

PERIZIA PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare N. 9/2024

promossa da

XXXXXXXXXXXX s.r.l.

contro

XXXXX XXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. DANILO MAFFA

LOTTO A



LOTTO B - C



LOTTO D



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. MORELLINI MARCO

CTU STIMATORE

DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI

via dell'Arrigoni, 308 - 47522 Cesena (FC) - C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406

MAIL enricarossiarchitetto@gmail.com - PEC enrica.rossi@archiworldpec.it

SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.6
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA	pag.6
LOTTO A	
A.02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DESCRIZIONE e RILIEVO FOTOGRAFICO	pag.6
A.02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.8
A.02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.9
LOTTO B e LOTTO C	
B.C. 02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.10
B.C. 02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.15
B.C. 02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.16
B.C. 02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CON RILIEVO FOTOGRAFICO	pag.18
B.C. 02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.36
LOTTO D	
D.02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.39
D.02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.45
D.02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.46
D.02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CON RILIEVO FOTOGRAFICO	pag.48
D.02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.59
03) VERIFICHE PROPRIETA'	
LOTTO A	
A.03.01) PROPRIETA'	pag.62
A.03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.62
LOTTO B e C	
B.C. 03.01) PROPRIETA'	pag.63
B.C. 03.02) TITOLO DI PROVENIENZA e TITOLI A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.63
LOTTO D	
D.03.01) PROPRIETA'	pag.64
D.03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.64
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	
LOTTO A, B, C e D	pag.65

05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	
LOTTO A, B, C e D	pag.67
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	
LOTTO A, B, C e D	pag.67
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	
LOTTO A, B, C e D	pag.68
08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	
LOTTO A, B e C	
A.08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.69
A.08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.69
LOTTO D	
D.08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.70
D.08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.70
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	
LOTTO A, B, C e D	pag.72
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	
LOTTO A, B, C e D	pag.72
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	
LOTTO A, B e C	pag.73
LOTTO D	pag.73
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.93
LOTTO A	
A. 13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.75
A. 13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.75
A. 13.03) REGOLAXXXX' EDILIZIA	pag.75
LOTTO B e C	
B.C. 13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.76
B.C. 13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.78
B.C. 13.03) REGOLAXXXX' EDILIZIA	pag.78

LOTTO D	
D.13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.80
D.13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.81
D.13.03) REGOLAXXX' EDILIZIA pag.81	
14) OPERE ABUSIVE	
LOTTO A, B, C e D	pag.82
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	
LOTTO A, B, C e D	pag.84
16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	
LOTTO A, B, C e D	pag.84
18) ACCATASTAMENTI	
LOTTO A, B, C e D	pag.86
19) VARIAZIONI CULTURALI	
LOTTO A, B, C e D	pag.87
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	
LOTTO A	
A.20.01) CRITERI DI STIMA E VALORE FINALE IMMOBILE CON DEDUZIONI (LOTTO A)	pag.87
LOTTO B e C	
B.C. 20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.88
B.C. 20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.90
B.C. 20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.94
B.C. 20.04) VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI	pag.95
B.C. 20.05) VALORE DI STIMA FINALE (LOTTO B e LOTTO C)	pag.96
LOTTO D	
D.20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.96
D.20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.98
D.20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.100
D.20.04) VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI	pag.100
D.20.05) VALORE DI STIMA FINALE (LOTTO D)	pag.101
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	
LOTTO A, B, C e D	pag.102

22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	
LOTTO A, B, C e D	pag.102
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	
LOTTO A, B, C e D	pag.106
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	
LOTTO A, B, C e D	pag.107
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	
LOTTO A, B, C e D	pag.107
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	
LOTTO A, B, C e D	pag.108
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	
LOTTO A, B, C e D	pag.108
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	
LOTTO A, B, C e D	pag.109
29) ISTANZE DI PROROGA	
LOTTO A, B, C e D	pag.110
30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"	
LOTTO A, B, C e D	pag.110
31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO	
LOTTO A, B, C e D	pag.111

ELENCO ALLEGATI

LOTTO A, B, C e D

pag.112

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 21 febbraio 2024 da parte del G.E. Dott. Danilo Maffa, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 26 febbraio 2024, 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. Morellini Marco in data 25 marzo 2024, 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 PEXXXLI, 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.

LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C
LOTTO D

Il debitore è stato avvisato tramite lettera consegnata a mano con indicato l'inizio delle operazioni peXXXXli e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario Avv. Morellini Marco.

La consegna della lettera con data del sopralluogo e inizio delle operazioni peXXXXli ha avuto esito positivo ed il 25.03.2024 (ore 9) è stato possibile eseguire il sopralluogo su tutti gli immobili (lotto A, B, C e D).

Si allega la lettera consegnata a mano e controfirmata per accettazione (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.

LOTTO A

A.02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO

relativamente a:

- *Cantina a piano interrato facente parte di fabbricato condominiale sito a Mercato Saraceno*

(FC) in via Antonio Gramsci.

- *Proporzionali diritti in comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero fabbricato.*

Il fabbricato condominiale in cui rientra la cantina oggetto di pignoramento è composto da n.6 unità destinate a civile abitazione, n.6 autorimesse e n.3 cantine; la struttura si sviluppa su n.4 piani fuori terra ed n.1 piano interrato.

La cantina in esame si trova a piano interrato, è accessibile dalla scala comune e si configura ad impianto rettangolare con disimpegno d'ingresso anch'esso rettangolare.

Collocata nell'angolo del fabbricato, il vano cantina è privo di divisori interni, copre una superficie di circa mq 15 ed è dotata di una piccola finestra quadrata a parete che si affaccia su una scala esterna di servizio del fabbricato; tale posizione, nonostante la cantina sia completamente interrata, consente all'ambiente uno scambio di luce ed aria che migliora la vivibilità del vano.

Anche i fenomeni di umidità da risalita capillare presenti nelle murature esterne, grazie alla piccola finestra a parete, beneficiano di un migliore microclima interno che favorisce la conservazione edilizia delle strutture di cui è composta la cantina.

Ad oggi la cantina svolge la funzione di deposito di servizio, ma poiché si trova in un fabbricato non collegato a quelli principali della procedura espropriativa, posizionato fisicamente oltre la via Guglielmo Marconi, si trova in realtà senza una concreta diretta funzionalità d'uso e risulta pertanto di scarso valore economico.

Inoltre la conformazione del vano, la posizione interrata accessibile solo da aree condominiali e la superficie di circa mq 15, non presentano alcuna potenzialità progettuale e limitano l'eventuale interesse economico ai soli residenti del fabbricato che ospita la cantina e che potrebbero ampliare la loro dotazione di servizi.

Trattandosi di cantina interrata, anche il livello delle finiture interne è molto semplice, lo stato di conservazione risale alla costruzione del fabbricato (anni '70) e necessita pertanto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e sostituzione delle componenti principali come porte e finestre.



Il fabbricato condominiale in questione, risale infatti agli anni '70 e come si evidenzia dalle immagini fotografiche, necessita di diversi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la cui spesa graverà su tutte le proprietà del condominio compresa la piccola cantina in esame; pertanto oggi la cantina anche se presenta condizioni conservative accettabili per un vano a semplice deposito, è gravata degli eventuali costi comuni che il fabbricato dovrà affrontare con decisioni comuni deliberate dall'assemblea condominiale.

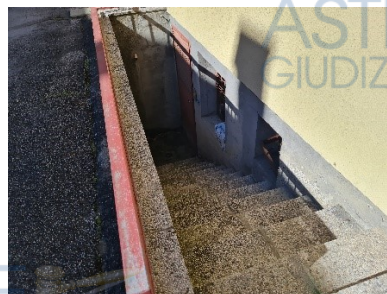
L'impossibilità di staccare la cantina dalle aree condominiali sia come scale d'accesso che come aree esclusive, di fatto limita notevolmente la vendibilità della cantina e considerando gli oneri condominiali a cui la proprietà dovrà partecipare, né annulla quasi completamente i vantaggi economici.



CONDOMINIO VIA GRAMSCI



INGRESSO CONDOMINIO



ESTERNO CANTINA

La superficie del terreno sul quale si erge l'intero complesso condominiale, che ne costituisce sedime e corte comune (area coperta e area scoperta), è pari a mq 1.084 catastali.

Alla data del sopralluogo (25.03.2024) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile.

A.02.2) DATI CATASTALI ATTUALI

- **Porzione di fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno (F139) in via Antonio Gramsci.**

Foglio 90 part. 84 sub 2
Cat. C/2 classe 4 mq 12
Rendita Catastale € 47,72

Il tutto per la quota intera in capo a XXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Mercato Saraceno (FC) il 01.04.1950.

COMMENTI

Le planimetrie catastali dell'immobile sono conformi al titolo edilizio e allo stato dei luoghi per uso conforme del vano cantina.

La scala di accesso e collegamento con il disimpegno delle cantine interrato risulta bene comune non censibile e rientra nel vano scala comune.

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 e visure catastali ai fabbricati e ai terreni (v. All. 02).

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

REP. N. 125 del 12.01.2024

In riferimento al lotto A, i dati catastali indicati nel pignoramento sono:

UNITA' NEGOZIALE 1

Immobile 1

Catasto Fabbricati

Foglio 90 Part. 84 - sub 2 - Cat. C/2 – via Antonio Gramsci.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 02.02.2024

(Registro Particolare 1455 Registro Generale 2012)

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, indicati nella Nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

QUADRO D

LA PRESENTE NOTA E' IN RETTIFICA ALLA PRECEDENTE DEL 29.01.2024 REG. PART. 1260 A CUI E' ALLEGATO IL TITOLO, IN QUANTO IL TERRENO IDENTIFICATO AL FG. 90 MAPPALE 151 ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO AL COMUNE DI PORTICO E SAN BENEDETTO (FC) ANZICHE' ALL'ESATTO COMUNE DI MERCATO SARACENO (FC).

COMMENTI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente identificati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della particella su cui sorge il fabbricato condominiale (Foglio 90 Part. 84 come ente urbano di mq 1.084) per le aree comuni, a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 90 Part. 84 Sub 2) identificano comunque correttamente l'immobile oggetto di pignoramento.

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

LOTTO B e LOTTO C**B.C. 02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE****PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO**

relativamente a:

Appartamento a primo terra in via Marconi n.7-9 con cantina esclusiva e centrale termica a piano interrato.

Appartamento a primo sottotetto in via Marconi n.7-9 con ripostiglio esclusivo a piano sottotetto adibito a centrale termica.

Comproprietà di parti comuni (beni comuni non censibili) così costituite: scale comuni, disimpegni, portico d'ingresso e cortile esterno.



FOTO 4 - LOTTO B e C
Vista del fabbricato



FOTO 5 - LOTTO B e C
Vista del fabbricato



FOTO 6 - LOTTO B e C
Prospetto principale

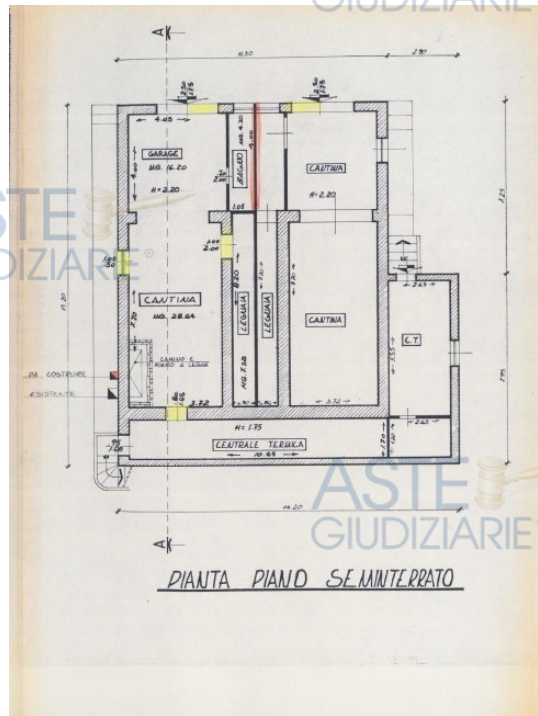
Il fabbricato è composto da n.4 unità immobiliari, di cui una a piano terra, una a piano primo e due a piano sottotetto ricavate successivamente e condonate nel 1991.

Le proprietà che rientrano nel fabbricato sono 2 proprietà in ambito familiare, si dividono fra piano terra/sottotetto e piano primo/sottotetto, condividono la scala di accesso semiaperta per i piani superiori, le scale esterne di accesso alle cantine e tutto il cortile esterno che risulta in parte pavimentato/carrabile ed in parte a giardino.

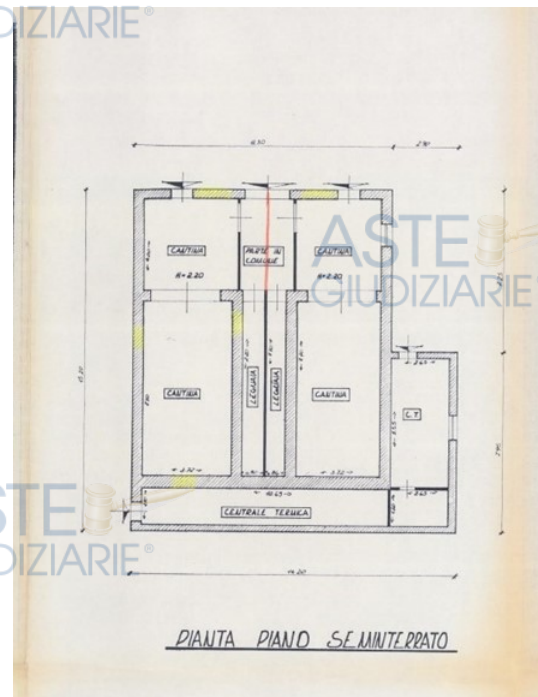
Il piano interrato nello stato di fatto è stato diviso specularmente fra le due proprietà principali e in entrambe le aree sono previsti vani cantina, 1 garage, vani legnaia ed una centrale termica esclusiva per ogni unità; far le aree interessate dalle opere è presente anche un vano comune utilizzato come disimpegno d'ingresso alle due cantine private trasformato nel 1992 in due cantine private.

La modifica della configurazione delle cantine nel piano seminterrato si è concretizzata nel 1992 con un'autorizzazione edilizia che ha legittimato l'apertura e chiusura di porte/finestre nella muratura esterna e l'uso privato del vano comune d'ingresso.

A tale diversa configurazione della proprietà del piano seminterrato non è seguito un aggiornamento catastale in quanto era necessario anche un aggiornamento e modifica del relativo titolo di proprietà.



CONFIGURAZIONE FINALE CANTINE



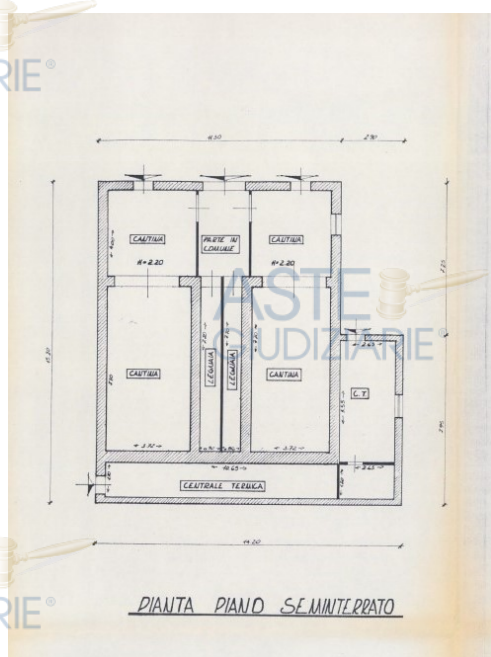
STATO COMPARATO CANTINE ANTE 1992

Tale aggiornamento catastale è ottenibile solo inseguito ad un atto notarile, probabilmente di permuta, che possa regolarizzare la proprietà del vano oggi occupato dalle 2 proprietà del fabbricato e pertanto senza una regolarizzazione notarile della proprietà del vano comune, non è possibile ottenere

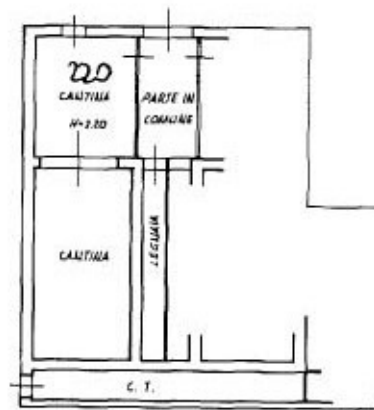
la conformità catastale al titolo edilizio legittimo del 1992 e allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 25.03.2024.

Considerando però che l'area pignorata corrisponde al subalterno catastale 4 che considera la porzione di piano seminterrato intestata a XXXXX XXXXXXXX nel 1985 (catasto del 18.11.1985), le opere eseguite nelle aree comuni del fabbricato sono escluse dal presente pignoramento e pertanto nella presente relazione tecnico estimativa verranno considerate solo opere di ripristino per riportare la proprietà pignorata nei confini del titolo legittimo del 1992.

Tali limiti di proprietà nel piano semi interrato all'interno del titolo edilizio legittimo del 1992, si limiteranno alle porzioni di immobile pignorato e pertanto la cantina ricavata dal vano comune ed in uso oggi alla proprietà, non rientra fra le porzioni di immobile pignorato.



CONFIGURAZIONE CANTINE ANTE 1992



CATASTO esistente del 18.11.1985

Le centrali termiche dei due appartamenti principali del piano terra e primo, sono situate nel piano interrato ed accedono dai vani delle rispettive cantine e da scale esterne di servizio comuni; tali scale di accesso comuni, di fatto vengono utilizzate per accedere alle singole centrali termiche da ciascun specifico proprietario.

A differenza degli appartamenti principali, i due appartamenti ricavati nel piano sottotetto, sono sprovvisti di cantina nel piano interrato ma sono dotati di un vano ripostiglio nel piano sottotetto accessibile dal disimpegno comune d'ingresso che è direttamente collegato con la scala comune.

Tali vani a ripostiglio sono oggi utilizzati come centrale termica specifica per ogni appartamento del piano sottotetto e come deposito e/o ripostiglio.

Nell'ambito della procedura espropriativa, le proprietà oggetto di pignoramento vengono a costituire

due lotti di vendita separati così identificati:

- LOTTO B

a piano terra appartamento formato da soggiorno, cucina, 3 camere, studio, 2 bagni, 1 disimpegno della zona giorno da cui accede anche lo studio, 1 disimpegno della zona notte, 1 ingresso, 1 ripostiglio sotto la scala comune e un portico esterno esclusivo definito "terrazzo";

a piano semi interrato 2 cantine, 1 legnaia ed 1 centrale termica;
area esterna comune.

- LOTTO C

a piano sottotetto appartamento formato da soggiorno/cucina, 2 camere, 1 bagno e disimpegno distributivo;

a piano sottotetto 1 ripostiglio adibito anche a centrale termica accessibile da un disimpegno comune;
area esterna comune.

In angolo fra via Marconi e via Gramsci, di conformazione quadrata, il fabbricato si sviluppa principalmente su via Gramsci anche se possiede cancelli d'ingresso carrabile e pedonale su entrambe le strade.

Il cortile esterno circonda il fabbricato con aree occupate da ampie superficie pavimentate carrabili e a giardino che completano tutte le porzioni di proprietà esterna con manto erboso, arbusti decorativi/floreali e grandi esemplari di albero ad alto fusto come abeti, cedri, gelsi, aceri e piccole alberature da frutto.

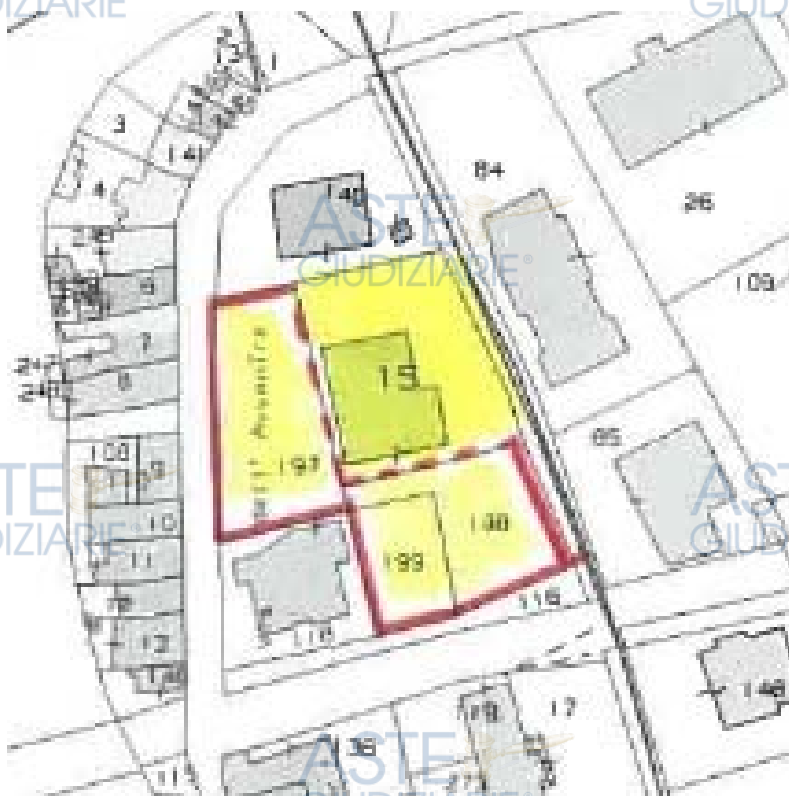
Se il cortile esterno è oggi occupato dalla proprietà condominiale su tutti i fronti con ampie distanze dai confini fisici, l'area di proprietà oggetto di pignoramento si limita alla porzione occupata dal fabbricato e pertanto, su 2 lati i confini di proprietà si trovano ad una distanza inferiore a ml. 5,0.

