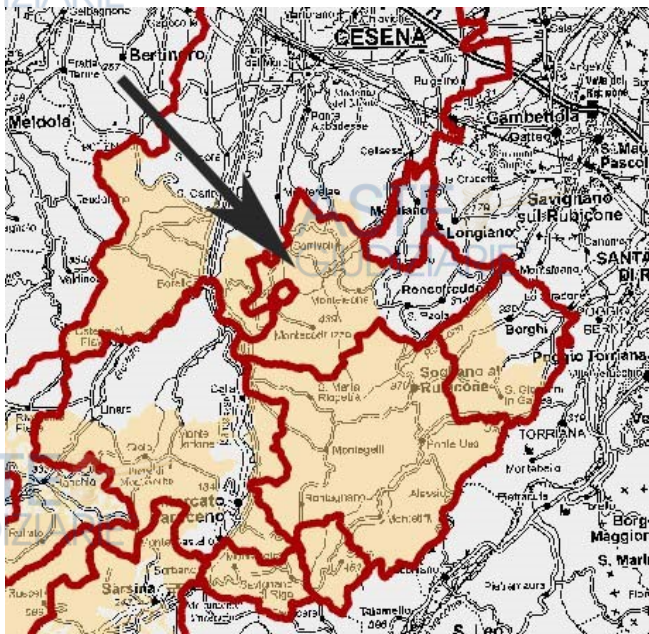
Nell'ambito del piano Strutturale Comunale, l'area in esame viene classificata come Ambito Urbano consolidato (Art. A-10) e nell'elaborato dei vincoli ambientali, l'area ricade in zona di tutela naturalistica (art.25 PTCP), in sistema forestale/boschivo (art. 10 PTCP) e non è evidenziata come area di frana.



ESTRATTO DI PSC

In riferimento al vincolo idro-geologico, i territori dei Comuni di Borghi, Roncofreddo, Sarsina, Sogliano al Rubicone sono compresi totalmente o in parte fra le zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. n. 3267 del 1923.

In queste zone, ovvero aree in cui i terreni, per effetto di utilizzazioni non idonee possono perdere stabilità o turbare il regime delle acque, ogni movimento di terreno o modifica del regime delle acque (interventi edilizi, interventi agricoli, dissodamenti di terreni, costruzione di strade, muri di sostegno ecc...) sono soggetti ad autorizzazione da vincolo idro-geologico.



CARTOGRAFIA VINCOLO IDROGEOLOGICO

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, anche se appartiene ad un complesso edilizio formato da più manufatti a servizio dell'area comune cortilizia, non rientra in un condominio e pertanto non vi sono spese condominiali.

Le spese di manutenzione ordinaria del fabbricato, considerando le condizioni di conservazione della porzione prefabbricata in legno, possono essere quantificate in €10.000 all'anno, comprendendo anche le spese di manutenzione e pulizia dell'area esterna.

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.

Per il trasferimento di proprietà della piccola porzione di terreno agricolo è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica, pertanto, poiché il CDU ha la validità di 1 anno, il CTU Stimatore si rende disponibile a richiederlo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncofreddo per il Decreto di trasferimento.

L'area in esame è distinta al Foglio 2 Part. 341 e 342, di superficie rispettivamente pari a mq 1580 e mq 746.

Nel R.U.E. approvato con D.C.C. n.50 del 28.07.204, l'area in esame è classificata:

- AMBITO URBANO CONSOLIDATO A-10
- AMBITO AGRICOLO DI RILIEVO PAESAGGISTICO CON FORTE PRESENZA DI ELEMENTI DI VALORE NATURALE-AMBIENTALE (art. A-18c).

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, per la porzione

di area agricola, 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.

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

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) TITOLI AUTORIZZATIVI

Presso il Comune di Roncofreddo si è proceduto a richiedere i precedenti autorizzativi depositati in archivio e la documentazione emersa è la seguente:

- 1994
Concessione Edilizia N° 905/1994 del 22.12.1994 per “costruzione di un fabbricato di civile abitazione” a nome [REDACTED] firmato dal Geom. [REDACTED] in qualità di Progettista e Direzione lavori.
Le opere hanno inizio lavori il 14.12.1995.
- 1996
Concessione Edilizia N° 962/1996 del 08.02.1996 per “fabbricato di civile abitazione bifamiliare – Concessione sostitutiva della N° 905/94” a nome [REDACTED] firmato dal Geom. [REDACTED] in qualità di Progettista e Direzione lavori.
Nella relazione tecnica si fa riferimento alla diminuzione dell'altezza del fabbricato per migliorare l'inserimento della costruzione nel paesaggio naturale, concentrando entrambe le unità immobiliari su un solo piano.
La costruzione sarà in muratura tradizionale.
- 1996
Variante alla Concessione Edilizia N° 962/1996 del 08.02.1996 e variante d'intestazione da [REDACTED] ai coniugi [REDACTED]
- 1996
Autorizzazione N°185 PGN 11957 del 16.04.1996 “Vincolo idrogeologico – Roncofreddo – Diolaguardia – costruzione di fabbricato di civile abitazione” con le seguenti prescrizioni:
 - i movimenti di terreno devono attenersi alle sole opere oggetto di

autorizzazione;

- che venga rispettato il progetto del Geom. Spinelli Giulio ed in particolare la relazione geologica del geologo Bertuccioli Nazzareno del 1988;
- che sia realizzata una rete di fossetti di scolo per le acque meteoriche per evitare erosione, ristagno, ruscellamento e fenomeni di instabilità del suolo;
- pendenze minime per le scarpate di qualsiasi entità con opere di contenimento come muretti, gradoni in terra battuta, graticciate, palizzate e inerbimento con specie erbacee ed arbustive autoctone;
- nel caso di acque sotterranee eseguire opere di drenaggio;
- che il materiale proveniente dagli scavi venga riutilizzato in loco.