La superficie del terreno sul quale si erge l'intero complesso, che ne costituisce sedime e corte comune (area coperta e area scoperta), è pari a mq 663 catastali ma complessivamente il cortile copre una superficie maggiore pari a mq 1.747.

Come si evidenzia dalla planimetria catastale sottostante allegata, le porzioni di area esterna delimitate di colore rosso non sono oggetto di pignoramento in quanto risultano intestate a più proprietari estranei alla procedura espropriativa, fra cui solo in piccola quota anche alla persona eseguita XXXXX XXXXXXXX.

Si elencano tutte le particelle occupate dal cortile condominiale:

- Part. 15 (mq 663 sedime e corte del fabbricato);
- Part. 197 (area a seminativo arboreo di mq 467 intestata a XXXXX XXXXX XXXX, XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno)
- Part. 198 (area a seminativo arboreo di mq 366 intestata a XXXXX XXXXX XXXX, XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno)
- Part. 199 (area a seminativo arboreo di mq 251 intestata a XXXXX Luigi per la quota di 1/2 e XXXXX XXXXX XXXX, XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/6 ciascuno)



IDENTIFICAZIONE AREA ESTERNA

E' a seguito di questa particolare condizione nel titolo di proprietà delle particelle esterne che non è mai stato possibile fondere tutto insieme alla corte del fabbricato in quanto particelle intestate a persone differenti.

Oggi infatti, nonostante l'area esterna comprenda anche le particelle 197, 198 e 199, sia nell'uso che nei manufatti presenti come recinzioni, aiuole o pavimentazioni, tali particelle non verranno considerate nella relazione tecnico estimativa in quanto si tratta di aree non pignorate.

Si precisa che le aree citate che sono rimaste escluse dal pignoramento identificano porzioni del cortile a servizio del fabbricato principalmente destinate a giardino e non sono necessarie come destinazione d'uso al funzionamento dello stesso in quanto è presente un accesso carrabile e pedonale sia su via Marconi che su via Gramsci; la proprietà pignorata non è interclusa.

La proprietà pignorata si trova nelle immediate vicinanze del centro storico di Mercato Saraceno in una zona residenziale tranquilla di impianto urbanistico storico vincolato dalla presenza del fiume Savio.

Tale contesto fortemente caratterizzato dalla presenza del fiume che in quella zona si sviluppa con un tracciato curvilineo che genera anse e insenature, oltre ad essere valorizzato da una ricca vegetazione fluviale è incorniciato anche dalla vicinanza delle montagne e nell'insieme questi elementi forniscono alla zona un carattere naturalistico dove le abitazioni si integrano all'ambiente circostante.

La collocazione delle abitazioni risulta facilmente accessibile dalle automobili e la vicinanza al

centro storico di Mercato Saraceno con la disponibilità di diversi servizi primari (Comune, farmacia, scuola, banca ecc...) migliora la posizione strategica dell'immobile e innalza sia l'interesse commerciale che turistico.



FOTO 7 - LOTTO B e C
Strada di accesso



FOTO 8 - LOTTO B e C
Ingresso carrabile



FOTO 9 - LOTTO B e C
Viale d'accesso privato

Alla data del sopralluogo (25.03.2024) gli immobili pignorati si presentavano ben identificati ed identificabili; l'area esterna pignorata su due lati non è delimitata da un confine fisico.

B.C. 02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Porzioni di fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno (F139) in via Marconi n.7.

Foglio 95 part. 15 sub 4
Cat. A/2 classe 1 vani 9,0
Rendita Catastale € 766,94

Foglio 95 part. 15 sub 6
Cat. A/4 classe 3 vani 9,0
Rendita Catastale € 170,43

Entrambi per la quota intera in capo a XXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Mercato Saraceno (FC) il 01.04.1950.

COMMENTI

Il lotto "B" (piano terra + piano interrato) non ha conformità catastale in quanto nel piano interrato sono presenti difformità interne per mancata variante finale del titolo legittimo del 1992 e per mancata regolarizzazione del titolo di proprietà dell'area comune suddivisa fra i due proprietari del fabbricato.

Il lotto "C" (piano sottotetto) anche se presenta difformità in copertura per la presenza di

lucernai non rappresentati nei precedenti titoli edilizi, è dotato di conformità catastale in quanto l'inserimento dei lucernai nel piano sottotetto non altera la consistenza della proprietà catastale e non modifica la relativa rendita.

CONFINI

Entrambi gli appartamenti confinano con la proprietà XXXXX Gianluca sia per l'appartamento a piano primo che per quello nel sottotetto che per le cantine, oltre alle parti comuni.

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, visure catastali ai fabbricati e ai terreni (v. All. 03).

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
REP. N. 125 del 12.01.2024

In riferimento al lotto B e C, i dati catastali indicati nel pignoramento sono:

UNITA' NEGOZIALE 1

Immobile 2

Catasto Fabbricati

Foglio 95 Part. 15 - sub 4 - Cat. A/2 – via Guglielmo Marconi n.7

Immobile 3

Catasto Fabbricati

Foglio 95 Part. 15 - sub 6 - Cat. A/4 – via Guglielmo Marconi n.7

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 02.02.2024
(Registro Particolare 1455 Registro Generale 2012)

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, indicati nella Nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

QUADRO D

LA PRESENTE NOTA E' IN RETTIFICA ALLA PRECEDENTE DEL 29.01.2024 REG. PART. 1260 A CUI E' ALLEGATO IL TITOLO, IN QUANTO IL TERRENO IDENTIFICATO AL FG. 90

MAPPAL 151 ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO AL COMUNE DI PORTICO E SAN BENEDETTO (FC) ANZICHE' ALL'ESATTO COMUNE DI MERCATO SARACENO (FC).

COMMENTI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente identificati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della particella su cui sorge il fabbricato condominiale (Foglio 95 Part. 15 come ente urbano di mq 663) per le aree comuni, a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 95 Part. 15 Sub 4 e Sub 6) identificano comunque correttamente l'immobile oggetto di pignoramento.

Si precisa che:

1. AREA ESTERNA

L'area esterna del fabbricato, oltre alla particella su cui sorge il fabbricato condominiale (Foglio 95 Part. 15), è costituita da 3 Particelle censite al Catasto Terreni che non è possibile fondere con la corte della casa perché intestate a proprietà differenti di cui solo una quota parte è intestata alla persona esecutata XXXXX XXXXXXXX (Part. 197, 198 e 199).

Per queste particelle non esiste una delimitazione fisica dei confini verso la corte del fabbricato oggetto di pignoramento.

Tali particelle (Part. 197, 198 e 199) sono escluse dal pignoramento e non verranno interessate dal trasferimento di proprietà.

2. PIANO SEMI INTERRATO

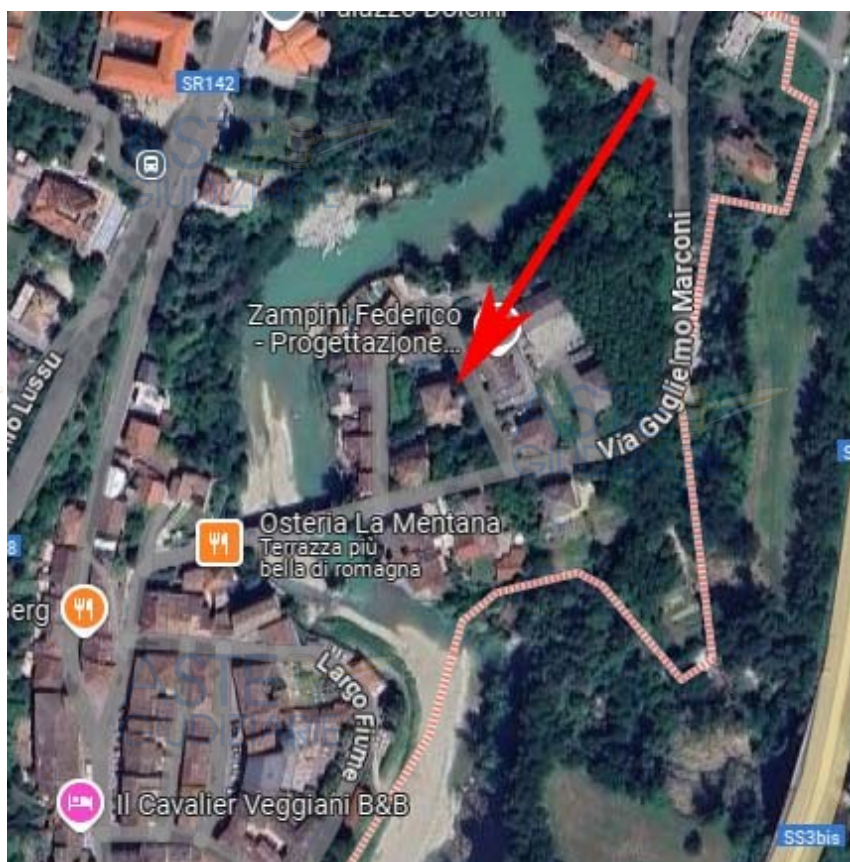
nel piano semi interrato è presente un vano comune utilizzato come cantina privata dalle due proprietà presenti nel fabbricato con titolo abilitativo legittimo (Autorizzazione Edilizia N°4292/1992), privo di variante finale al quale non è seguito l'aggiornamento catastale.

La planimetria catastale esistente risale al 18.11.1985.

Tale condizione è regolarizzabile con sanatoria edilizia per assenza di variante finale, definizione del titolo di proprietà del vano comune e aggiornamento catastale finale.

Oggi il vano comune semi interrato viene utilizzato come vano privato dalle due proprietà presenti nel fabbricato, ma nella presente relazione estimativa non verrà considerato in quanto escluso dal pignoramento e pertanto e non verrà interessato dal trasferimento di proprietà.

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

B.C.02.4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO

Le unità immobiliari, oggetto di esecuzione immobiliare, si trovano a piano terra e piano sottotetto di un fabbricato sito a Mercato Saraceno in via Guglielmo Marconi n.7-9 angolo via Gramsci.

Le abitazioni oggetto di pignoramento sono rispettivamente posizionate a piano terra con ingresso indipendente e a piano sottotetto con accesso dalla scala comune.

Quella del piano terra presenta un'altezza interna pari a circa cm. 300, occupa l'intera sagoma del fabbricato con affaccio su tutti i lati della costruzione ed è dotata di 2 cantine interrato con altezza pari a circa cm. 220 di cui una molto grande ed un vano destinato a centrale termica.

L'accesso al piano interrato avviene sia da una scala interrata esterna di servizio posizionata in angolo sul fronte principale che direttamente dal piano di campagna sul fronte retrostante del fabbricato, grazie al dislivello del terreno presente nel cortile esterno.

L'abitazione del piano sottotetto occupa mezza sagoma del fabbricato, precisamente 3 lati del fabbricato ma presenta l'affaccio solo su 2 ed è dotata di un vano ripostiglio destinato a centrale termica posizionato nel piano sottotetto in prossimità dell'ingresso ed accessibile dai disimpegni comuni.

La copertura del fabbricato è a padiglione e le altezze del piano sottotetto non raggiungono i minimi normativi per i requisiti di abitabilità: l'imposta della copertura è pari a circa cm. 130 mentre l'area centrale del colmo raggiunge un'altezza variabile da circa cm. 220 a cm. 275 per cui per poter utilizzare i vani sottotetto come abitazione, nel 1991 è stata presentata concessione in sanatoria.

La richiesta di costruzione del fabbricato risale al 1957 e il nucleo iniziale nasce come villino con funzione residenziale che viene successivamente sopraelevato nel 1973 e 1976.

Così definito, il fabbricato è identificabile in un piccolo palazzo padronale per impatto dimensionale, proporzioni geometriche e presenza di tipici elementi architettonici come l'impianto pressoché quadrato, il tetto a "padiglione" e l'angolo della struttura in prossimità dell'ingresso impreziosito da portici e logge con elementi ad arco.

La composizione architettonica delle facciate insieme alla scelta delle decorazioni raggiunge complessivamente un disegno equilibrato che si evidenzia nella contrapposizione fra vuoti/pieni e nella scelta sia dei colori che delle finiture.

Alle superfici murarie caratterizzate da pareti con finitura bocciardata di colore bianco si contrappone il ritmo delle bucatore delle finestre e degli elementi lignei che sporgono nella copertura.

Fra le finiture architettoniche è apprezzabile la scelta di materiali di pregio come il mattone faccia a vista degli archi, il ferro battuto dei parapetti, le pavimentazioni in cotto e il porfido delle aree esterne.



FOTO 13 - LOTTO B e C
Vista del cortile dall'interno



FOTO 14 - LOTTO B e C
Vista della scala di accesso

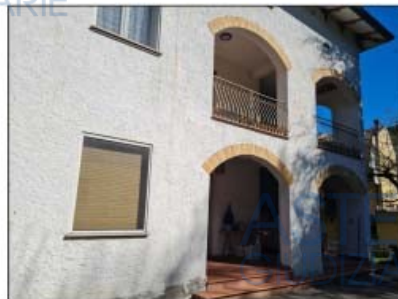


FOTO 15 - LOTTO B e C
Dettaglio del fronte principale



FOTO 16 - LOTTO B e C
Dettaglio loggia su vano scala



FOTO 17 - LOTTO B e C
Ingresso cantina p.seminterrato



FOTO 18 - LOTTO B e C
Portone autorimessa

Gli elementi architettonici del villino, le proporzioni geometriche fra vuoti/pieni delle facciate e gli ingombri dimensionali degli spazi circostanti, raggiungono nel complesso un equilibrio compositivo di linee che, oltre a raggiungere una buona funzionalità degli spazi, valorizza anche l'estetica complessiva della proprietà.

L'aspetto esteriore, nonostante l'epoca di costruzione, si presenta oggi in discrete condizioni conservative che dimostrano una buona attenzione alla manutenzione ordinaria degli esterni da parte delle proprietà, ma di diversa epoca sono le caratteristiche delle sistemazioni interne e delle finiture

architettoniche dei due appartamenti posti rispettivamente a piano terra e piano sottotetto.

La struttura del fabbricato è costituita da murature portanti perimetrali e setti murari interni sempre portanti che ripartiscono simmetricamente il peso dei solai in laterizio e della copertura.

Gli elementi portanti sono costituiti da pareti di muratura da cm. 30 e da setti murari da cm. 15 rilevati all'interno del fabbricato, nel vano scala e nella porzione di abitazione ampliata successivamente in prossimità della loggia esterna sul fronte principale.

La copertura del fabbricato è costituita da un manto di coppi in laterizio e i canali di raccolta delle acque piovane (grondaie/pluviali) sono in rame e raccolgono l'acqua piovana direttamente nelle fognature presenti a livello del marciapiede.

Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco per le abitazioni e in ferro di colore rosso mattone per la scala comune; sugli infissi del piano sottotetto e delle aree comuni è presente un disegno a riquadri geometrici.

Gli avvolgibili per l'oscuramento sono presenti solo nei piani terra/primo, sono di colore pastello e si raccolgono su idonei cassonetti in legno ispezionabili dall'interno dell'abitazione.

La porta d'ingresso dell'appartamento a piano terra è in legno colore naturale con telaio a riquadri e vetro, mentre la porta d'ingresso dell'appartamento a piano sottotetto è in legno di tipo blindato.

Le banchine e le soglie di porte e finestre sono in pietra naturale di spessore variabile dai cm.3 ai cm.4, la scala comune fino a piano primo è in muratura con rivestimento in lastre di simil cotto mentre la scala comune per raggiungere il piano sottotetto presenta una struttura in acciaio nero, gradini in legno e parapetto con elementi decorativi sempre in legno.



FOTO 19 - LOTTO B e C
Scala ingresso ai piani superiori



FOTO 20 - LOTTO B e C
Disimpegno scala comune

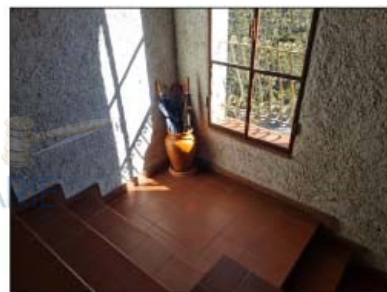


FOTO 21 - LOTTO B e C
Scala ingresso ai piani

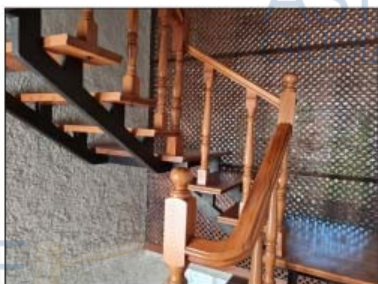


FOTO 22 - LOTTO B e C
Scala ingresso al p. sottotetto



FOTO 23 - LOTTO B e C
Ingresso piano sottotetto



FOTO 24 - LOTTO B e C
Ingresso piano sottotetto

L'impianto distributivo generale, oltre ad essere funzionale, consente un'efficiente collegamento sia pedonale che carrabile in tutte le direzioni e all'interno della palazzina, la suddivisione delle proprietà e delle aree comuni è stata ben dimensionata per contenere al massimo l'entità delle aree comuni; infatti ad esclusione dei vani tecnici (contatori/pozzetti), tutte le aree comuni sono contenute al massimo ed anche il piano interrato, inseguito alle modifiche del titolo del 1992 è privo di aree comuni.

Inoltre ogni unità è dotata di una propria centrale termica così distribuita: a piano interrato con accesso dall'esterno per le due abitazioni principali del piano terra/primo e a piano sottotetto in 2 vani ripostiglio dedicati per le due abitazioni del sottotetto.

Solo l'area esterna è completamente comune ma trattandosi di una palazzina costituita da poche unità immobiliari appartenenti a due soli nuclei familiari con parentela reciproca, viene gestita ed utilizzata in maniera libera senza particolari problematiche di convivenza fra le diverse unità.

Il cortile viene infatti utilizzato liberamente sia per il posteggio delle automobili private, che per i passatempi del tempo libero come il giardinaggio delle aree verdi e la gestione di animali da compagnia (cani, gatti ecc..).

Pur trattandosi di un edificio isolato con affaccio libero su tutti i lati, i fronti principali che identificano i caratteri architettonici del palazzo sono il fronte principale orientato a sud verso la strada ed il fronte laterale orientato a est verso il giardino.



FOTO 10 - LOTTO B e C
Vista del retro del fabbricato

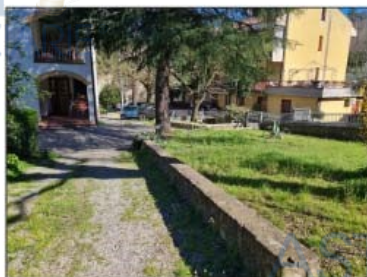


FOTO 11 - LOTTO B e C
Cortile sul fronte principale



FOTO 12 - LOTTO B e C
Cortile sul fronte autorimesse

Posizionato in un contesto ambientale ricco di elementi naturali come il percorso del fiume, la vegetazione rigogliosa e i profili delle montagne all'orizzonte, il fabbricato in oggetto si colloca al centro di un'area residenziale quasi saturata come abitazioni ma allo stesso tempo molto verde e ricca di grandi alberature.

L'ampio cortile esterno trattato a giardino soprattutto verso i fronti sud ed est, gode di una buona esposizione solare e beneficia di visuali panoramiche che nell'insieme costituiscono un elemento di valorizzazione della proprietà.

La zona in cui si trova il fabbricato è completamente edificata e caratterizzata da tipologie di edifici medio basse: dalle bifamiliari di 2 piani ai piccoli condomini di n.3,4 piani.



CONTESTO URBANISTICO

L'impianto urbanistico dell'area adattandosi agli elementi naturali che vincolavano le sue linee di sviluppo come il fiume e le montagne, ha raggiunto la completa espansione negli anni '60-'70 con un sistema di infrastrutture e dotazioni urbanistiche che non è più idoneo alla concentrazione di tante unità residenziali, primo fra tutti le caratteristiche delle vie Marconi e Gramsci che presentano una sezione ridotta e sono quasi completamente prive di opere di urbanizzazione.

Le vie Marconi e Gramsci oltre a presentare una sezione di transito ridotta per la percorrenza nei due versi di marcia, infatti sono sprovviste di marciapiedi, aiuole, piste ciclabili e spesso la banchina transitabile è occupata dal parcheggio delle automobili dei residenti rendendo sempre più difficile il transito nelle vie.

Anche l'impianto urbanistico generale è carente di infrastrutture come parcheggi, aree a verdi e attrezzature di quartiere.

La corte del fabbricato è delimitata da due tipologie di recinzione: muretto in cemento con ringhiera in acciaio zincato ad elementi verticali decorativi ricurvi o semplice rete metallica plastificata.

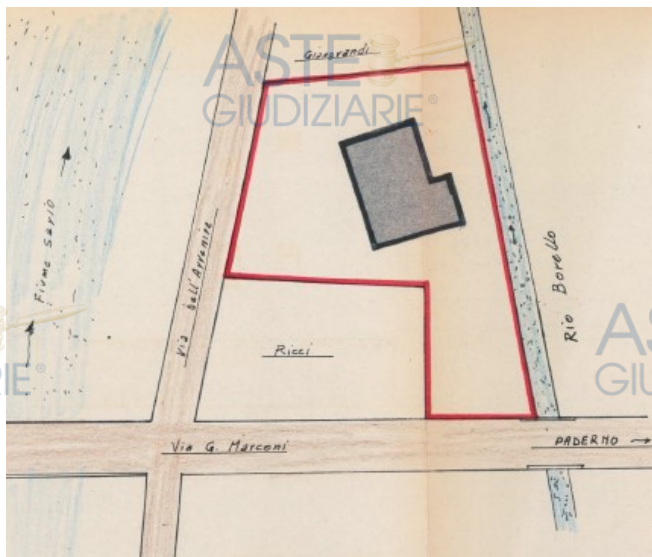
Si precisa che la corte del fabbricato oggetto di pignoramento è di impianto quadrato e su due lati non presenta un vero confine fisico: è infatti collegata con alcune aree con differenti quote di proprietà fra cui anche la persona eseguita.

Tale estensione di aree esterne, anche se appartenenti a proprietari differenti, è di fatto utilizzata come cortile del condominio in continuità con la corte pignorata.

La corte esterna pignorata copre un'estensione di circa mq 484 (corte senza sagoma) e le porzioni di area in uso cortile escluse dal pignoramento sono la particella 197 di mq 467, la particella 198 di mq 366 e la particella 199 di mq 251, per una superficie complessiva di mq 1084 destinata a seminativo arboreo.

La corte del fabbricato pertanto presenta una superficie complessiva di mq 1568, è in parte

pavimentata ed in parte sistemata a giardino con superficie a prato e piantumazione di alberature e cespugli floreali/decorativi.



CORTILE IN USO AL CONDOMINIO

L'area pavimentata è caratterizzata da blocchi di porfido montato ad "*opus incertum*" come era tipico negli anni '70 e tale finitura si presenta ancora integra e funzionale al tipo di cortile che è carrabile su quasi tutta la sua estensione.

Fra i manufatti esterni rilevati, oltre alle recinzioni, alle nicchie dei contatori e ai cancelli d'ingresso sia pedonale che carrabile realizzati in acciaio zincato, è presente una casetta in legno di ridotte dimensioni, spesso utilizzata per gli attrezzi da giardino o per gli animali da compagnia.

Per concludere l'inquadratura delle aree esterne che consentono l'accessibilità degli immobili, si precisa che il cortile è accessibile a macchine e pedoni ma che la presenza di una superficie in pendenza verso il retro del fabbricato con diversi elementi sconnessi nella pavimentazione non favorisce sicuramente l'accessibilità a persone con ridotta capacità motoria o a disabili in carrozzina.

Inoltre se l'appartamento del piano terra è rialzato di due soli gradini rispetto il piano di calpestio del cortile ed è pertanto adattabile con una piccola rampa inclinata, l'appartamento del piano sottotetto, anche se adattabile con meccanismo di sollevamento tipo "servo-scala" nel primo piano, risulta di difficile adattabilità nell'ultimo piano a causa della larghezza della scala in legno e pertanto non si presta ad una facile ed efficiente adattabilità del vano scala comune per il superamento della barriera architettonica.

Più funzionale ed efficace ad un'accessibilità a persone con ridotta capacità motoria per il piano sottotetto, è sicuramente la costruzione di un vano ascensore esterno per il quale è però necessaria l'autorizzazione da parte di tutti i condomini.

DESCRIZIONE DELLE ABITAZIONI E DELLE CANTINE

L'abitazione del piano terra che nella presente relazione estimativa costituisce il lotto "B" ha

conservato tutti gli elementi originari che riflettono il gusto estetico degli anni '70: pavimenti in monocottura di diverse tipologie da vano a vano, bagni con rivestimenti a tutta parete, sanitari in ceramica colorata, illuminazione a soffitto al centro dei vani, porte, cornici e battiscopa in legno scuro.

Anche la sistemazione interna riprende lo schema distributivo classico degli anni '70 con suddivisione fra i vani della zona giorno e quelli della zona notte attraverso i relativi disimpegni anch'essi separati da porte e pareti.

La conformazione dell'appartamento è di impianto rettangolare con ingresso centrale dotato di disimpegno d'ingresso sul quale si rivolgono il vano cucina, il vano soggiorno, lo studio e la porta di accesso al disimpegno della zona notte.

Nel disimpegno della zona notte che si colloca in posizione centrale accedono 3 vani camera, 2 bagni e su una parete è posizionata una grande armadiatura contenitiva integrata alla parete del disimpegno.

Tutti i vani della casa sono dotati di aperture finestrate idonee al raggiungimento del requisito di illuminazione ed areazione degli ambienti necessario per la salubrità ed abitabilità dei vani.

Entrambi i disimpegni trovandosi in posizione centrale sono privi di finestre e ricevono luce indiretta attraverso le porte vetrate divisorie.

La configurazione generale dei vani è di dimensioni ampie e regolari con ingombro dell'abitazione su tutta la sagoma del fabbricato ed esposizione a luce ed aria su tutti i fronti.

Tale particolarità della configurazione dei vani e la dotazione di finestre in ogni vano, oltre a favorire un'ottimale esposizione solare in tutte le ore della giornata, raggiunge in ogni stanza elevati livelli di areazione naturale che migliorano la salubrità degli ambienti e la qualità dell'abitare, non ultima la possibilità di non ricorrere ad impianti di raffrescamento dell'aria nei mesi estivi.

In generale le caratteristiche dell'appartamento a piano terra si prestano a diverse potenziali future nuove sistemazioni interne sia per le dimensioni dei vani che per la dotazione di aperture su tutti i fronti ed anche se presenta una struttura a muratura portante più vincolante per gli interventi di ristrutturazione edilizia interni, grazie alle importanti dimensioni, alla struttura geometrica regolare, alla dotazione di aperture e all'ingombro dell'intera sagoma, risulta idoneo e molto flessibile a diverse nuove soluzioni progettuali.

Fra queste, trattandosi di appartamento di grandi dimensioni a piano terra con diverse potenziali vie di accesso su buona parte del perimetro, va considerata anche la potenziale creazione di due unità immobiliari, salvo il rispetto delle normative comunali sia come requisiti di abitabilità specifici che come aumento di carico in riferimento agli standard urbanistici o al numero di abitanti equivalenti nella normativa di scarico delle acque reflue.

In quanto potenzialmente ristrutturabile con ampio margine di progettualità, l'appartamento del piano terra presenta caratteristiche edilizie che incontrano le esigenze dell'attuale mercato immobiliare con un grado di appetibilità "discreto".



FOTO 40 - LOTTO B
Cucina



FOTO 41 - LOTTO B
Soggiorno



FOTO 42 - LOTTO B
Camera



FOTO 43 - LOTTO B
Camera



FOTO 44 - LOTTO B
Camera



FOTO 45 - LOTTO B
Studio

L'abitazione del piano sottotetto che corrisponde al lotto "C", è invece completamente ristrutturata sia come sistemazione distributiva interna che come soluzioni d'arredo che come scelta delle finiture architettoniche di gusto contemporaneo.

La conformazione dell'appartamento è moderno e funzionale con zona giorno open-space dove accedono direttamente l'ingresso ed il disimpegno della zona notte privo di porte e pareti.

La cucina è arredata con area penisola, il disimpegno è privo di pareti e si fonde nel soggiorno, il bagno è dotato di moderno box doccia e le camere sono spaziose con arredi su misura originali.

Dal disimpegno della zona notte accedono 2 vani camera e 1 bagno.

Tutti i vani sono dotati di aperture finestrate o lucernai in copertura: nel vano giorno sono presenti 2 finestre basse apribili ad anta vasistas e 1 lucernaio tipo velux apribile, nella camera principale 1 finestra bassa sempre apribile ad anta vasistas, nella camera secondaria 2 lucernai tipo velux apribili e nel bagno 1 lucernaio tipo velux apribile.

Complessivamente tutti i vani godono di buoni rapporti di illuminazione ed areazione, ideali per il raggiungimento dei requisiti di abitabilità dei vani richiesti dalla normativa.

Lo schema distributivo generale risulta semplice e funzionale all'uso residenziale.

I vani presentano un'altezza di circa cm. 130 su tutto il perimetro in corrispondenza dell'imposta del tetto e di cm. 270 nel colmo del tetto.

Complessivamente l'altezza media utile interna non raggiunge cm. 270 e solo grazie alla concessione in sanatoria è stato possibile utilizzare questa unità immobiliare come abitazione.

Un'altezza media utile inferiore a cm.270, se può sembrare un requisito penalizzante per un'abitazione, nell'immobile in esame si è trasformata in un'opportunità per soluzioni d'arredo su misura che ottimizzano in maniera funzionale e razionale lo spazio esistente, di altezze anche inferiori

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in resina di colore corda su tutti i vani, nel bagno è presente una monocottura tono su tono, i rivestimenti di bagno/cucina sono di gusto minimalista, il box doccia in cristallo extrachiario, porte a scomparsa bianche e infissi con disegno geometrico in legno laccato bianco.

In generale, l'appartamento del piano sottotetto, anche se all'interno di un fabbricato con finiture architettoniche tipiche degli anni '70, oggi si presenta internamente già ristrutturato con le potenzialità progettuali espresse e realizzate, pertanto verrà valutato con un coefficiente di ragguaglio che innalza il valore dell'abitazione e raggiunge un grado di appetibilità "buono" del mercato immobiliare.



FOTO 25 - LOTTO B e C
Disimpegno comune p.sottotetto

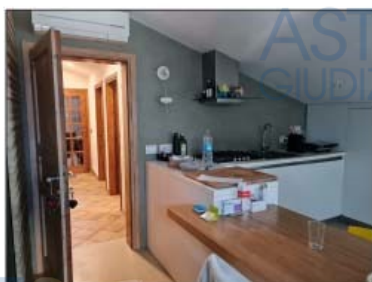


FOTO 26 - LOTTO C
Ingresso e cucina open space



FOTO 27 - LOTTO C
Soggiorno open space



FOTO 28 - LOTTO C
Vista ingresso dalla cucina

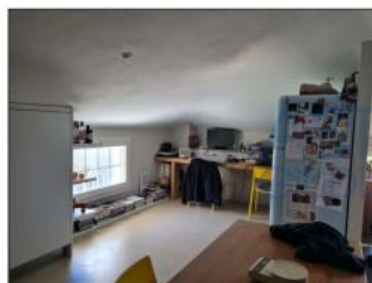


FOTO 29 - LOTTO C
Zona giorno

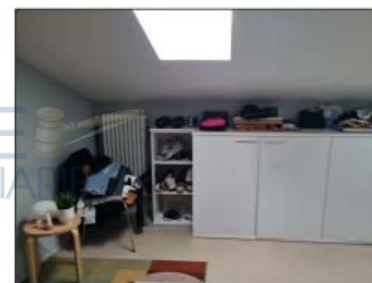


FOTO 30 - LOTTO C
Camera

Nel piano interrato sono presenti i vani di servizio agli appartamenti del piano terra e piano primo.

L'altezza del piano è circa cm.200-220.

I vani del piano interrato hanno configurazione rettangolare e complessivamente occupano mezza sagoma del fabbricato più la centrale termica.

Nell'ultimo titolo abilitativo che risale al 1992, nella porzione di piano a servizio dell'appartamento del piano terra, sono presenti una cantina, una legnaia, un garage ed una centrale termica.

L'accesso a quest'ultima avviene tramite una piccola scala esterna comune mentre

l'accesso al vano cantina più grande che comunica con il garage, sfrutta la pendenza naturale del terreno circostante e nel retro del fabbricato permette di accedere al garage attraverso un portone a tutta altezza in quota di pavimento complanare con il cortile esterno.

Tale accesso consente di accedere al garage e alla cantina direttamente comunicante anche a mezzi carrabili come auto, mezzi agricoli, moto o biciclette.

Le cantine e la centrale termica sono comunicanti fra loro.

Come indicato nella planimetria dell'ultimo titolo edilizio valido del 1992, il piano delle cantine presenta alcune difformità interne per "*mancata variante finale*" da regolarizzare con sanatoria edilizia ma contemporaneamente per poter ottenere anche la conformità catastale dei vani, è necessario una regolarizzazione del titolo di proprietà del vano comune sempre interrato suddiviso fra le due proprietà a suo tempo.

Tale regolarizzazione necessita di atto notarile di probabile permuta fra i due proprietari e solo successivamente a questa stipula sarà possibile ottenere la conformità catastale al titolo edilizio del 1992 e alla sanatoria di mancata variante finale.

Da tutto ciò sarà possibile ottenere la conformità urbanistica e catastale del piano interrato con la destinazione d'uso conforme che è quella di garage e deposito/cantina.

Si precisa che la cantina privata in uso alla proprietà ottenuta al posto del vano comune con il titolo edilizio del 1992, interessando una porzione di immobile in proprietà comune, rimane esclusa dal presente pignoramento e pertanto non sarà oggetto di trasferimento di proprietà.



FOTO 52 - LOTTO B
Cantina



FOTO 53 - LOTTO B
Cantina



FOTO 54 - LOTTO B
Dettaglio pavimenti

Sfruttando la naturale pendenza del terreno, i vani cantina su metà della sagoma si trovano ad occupare un profilo semi interrato e tale condizione ha permesso l'inserimento di aperture nel muro esterno con i conseguenti benefici di illuminazione ed areazione naturale su tutto il piano.

Tale particolarità favorisce la conservazione della struttura da problematiche connesse all'umidità del sottosuolo e quella di risalita capillare nelle murature portanti.

Le dotazioni di vani garage e cantina di notevoli dimensioni come quelli in esame con aperture esterne che migliorano la qualità interna dei vani, migliorano le dotazioni a servizio dell'abitazione del piano terra e ne aumentando vendibilità ed appetibilità.

✓ STATO DI CONSERVAZIONE E FINITURE INTERNE

Il fabbricato risale a prima del 1967 con richiesta di costruzione del 1957 e successive domande di ampliamento, sopraelevazione e sistemazione (anni 1973 e 1976).

Successivamente nel 1991 è stata presentata domanda di sanatoria per il cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto in abitazione, nel 1992 l'autorizzazione edilizia per le modifiche nel piano interrato e nel 2000-2002 sono stati effettuati diversi interventi di manutenzione straordinaria per la coibentazione del tetto, la costruzione di lucernai tipo velux, la costruzione di canna fumaria, la sistemazione della fognatura bianca, la sistemazione di pavimentazioni esterne e la sostituzione di alcuni infissi.

Inoltre è di recente esecuzione la ristrutturazione interna del piano sottotetto dove sono state sostituite diverse componenti edilizie interne e rinnovate le finiture di pavimenti e rivestimenti, principalmente nell'ambito di opere di manutenzione ordinaria.

Tutte le componenti del fabbricato quindi risalgono alle diverse epoche di costruzione e ristrutturazione dei diversi interventi che si sono susseguiti negli anni.

A piano terra infissi, porte, bagni, pavimenti e tutte le finiture architettoniche presenti sono elementi prodotti e installati con le modalità di costruzione e montaggio tipiche degli anni '70 e da quel periodo non è stato eseguito più alcun intervento di sostituzione o manutenzione straordinaria, limitando gli interventi alla semplice manutenzione ordinaria.

Le finestre del piano terra, oltre ad essere costituite da legno usurato e privo di trattamenti protettivi, necessitano di manutenzione e sostituzione delle componenti metalliche per la movimentazione, oggi compromesse dalla presenza di lieve ruggine superficiale; anche gli avvolgibili delle finestre sono costituiti da materiale usurato che ha perso colore e naturale lucentezza.

Porte e armadi integrati nella muratura sono in legno scuro naturale con cornici classiche e battiscopa sempre in legno scuro: le porte dei disimpegni sono in legno con riquadrature su vetro stampato per consentire il passaggio di luce indiretta nei vani ciechi.

Nel complesso le finiture di porte e pavimenti del piano terra non favoriscono la luminosità degli ambienti e forniscono un carattere abbastanza vecchio ed usurato a tutte le stanze.

Sempre nel piano terra i pavimenti in ceramica colorata o simil cotto, pur essendo utilizzabili ed in stato di efficienza, sono usurati e non rispondono più ai canoni estetici dell'attuale mercato immobiliare: finiture, montaggio e scelta dei materiali sono datati e si differenziano in ciascun vano determinando un effetto casuale negli accostamenti estetici come era tipico negli anni '70.



FOTO 46 - LOTTO B
Disimpegno d'ingresso



FOTO 47 - LOTTO B
Disimpegno



FOTO 48 - LOTTO B
Ingresso



FOTO 49 - LOTTO B
Bagno



FOTO 50 - LOTTO B
Bagno



FOTO 51 - LOTTO B
Bagno

In particolare i bagni presentano rivestimenti alti in ceramica con colori e decorazioni particolarmente scuri e “pesanti”: i sanitari sono in ceramica colorata, le rubinetterie hanno perso la lucentezza delle cromature e la vasca e doccia entrambe incassate nella muratura presentano un ingombro dimensionale non funzionale al loro utilizzo frequente.

Il piano sottotetto invece è stato ristrutturato recentemente con sostituzione di tutte le finiture interne: pavimenti, rivestimenti, infissi esterni, lucernai, porte, cornici e battiscopa.

Oltre ad una sistemazione più moderna tipo “open space”, il piano sottotetto presenta un unico pavimento in resina su tutti i vani con porte in legno naturale, cornici piatte gusto minimalista e battiscopa bianco di sezione ridotta su tutti i vani.

Tutte le pareti dell'alloggio sono state completate come finitura superficiale, rivestimento materico e colorazione secondo un progetto d'interni unitario che alterna superfici moderne minimaliste a superfici strutturate più materiche e naturali: l'effetto liscio e lucido della resina o dello stucco tipo veneziano si alterna ai rivestimenti in listelli di legno e alle superfici in pietra tipo lavagna.

Il bagno anch'esso estremamente moderno presenta un pavimento in monocottura ed i rivestimenti alle pareti si limitano alle zone funzionali bagnate della doccia e dei sanitari.

I vasi sono sospesi, il lavello è integrato ad un piano in legno naturale, il termoarredo è in nicchia e il box doccia presenta un piatto a filo pavimento con pareti di cristallo extra chiaro.



FOTO 34 - LOTTO C
Dettaglio pavimenti ingresso



FOTO 35 - LOTTO C
Dettaglio pavimento bagno

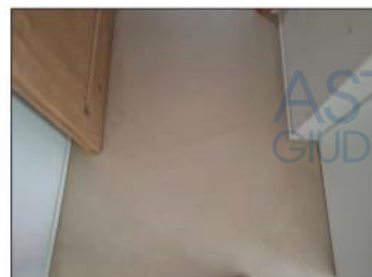


FOTO 36 - LOTTO C
Pavimento disimpegno



FOTO 31 - LOTTO C
Camera



FOTO 32 - LOTTO C
Bagno



FOTO 33 - LOTTO C
Infisso esterno zona giorno

Nell'insieme la sistemazione degli interni si presenta molto luminosa, funzionale e di qualità architettonica ricercata sia come colori che come finiture estetiche dei materiali.

Da un esame visivo effettuato durante il sopralluogo, le attuali condizioni di entrambi gli immobili si possono definire discrete.

L'appartamento del piano terra essendo dotato di grandi vani cantina nell'interrato è interessato da maggiori problematiche di usura e conservazione, mentre dal rilievo visivo effettuato durante il sopralluogo l'appartamento del piano sottotetto non presenta alcuna problematica di conservazione.

Di grande entità sono le aree ammalorate nell'attacco a terra del piano interrato destinato a cantina e a centrale termica; sono infatti visibili grandi distaccamenti di tinteggiatura con interessamento anche dello strato di intonaco sottostante, causati da umidità da risalita che si concentrano in prossimità dei battiscopa e si distribuiscono su quasi tutte le murature perimetrali.

Fra le problematiche di conservazione della struttura del fabbricato, a piano terra sono presenti aree di distacco della tinteggiatura a livello del battiscopa per umidità da risalita nelle murature portanti sia interne che esterne e superfici ammalorate di pareti/soffitti per la presenza di macchie da condensa e/o muffa nelle aree più umide dei bagni, nelle pareti a ridosso di armadiature e nelle aree esposte a nord.

Tali fenomeni sono spesso causati da ponti termici presenti nella struttura edilizia e da una scarsa ventilazione generale negli ambienti.

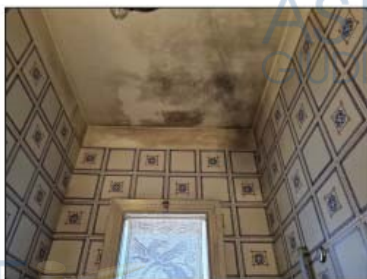


FOTO 55 - LOTTO B Soffitto
bagno muffa e infiltrazioni



FOTO 56 - LOTTO B
Infiltrazioni e umidità da risalita



FOTO 57 - LOTTO B
Infiltrazioni e umidità da risalita



FOTO 58 - LOTTO B e C
Umidità scala cantina



FOTO 59 - LOTTO B e C
Umidità da risalita muri esterni



FOTO 60 - LOTTO B e C
Umidità da risalita muri esterni

In generale sull'intera struttura del fabbricato, non sono state rilevate problematiche di crepe o fessurazioni da assestamento strutturale e nemmeno infiltrazioni in copertura da assenza/usura delle impermeabilizzazioni esistenti, ma su tutto il fabbricato è comunque necessario un intervento generale di pulizia e nuova tinteggiatura.

Il manufatto edilizio, pur manifestando una discreta qualità strutturale, non risponde più alle normative in materia di sicurezza antisismica, risparmio energetico e isolamento acustico.

Inoltre i parametri dimensionali dei vani e dei percorsi distributivi connessi ai requisiti d'igiene e a quelli di eliminazione delle barriere architettoniche, non rispondono pienamente alle attuali richieste delle normative specifiche in materia.

Anche la struttura in muratura portante presenta dimensioni e materiali con caratteristiche tipiche delle conoscenze dell'epoca sul comportamento antisismico delle strutture e non raggiunge più i minimi normativi vigenti oggi nelle nuove costruzioni edilizie.

L'involucro edilizio, formato da solai e pareti in muratura, è totalmente privo di isolamento termico e insieme all'utilizzo di materiali con poca massa specifica, produce un elevato livello di dispersioni termiche, sia nel contenimento dei consumi del riscaldamento invernale che in quello del raffrescamento estivo.

Anche gli infissi e le porte esterne, sia per la scelta dei materiali che per la semplicità dei sistemi di montaggio, oltre a non ottenere un sufficiente livello di sicurezza antintrusione e di isolamento acustico, non raggiungono alcuna prestazione energetica.