• 1997

Concessione Edilizia N° 1006/1997 del 16.01.1997 per “variante per modifiche interne ai prospetti e strutturale a fabbricato di civile abitazione” a nome [REDACTED] e [REDACTED] firmato dal Geom. [REDACTED] in qualità di Progettista e Direzione lavori.

• 1997

Pratica Sismica N°3236/97 del 15.04.1997 e Denuncia Lavori di cui alla Legge 1086/71 firmate da Ing. [REDACTED]

• 1998

Variante alla Concessione Edilizia N° 1006V/1998 del 10.03.1998 per “costruzione di fabbricato di civile abitazione” a nome [REDACTED] e [REDACTED] firmato dal Geom. [REDACTED] in qualità di Progettista e Direzione lavori.

Nella relazione tecnica si fa riferimento alla modifica della struttura da muratura tradizionale a struttura prefabbricata in legno eseguita dalla ditta [REDACTED]

I piani seminterrati rimangono in muratura tradizionale con creazione di un piano interrato con creazione di due ampi garage.

L'altezza massima del fabbricato è ml. 8,50.

• 1998

DIA in variante alla Concessione Edilizia N° 1006/1997 del 16.01.1997 per “costruzione di fabbricato di civile abitazione” a nome [REDACTED] e [REDACTED] firmato dal Geom. [REDACTED] in qualità di Progettista e Direzione lavori.

• 1998

DIA PGN 4563 del 13.10.1998 per “costruzione di recinzione e apertura di passo carraio/pedonale lungo la provinciale n.75 denominata monte Leone (via Diolaguardia)”.

• 1998

Nulla osta Provincia Forlì-Cesena PG 35018 del 28.09.1998 per costruzione di recinzione e apertura di passo carraio/pedonale.

- 1999

Autorizzazione N°189 PGN 18928 del 03.05.1999 “Vincolo idrogeologico – Roncofreddo – Diolaguardia – variante all’autorizzazione N°185 C. ce Prot. 11957/96 del 16.04.1996 intestata al signor [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione – CFS – stazione di Sogliano al Rubicone – verbale n.37 del 24.12.1998.

- 2011

DIA PGN 973 del 08.02.2011 per “tamponamento parziale di portico in un edificio di civile abitazione in località Diolaguardia, via provinciale Diolaguardia n.1080” a nome [REDACTED] e [REDACTED] firmato dall’Arch. [REDACTED] in qualità di Progettista e Direzione lavori.

Nella relazione tecnica si fa riferimento alla realizzazione di pareti in legno con intercapedine coibentata di tamponamento del portico esistente.

La chiusura del portico oggetto della DIA PGN 973/2011 non è stata ancora realizzata.

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati (vedi All. 09) risulta quanto segue:

- I titoli che legittimano la costruzione sono la Concessione Edilizia N° 962/1996 e la Concessione Edilizia N° 1006/1997 e successive varianti.
- Le autorizzazioni necessarie per la legittimità sono la pratica sismica N°3236/97, l’autorizzazione al vincolo idrogeologico N°189/99 ed il nulla osta della Provincia Forlì-Cesena PG 35018/98 per la recinzione ed il passo carraio.

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

Trattandosi di fabbricato in ambito consolidato e ambito rurale di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi di valore naturale-ambientale (art. A-18c del R.U.E.), per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E. che attualmente non attribuiscono una vera potenzialità edificatoria alla proprietà, sia di superfici residenziali che di quelle a servizio.

Nell’ambito urbano consolidato, la pianificazione urbanistica comunale persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell’ambiente urbano e la qualificazione funzionale/edilizia degli edifici esistenti.

Gli interventi edilizi ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro scientifico, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova costruzione così distinta:

- per gli interventi pertinenziali “g6” altezza massima minore/uguale a ml. 10,80 o esistente se superiore;
- per gli interventi di ampliamento “g1” altezza massima minore/uguale a ml. 14,00.

Fra le destinazioni d’uso ammesse, è prevista la funzione abitativa, quella turistico-ricettiva, quella produttiva, quella direzionale, quella commerciale e quella rurale.

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.