Da tutto ciò, per valutare il grado di conservazione ed usura presente, oltre all'utilizzo di immobili comparabili come epoca di costruzione o condizioni conservative, verranno utilizzati anche dei coefficienti di ragguaglio della valutazione differenti per i due appartamenti; fra questi:

- per l'appartamento a piano terra identificato con il LOTTO "B" essendo in discrete condizioni, non ristrutturato, in stato di efficienza ed immediato utilizzo, non verrà applicato alcun coefficiente di vetustà e all'interno dei parametri OMI dell'Agenzia delle Entrate verrà valutato lo stato conservativo "normale" con scelta del valore intermedio;
- per l'appartamento a piano sottotetto identificato con il LOTTO "C" essendo in discrete

condizioni, ristrutturato internamente, in stato di efficienza ed immediato utilizzo, verrà applicato un coefficiente di migliore qualità architettonica degli interni pari al 25% e all'interno dei parametri OMI dell'Agenzia delle Entrate verrà valutato lo stato conservativo "normale" con scelta del valore più alto.

Tali coefficienti di ragguaglio verranno utilizzati per parametrare i singoli valori di stima degli immobili ai successivi *Punti B.C. 20.04 e B.C. 20.05*.

✓ DOTAZIONI TECNICHE E IMPIANTI

Entrambi gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua sanitaria autonomi, alimentati a gas naturale e dotati di canna fumaria esterna con espulsione dei fumi oltre la copertura.

La caldaia del piano terra (marca Radiant) è recente del tipo a condensazione sostituita nel 2023.

La caldaia del piano sottotetto (marca Radiant) è abbastanza recente del tipo a condensazione installata nel 2010.



FOTO 61 - LOTTO B
Caldaia riscaldamento e ACS



FOTO 62 - LOTTO B
Impianti centrale termica

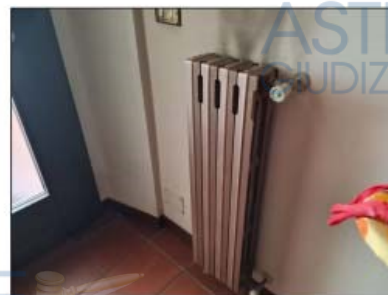


FOTO 63 - LOTTO B
Radiatore



FOTO 37 - LOTTO C
Caldaia riscaldamento e ACS



FOTO 38 - LOTTO C
Caldaia riscaldamento e ACS



FOTO 39 - LOTTO C
Condizionatore raffrescamento

Entrambe le caldaie sono in buone condizioni di efficienza ed utilizzo con regolari manutenzioni di controllo.

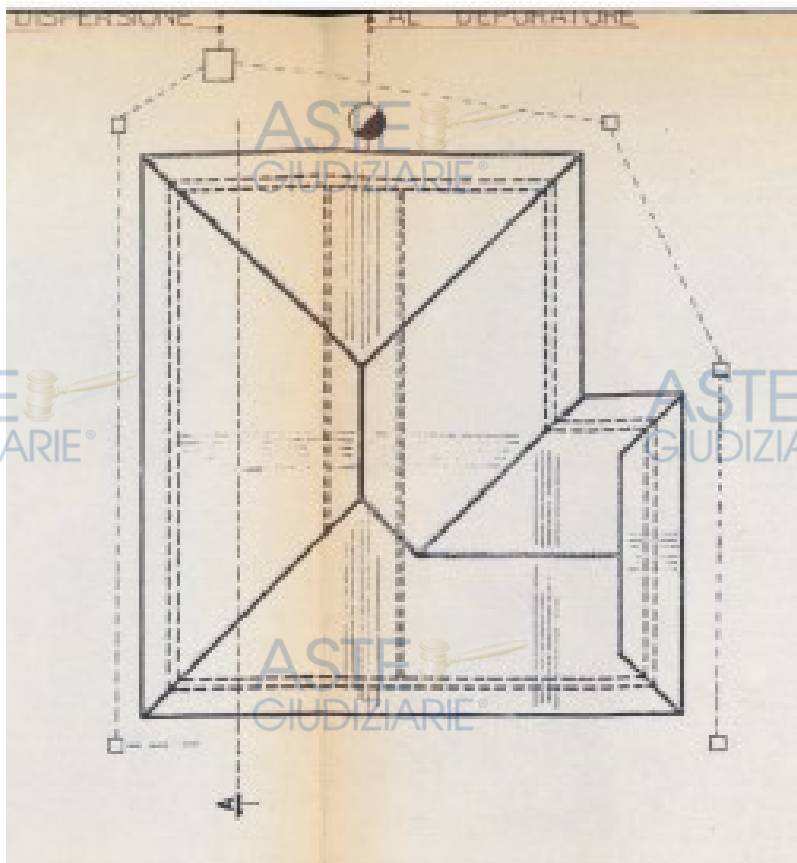
I radiatori del piano terra sono in ghisa di colore bronzo, distribuiscono il calore tramite linee sottotraccia e ad esclusione dei disimpegni, sono posizionati principalmente nelle nicchie sotto finestra presenti in quasi tutti i locali, mentre quelli del piano sottotetto sono in acciaio verniciato di colore bianco montati a parete con configurazione sia bassa che a colonna; nel bagno è presente un termoarredo a parete idoneo all'asciugatura delle salviette.

Nell'appartamento a piano sottotetto è previsto il servizio di raffrescamento attraverso pompa di calore con unità esterne e più unità interne tipo split di marca Mitsubishi electric montate nei diversi vani a parete in prossimità delle porte, mentre nell'appartamento del piano terra non è previsto il servizio di raffrescamento estivo.

Per entrambi gli appartamenti anche se ristrutturati in epoche differenti, gli impianti elettrico/televisivo sono del tipo sottotraccia, con tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche.

L'impianto idrico-sanitario-gas del bagno e della cucina per entrambi sono sottotraccia.

Le utenze di gas, acqua, enel, telecom e fognature sono regolarmente allacciate alle linee di sottoservizi interrate/aeree presenti nella proprietà pubblica e sono contabilizzate separatamente.



SCHEMA FOGNATURE

Il fabbricato è dotato di certificato di ultimazione opere e conformità (12.02.1977) ma non è dotato di certificato di abitabilità, perciò, considerando l'epoca di costruzione degli impianti e l'assenza del certificato di abitabilità fra i titoli edilizi depositati nell'Amministrazione Comunale, si precisa che l'edificio non è in possesso delle "Dichiarazioni di Conformità" degli impianti e che il CTU Stimatore

non può attestarne la conformità.

Sarà quindi a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e gas), provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei suddetti certificati di conformità, allo scopo anche di prevenire eventuali problematiche connesse alla mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.

Gli appartamenti sono così composti:

LOTTO B

(piano terra – altezza circa cm.300) soggiorno, cucina, 3 camere da letto, studio, 2 bagni, disimpegno zona giorno, disimpegno zona notte, ingresso con ripostiglio sottoscala e portico;

(piano interrato – altezza circa cm.200/220) cantina grande, cantina piccola, legnaia e centrale termica;

La superficie "*lorda*" dell'appartamento è la seguente:

- Abitazione circa mq 158,0
- Vano ingresso e ripostiglio sottoscala mq 8,9
- Portico mq 12,2
- Cantine semi interrate mq 70,2
- Centrale termica interrata mq 21,5

LOTTO C

(piano sottotetto – altezza da circa cm.130 a circa cm.275) ingresso/soggiorno/cucina, 2 camere da letto, 1 bagno, 1 disimpegno e 1 cantina utilizzata come centrale termica;

La superficie "*lorda*" dell'appartamento è la seguente:

- Abitazione (h.>180) circa mq. 51,5
- Cantina circa mq 4,9

Le superfici di cui sopra, risultano da misurazioni effettuate dal CTU Stimatore, direttamente sulla planimetria dell'ultimo titolo abilitativo valido con verifica sul posto di alcuni parametri dimensionali "*a campione*" per confermare la rispondenza generale dello stato dei luoghi alle planimetrie reperite.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso l'archivio comunale che attestano la regolarità dell'immobile, si rilevano le seguenti difformità: diversa sistemazione interna del piano semi interrato per mancata variante finale del titolo legittimo (chiusura di porta su muratura portante interna, demolizione di piccolo tramezzo divisorio fra legnaia e bagno, destinazione d'uso del bagno in ripostiglio e spostamento della porta di accesso al vano formato dal bagno e dalla legnaia) e presenza di n° 4 lucernai in copertura non indicati nelle planimetrie legittime e alcune tolleranze grafiche

esecutive (piccoli spostamenti di aperture, lievi modifiche dimensionali dei vani e piccole variazioni per il passaggio di elementi strutturali o impiantistici).

Le difformità interne per mancata variante finale sono regolarizzabili tramite CILA in sanatoria e successiva regolarizzazione del titolo di proprietà e aggiornamento catastale, mentre le difformità esterne del piano copertura sono regolarizzabili con SCIA in sanatoria.

Poiché nel piano semi interrato, l'uso del vano comune non è oggetto di pignoramento, nella presente relazione tecnico estimativa verranno considerate solo opere di ripristino in grado di restituire la situazione catastale del 1985 (ante opere del 1992).

In ultimo, nel fabbricato sono presenti anche tolleranze grafiche ed esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004) tutte regolarizzabili nel primo titolo abilitativo che verrà presentato senza costituire abuso.

Non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio degli appartamenti, in quanto le planimetrie dei titoli abilitativi allegati, mettono l'acquirente in condizioni di effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto degli immobili e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso l'Amministrazione Comunale.

Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi (e quindi non detratto dal valore di stima dell'immobile ai Punti 20.04 e 20.05), deve intendersi a totale carico dell'acquirente, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.

Non sono inoltre state eseguite misurazioni e verifiche inerenti l'intero fabbricato condominiale, sul quale la proprietà pignorata possiede una quota di comproprietà, in quanto, eventuali difformità edilizie dai titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione, sarebbero da intendere a carico del condominio (e come tali dovrebbero essere affrontate) e non del singolo condomino.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, gli immobili presentano alcune difformità sanabili che non limitano la commerciabilità degli stessi.

Ai fini della regolarizzazione delle opere difformi, si precisa che il CTU Stimatore, di seguito descriverà le modalità d'intervento e risoluzione, ma che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

Inoltre si precisa che le ipotesi di ripristino d'uso e di tolleranza grafica esecutiva, fin qui descritte, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti.

La catalogazione delle pratiche, però, soprattutto per quelle di epoca remota come quella in esame, non fornisce quasi mai risultati totalmente completi e attendibili, in quanto spesso effettuata con metodologie disarticolate e non sempre verificate dagli addetti dell'Amministrazione Comunale.

Negli anni, infatti, si sono alternati metodi di archiviazione differenti, a partire da quello sul nominativo del proprietario, insieme a metodi sull'indirizzo o sul nominativo della Ditta e queste differenti procedure hanno prodotto archivi di difficile consultazione.

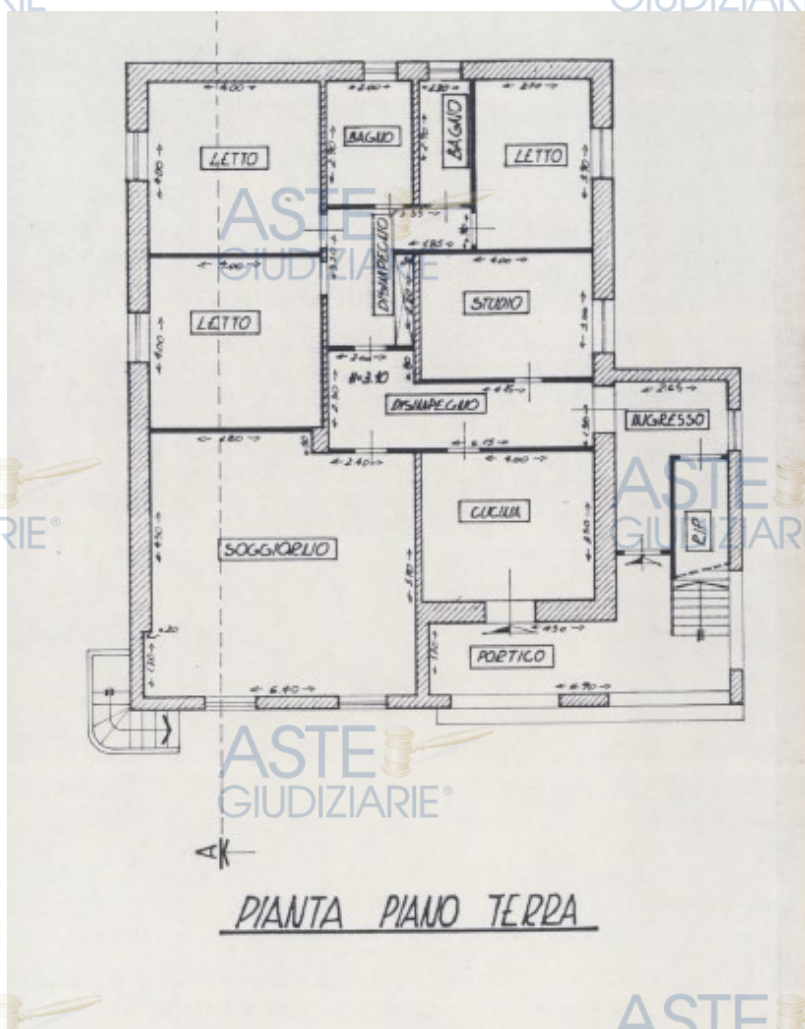
E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle

Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

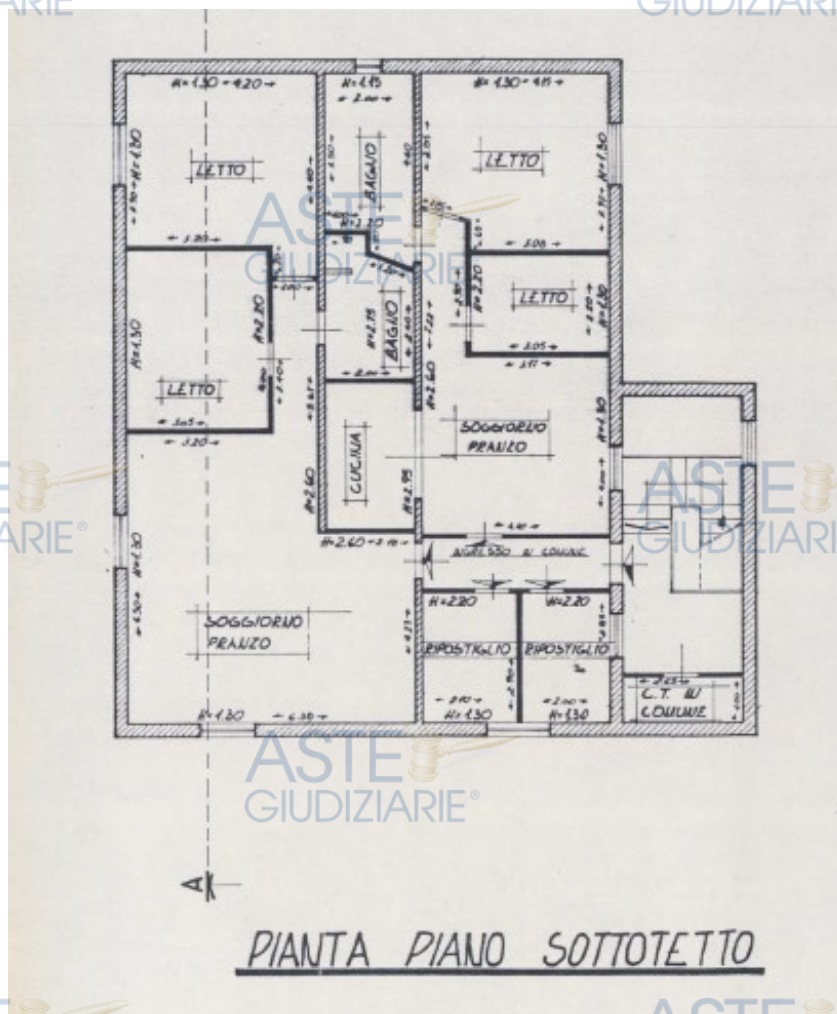
B.C. 02.5) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, prospetti e sezioni dello stesso, estrapolate dalla Concessione in Sanatorio N°532 del 30.05.1991, l'Autorizzazione Edilizia N° 4292 del 08.08.1992 e le ultime planimetrie catastali del 18.11.1985.

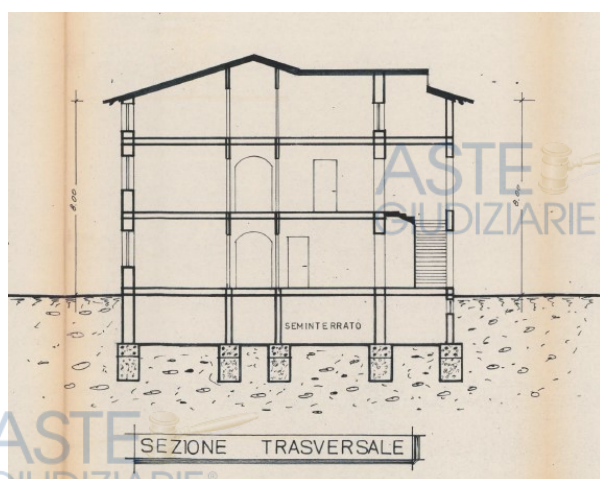
Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato approvato e quello attuale, rilevato durante il sopralluogo del 25.03.2024, e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.



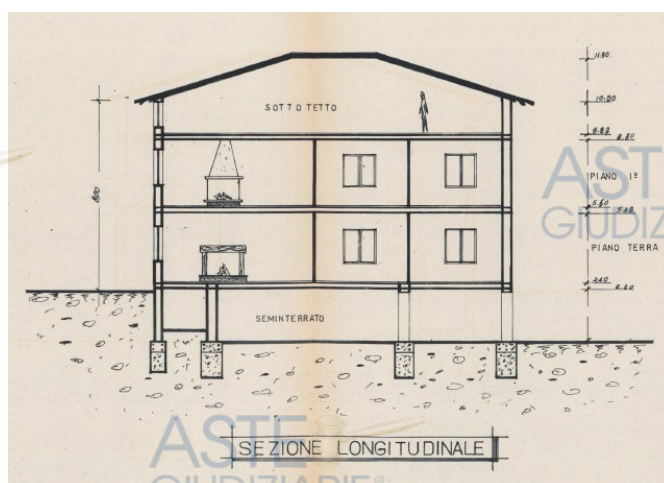
PIANO TERRA



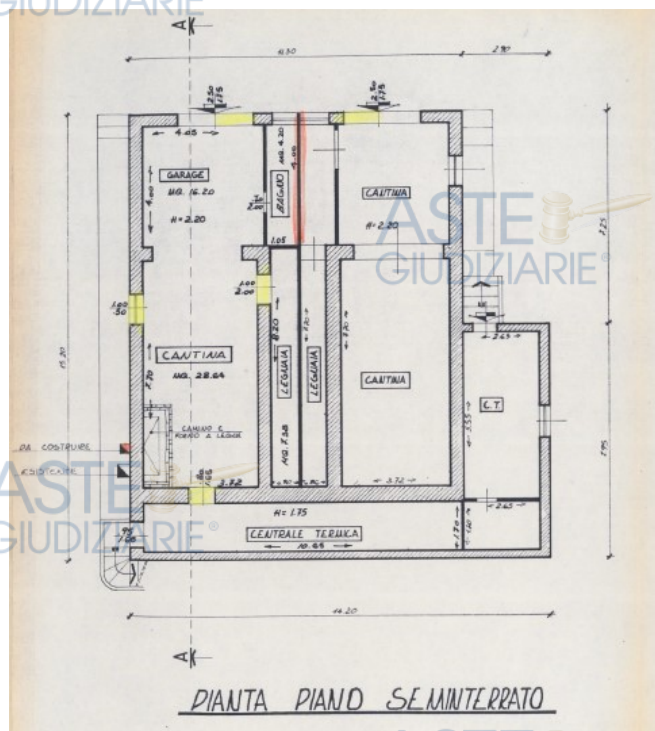
PIANO SOTTOTETTO



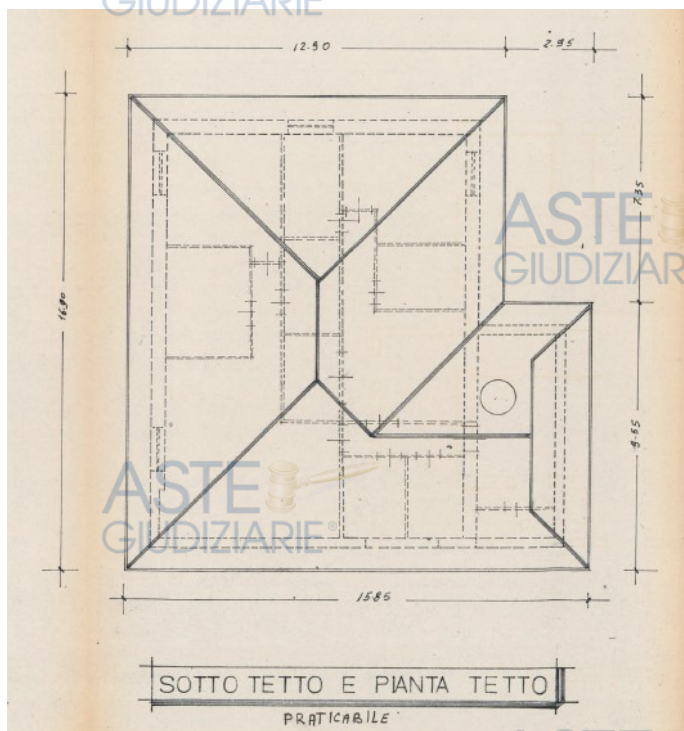
SEZIONE TRASVERSALE



SEZIONE LONGITUDINALE

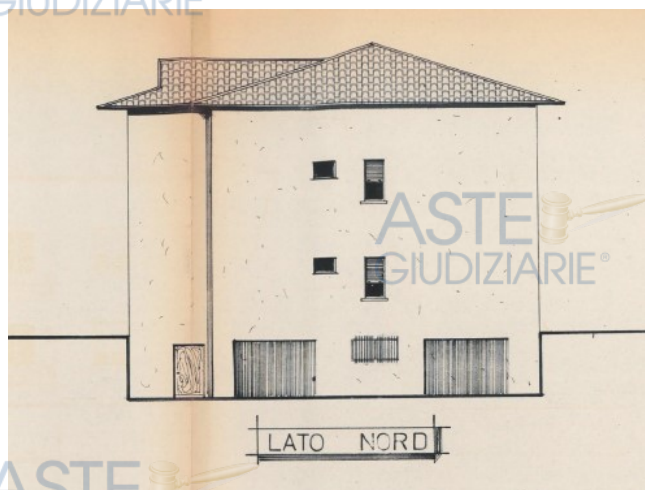


SEMI-INTERRATO

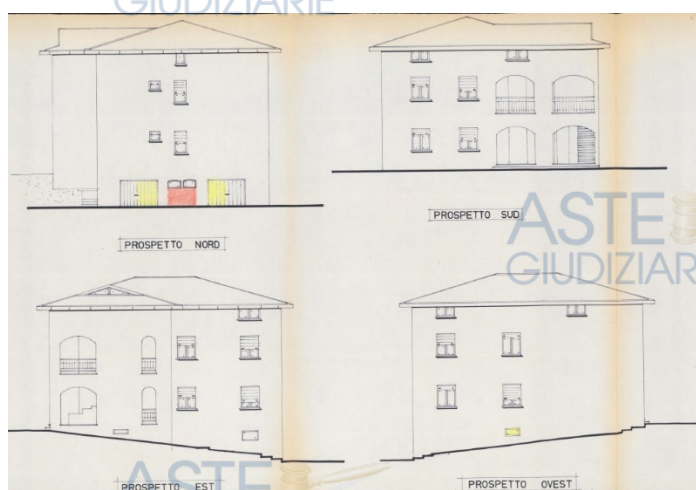


APERTURA





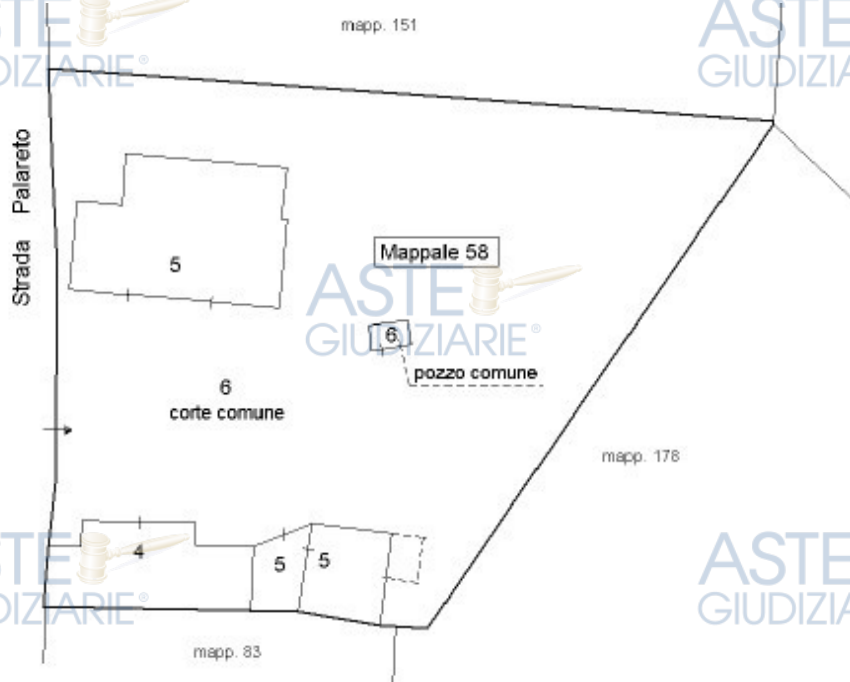
PROSPETTO NORD



COMPARAZIONE MODIFICHE PROSPETTI

LOTTO D**D.02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE - PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO** relativamente a:

Fabbricato ad uso abitazione con fabbricati staccati a servizio agricolo, relativa corte e podere agricolo, ubicato nel Comune di Mercato Saraceno in via Palareto n.1273

**QUADRO DEI FABBRICATI**

Il compendio immobiliare pignorato si suddivide in due zone principali: la casa contadina con la corte di pertinenza, i fabbricati agricoli circostanti ed il grande podere agricolo che segue l'andamento del terreno.



AREA IN ESAME E PODERE AGRICOLO

Fra i diversi manufatti regolarmente accatastati con catasto di “*primo impianto*”, sono presenti un ricovero animali con locale deposito e tettoia, un deposito attrezzi con vano w.c. inizialmente collegato al fabbricato residenziale con tettoia oggi non presente, diversi vani a pollaio accessibili dal piano primo e secondo sotto strada e un pozzo comune in posizione quasi centrale alla corte.

Posizionato in un contesto ambientale collinare e montuoso, il fabbricato abitativo viene a trovarsi in posizione sommitale all'interno di una corte verde semi pianeggiante che oltre a godere della migliore esposizione solare, beneficia di visuali panoramiche percepibili da tutti i fronti.

La corte con i fabbricati è accessibile da via Palareto sia con automobili che con mezzi agricoli, ma poiché la strada presenta una superficie sterrata con tracciato pendente ed irregolare, se nei mesi estivi non presenta problematiche di percorrenza, è possibile un peggioramento dell'accessibilità sia carrabile che pedonale nei mesi invernali a causa delle condizioni climatiche più sfavorevoli.



FOTO 64 - LOTTO D
Accesso da via Palareto.

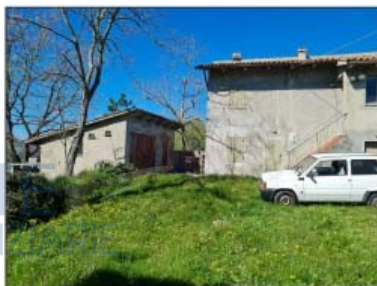


FOTO 65 - LOTTO D
Vista abitazione e deposito



FOTO 66 - LOTTO D
Vista abitazione

La via Palareto, inoltre essendo un viale sterrato di campagna, nel tratto che interessa la proprietà, è completamente priva di opere di urbanizzazione e presenta una sezione stradale molto ridotta con semplici fossetti laterali per la regimazione delle acque; tale condizione non favorisce la massima sicurezza di percorrenza, ma contemporaneamente, trovandosi in posizione isolata e priva di collegamenti ulteriori, risulta attraversata da pochissimi mezzi e pertanto abbastanza sicura in quanto poco trafficata.



VIALE STERRATO



PODERE AGRICOLO



PODERE AGRICOLO

Il podere agricolo si presenta non coltivato in maniera intensiva, con vegetazione erbacea ed arbustiva spontanea saldamente ancorata su tutta la superficie e con movimenti franosi idro-geologici in diversi punti della proprietà spesso apparentemente non visibili.

Ad esclusione di alcuni confini delimitati da paletti in legno come recinzione, la restante area di proprietà è priva di recinzioni fisiche delimitate da manufatti come muretti, reti plastificate od altre barriere, pertanto può succedere che il confine di proprietà non sia nella posizione corretta anche in conseguenza ad eventuali movimenti franosi che soprattutto negli ultimi anni hanno interessato le zone dell'appennino tosco-romagnolo.

In seguito a ciò, per determinare con precisione i confini di proprietà è sicuramente necessario un dettagliato rilievo strumentale topografico con verifica delle mappe storiche, dei riferimenti fisici sul posto e dei punti fiduciali di riferimento.

Solo inseguito a queste verifiche tecniche da compiere in accordo con i proprietari confinanti è possibile stabilire con certezza la posizione dei confini sia in prossimità della via Palareto che dell'intera

proprietà e pertanto considerando il contesto ambientale molto franoso, nell'ambito della presente relazione tecnico estimativa, viene segnalata la necessità di queste ulteriori verifiche tecniche.



FOTO 70 - LOTTO D
Vista della proprietà confinante



FOTO 71 - LOTTO D
Recinzione terreno e vista della vallata



FOTO 72 - LOTTO D
Terreno

Il fabbricato presenta una configurazione architettonica di semplice casa colonica contadina, è privo di elementi architettonici di particolare rilievo e sia nell'ambito del precedente piano regolatore che nell'attuale strumento di pianificazione adottato il 18.04.2024 (PUG), il fabbricato non è stato classificato come edificio storico e pertanto non è regolamentato da alcuna normativa specifica di conservazione dei caratteri storici tipici della tradizione contadina.

Per ciò che riguarda l'intera proprietà ed il podere agricolo, invece, tutto il contesto ambientale è caratterizzato da elevata fragilità idrogeologica con potenziale instabilità per presenza di frane quiescenti ed attive.

La conformazione fisica dei percorsi si adatta alle curve del territorio spesso in forte pendenza e non consente una facile accessibilità su diverse porzioni di area.

Nell'ambito del Piano Strutturale Comunale (PSC) e nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), l'area ricade in "*ambito agricolo di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva*", mentre nel Piano Urbanistico Generale (PUG), l'area ricade in "*Paesaggio del Savio*".

I vincoli di maggiore rilevanza indicati dagli strumenti urbanistici vigenti sono il vincolo idrogeologico, le zone di tutela di interesse paesaggistico-ambientale con tutela del sistema forestale e boschivo, zone interessate da potenziale instabilità in quanto trattasi di zone interessate da frane quiescenti e zone di tutela naturalistica.

Per queste aree vige l'obbligo di presentazione del piano speciale preliminare degli interventi sulle situazioni di dissesto idro-geologico ed il rilascio di autorizzazione paesaggistica.

La corte del fabbricato che raggruppa tutti i fabbricati è identificata come ente urbano di mq 1.225 e la superficie libera in uso ai fabbricati escludendone le relative sagome corrisponde a mq 1.035,33.

Il podere agricolo che circonda l'area dei fabbricati raggiunge un'estensione complessiva di mq 70.471 ed è principalmente coltivato a seminativo arboreo e pascolo con una piccola porzione di vigneto pari a circa il 10% del totale.

La porzione di tracciato della via Palareto che costeggia la proprietà ricade nella stessa proprietà.



DEPOSITO STALLA



TETTOIA



RICOVERO ATTREZZI POLLAI

Il fabbricato principale ad uso abitazione si sviluppa su 2 piani con accesso diretto dalla corte comune con i restanti fabbricati inizialmente concepiti a servizio dell'attività agricola (ricovero attrezzi, stalla, pollaio, deposito) ma oggi ristrutturati con uso a servizio dell'abitazione e del podere agricolo non coltivato o parzialmente coltivato.

L'area agricola in oggetto segue l'andamento di via Palareto e ad esclusione della corte pressochè pianeggiante, nelle porzioni di area più distanti presenta una forte pendenza ed una vocazione solo agricola.

Lungo il tracciato dell'area è presente anche un movimento franoso che nel podere agricolo è ricoperto da cespugli ed incolto mentre nell'area centrale con i fabbricati si manifesta nelle strutture costruite con crepe e fessurazioni di assestamento strutturale, la cui gravità va sicuramente valutata ed analizzata da tecnici competenti nel settore della geologia e della sismica.

Oggi il compendio immobiliare si trova in condizioni "discrete" con visibili interventi di pulizia e manutenzione ordinaria che rendono le strutture praticabili ed immediatamente utilizzabili.

Il gruppo dei fabbricati presenti nella proprietà, essendo completamente privo di titoli edilizi autorizzativi ed essendo antecedente al 1967, è stato interamente accatastato nel 2011 in tutte le sue parti.

Tale accatastamento di "*primo impianto*" risale al 14.10.2011 ed è risultato necessario per definire la legittimità dei fabbricati quando non sono presenti titoli edilizi negli archivi comunali.

Tale dettagliata identificazione degli immobili presenti ha pertanto permesso di definire l'epoca di riferimento alla quale verranno comparati eventuali interventi edilizi successivi e tale epoca risale al 14.10.2011.

Si precisa pertanto che poiché nel titolo di proprietà che risale al 07.07.2015 si fa riferimento ad un fondo rustico con sovrastanti edifici fatiscenti di cui uno ad uso abitativo ed uno pericolante ad uso deposito, lo stato attuale degli immobili presenti nella proprietà che si può definire discreto ma sicuramente non pericolante denuncia l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria che hanno permesso di mettere in sicurezza la struttura di alcuni fabbricati definita pericolante nell'atto del 2015.

Da tutto ciò, poiché il compendio immobiliare si trova oggi in condizioni "*non pericolanti*", si può ipotizzare che insieme a diversi interventi di manutenzione ordinaria e sostituzione di componenti edilizie eseguiti in edilizia libera su tutta la proprietà, è probabile che sia stato effettuato anche qualche intervento di manutenzione straordinaria per mettere in sicurezza la stabilità degli immobili per i quali risulta mancante il relativo titolo edilizio.

Pertanto, anche se è difficile identificare con sicurezza tutte le opere di manutenzione straordinaria eventualmente eseguite per mettere in sicurezza le strutture dopo il 2011, nella presente relazione tecnico estimativa verrà considerata una spesa in deduzione per sanatoria edilizia di regolarizzazione di tali interventi edilizi, pur rimandando a successivi approfondimenti tecnici la dettagliata definizione degli stessi.

Nella proprietà, oltre ai fabbricati accatastati nel 2011, sono presenti due manufatti abusivi, tipo capanni in lamiera o altri materiali di natura precaria, mentre è assente una tettoia che inizialmente collegava l'abitazione con il ricovero degli attrezzi ed il vano w.c.; si precisa che sono evidenti sulle facciate i segni di tale tettoia oggi crollata.

Ad esclusione dell'accatastamento del 2011 non esistono documentazioni in grado di definire con precisione questa eventuale tettoia ora assente, pertanto, nella presente relazione tecnico estimativa verrà considerata presente, cioè da ripristinare in quanto crollata per un probabile carico neve o per condizioni climatiche avverse.

La tettoia verrà considerata da ripristinare mentre per i due capanni abusivi verrà prevista la demolizione, lo smaltimento e il ripristino dell'area agricola.



FOTO 73 - LOTTO D
Deposito attrezzi con W.C.



FOTO 74 - LOTTO D
Deposito attrezzi con W.C.



FOTO 75 - LOTTO D
Capanno senza titolo legittimo

Per ciò che riguarda l'accessibilità della proprietà ad utenti con ridotte capacità motorie, anche se la conformazione fisica della corte è pressochè pianeggiante, l'assenza di pavimentazioni e la superficie sconnessa non consentono un'agevole accesso a tali utenti ed anche il fabbricato abitativo essendo distribuito su 2 piani, pur non essendo obbligato ad un adeguamento normativo strutturale per l'eliminazione delle barriere architettoniche, risulta oggi non visitabile ed accessibile a tale utenza più fragile.

Perché ciò avvenga è necessario un'intervento di adattamento delle strutture con l'installazione di meccanismi di sollevamento "servoscala" o di ascensore per il raggiungimento del piano primo.

D.02.02) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

- **Fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno (F139) via Palareto n. 1273.**

Abitazione con fabbricati a servizio del fondo agricolo e appezzamento di terreno agricolo a mercato Saraceno (FC) in via Palareto n.1273, così distinta al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Mercato Saraceno (FC):

Fabbricati

- Foglio 90, Part. 58, sub 4, piano T,1 (A/3 – classe 1 – vani 5,5 – R.C. € 326,66)
- Foglio 90, Part. 58, sub 5, piano S1,S2,T (C/2 – classe 1 – mq 121 – R.C. € 299,96)

Terreni

- Foglio 90, Part. 58 (ente urbano – mq 1.225)
- Foglio 90, Part. 54 (vigneto – mq 802)
- Foglio 90, Part. 59 (seminativo – mq 11.788)
- Foglio 90, Part. 60 (pascolo – mq 14.128)
- Foglio 90, Part. 61 (pascolo – mq 14.622)
- Foglio 90, Part. 151 (seminativo arboreo – mq 3.460)
- Foglio 90, Part. 178 (seminativo arboreo – mq 25.671)

per una superficie complessiva di area agricola (escluso ente urbano) di mq 70.471.

Il tutto, per la quota intera in capo a XXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Mercato Saraceno (FC) il 01.04.1950 in regime di separazione dei beni.

COMMENTI

Le planimetrie catastali dell'immobile e l'uso dei vani è conforme allo stato dei luoghi e alla planimetria catastale di "primo impianto" del 2011.

Nell'area agricola sono presenti due capanni privo di titolo edilizio.

La tettoia indicata nella planimetria catastale fra l'abitazione e il ricovero attrezzi non è presente.

CONFINI

il fabbricato abitativo è costruito in aderenza con un'altra proprietà intestata a XXXXX XXXX e XXXXX XXXXX (Part. 180 – fabbricato ed ente urbano di mq 390);

sul lato nord la proprietà confina con la via Palareto e con XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX (part. 81 – seminativo arboreo);

sul lato ovest la proprietà confina con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (part. 49 – bosco ceduo);

sul lato sud la proprietà confina con XXXXX XXXXXXXX (part. 40 – pascolo cespuglioso), con XXXXX XXXXX (part. 42 – pascolo), con XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX (part. 22 – bosco ceduo);

sul lato est la proprietà confina con XXXXX XXXXX (part. 23 – bosco ceduo), con XXXXX

XXXXX (part. 24 – pascolo) e con XXXX, XXXX XXXX e XXXXX XXXX (part. 25 – bosco ceduo).

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

Mappa catastale, Planimetria catastale dei fabbricati, visure catastali ai fabbricati e ai terreni (v. All. 02).

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

REP. N. 125 del 12.01.2024

In riferimento al lotto D, i dati catastali indicati nel pignoramento sono:

UNITA' NEGOZIALE 1

Immobile 4

Catasto Fabbricati

Foglio 90 Part. 58 - sub 4 - Cat. A/3 – via Palareto n.1273

Immobile 5

Catasto Fabbricati

Foglio 90 Part. 58 - sub 5 - Cat. C/2 – via Palareto n.1273

Immobile 6

Catasto Terreni

Foglio 90 Part. 54 – mq 802

Immobile 7

Catasto Terreni

Foglio 90 Part. 59 – mq 11.788

Immobile 8

Catasto Terreni

Foglio 90 Part. 60 – mq 14.128

Immobile 9

Catasto Terreni

Foglio 90 Part. 61 – mq 14.622

Immobile 10
Catasto Terreni
Foglio 90 Part. 151 – mq 3.460

Immobile 11
Catasto Terreni
Foglio 90 Part. 178 – mq 25.671

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 02.02.2024
(Registro Particolare 1455 Registro Generale 2012)

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, indicati nella Nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

QUADRO D

LA PRESENTE NOTA E' IN RETTIFICA ALLA PRECEDENTE DEL 29.01.2024 REG. PART. 1260 A CUI E' ALLEGATO IL TITOLO, IN QUANTO IL TERRENO IDENTIFICATO AL FG. 90 MAPPALE 151 ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO AL COMUNE DI PORTICO E SAN BENEDETTO (FC) ANZICHE' ALL'ESATTO COMUNE DI MERCATO SARACENO (FC).

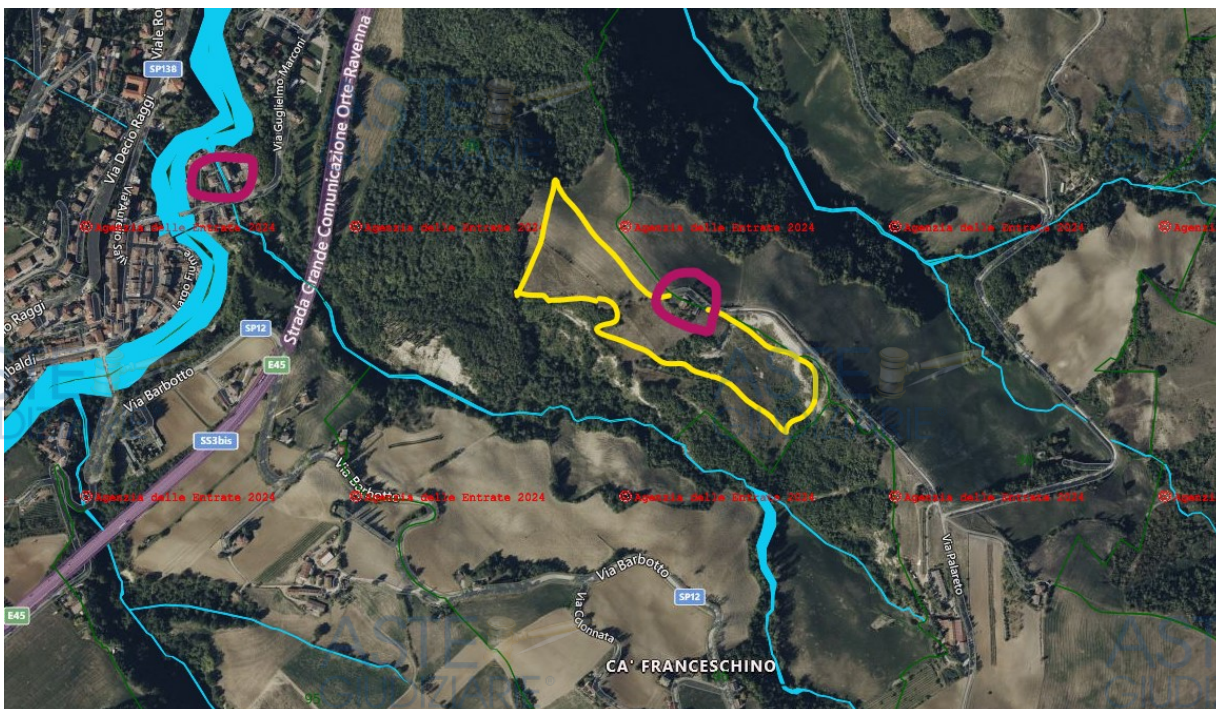
COMMENTI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente identificati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della particella su cui sorgono i fabbricati (Foglio 90 Part. 58 come ente urbano di mq 1.225) per le aree comuni, a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 90 Part. 58 Sub 4 e Sub 5) identificano comunque correttamente gli immobili oggetto di pignoramento.