13.04) REGOLARITA' EDILIZIA

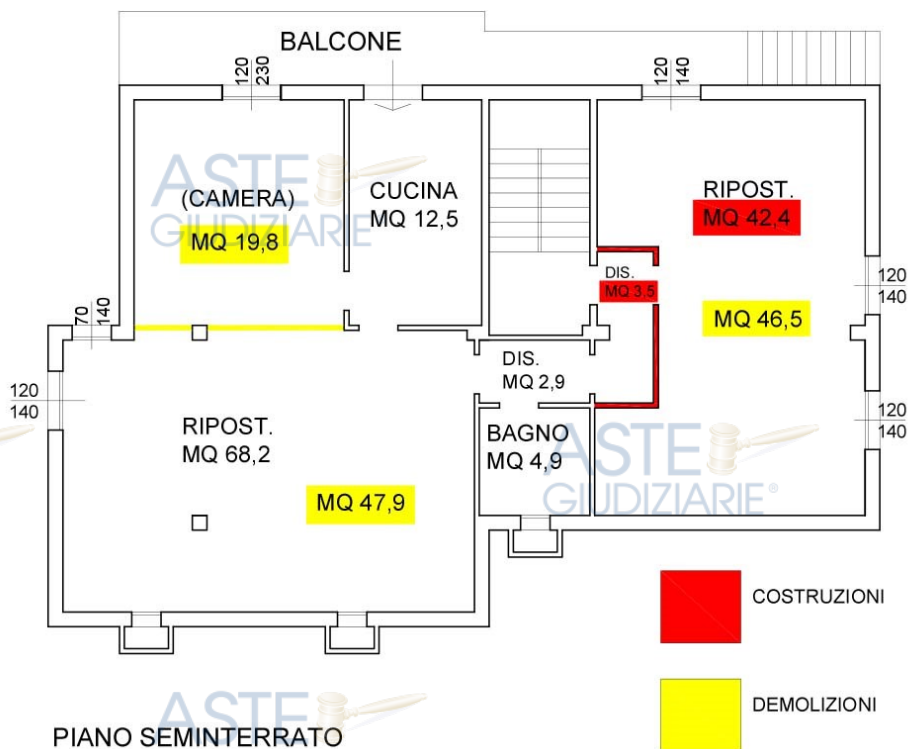
Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse le seguenti difformità:

- Utilizzo non conforme dei vani del piano primo seminterrato da uso servizio ad uso abitabile che essendo comunicanti con i vani dell'alloggio piccolo, vengono a costituire un consistente ampliamento dell'abitazione conforme; opera da demolire e ripristinare nell'uso conforme.
- Demolizione di parte divisoria fra la camera e il vano ripostiglio nel piano primo seminterrato; opere da ripristinare.
- Costruzione di parete e disimpegno nel piano primo seminterrato; opera da ripristinare ed eventualmente sanare.
- Planimetria catastale non coerente all'uso conforme e allo stato dei luoghi; opere da regolarizzare.

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

Si allega uno schema grafico con la comparazione delle opere abusive (colore giallo=demolizione e colore rosso=costruzione).





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.

Le difformità edilizie riscontrate sopradescritte che è stato possibile individuare inseguito all'accesso agli atti dell'Archivio Comunale di Roncofreddo sono in buona parte da demolire con ripristino dei luoghi e solo in piccola parte da sanare.

La consistenza conforme dell'alloggio piccolo (lotto A) al piano primo seminterrato va ripristinata e la spesa da sostenere per la demolizione/costruzione delle componenti edilizie, compresa la pulizia finale con smaltimento delle demolizioni e l'aggiornamento catastale è pari ad € 9.500,00 e verrà detratta al *Punto 20.04* nel valore di stima finale.

Invece per effettuare l'aggiornamento catastale dell'alloggio principale (lotto B) al piano terra che non è coerente per la porzione dell'autorimessa, la spesa da sostenere è pari ad € 500,00 e verrà

detratta al *Punto 20.04* nel valore di stima finale.

Si precisa che le ipotesi di ripristino dei luoghi e di sanatoria amministrativa indicate dal CTU Stimatore, sono state descritte e quantificate come costi sulla base della normativa vigente e delle attuali interpretazioni legislative; ma considerando le continue modifiche temporali della normativa e la discrezionalità delle Amministrazioni Pubbliche in materia di pratiche di sanatoria e di obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, 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 e/o importi dei contributi di urbanizzazione o costruzione 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 Roncofreddo.

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 degli esecutati sono pari ad 1/2 di proprietà ciascuno.

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, OVE IL 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 SARÀ RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI.

OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO IN PARTE QUA DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: a) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 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.

Gli immobili non risultano dotati dell'Attestazione di prestazione energetica e quindi si è provveduto a redigerli:

LOTTO A

L'attestato è stato rilasciato il 27.06.2025 con il N° 06556-711654-2025 ed è valido fino al 27.06.2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 332,95 KWh/mq anno).

LOTTO B

L'attestato è stato rilasciato il 27.06.2025 con il N° 06556-711677-2025 ed è valido fino al 27.06.2035; l'immobile risulta in classe energetica "F" (EP gl, nren 239,15 KWh/mq anno).

Gli A.P.E. verranno depositati dal CTU Stimatore in duplice copia originale, presso la 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 il 06.04.2000 (Geom. Alvaro Suzzi) e le planimetrie catastali del fabbricato non sono conformi allo stato legittimo e allo stato dei luoghi, per cui sulla base dei dati reperiti, servirà un aggiornamento delle planimetrie catastali successivo al ripristino dei luoghi e all'eventuale pratica edilizia in sanatoria, come indicato al *Punto 13-14*.