Nell'ambito della presente relazione tecnico estimativa, la tettoia probabilmente crollata, verrà considerata ripristinata.

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

D.02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO

Il fabbricato principale presenta impianto rettangolare, è costruito in aderenza con un'altra proprietà sul fronte ovest e si eleva su due piani (terra e primo) con proprietà da cielo a terra.

La scala di accesso al piano primo è completamente esterna alla sagoma e consente l'ingresso ad un piccolo vano disimpegno a piano primo sul quale accedono 3 camere passanti ed un piccolo bagno anch'esso ricavato all'esterno della sagoma principale.

I fabbricati principali di servizio al fondo agricolo circondano la corte del fabbricato abitativo delimitando il fronte est e sud: l'edificio principale è costituito dalla stalla con deposito e tettoia su sagoma rettangolare.

Gli ambienti sono dotati di porte e finestre e l'accesso alla stalla oggi priva di animali e al deposito utilizzato come saletta hobby o tavernetta, avviene dalla corte interna in posizione contrapposta all'ingresso all'abitazione; l'accesso alla tettoia che costeggia il fronte est della struttura avviene direttamente dal terreno agricolo sul fronte retro del fabbricato che si affaccia sulla vallata.

La struttura che è adibita a deposito attrezzi con piccolo vano w.c. accessibile dall'esterno presenta impianto quadrato e si distribuisce su tre piani sfruttando il dislivello del terreno circostante; tale struttura è utilizzata come deposito ed il piccolo bagno w.c. risulta funzionante con sanitari in ceramica, lavello, piatto doccia e servizio di acqua calda sanitaria.

L'accesso al deposito attrezzi e al w.c. di servizio si trovano a piano terra in posizione complanare con l'ingresso all'abitazione mentre l'ingresso ai vani pollaio ricavati nei piani sottostrada avviene direttamente dal terreno agricolo sul fronte retro sud della stessa struttura.

Dalle planimetrie catastali di primo impianto risulta che nel 2011 era presente una tettoia di collegamento fra il fronte laterale dell'abitazione ed il deposito attrezzi e come si evidenzia dalle immagini fotografiche allegate, sulla facciata del fronte laterale è presente il segno della presenza di

questa struttura oggi probabilmente crollata o demolita durante lavori di manutenzione successivi.

Nel terreno agricolo, in prossimità della corte dei fabbricati è anche presente un pozzo in c.a. indicato unicamente nel quadro d'insieme e di cui non è stato reperito alcun titolo abilitativo al pari degli edifici esistenti.

In riferimento ad eventuali strutture completamente abusive e pertanto da rimuovere con ripristino dello stato precedente della proprietà, si segnalano un capanno in lamiera posizionato nel fronte sud della proprietà ed un capanno costituito da materiali di natura precaria al centro dell'area agricola in prossimità di una porzione di terreno più bassa ed in estrema pendenza.



FOTO 91 - LOTTO D
Vista della corte



FOTO 92 - LOTTO D
Marciapiede e area esterna



FOTO 93 - LOTTO D Terreno e
capanno senza titolo legittimo

Tutte le strutture sono costituite da muratura portante con spessori di muratura variabile da una, due o tre teste, i solai di calpestio e la copertura sono in laterocemento con travetti in cemento a vista.

Le facciate non sono tinteggiate e la superficie si presenta di colore grigio cemento derivante dalla semplice intonacatura delle strutture in muratura con malta a base calce e cemento.

Purtroppo nelle facciate sono evidenti diverse aree di cemento applicato successivamente per chiudere qualche intervento in facciata e l'assenza di una rifinitura finale in grado di uniformare la superficie e soprattutto l'assenza di tinteggiatura, attribuiscono al complesso un aspetto di struttura non ultimata e abbastanza usurata dal tempo e dall'esposizione agli agenti atmosferici.

La composizione architettonica del fabbricato abitativo risulta di semplice impatto volumetrico a base rettangolare con copertura in laterizio costituita da due falde, dove solo la scala esterna e i vani accessori di bagno/loggia, vengono a interrompere la semplicità monolitica del corpo di fabbrica principale.

Le bucatore di porte e finestre non sono allineate in altezza e presentano differenti forme e dimensioni da vano a vano in funzione dell'uso interno.

Ogni stanza è dotata di idonea finestra per il raggiungimento dei requisiti di illuminazione ed areazione ma complessivamente il disegno dei prospetti si delinea con regole estetiche casuali come era tipico dell'edilizia povera contadina.

La copertura presenta la struttura portante in laterocemento con travetti in cemento a vista e il manto di copertura in coppi di laterizio tipici della tradizione contadina.

I canali di raccolta delle acque piovane (grondaie e pluviali) sono in lamiera verniciata di colore marrone e convogliano l'acqua bianca verso i fossetti poderali o a dispersione nel terreno.

I marciapiedi e i percorsi pedonali sono in cemento con superficie grezza antisdrucchiolo, mentre la pavimentazione della scala d'accesso al piano primo è in gres tipo cotto anticato.



FOTO 79 - LOTTO D
Dettaglio copertura



FOTO 80 - LOTTO D
Pollaio e terrapieno



FOTO 81 - LOTTO D Deposito,
ricovero animali e tettoia.



FOTO 88 - LOTTO D
Dettaglio copertura e cornicione



FOTO 89 - LOTTO D
Interruttore esterno

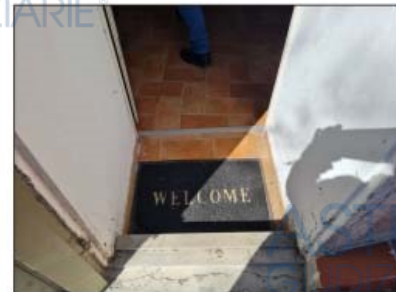


FOTO 90 - LOTTO D
Ingresso abitazione

Gli infissi esterni sono in legno naturale di colore bianco con vetro camera isolante e guarnizioni idonee per la tenuta del freddo; nel bagno e nelle piccole aperture quadrate del piano terra sono presenti telai in alluminio o acciaio verniciato sprovvisti di taglio termico e pertanto non adeguati alla tenuta di freddo e caldo.

La porta finestra del piccolo ripostiglio detto “sgombero” accessibile dall'esterno del fronte principale è sprovvista di scurone e presenta un telaio in legno vetrato con riquadrature rettangolari di colore verde chiaro.

Gli scuroni delle finestre sono in legno naturale di colore verde chiaro, mentre quelli dei portoni di servizio come la chiusura della loggia oppure l'ingresso a due ante del deposito degli attrezzi o del deposito accanto alla stalla sono in legno naturale di colore marrone.

Anche se all'esterno presenta doghe in legno di colore verde chiaro come gli scuroni degli infissi, il portoncino d'ingresso all'abitazione a piano primo è di tipo blindato (marca DIBI) con un buon grado di sicurezza anti-intrusione.

Diversamente tutti gli scuroni delle porte finestre ed i portoni d'ingresso dei vani a deposito esterni sono in legno con semplici sistemi di chiusura a leva scorrevole che non garantiscono alcun livello di sicurezza anti-intrusione.

La ringhiera della scala è in ferro colorato con elementi lineari verticali secondo un semplice disegno geometrico.

Le soglie e le banchine sono in pietra naturale tipo “pietra serena” di colore grigio, spessore pari a circa cm.3 e bordi integrati con le bucatore nella muratura delle finestre dotate di spallette inclinate a 45° per favorire l’illuminazione naturale dei vani.



FOTO 106 - LOTTO D
Porta finestra interna

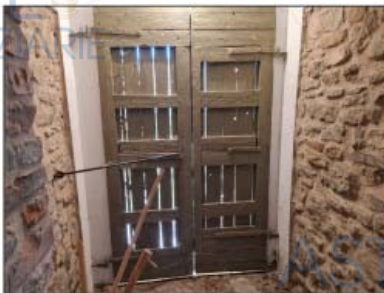


FOTO 107 - LOTTO D
Scurone infisso in legno



FOTO 108 - LOTTO D
Dettaglio muratura e finestre



FOTO 109 - LOTTO D
Dettaglio pavimento



FOTO 110 - LOTTO D
Porta d'ingresso



FOTO 111 - LOTTO D
Porta interna

DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE – ABITAZIONE E SERVIZI

Il compendio immobiliare del “LOTTO D” oggetto di pignoramento è formato da un’abitazione formata da 2 piani con altezze utili interne variabili: a piano terra circa cm. 250 nella tavernetta, circa cm. 245 nella cucina e circa cm. 228 nel ripostiglio accessibile dall’esterno ed a piano primo circa cm. 275 calcolati al netto del controsoffitto esistente.

I fabbricati a servizio invece si sviluppano principalmente a piano terra con le seguenti altezze utili interne: da circa cm. 264 a cm. 382 per il deposito, da circa cm. 258 a cm. 376 per la stalla, circa cm. 200 per la tettoia esterna, da circa cm. 162 a cm. 266 per il deposito attrezzi e altezze variabili per i vani pollaio.

La zona abitativa prevede a piano terra due vani passanti di configurazione quadrata e rettangolare che sfruttano l’intera luce strutturale del solaio, mentre a piano primo sono previste tre camere da letto pressochè quadrate, sempre passanti con luce strutturale unica e un piccolo disimpegno d’ingresso quadrato e relativo bagno.

Ogni vano è dotato di una o due finestre che complessivamente consentono il raggiungimento del requisito di illuminazione dei vani e la posizione delle stesse su murature contrapposte favorisce il requisito di areazione naturale.

Anche la posizione geografica del fabbricato rivolta a sud-est consente un'ottimale esposizione ai raggi solari in tutte le ore della giornata.



FOTO 100 - LOTTO D
Cucina con caminetto

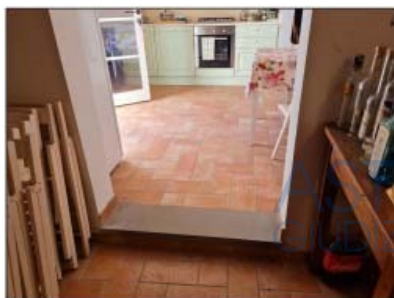


FOTO 101 - LOTTO D
Vista cucina dal soggiorno



FOTO 102 - LOTTO D
Bagno



FOTO 103 - LOTTO D
Camera



FOTO 104 - LOTTO D
Soggiorno

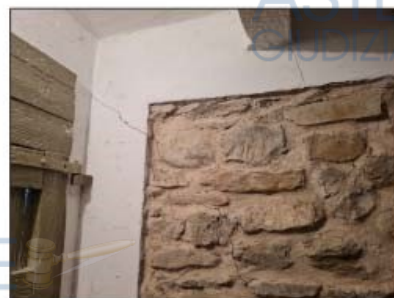


FOTO 105 - LOTTO D
Dettaglio muratura interna

Il vano cucina è dotato di caminetto a legna tipico della tradizione contadina e la relativa canna fuXXXXX per raggiungere lo scarico fumi in copertura attraversa il piano primo generando un canale di attraversamento che deve necessariamente rimanere all'esterno della muratura portante; tale particolarità condiziona fisicamente la sistemazione interna dei vani.

Si precisa infatti, che trattandosi di muratura portante, in un'ipotesi di ristrutturazione interna futura dei vani, ad esclusione di piccoli tramezzi a piano primo, tutte le pareti esistenti hanno natura strutturale e pertanto non si possono demolire ma solo modificare eventualmente per la creazione di nuove aperture solo a seguito di una regolare pratica di autorizzazione sismica.

Le caratteristiche dimensionali dei vani e le proporzioni geometriche regolari degli stessi soddisfano ampiamente i requisiti richiesti dalla destinazione d'uso e risultano idonee anche a future diverse sistemazioni d'arredo interno.

Entrambi i bagni presenti, uno a piano primo ed uno esterno a piano terra sono dotati piatto

doccia e acqua calda sanitaria con una disposizione dei vasi sanitari funzionale per l'uso preposto.

Il compendio immobiliare nel suo insieme presenta caratteristiche fisiche che non favoriscono l'accesso a persone con ridotte capacità motorie.

Infatti oltre alla superficie sconnessa degli esterni, al dislivello del terreno circostante e alle forti pendenze del podere agricolo, anche l'accesso all'abitazione è inibito a persone disabili per la presenza di gradini di dislivello e scale d'accesso.

Perciù, anche se la normativa di eliminazione delle barriere architettoniche non impone l'adattamento strutturale agli edifici monofamiliari come quello in oggetto, le condizioni fisiche rilevate sul posto costituiscono un limite alla visitabilità ed accessibilità a disabili; limite superabile solo con adeguamenti strutturali di entità abbastanza consistente.

Una particolare caratteristica funzionale della proprietà in esame che ne innalza il valore e le potenzialità, è rappresentata dalle diverse dotazioni aggiuntive a servizio dell'abitazione principale che sono state ricavate dai fabbricati agricoli esistenti: fra queste il deposito accanto alla stalla che viene utilizzato come vano per attività ricreative nel tempo libero oppure il deposito degli attrezzi utilizzabile come autorimessa o vano per hobby/lavoretti ed infine la presenza di un bagno accessibile dall'esterno che fornisce la possibilità di organizzare nella corte esterna eventi aggregativi pomeridiani o serali per tutta la stagione estiva.



FOTO 82 - LOTTO D
Ingresso deposito



FOTO 83 - LOTTO D
Locale di deposito



FOTO 84 - LOTTO D
Ricovero animali

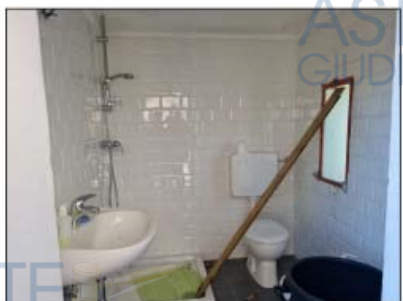


FOTO 94 - LOTTO D
W.C. accessibile dall'esterno

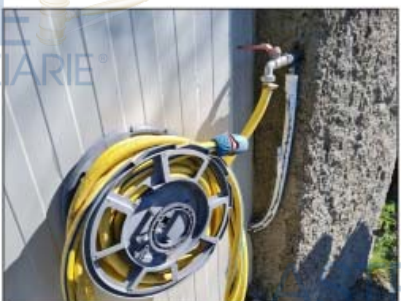


FOTO 95 - LOTTO D
Punto acqua esterno



FOTO 96 - LOTTO D
Ripostiglio accessibile dall'esterno

DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE

All'interno del fabbricato le pareti sono in muratura con intonaco a civile e tempera su tutti i piani, i solai di copertura e del portico sono in laterocemento con travetti a vista e a piano primo è presente un controsoffitto orizzontale anch'esso tinteggiato come le pareti.

A piano terra è presente un gres ceramizzato simil cotto anticato con montaggio a tavella, a piano primo legno listellare di colore chiaro, nell'ingresso gres ceramizzato opaco con superficie strutturata simil pietra serena e all'interno del bagno pavimento e rivestimento alto su tutte le pareti in ceramica colore rosato effetto lucido con cornice decorativa finale.

Il bagno è completo di sanitari, rubinetterie in acciaio cromato e piatto doccia.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco con maniglia bronzata ed i battiscopa sono di differenti tipologie, dal legno naturale, al legno laccato bianco, al gres ceramizzato.

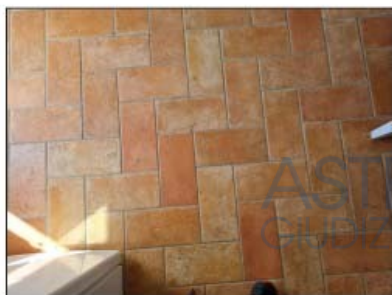


FOTO 115 - LOTTO D
Dettaglio pavimento



FOTO 116 - LOTTO D
Dettaglio pavimento



FOTO 117 - LOTTO D
Dettaglio pavimento bagno

Se all'esterno le costruzioni si presentano integre e strutturalmente sicure con un livello di finiture architettoniche parzialmente grezzo, all'interno i vani sono stati completamente ristrutturati con un buon livello di finiture architettoniche in linea con le richieste del mercato immobiliare.

L'abitazione e tutte le strutture a servizio collegate si presentano oggi in stato di efficienza ed immediato utilizzo.

STATO DI CONSERVAZIONE

Il compendio immobiliare in tutte le unità di cui è costituito è privo di titolo edilizio abilitativo per cui nel 2011 è stato elaborato l'accatastamento di "*primo impianto*".

Successivamente al catasto di "*primo impianto*", nel 2015 l'immobile è stato venduto alla persona esecutata e nell'atto di compravendita si faceva esplicito riferimento alle condizioni delle strutture in parte fatiscenti ed in parte pericolanti.

Poiché oggi le strutture si presentano non pericolanti e non fatiscenti, si presume che in epoca successiva al 2015 siano stati eseguiti lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Rientrano sicuramente nelle opere di manutenzione ordinaria la sostituzione di buona parte delle componenti edilizie come porte e finestre, di una parte di impianti ed il rifacimento di intonaci, pavimenti e rivestimenti.

Ma è probabile che per mettere in sicurezza le strutture siano state effettuate anche opere di manutenzione straordinaria come la sostituzione di qualche componente strutturale nei solai orizzontali (vedi travi in cemento nel solaio del piano primo con esistenza di una trave in legno massello) oppure l'inserimento di impianti nuovi (vedi impianto idrico, sanitario ed elettrico).

Nell'ambito della presente relazione tecnico estimativa pertanto verrà ipotizzata l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria successivi al 2015 per i quali era necessario un titolo edilizio abilitativo.

Sulla base di questa ipotesi, quindi, ad esclusione delle murature e di parte dei solai orizzontali che risalgono all'epoca originaria, tutte le componenti edilizie e le opere di finitura risalgono ad un'epoca recente successiva al 2015.

L'abitazione internamente è stata ristrutturata con un livello di servizi e finiture abbastanza buono che necessita unicamente di interventi di pulizia e manutenzione ordinaria, mentre l'esterno presenta un livello più grezzo, così come è più grezzo il livello di finiture sia interno che esterno dei fabbricati a servizio (deposito, stalla, tettoia, deposito attrezzi e pollai).

Solo il w.c. a piano terra accessibile dall'esterno ricavato dal deposito attrezzi, presenta un buon livello di finiture architettoniche e risulta immediatamente funzionante ed accessibile.

Su tutte le strutture, a causa di un'importante fragilità idro-geologica del contesto ambientale con presenza di diverse frane quiescenti ed attive, si ripercuotono problematiche di stabilità strutturale rilevabili ad occhio nudo con diverse fessurazioni e crepe anche di tipo passante.

Come si evidenzia dalle immagini fotografiche allegate, su tutte le strutture compresa anche l'abitazione anche se internamente ristrutturata, sono presenti importanti fenomeni di assestamento strutturale che compromettono stabilità e agibilità dei vani, risultando prima di tutto antiestetici.

Soprattutto le attrezzature a servizio dell'abitazione presentano importanti fessurazioni di assestamento che si concentrano maggiormente in prossimità dei terreni in pendenza, mentre nell'abitazione sembra trattarsi di diversi fenomeni più lievi, sia di tipo superficiale che a maggiore profondità.



FOTO 118 - LOTTO D Crepe e fessurazioni interne abitazione



FOTO 119 - LOTTO D Crepe e fessurazioni interne abitazione



FOTO 120 - LOTTO D Umidità di risalita nei muri



FOTO 97 - LOTTO D Crepe e fessurazioni deposito esterno



FOTO 98 - LOTTO D Crepe e fessurazioni deposito esterno



FOTO 99 - LOTTO D Deposito assestamento marciapiede

Tali fenomeni di assestamento strutturale sono visibili su pavimentazioni, murature, intonaci e sul controsoffitto in copertura, ma per meglio inquadrare l'entità e la gravità del fenomeno è sicuramente necessario un rilievo grafico esecutivo ed ulteriori verifiche da parte di tecnici strutturisti o geologi.

Insieme alle problematiche strutturali, trattandosi di struttura a muri portanti, nell'immobile sono presenti anche diversi fenomeni di umidità ed infiltrazioni derivanti principalmente dal sottosuolo per capillarità.

Sulle murature portanti che partono dalla fondazione si concentrano diverse macchie da umidità da risalita capillare con muffa superficiale, intonaco ammalorato e distaccamento di tinteggiatura.

Per mitigare tale fenomeno molto diffuso in queste costruzioni a muratura portante, la tecnica delle costruzioni prevede l'applicazione di un nuovo intonaco deumidificante in grado di fare asciugare l'umidità con la traspirabilità dei materiali, anche se tale intervento non è sempre completamente risolutivo.

Analizzando nel dettaglio le costruzioni presenti nella proprietà, le principali problematiche di degrado sono:

1. Crepe e fessurazioni da assestamento strutturale per la presenza di frane quiescenti anche gravi e passanti soprattutto nei fabbricati a servizio;
2. Lievi fessurazioni di assestamento strutturale su pareti e solai per la presenza di componenti strutturali o per la vicinanza di materiali con differente dilatazione;
3. Crepe e fessurazioni da assestamento del terreno su pavimentazioni esterne spesso non dotate di idonei giunti di dilatazione;
4. Infiltrazioni di umidità da risalita nelle murature portanti con fenomeni di macchie e distaccamento di tinteggiature soprattutto nei vani del piano terra in prossimità del terreno;
5. Macchie in cemento per riprese di interventi sulle murature su tutte le facciate;
6. Macchie da condensa e muffa nei fronti retrostanti esposti a nord-ovest e nord-est;
7. Infissi e scuroni in legno con superfici molto usurate e prive di trattamenti di protezione superficiale con componenti metalliche di movimentazione usurate ed aggredite da fenomeni di ruggine;
8. Portoni d'ingresso con finitura superficiale usurata ormai completamente priva di protezione superficiale.



ASSESTAMENTI STRUTTURALI SUI SERVIZI STACCATI

DOTAZIONI TECNICHE E IMPIANTI

L'abitazione è sprovvista di servizio di riscaldamento e raffrescamento.

L'unico servizio fornito è l'acqua calda sanitaria prodotta con due caldaie elettriche e relativi boiler d'accumulo posizionati in ciascun bagno (uno a piano primo ed uno a piano terra).

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 di cucina e bagni è distribuito con linee sottotraccia.

La cucina è dotata di caminetto a legna e al centro dell'abitazione è prevista una canna fumaria in predisposizione per future stufe di riscaldamento a legna o a pellets.

Gli edifici staccati a servizio sono dotati unicamente di impianto elettrico.

FOTO 112 - LOTTO D
BagnoFOTO 113 - LOTTO D
Canna fumaria caminettoFOTO 114 - LOTTO D
Impianto elettrico

L'edificio non è in possesso di Certificato di Conformità e Agibilità Edilizia in quanto non sono presenti pratiche edilizie di alcun tipo ma solo un catasto di "primo impianto", pertanto le "Dichiarazioni di Conformità" dei singoli impianti (elettrico e idrosanitario), non sono state reperite ed in riferimento alla corretta esecuzione degli impianti, il CTU Stimatore non può attestarne la regolarità.

Sarà quindi a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e scarico), per ottenere i suddetti certificati di conformità e prevenire eventuali

problematiche connesse alla mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.

UTENZE E ALLACCI

Le utenze di acqua ed energia elettrica sono autonome e regolarmente allacciate alle linee presenti sotterranee o aeree.

Il fabbricato è privo di allaccio alla linea di gas e la cucina viene alimentata da singole bombole esterne anch'esse di fornitura manuale.

La fognatura bianca viene convogliata in parte nei fossi poderali ed in parte a dispersione nei terreni, mentre le acque reflue provenienti dal bagno e dalla cucina vengono trattate con scarico finale nei fossi poderali.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

- Abitazione a piano terra e piano primo (altezze variabili da cm. 245 a cm. 275) circa mq. 105,1;
- Ricovero animali, deposito e tettoia a piano terra (altezze variabili da cm. 198 a cm. 382) circa mq. 105,9;
- Tettoia di collegamento, deposito attrezzi e W.C. esterno a piano terra (altezze variabili da cm. 162 a cm. 266) circa mq. 46,2;
- Pollaio nei piani sotto strada (altezze variabili) circa mq. 30;
- Corte del fabbricato (escluse le sagome dei fabbricati) circa mq. 1.035,3.

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici del catasto di "primo impianto" (FO0328222 del 14.10.2011) e 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 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 Mercato Saraceno.

Il fabbricato non è dotato di certificato di abitabilità.

Le principali difformità dal catasto di primo impianto sono:

- Costruzione di 2 capanni (uno in lamiera ed uno con materiali precari);
- Tettoia di collegamento fra deposito attrezzi e abitazione non presente;
- Opere di manutenzione straordinaria eseguite dopo il 2015.

Le difformità principali sono inerenti la costruzione dei due capanni, non sono sanabili ed andranno demoliti con ripristino dei luoghi.

La tettoia di collegamento probabilmente crollata verrà considerata da ripristinare.

Per ciò che riguarda le opere di manutenzione straordinaria verrà considerata una pratica CILA in sanatoria.

Ai fini dei ripristini dello stato conforme e dell'eventuale regolarizzazione di tolleranze costruttive, si precisa che il CTU Stimatore, di seguito quantificherà somXXXXXmente i costi che saranno dedotti dal valore dell'immobile al successivo *Punto D.20.04 e D.20.05* ma che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito alle conformità edilizie, alle tolleranze costruttive, alle richieste di ripristino ed eventualmente della fattibilità di interventi in sanatoria edilizia e sismica.

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

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

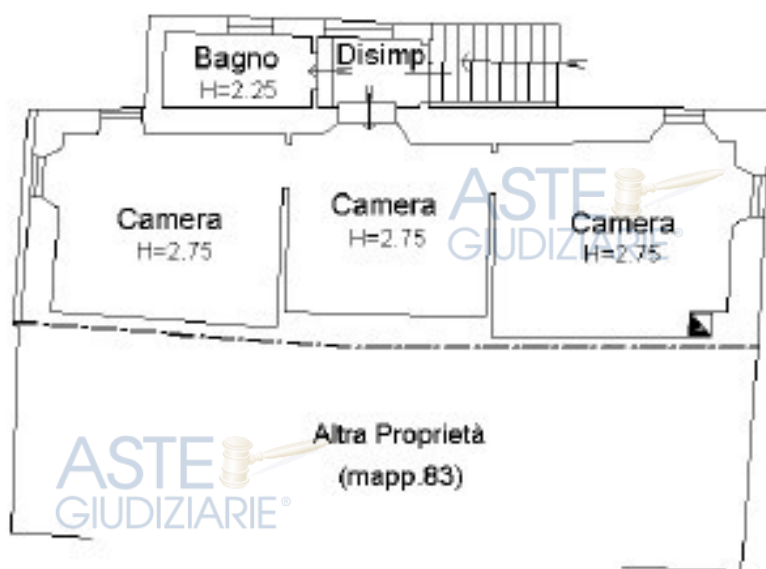
D.02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, estrapolata dagli elaborati del catasto di primo impianto del 2011.

Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato approvato e quello attuale, rilevato durante il sopralluogo del 25.03.2024 e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.



PIANO TERRA



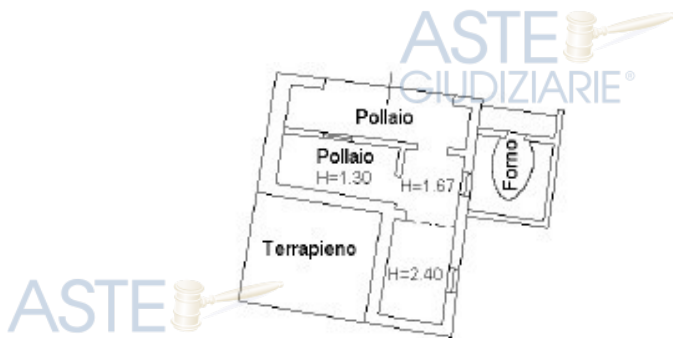
PIANO PRIMO



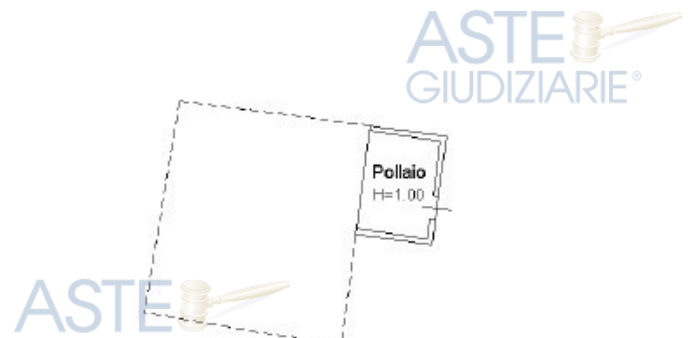
PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

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'ALLEGAGIONE, NE' INDICHERA' GLI ESTREMI COMPLETI.

LOTTO A**A.03.01) PROPRIETA'**

Il bene del lotto A risulta in capo alla persona esegutata per la quota piena e intera.

A.03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza del lotto A in capo alla persona esegutata è un atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Giuseppe Bellecca per la quota piena e intera, ed in particolare:

Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Bellecca il 29.04.1988 (repertorio n. 6584 - raccolta n. 1763 - trascritto a Forlì il 09.05.1988 ART. 4714/3597) dove le società "XXXXX. DI XXXX & c. con sede a Cesena e "XXXX s.n.c. di XXXXXX & c. con sede a Cesena"

vendono

a XXXXX XXXXXXX un locale ad uso deposito di mq 12 al piano interrato censito in catasto alla partita 1400, Foglio 90, mappale 84, sub 2 (piano sottostrada, categoria C/2, classe 4, mq 12, R.C. Lire 88),
alla cifra di Lire 1.000.000

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

la vendita comprende ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, oltre i proporzionali diritti in comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e segg. Del Codice Civile ed avvengono nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano e si possiedono dalle due società rispettivamente per acquisto fattone in data 31.01.1983 (notaio Porfiri) e in data 30.10.1978 (notaio Porfiri).

COMMENTI

Nulla da segnalare.

Il titolo di provenienza del 29.04.1988 richiesto in copia conforme presso l'Archivio Notarile risulta già precedente il ventennio e si allega alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 07).

LOTTO B e LOTTO C

B.C. 03.01) PROPRIETA'

I beni del lotto B e lotto C risultano in capo alla persona esecutata per la quota piena e intera.

B.C. 03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI ALL'ESECUTATO E TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza delle proprietà in capo alla persona esecutata è un atto di divisione del Notaio Giuseppe Bellecca del 31.12.1991 – Repertorio n. 9430 Raccolta n. 2815 (v. All. 08).

I signori XXXXX XXXXXX nato a Mercato Saraceno (FC) il 27.02.1943, XXXXX XXXXXXXX nato a Mercato Saraceno (FC) il 01.04.1950 e XXXXX XXXXX XXXX nata a Mercato saraceno (FC) il 06.02.1952,

I fratelli XXXXX volendo sciogliere la comunione tra loro esistente mediante divisione amichevole e consensuale, senza procedere alla formazione di lotti e all'estrazione a sorte, dichiarano di attribuirsi i beni nel modo seguente

a XXXXX XXXXXXXX

- piena proprietà di appartamento ad uso abitazione a piano terra del fabbricato a Mercato Saraceno sito in via Marconi n.7 con annessi due vani cantina e un locale ad uso legnaia al piano seminterrato distinto in catasto alla partita 890, foglio 95, mappale 15, sub 4, piano T,S.
- piena proprietà di piccolo appartamento ad uso abitazione a piano sottotetto del fabbricato a Mercato Saraceno sito in via Marconi n.7 distinto in catasto alla partita 890, foglio 95, mappale 15, sub 6, piano sottotetto.
- diritti di comproprietà pari a 1/2 sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero fabbricato ed in particolare sull'area coperta e scoperta dell'intero fabbricato distinto in catasto alla partita 5311, foglio 95, particella 15 di mq 1496.

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

la vendita comprende ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, ed avvengono nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attribuiti si trovano e si possiedono dai rispettivi condividenti.

COMMENTI

Nulla da segnalare

Fino a coprire il ventennio, in riferimento al lotto B e al lotto C risulta un'atto di compravendita fra XXXXX nato a Mercato Saraceno (FC) il 13.11.1916, XXXXXXXX nata a Mercato Saraceno (FC) il

09.10.1922 e i fratelli XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXX XXXX,
che acquistano

- un fabbricato di civile abitazione in pessimo stato, con tetto pericolante distinto in catasto alla pagina 890, foglio 95, particella 15 (categoria A/3, classe u, vani 7.5. R.C. Lire 960);
- un terreno in parte coperto dal fabbricato suddetto distinto in catasto alla pagina 3459, foglio 95, particella 15 di are 14,96.

I titoli di provenienza delle proprietà del 1991 e del 1975, richiesti in copia conforme all'Archivio Notarile, risultano già precedenti al ventennio e si allegano alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 08).

LOTTO D

D.03.01) PROPRIETA'

I beni del lotto D risultano in capo alla persona eseguita per la quota piena e intera.

D.03.02) TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza del lotto D in capo alla persona eseguita è un atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Marco Maltoni, ed in particolare:

Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Marco Maltoni il 07.07.2015 (repertorio n. 27201 - raccolta n. 17661 - trascritto a Forlì il 27.07.2015 (reg. generale n.10918 e reg. particolare n. 7612) dove XXXXX nato a Mercato Saraceno (FC) il 07.02.1941, XXXXXX nata a Wingles (Francia) il 19.11.1941 e XXXXXXXXXXXX XXXXXnata a Mercato Saraceno (FC) il 12.10.1960

vendono

a XXXXX XXXXXXXX nato a Mercato Saraceno (FC) il 01.04.1950, coniugato in regime di separazione dei beni

Fondo rustico con sovrastanti vecchi fabbricati fatiscenti di cui uno ad uso abitativo e uno in parte pericolante ad uso deposito, posti in mercato saraceno località Zangaleata via Palareto n.1273.

Il terreno agricolo, di difficile accesso/lavorazione ed in forte pendenza, che le parti dichiarano essere interessato da un significativo movimento franoso comprensivo della strada di accesso, avente la superficie catastale di mq 70.471 e distinto in catasto al foglio 90 part. 54, 59, 60, 61, 151, 178 e foglio 90 part. 58 sub 4 (cat. A/3), sub 5 (cat. C/2) e sub 6 (corte e pozzo comune ai sub 4 e sub 5).

Alla cifra di € 60.000,00

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nulla da segnalare.

COMMENTI

Nulla da segnalare.

Il titolo di provenienza del 2015, richiesto in copia al Notaio Dott. marco Maltoni, si allega alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 09).

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 ABBIA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567 COMMA 2, ULTIMA PARTE. C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERÀ AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

LOTTO D

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto è stato prodotto Relazione Notarile (Dott. Gualfreduccio degli Oddi) compilata il 13.02.2024.

Il CTU Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il nominativo della persona esecutata e degli immobili oggetto di pignoramento alla data del 29.02.2024 provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipocatastali e notarili presenti nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sull'immobile oggetto di pignoramento, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla data di redazione della Relazione Notarile.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui quattro immobili ed in particolare Unità negoziale 1 Comune di Mercato Saraceno (FC) Catasto fabbricati Foglio 90 Part. 84 sub 2 (cat. C/2) – Foglio 95 Part. 15 sub 4 (cat. A/2) – Foglio 95 Part. 15 sub 6 (cat. A/4) – Foglio 90 Part. 58 sub 4 (cat. A/3) – Foglio 90 Part. 58 sub 5 (cat. C/2) e catasto terreni Foglio 90 Part. 54, 59, 60, 61, 151 e 178:

- Iscrizione contro del 04.03.2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Registro particolare 700 registro generale 3843

Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì - Repertorio 134 del 08.02.2022

- Trascrizione contro del 02.02.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Registro Particolare 1455 Registro Generale 2012

Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì - Repertorio 125/2024 del 12.01.2024

- UNITA' NEGOZIALE 1

Immobile 1 – via Antonio Gramsci

Foglio 90 Part. 84 Sub 2 (cat. C/2 – deposito)

Immobile 2 – via Guglielmo Marconi n.7

Foglio 95 Part. 15 Sub 4 (cat. A/2 – abitazione)

Immobile 3 – via Guglielmo Marconi n.7

Foglio 95 Part. 15 Sub 6 (cat. A/4 – abitazione)

Immobile 4 – via Palareto n.1273

Foglio 90 Part. 58 Sub 4 (cat. A/3 – abitazione)

Immobile 5 – via Palareto n.1273

Foglio 90 Part. 58 Sub 5 (cat. C/2 – deposito)

Immobile 6, 7, 8, 9, 10, 11 – terreni

Foglio 90 Part. 54, 59, 60, 61, 151 e 178

- *A favore di XXXXXXXXXXXX S.R.L.
(C.F. XXXXXXXXXXXX) con sede a Forlì
per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà*
- *Contro XXXXX XXXXXXXX nato il 01.04.1950 a Mercato Saraceno (FC)
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX
per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà*

QUADRO D

*LA PRESENTE NOTA E' IN RETTIFICA ALLA PRECEDENTE DEL 29.01.2024 REG. PART. 1260 A
CUI E' ALLEGATO IL TITOLO, IN QUANTO IL TERRENO IDENTIFICATO AL FG. 90 MAPPALE
151 ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO AL COMUNE DI PORTICO E SAN BENEDETTO
(FC) ANZICHE' ALL'ESATTO COMUNE DI MERCATO SARACENO (FC).*

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto.

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All. 10).

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

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

LOTTO D

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, planimetria catastale e visure catastali.

In riferimento ai singoli lotti si precisa che:

nel LOTTO A è presente la conformità catastale;

nel LOTTO B non è presente la conformità catastale in quanto le modifiche apportate nell'ultimo titolo edilizio (1992) non sono state denunciate in Catasto per l'assenza di regolarizzazione della proprietà di un vano comune modificato in due vani privati (le opere nel vano comune sono escluse dal pignoramento);

nel LOTTO C è presente la conformità catastale e la difformità rilevata da sanare (assenza dei lucernai in copertura) non modifica la situazione catastale e non altera la relativa rendita catastale;

nel LOTTO D le planimetrie catastali del 2011 costituiscono il progetto "*primo impianto*" ma poiché nello stato dei luoghi non è stata rilevata una tettoia indicata nella planimetria catastale, ad oggi non è presente la conformità catastale (la tettoia costituisce opera da ripristinare).

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, la scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) degli immobili dei quattro lotti, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale e visure catastali (All. 02, All. 03, All. 04).

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

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C
LOTTO D

Visto l'atto di provenienza degli immobili, 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.

LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C
LOTTO D

Alla data del sopralluogo avvenuto il 25.03.2024, gli immobili oggetto di pignoramento erano occupati dalla persona esecutata e dai suoi familiari; in particolare:

il LOTTO A è occupato dalla persona esecutata ed utilizzato come deposito;
il LOTTO B è occupato dal nucleo familiare della persona esecutata costituito da XXXXX XXXXXXXX e dalla moglie XXXXXXXX XXXXXXXXXX;
il LOTTO C è occupato dalla figlia dell'esecutato XXXXX XXXXXXXXXX e dal suo nucleo familiare costituito dai figli XXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXX;
il LOTTO D risulta attualmente libero ed occupato dalla persona esecutata e dal suo nucleo familiare in maniera saltuaria (fine settimana e vacanze).

In riferimento al LOTTO C, per formalizzare l'uso dell'immobile da parte della figlia della persona esecutata, all'inizio delle operazioni peritali è stato stipulato un contratto di locazione registrato fra XXXXX XXXXXXXX e la figlia XXXXX XXXXXXXXXX (v. All. 11).

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.

LOTTO A, LOTTO B e LOTTO C

A.B.C. 08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

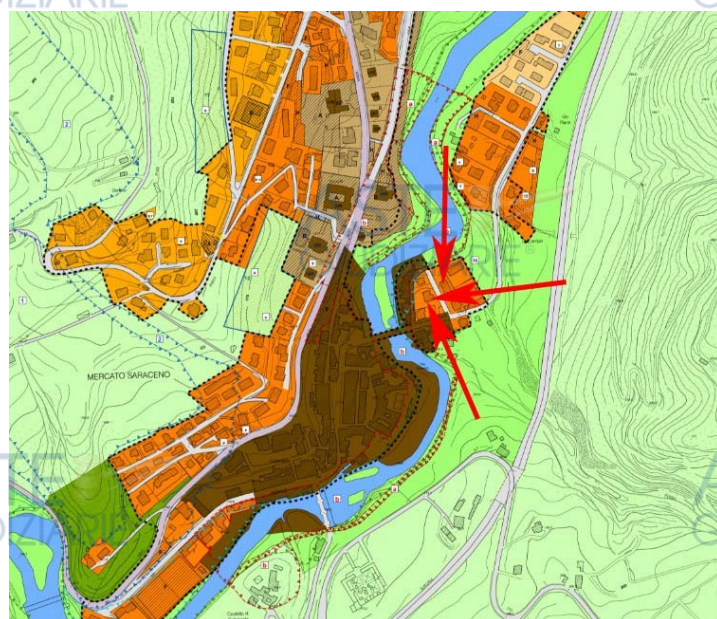
Non sono stati rilevati vincoli gravanti sull'immobile, rinvenenti dall'atto di provenienza, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.

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.

A.B.C. 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 del PUG e della zonizzazione di RUE, approvato con Delibera di C.C. N.19 del 10.04.2014 – variante n.1 al R (approvata con Delibera di C.C. N. 21 del 26.04.2018), l'area in esame ricade in "SUB AMBITO A10-2 TESSUTI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITÀ"



Legenda

TERRITORIO URBANO

Sistema insediativo storico

- Centro Storico
- u00 Edifici di valore storico, architettonico, culturale, testimoniale in ambito urbano esterni ai centri storici

Sub Ambiti

- A10-1: Tessuti urbani di primo '900
- A10-2: Tessuti residenziali a media densità
- A10-3: Tessuti residenziali a bassa densità
- A10-4: Tessuti residenziali pianificati
- A10-6: Tessuti specializzati di servizio
- A13-1: Tessuti specializzati produttivi pianificati
- A13-2: Tessuti specializzati misti
- A13-3: Tessuti specializzati a bassa densità

Viabilità urbana da riqualificare e/o potenziare

- Aree di riqualificazione diffusa
- Verde privato

Previsioni confermate da PRG approvato

- Destinazione produttiva
- Destinazione residenziale
- Destinazione dotazioni territoriali

Non risultano altre indicazioni particolari di PUG o RUE, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione di entrambi gli strumenti urbanistici del Comune di mercato Saraceno per futuri interventi edilizi e non.

LOTTO D**D.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.