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

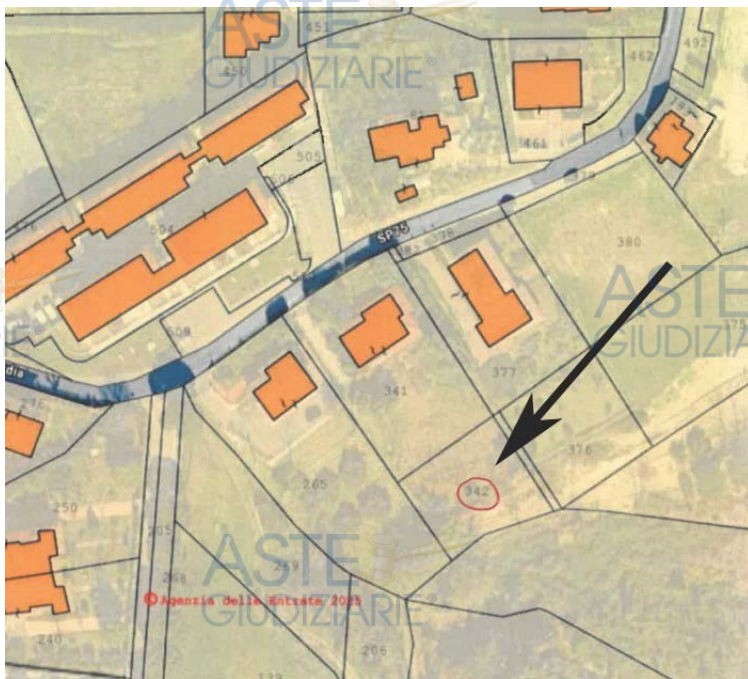
19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA', PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO 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 porzione di proprietà agricola è stata rilevata una destinazione culturale non coerente fra

lo stato dei luoghi e il Catasto Terreni.

La particella interessata dalla variazione culturale è Foglio 2 Part. 342 (mq 746) che passa a pascolo cespuglioso (ex vigneto).

Si allega la dichiarazione di variazione della coltura presentata (v. All. 12).



VARIAZIONE CULTURALE

Si precisa che inseguito all'accesso agli atti dello schedario vitivinicolo, la proprietà in esame, a partire dall'anno 2002, non ha mai avuto orientamento culturale a vigneto e pertanto la superficie descritta (Part. 342 di mq 746) non è mai stata iscritta nello schedario vitivinicolo.

Si allega la comunicazione dell'accesso agli atti nello schedario viti-vinicolo (vedi All. 08).

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 sulle 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:

- Collocazione geografica -frazione Diolaguardia- in contesto rurale isolato lontano da città e da servizi con scarsa viabilità di collegamento;
- Sistema collinare di interesse paesaggistico-ambientale in ambito privo di vocazione produttiva;
- Area vincolata per il rischio idro-geologico in zona con fenomeni di instabilità;
- Contesto ambientale di pregio paesaggistico con visuali panoramiche sulla vallata;
- Buona accessibilità carrabile e pedonale da via Diolaguardia;
- Discreta disponibilità di aree a verde e parcheggio pubblico nelle vicinanze;
- Fabbricato bifamiliare su 3 piani con ingresso indipendente per entrambe le abitazioni;
- Villetta a piano terra con affaccio su tutti i lati del fabbricato, grande portico sul fronte principale e visuali panoramiche sul fronte retrostante;
- Seconda piccola abitazione a piano primo seminterrato trasformata abusivamente come consistenza in abitazione su tutta la sagoma del fabbricato: costruzione/demolizione di opere e uso non conforme di vani a servizio in vani abitabili;
- Presenza di autorimesse esclusive e di cortile esterno per il parcheggio privato;
- Area esterna comune in pendenza formata da un giardino pianeggiante sul fronte principale e da un'area agricola in pendenza su quello retrostante;
- Potenzialità urbanistica limitata al fabbricato bifamiliare esistente;
- Struttura mista in muratura tradizionale per i 2 piani seminterrati e in legno prefabbricato per il piano fuori terra con stato conservativo e piano manutentivo differenziato fra le 2 differenti tecnologie costruttive;
- Elevato degrado conservativo di tutte le componenti lignee di rivestimenti, pareti, pavimenti, infissi, scuroni, soglie e banchine dell'alloggio principale;
- Ingressi pedonali, scale e viale carrabile d'accesso completamente inutilizzabili per lo stato di incuria ed abbandono con fenomeni di disgregazione della materia.
- Aree esterne in completo stato di abbandono con vegetazione infestante rigogliosa che ha inglobato parti dell'edificio e tutti i manufatti esterni.

20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**COMPARABILE N°1**

VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 164 - DIOLAGUARDIA

ATTO DI COMPRAVENDITA del 07.10.2022 (

di immobile a Diolaguardia in via Giuseppe di Vittorio n. 164 con relativa corte di pertinenza e precisamente:

- fabbricato residenziale da cielo a terra formato da un'abitazione distribuita tra i piani interrato e terra (collegati da scala interna) con portico, corte pertinenziale e autorimessa in corpo adiacente;
distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2 Part. 246 Sub 3 (categoria A/3), Sub 4 (categoria C/6) e distinto in Catasto terreni al Foglio 2 Part. 246 (ente urbano di mq 2.015).



Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 360.000,00.

Si precisa che l'immobile è legittimato da Concessione Edilizia del 1977, è stato ampliato nel 1982/1984, ha subito lavori di manutenzione straordinaria con DIA del 2003 ed infine è stato regolarizzato con SCIA in sanatoria del 2021.

L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità del 1988.

Le conformità degli impianti non sono presenti.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "G" con EP_{gl,nren} pari a 391,20 KWh/mq anno.

Inseguito 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 parametrizzate con i coefficienti commerciali definiti per la proprietà pignorata e la superficie commerciale complessiva del compendio immobiliare risulta pari a mq 206,5.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 360.000,00/206,5 = € 1743,34 \text{ al mq}$$

Fra le caratteristiche peculiari dell'immobile comparabile in riferimento a quello oggetto di stima, si segnala:

- stessa posizione geografica con identico contesto ambientale e panoramico di pregio (nessun parametro di ragguaglio)
- simile classe energetica - classe "G" (nessun parametro di ragguaglio)
- diverso stato di conservazione - immobile in stato conservativo buono idoneo ad un immediato utilizzo invece di stato conservativo sufficiente e abbandono (parametro di ragguaglio pari a +/- 10,0%)
- diverse finiture architettoniche di epoca più recente ultimo titolo del 2003 (parametro di ragguaglio pari a +/- 10,0%)
- diversa tipologia edilizia di villetta indipendente invece di bifamiliare con aree comuni (parametro di ragguaglio pari a +/- 5,0%)

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto (Atto di compravendita del 07.10.2022 - [REDACTED]) è pari ad

$$€ 1743,34 - 10\% - 10\% - 5\% = € 1.307,51 \text{ al mq}$$

COMPARABILE N°2

VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 55 - DIOLAGUARDIA

ATTO DI COMPRAVENDITA del 09.06.2021 [REDACTED]

[REDACTED] di immobile a Diolaguardia in via Giuseppe di Vittorio n. 55 con relativa corte di pertinenza e precisamente:

- Abitazione su 2 livelli in fabbricato bifamiliare con vani accessori (autorimessa esclusa);
distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2 Part. 138 Sub 1 (categoria A/3).





Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 127.500,00.

Si precisa che l'immobile è stato costruito prima del 1967 (Concessione Edilizia del 1957), successivamente ristrutturato Concessione Edilizia del 2005 ed infine è stato regolarizzato con CILA in sanatoria nel 2021.

Certificato di abitabilità e conformità degli impianti non sono presenti.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "G" con EP_{gl,nren} pari a 269,97 KWh/mq anno.

Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile si trovava in stato conservativo "discreto".

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 135,0.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 127.500,00 / 135,0 = € 944,44 \text{ al mq}$$

Fra le caratteristiche peculiari dell'immobile comparabile in riferimento a quello oggetto di stima, si segnala:

- stessa posizione geografica con identico contesto ambientale e panoramico di pregio (nessun parametro di ragguaglio)
- simile classe energetica - classe "G" (nessun parametro di ragguaglio)
- stessa tipologia edilizia di bifamiliare (nessun parametro di ragguaglio)
- diverse finiture architettoniche di epoca più recente ultimo titolo del 2005 (parametro di ragguaglio pari a +/- 5,0%)
- diverso stato di conservazione - immobile in stato conservativo discreto (parametro di ragguaglio pari a +/- 5,0%)

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto [REDACTED]

[REDACTED] è pari ad

$$€ 944,44 - 5\% - 5\% = € 850,00 \text{ al mq}$$

COMPARABILE N°3

VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA - VIA DEI CILIEGI (via Provinciale Diolaguardia) N.10 - DIOLAGUARDIA

ATTO DI COMPRAVENDITA del 07.02.2020 ([REDACTED])
[REDACTED] di immobile a Diolaguardia in via dei Ciliegi n.10 (catastralmente via Provinciale Diolaguardia) con relativa corte di pertinenza e precisamente:

- Appartamento residenziale su 4 livelli in fabbricato bifamiliare residenziale tipologia a schiera (da cielo a terra) con servizi, autorimessa e area esterna di pertinenza esclusiva (mq 355);
distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2 Part. 439 Sub 1 (categoria A/2), Sub 2 (categoria C/6) e corte distinta in Catasto terreni al Foglio 2 Part. 439 (ente urbano di mq 355).



Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 232.000,00.

Si precisa che l'immobile è legittimato da Concessione Edilizia del 2005 e DIA in variante del 2006 ed infine è stato regolarizzato con Permesso di Costruire in sanatoria del 2019.

L'immobile è provvisto di certificato di conformità del 2006.

Le conformità degli impianti non sono presenti.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "D" con EP_{gl,nren} pari a 120,11 KWh/mq anno.

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 219,5.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 232.000,00/201,5 = € 1.151,36 \text{ al mq}$$

Fra le caratteristiche peculiari dell'immobile comparabile in riferimento a quello oggetto di stima, si segnala:

- stessa posizione geografica con identico contesto ambientale e panoramico di pregio (nessun parametro di ragguaglio)
- diversa classe energetica - classe "D" invece di classe "G" o "F" (parametro di ragguaglio pari a +/- 5,0%)
- diversa tipologia edilizia - abitazione a schiera con area esclusiva in edificio bifamiliare invece di abitazioni in edificio bifamiliare con aree esterne comuni (parametro di ragguaglio pari a +/- 5,0%)
- diverse finiture architettoniche di epoca più recente costruzione del 2005 (parametro di ragguaglio pari a +/- 5,0%)
- diverso stato di conservazione - immobile in stato conservativo discreto invece di sufficiente in stato di abbandono (parametro di ragguaglio pari a +/- 5,0%)

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto (Atto di compravendita del 07.02.2020 - [REDACTED]) è pari ad

€ 1.151,36 -5% -5% -5% -5% = € 921,08 al mq

AGENZIA DELLE ENTRATE

VALUTAZIONE CON BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

I valori OMI di riferimento per la zona extraurbana/reg. ag. N°3 - colline Savio Rubicone: Diolaguardia, Ardiano, Montaguzzo, Sorrivoli, Monteleone, Montecodruzzo, S. Paola e Musano), relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del secondo semestre 2024, per abitazioni civili in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 880,00 ad un massimo di € 1.200,00 al mq.

Considerando la posizione dell'immobile e i criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato sia intermedio e pertanto pari a € 1.040,00 al mq.

CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (valori atti comparabili e valori Agenzia delle Entrate con riferimento agli standard internazionali/europei), il valore unitario di riferimento per le due abitazioni residenziali con la corte esterna comune comprensiva della piccola porzione di terreno a bosco (ex-vigneto), è:

$(€ 1.307,51 + 850,00 + € 921,08 + € 1.040,00) / 4 = € 1.029,65$ 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 ragguagliate in riferimento alla loro destinazione d'uso o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio 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:

LOTTO A (alloggio secondario)

- Piano primo seminterrato alloggio con $H > \text{cm. } 270$ – circa mq 37,8 calcolata per intero;
- Piano primo seminterrato servizi utilizzati abusivamente come alloggio con $H < \text{cm. } 270$ – circa mq 116,8 calcolata al 70%= mq 81,76;
- Balcone circa mq 11,3 calcolato al 50% = mq 5,65;
- Autorimessa interrata – circa mq 30,9 calcolata al 50%= mq 15,45;
- Area esterna (Part. 341 e 342) suddivisa pro-quota mq 974,36 calcolata al 1%= mq 9,74;

e complessivamente $\text{mq } 37,8 + 81,76 + 5,65 + 15,45 + 9,74 = \boxed{\text{mq } 150,40}$

LOTTO B (alloggio principale)

- Piano terra alloggio con $H > \text{cm. } 270$ – circa mq 128,5 calcolata per intero;
- Portico circa mq 29,6 calcolato al 50%= mq 14,80;
- Balcone circa mq 18,7 calcolato al 50% = mq 9,35;
- Autorimessa interrata – circa mq 39,3 calcolata al 50%= mq 19,65;
- Area esterna (Part. 341 e 342) suddivisa pro-quota mq 1.193,54 calcolata al 1%= mq 11,94;

e complessivamente $\text{mq } 128,50 + 14,80 + 9,35 + 19,65 + 11,94 = \boxed{\text{mq } 184,24}$

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

Il compendio immobiliare risulta in capo agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente l'intero.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per

l'intero compendio immobiliare è:

LOTTO A (alloggio secondario)

$$€1.029,65 \times MQ 150,40 = €154.862,73$$

LOTTO B (alloggio principale)

$$€1.029,65 \times MQ 184,24 = €189.697,48$$

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

In riferimento allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, per meglio definire le diverse condizioni dei 2 lotti di vendita (lotto A alloggio secondario e lotto B alloggio principale) sono stati identificati 2 differenti coefficienti di vetustà e precisamente:

LOTTO A (alloggio secondario – coefficiente di vetustà 0,90 pari a 10 anni)

$$€154.862,73 \times 0,90 = € 139.376,45$$

LOTTO B (alloggio principale – coefficiente di vetustà 0,80 pari a 25 anni)

$$€189.697,48 \times 0,80 = € 151.757,99$$

➤ DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alla demolizione delle opere difformi non sanabili, al ripristino dell'uso dei luoghi, all'eventuale sanatoria e all'aggiornamento catastale finale, precisamente:

LOTTO A (alloggio secondario)

$$€ 139.376,45 - €9.500,00 = € 129.876,45$$

LOTTO B (alloggio principale)

$$€ 151.757,99 - €500,00 = € 151.257,99$$

➤ DEDUZIONE PER STATO DI INCURIA ED ABBANDONO

In riferimento all'elevato stato di incuria ed abbandono già descritto, viene riconosciuto un importo di spesa pari ad € 5.000,00 necessario approntare una prima pulizia dell'area esterna e consentire l'accesso al fabbricato. Tale importo verrà suddiviso pro-quota ai 2 lotti di vendita e precisamente:

LOTTO A (alloggio secondario)

$$€ 129.876,45 - 2.247,25 = € 127.629,20$$

LOTTO B (alloggio principale)

$$€ 151.257,99 - € 2.752,75 = € 148.505,24$$

➤ 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 dall'Esperto Stimatore in sede di sopralluogo, 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 € 12.762,92 per il lotto A alloggio secondario ed € 14.850,52 per il lotto B alloggio principale.

LOTTO A (alloggio secondario)

€ 127.629,20 - € 12.762,92 = € 114.866,28

LOTTO B (alloggio principale)

€ 148.505,24 - € 14.850,52 = € 133.654,71

20.05 VALORE DI STIMA FINALE

LOTTO A (alloggio secondario)

€ 114.866,28

per arrotondamento **€ 115.000,00**

LOTTO B (alloggio principale)

€ 133.654,71

per arrotondamento **€ 134.000,00**

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 agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente l'intero, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.

Le ispezioni ipotecarie eseguite si allegano (v. All. 06).

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.

Piena e intera proprietà di fabbricato bifamiliare con sviluppo su tre piani di cui uno fuori terra accessibile da via Diolaguardia e due piani seminterrati che sfruttano la pendenza del terreno, corte comune e piccolo podere agricolo (ex vigneto) di mq 746 in estensione al cortile esistente.

L'abitazione principale occupa l'intera sagoma dell'edificio a piano terra ed è accessibile da via Diolaguardia.

L'abitazione secondaria è costituita da due soli vani abitabili e occupa abusivamente l'intera sagoma del piano primo seminterrato con uso improprio di vani a servizio; tale abitazione è accessibile dal retro del fabbricato tramite una scala esterna esclusiva.

Accessibile da via Diolaguardia n.1080, la proprietà si trova in località Diolaguardia nel Comune di Roncofreddo in contesto collinare di pregio ambientale.

Il compendio immobiliare descritto presenta uno stato di conservazione differenziato fra la porzione di struttura in muratura tradizionale nei piani seminterrati che presenta un livello discreto e quella prefabbricata in legno del piano fuori terra che presenta un livello solo sufficiente.

Il fabbricato è legittimato come nuova costruzione da Concessione Edilizia N°905/1994 e Concessione Edilizia N°962/1996 con successive varianti.

Fra le documentazioni reperite si cita la Pratica Sismica N°3236/1997, l'autorizzazione al vincolo idrogeologico PGN 41096/1998 e il nulla osta della Provincia Forlì-Cesena per la recinzione ed il passo carraio.

Nelle documentazioni reperite non sono presenti il certificato di abitabilità e le conformità degli

impianti.

Complessivamente la proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2 Part. 341 sub 1 (categoria A/2), sub 2 (categoria A/2), sub 3 (categoria C/6) e sub 4 (categoria C/6) e al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Part. 341 (ente urbano - mq 1.580) e Part. 342 (pascolo cespuglioso - mq 746).

Alla data del sopralluogo (16.06.2025) la proprietà pignorata si presentava ben identificata ed identificabile; l'area esterna, formata dalla corte esclusiva e dal podere agricolo in pendenza risultano solo parzialmente recintati, facilmente identificabili ed accessibili.

La proprietà si suddivide in 2 abitazioni con autorimessa esclusiva e corte esterna comune:

Lotto A (abitazione secondaria situata al piano primo seminterrato con ingresso indipendente su scala dal retro dell'edificio) e Lotto B (abitazione principale situata al piano terra con ingresso indipendente da via Diolaguardia).

L'abitazione secondaria è formata da due piccoli vani abitabili con ampliamento di vani a servizio con uso non abitabile fino all'utilizzo dell'intera sagoma del piano primo seminterrato mentre l'abitazione principale occupa l'intera sagoma fuori terra ed è completamente abitabile.

Le principali difformità edilizie rilevate sono riferite all'uso improprio abitabile dei vani a servizio del piano primo seminterrato, pertanto tali difformità sono in parte da demolire con ripristino dello stato legittimo dei vani ed in parte da sanare con relativa pratica in sanatoria.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base dei titoli edilizi reperiti all'Archivio del Comune di Roncofreddo (C.E. N°962/1996 e varianti) e delle planimetrie catastali depositate il 21.03.2000.

Le superfici lorde commerciali dei fabbricati/corte sono:

Lotto A - vani abitabili mq 37,8, vani a servizio utilizzati come abitabili mq 116,8, balcone mq 11,3, autorimessa mq 30,9 e area esterna comune calcolata pro-quota e comprensiva di area agricola mq 974,36; per un valore complessivo ragguagliato al parametro commerciale di mq 150,40.

Lotto B - vani abitabili mq 128,5, portico mq 29,6, balcone mq 18,7, autorimessa mq 39,3 e area esterna comune calcolata pro-quota e comprensiva di area agricola mq 1193,54; per un valore complessivo ragguagliato al parametro commerciale di mq 184,24.

VALORE LOCATIVO

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

Nell'ipotesi di ottenimento dei certificati di conformità degli impianti 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, secondo i parametri OMI, con valore da € 2,8 a € 3,9 al mq al mese.

Utilizzando il valore medio pari a € 3,35 al mq ridotto del coefficiente di vetustà quantificato in precedenza, si ottiene un canone di locazione pari a:

Lotto A – alloggio secondario - (mq 150,40 x € 3,35) X 0,9 (coeff. vetustà) = € 453,45

arrotondato a **€ 450,00 al mese** e un canone annuo di € 5.400,00.

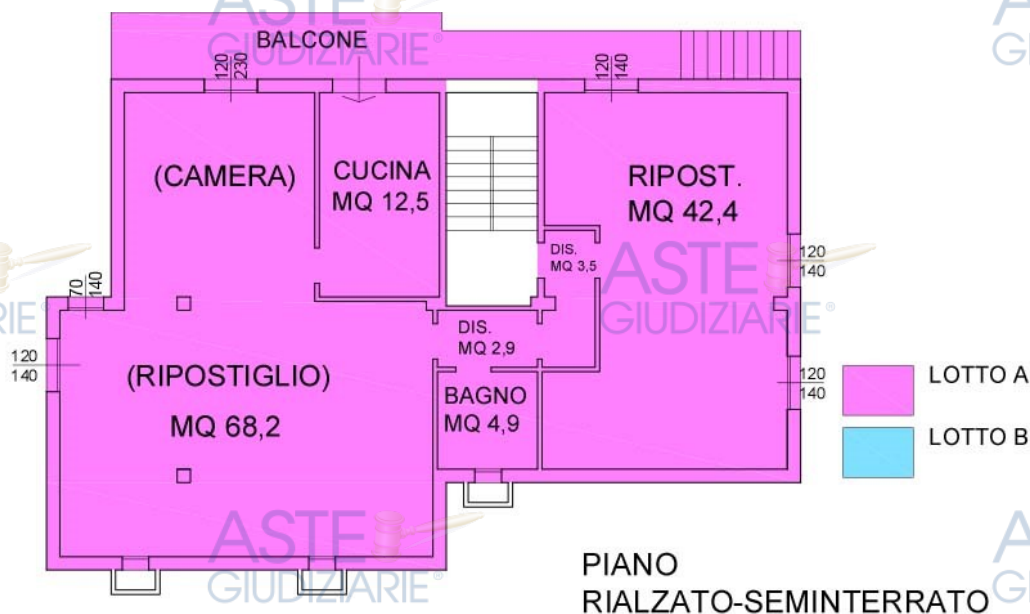
Lotto B – alloggio principale - (mq 184,24 x € 3,35) X 0,8 (coeff. vetustà) = € 493,76
arrotondato a **€ 500,00 al mese** e un canone annuo di € 6.000,00.

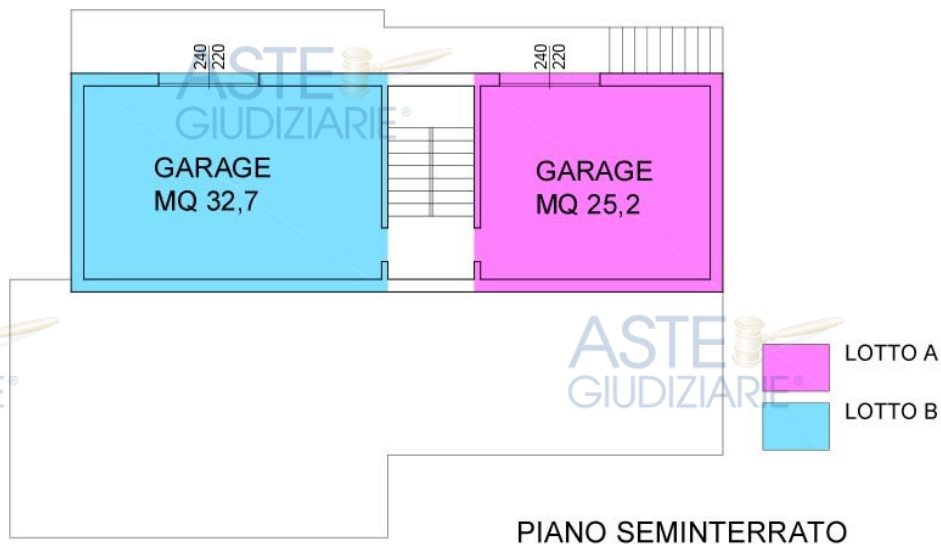
23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIÙ LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC..

La proprietà è formata da 2 abitazioni con ingresso indipendente, 2 autorimesse e area esterna comune.

Come si evidenzia dalla planimetria allegata, nella sua articolazione il complesso è divisibile in 2 lotti di vendita così suddivisi:

- LOTTO A – Foglio 2 Part. 341 sub 1 (cat. A/2) e sub 3 (cat. C/6) – colore magenta
- LOTTO B – Foglio 2 Part. 341 sub 2 (cat. A/2) e sub 4 (cat. C/6) – colore azzurro





24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEI DEBITORI ESECUTATI

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

per [REDACTED]
per [REDACTED]

[REDACTED]
[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.

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Cesena, risulta che il 10.09.1989, il Signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con la signora [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Oggi i coniugi non risiedono più nell'abitazione di proprietà oggetto di pignoramento e alla data del rilascio avvenuta il 02.10.2025, i rispettivi stati di famiglia certificano che:

[REDACTED]

[REDACTED]

[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 storico risulta che:

[REDACTED] è residente nell'immobile oggetto di pignoramento dal [REDACTED]
[REDACTED] fino al [REDACTED]
[REDACTED] è residente nell'immobile oggetto di pignoramento dal [REDACTED]
[REDACTED] fino al [REDACTED]

Oggi la proprietà oggetto di pignoramento risulta disabitata dal 03.05.2023.

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 persone fisiche.

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 (22.01.2026) 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. 13). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 22.01.2026), 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. 13).

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.



Allegato "A" *
Allegato - RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *
Ail.01 - COMUNICAZIONE INVIATA AGLI ESECUTATI
Ail.02 - MAPPA CATASTALE, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE CATASTALI
Ail.03 - ELABORATI GRAFICI AUTORIZZATI
Ail.04 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
Ail.05 - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
Ail.06 - VISURE CONSERVATORIA CON NOTA DI TRASCRIZIONE
Ail.07 - COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
Ail.08 - ANAGRAFE AZIENDE AGRICOLE E SCHEDARIO VITI-VINICOLO
Ail.09 - TITOLI EDILIZI ABILITATIVI
Ail.10 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE
Ail.11 - DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA
Ail.12 - VARIAZIONE COLTURALE DEI TERRENI
Ail.13 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *
* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale

Cesena, lì 13.12.2025

Con osservanza

CTU Stimatore

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
733
ARCHITETTO
ROSSI
ENRICA
PROVINCIA DI FORLÌ
CESENA