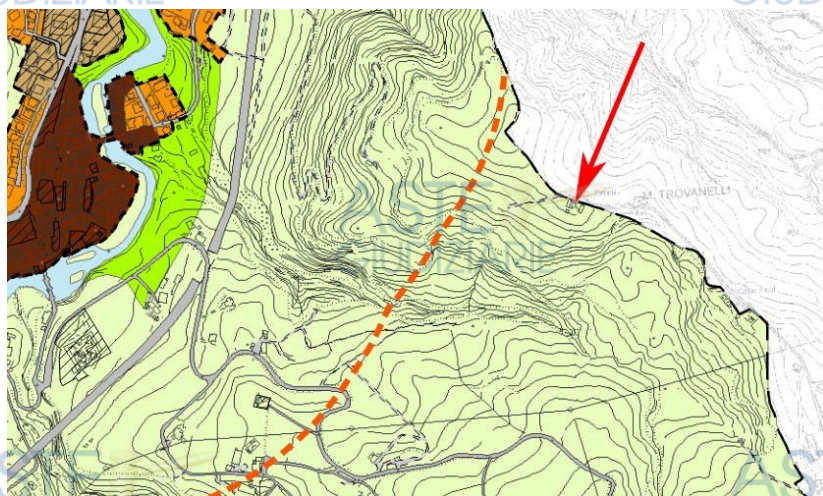
Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto sopradescritto, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

D.08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex D.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

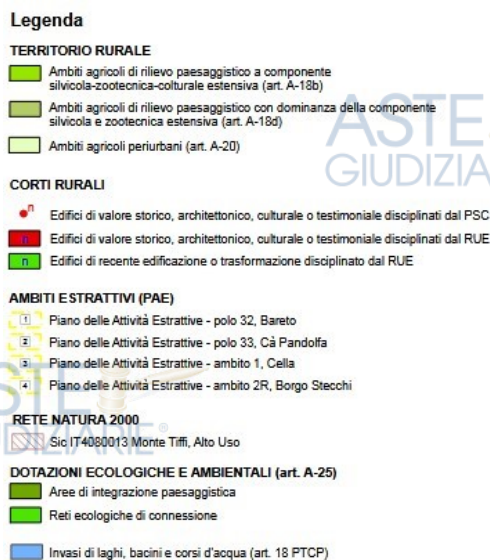
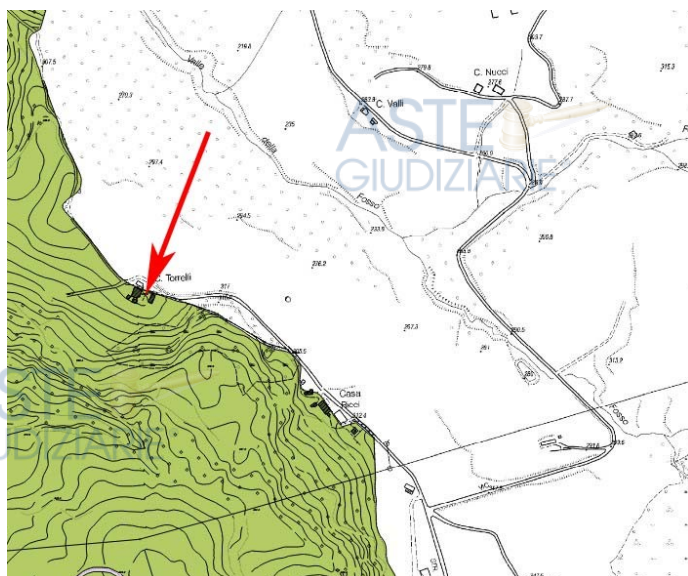
L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso del CTU Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nell'ambito della prima variante di Regolamento Urbanistico Edilizio approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 26.04.2018, il terreno sito nel Comune di Mercato Saraceno e distinto in catasto al Foglio 90 Part. 58, 54, 59, 60, 61, 151 e 178 di superficie catastale pari a mq 70.471 è sottoposto alla seguente destinazione urbanistica:

- Nell'ambito del piano Strutturale Comunale (approvato con Delibera di C.P. n. 70346/146) la proprietà in esame ricade in A-18d Ambito agricolo di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva.
- Nell'ambito del regolamento Urbanistico edilizio (approvato con delibera di C.C. n.19 del 10.04.2014) – variante n.1 al Regolamento Urbanistico edilizio (approvata con delibera di C.C. n.21 del 26.04.2018) la proprietà in esame ricade in A-18d Ambito agricolo di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva.
- Nell'ambito del Piano Urbanistico Generale intercomunale (adottato con delibera di C.C. n.17 del 18.04.2024) la proprietà in esame ricade in "Paesaggio del savio"



ESTRATTO DI PUG



ESTRATTO DI PUG

Trattandosi di ambito agricolo di rilievo paesaggistico, i vincoli specifici da strumenti urbanistici e le zone di tutela sono:

- Vincolo idro geologico;
- Zona di tutela del sistema forestale e boschivo;
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale;
- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – aree interessate da frane quiescenti;
- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – aree interessate da frane attive;
- Fascia di tutela dei territori coperti da foreste e da boschi;
- Zona di tutela naturalistica;

- Aree soggette a rilascio di Autorizzazione Paesaggistica – sistema forestale boschivo;

Inoltre:

- L'area non risulta percorsa da incendio (Legge quadro in materia di incendi boschivi);
- Vigè il Piano Speciale Preliminare degli interventi sulle situazioni di dissesto idrogeologico per le aree soggette a norme di salvaguardia.

Non risultano altre indicazioni particolari di PUG o RUE, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione di entrambi gli strumenti urbanistici del Comune di Mercato Saraceno per futuri interventi edilizi e non.

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.

**LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C
LOTTO D**

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.

I fabbricati dove sono ubicati gli immobili dei LOTTI A, B e C, sono per loro natura dei piccoli condomini, quindi agli stessi si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia di condominio.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHÉ LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

**LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C
LOTTO D**

Le spese fisse di gestione e manutenzione sono:

LOTTO A, le spese di manutenzione della proprietà e delle aree comuni possono essere quantificate in € 500,00 all'anno.

Il fabbricato interessato dai LOTTI B e C è un piccolo condominio formato da poche unità immobiliari con cortile comune ed aree di accesso comune, costituito da 4 unità immobiliari appartenenti a due sole distinte proprietà; la ridotta consistenza di questo condominio non impone l'obbligo di amministrazione condominiale e pertanto non vi sono spese condominiali pregresse o future ma unicamente spese di manutenzione e pulizia delle aree comuni (cortile e percorsi) quantificabili in € 2.000 da dividere in quattro unità..

LOTTO B, le spese di manutenzione ordinaria considerando le condizioni di conservazione dello stesso, possono essere quantificate in € 2.000 all'anno più € 500,00 per le aree comuni, totale € 2.500,00.

LOTTO C, le spese di manutenzione ordinaria considerando le condizioni di conservazione dello stesso, possono essere quantificate in € 1.000 all'anno più € 500,00 per le aree comuni, totale € 1.500,00.

In riferimento al LOTTO D il compendio immobiliare è formato da più fabbricati, dalla corte comune e dal fondo agricolo, ma non rientra in un condominio e pertanto non vi sono spese condominiali future o pregresse.

Le spese di manutenzione ordinaria e pulizia dei fabbricati, della corte interna e del fondo agricolo, considerando le condizioni di conservazione degli stessi, possono essere quantificate in € 5.000,00 all'anno, comprendendo anche le spese di sfalcio delle aree esterne.

Ad esclusione dell'iscrizione del 04.03.2022 (Reg. generale n.3843 Reg. particolare n.700) della SENTENZA DI CONDANNA a favore di XXXXXXXXXX S.R.L. e contro S.C.O.T. Ofelio XXXXX S.R.L. in liquidazione e XXXXX XXXXXXXX, già presente nel fascicolo della procedura in oggetto, sugli immobili pignorati non sono stati iscritti e nemmeno riscontrati nuovi procedimenti giudiziari in corso.

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.

LOTTO A, LOTTO B e LOTTO C

La destinazione urbanistica della proprietà in oggetto nell'ambito del PUG e della zonizzazione di RUE, approvato con Delibera di C.C. N.19 del 10.04.2014 – variante n.1 al R (approvata con Delibera

di C.C. N. 21 del 26.04.2018) è SUB AMBITO A10-2 TESSUTI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA' e comprende i tessuti urbani d'impianto recente a sviluppo lineare su un percorso matrice in genere preesistente al tessuto (percorsi di fondovalle e di controcinale) o su nuova viabilità d'impianto e collegamento, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali a schiera ed in linea. Tessuti a bassa densità insediativa, sostanzialmente saturi.

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

LOTTO D

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mercato Saraceno è stato richiesto il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato in data 16.07.2024 (prot. N.0007934/2024) dal quale si certifica che ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 comma 2°, della legge n° 47/85, che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

- Nel Piano Strutturale Comunale (approvato con Delibera di C.P. n. 70346/146) *“A-18d Ambito agricolo di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva”*;
- Nel Regolamento Urbanistico edilizio (approvato con delibera di C.C. n.19 del 10.04.2014) – variante n.1 al Regolamento Urbanistico edilizio (approvata con delibera di C.C. n.21 del 26.04.2018) *“A-18d Ambito agricolo di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva”*;
- Nel Piano Urbanistico Generale intercomunale (adottato con delibera di C.C. n.17 del 18.04.2024) *“Paesaggio del savio”*.

Inoltre viene specificato:

- Vincolo idro geologico ai sensi del R.D.L. n° 3267 del 30.12.1923;
- Zona di tutela del sistema forestale e boschivo ai sensi dell'art. 10 del P.T.C.P;
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 19 del P.T.C.P;
- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – aree interessate da frane quiescenti ai sensi dell'art. 26 del P.T.C.P;
- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – aree interessate da frane attive ai sensi dell'art. 26 del P.T.C.P;
- Fascia di tutela dei territori coperti da foreste e da boschi ai sensi dell'art. 142 lettera g) del D.Lgs. 42/2004;
- L'area non risulta percorsa da incendio ai sensi della Legge 353/2000 del 21.11.2000 “Legge quadro in materia di incendi boschivi”;
- Piano Speciale Preliminare degli interventi sulle situazioni di dissesto idro geologico per le aree soggette a norme di salvaguardia;

- Zona di tutela naturalistica;
- Aree soggette a rilascio di Autorizzazione Paesaggistica D.Lgs. 42/2004 art. 146 – (Tavola VT 3.03) – sistema forestale boschivo;

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

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

Il Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU si allega (v. All. 16)

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLANZA 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.

LOTTO A

A.13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Deposito cantina nel piano interrato in viale Antonio Gramsci.

Il fabbricato nel quale si trova la cantina oggetto di pignoramento, è legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia N°2061 del 18.01.1979 e successiva Variante N°2654 del 12.05.1982;
- Abitabilità del 22.02.1985.

A.13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di piccola cantina interrata, la destinazione urbanistica non è modificabile.

A.13.03) REGOLARITA' EDILIZIA

Trattandosi di piccola cantina interrata, non sono emerse difformità.

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

LOTTO B e LOTTO C**B.C. 13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI**

Appartamento a piano terra e appartamento a piano sottotetto in viale Marconi n.7.

Il fabbricato nel quale si trovano i due appartamenti oggetto di pignoramento, è legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

1957

Richiesta di costruzione di fabbricato in via dell'Avvenire

Nuova costruzione

Proprietà xxxxx xxxxx e xxxxxx xxxxxx

Tecnico Geom. Comandini Pier Luigi

1973

Licenza di Costruzione N°969 del 17.02.1973

Ampliamento di fabbricato di civile abitazione

Proprietà xxxxx xxxxx e xxxxxx xxxxxx

Tecnico Geom. Galli angeli Sandro

1976

Licenza N°1580 del 08.03.1976

Ampliamento e sistemazione fabbricato

Proprietà XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXXXX

Tecnico Geom. XXXXX XXXXXXXX

Licenza N°1764 del 24.12.1976

Variante a Licenza N°1580 del 08.03.1976

Proprietà XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX

Tecnico Geom. XXXXX XXXXXXXX

1991

Sanatoria N°531/1991

Cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione e difformità estetiche non valutabili in superficie

Proprietà XXXXX XXXXXXXX

Tecnico Geom. XXXXX XXXXXXXX

Sanatoria N°532/1991

Cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione e difformità estetiche non valutabili in

superficie

Proprietà XXXXX XXXXXXXX

Tecnico Geom. XXXXX XXXXXXXX

1992

Autorizzazione Edilizia N°4292 del 08.08.1992

Apertura di due vani porta al piano seminterrato di un fabbricato sito in via Marconi

Proprietà XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX

Tecnico Geom. XXXXX XXXXXXXX

1997

Autorizzazione Edilizia N°56 del 11.12.1997

Abbattimento di albero

Proprietà XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX

Tecnico Geom. XXXXX XXXXXXXX

2000

DIA Denuncia Inizio Attività N°10737 del 13.09.2000

Opere di manutenzione straordinaria (massetto calcestruzzo cornicione, manto copertura, docce e pluviali, coibentazione copertura, costruzione canna fuXXXXX, nuovi lucernai tipo velux e sistemazione fognature acque bianche)

Proprietà XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX

Tecnico Geom. XXXXX XXXXXXXX

2002

DIA Denuncia Inizio Attività N°8950 del 03.07.2002

Opere di manutenzione straordinaria (massetti e pavimenti, nuove pavimentazioni interne, sostituzione infisso e opere interne di modesta entità)

Proprietà XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX

Tecnico Geom. XXXXX XXXXXXXX

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 12).

Dall'epoca dell'Autorizzazione edilizia N°4292 del 08.08.1992 e dalle DIA di manutenzione straordinaria del 2000 e 2002, non sono stati reperiti altri titoli per lavori edili successivi.

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta che gli ultimi titoli abilitativi validi sono l'Autorizzazione edilizia N°4292 del 08.08.1992, la DIA N°10373/2000 e la DIA N°8950/2002.

Si precisa che la verifica delle superfici, sia degli immobili oggetto di pignoramento che delle parti comuni di cui fanno parte, non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto le documentazioni tecniche, amministrative e catastali (visure e planimetrie) sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l'acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 12).

B.C. 13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di ambito urbano consolidato sostanzialmente saturo composto prevalentemente da tipi residenziali a schiera di 2,3 piani o in linea di 3,4 piani, poiché l'area oggetto di pignoramento corrisponde all'ente urbano di mq 663, l'entità è sufficiente al fabbricato esistente e non si considera una vera potenzialità edificatoria aggiuntiva.

Gli unici interventi ammessi sono quelli che conservano le volumetrie esistenti autorizzate.

Fra questi la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia compresi gli interventi di demolizione/ricostruzione della stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione alla normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

Sempre all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli che comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici in conformità alle previsioni degli strumenti normativi urbanistici.

Nell'eventualità di aumento di unità immobiliari o di cambi di destinazione d'uso, vanno verificati i requisiti normativi legati al differente carico urbanistico delle funzioni in riferimento a minima superficie standard dei parcheggi privati, di quelli pubblici, di verde/attrezzature pubbliche e dell'autorizzazione allo scarico per eventuale modifica di abitanti equivalenti.

Fra le funzioni è prevista quella abitativa (residenza, collegi, studentati, residenze stagionali ecc..), quella terziaria (esercizi di vicinato, funzione direzionale, artigianato di servizio, studi professionali ecc...), quella produttiva e manifatturiera, quella agricola (laboratori per la ricerca, foresteria aziendale, consorzio di prodotti tipici ecc...) e quella alberghiera/congressuale/ristorazione (alberghi, foresterie, residence, ostelli, affittacamere, bed and breakfast, ristorante, bar enoteca ecc...).

Sono comunque vietati i cambi di destinazione d'uso nei casi in cui la nuova destinazione preveda l'utilizzo di impianti rumorosi, di emissioni di aerosol e/o polveri e il deposito di materiali e attività che possano creare disagi alla residenza.

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

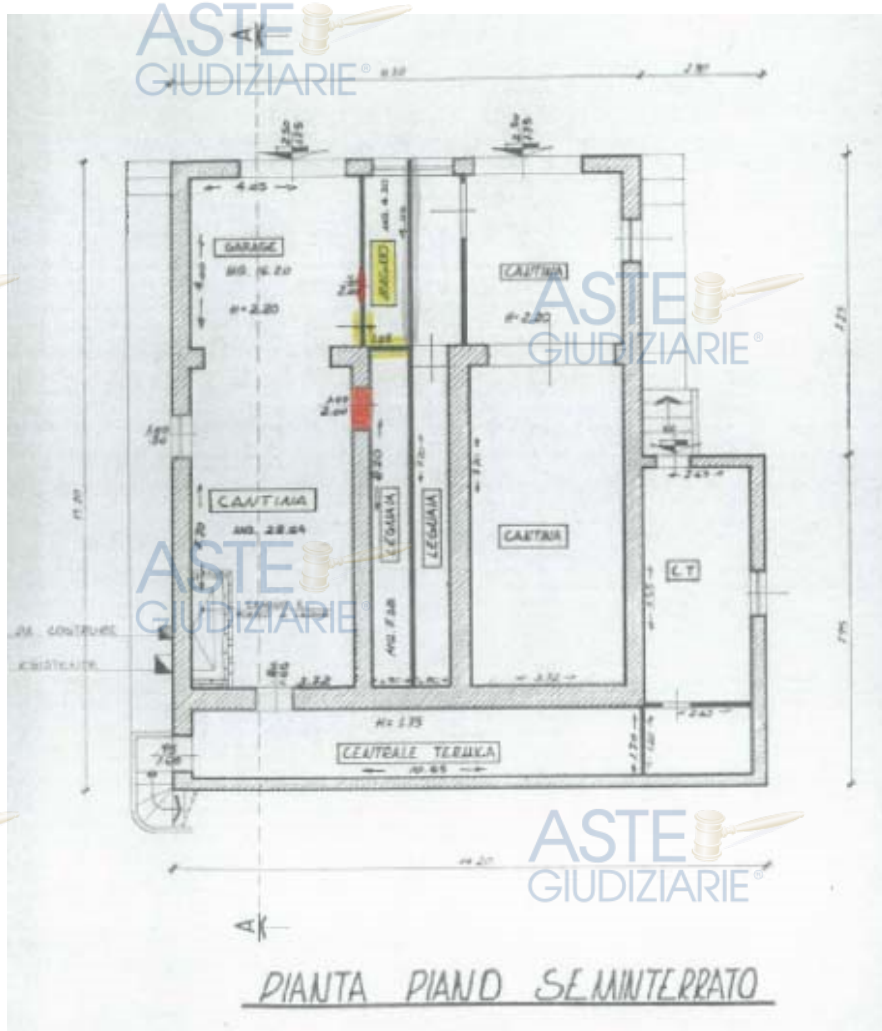
B.C. 13.03) REGOLARITA' EDILIZIA

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

Nell'abitazione a piano terra (LOTTO B)

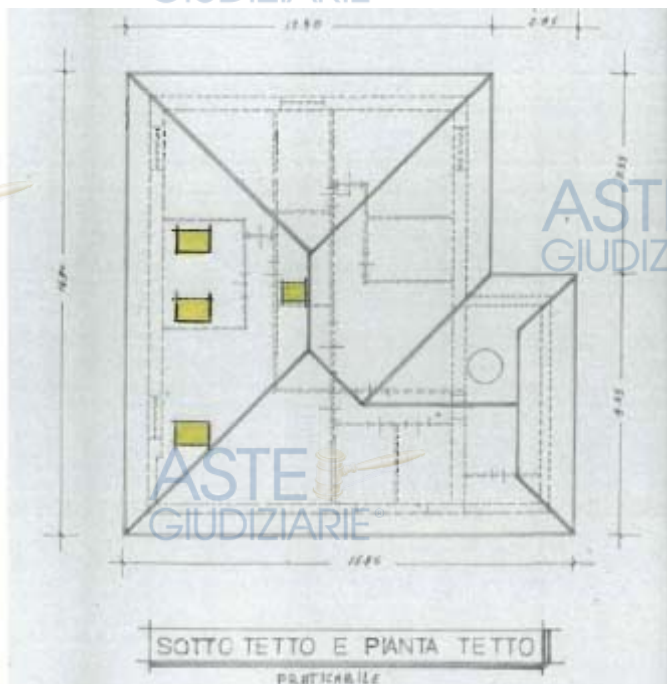
- ✓ Mancata variante finale nel piano semi interrato in Autorizzazione Edilizia N° 4292 del 08.08.1992 (utilizzo di vano comune in cantina privata, non apertura di porta in muratura portante interna, demolizione di piccolo tramezzo di comunicazione fra vano legnaia e

bagno/ripostiglio, non costruzione di bagno e spostamento di porta di accesso del bagno/ripostiglio) – Tale opera è sanabile con CILA in sanatoria per mancata variante finale ma poiché il vano comune interessato dalle opere è escluso dal pignoramento, verranno considerate solo opere di ripristino del titolo legittimo all'interno della proprietà pignorata.



Nell'abitazione del piano sottotetto (LOTTO C)

- ✓ Costruzione di lucernai in copertura tipo velux ai quali si fa riferimento nella pratica DIA N°10737 del 13.09.2000 come opere di manutenzione straordinaria senza una restituzione grafica della posizione e del numero degli stessi - opera sanabile con SCIA in sanatoria.

**LOTTO D****D.13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI**

Abitazione, stalla/deposito/tettoia e deposito attrezzi/bagno/pollai.

Le strutture, oggetto di pignoramento, sono legittimate dal catasto di primo impianto eseguito nel 2011 (FO 0328222 del 14.10.2011) in quanto strutture esistenti prima del 1967 e prive di titoli edilizi abilitativi.

Ante 1967

2011

Catasto di primo impianto Pratica N° FO 0328222 del 14.10.2011

Proprietà XXXXXX, XXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXX

Tecnico Geom. XXXXX XXXXXXXX

Il catasto di primo impianto si allega alla presente relazione di stima (v. All. 04).

Dall'epoca del catasto di primo impianto (2011) non è stato reperito alcun altro titolo abilitativo per lavori edili successivi, pertanto l'ultimo titolo abilitativo valido è il catasto di primo impianto.

D.13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di territorio rurale ed in particolare di “ambito agricolo di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica” inquadrato nel PUG come “Paesaggio del Savio”, per interventi edilizi futuri sui fabbricati esistenti, dovranno applicarsi le Norme del RUE che attualmente non attribuiscono alcuna potenzialità edificatoria di superfici ma perseguono principalmente politiche di recupero del patrimonio edilizio.

Il patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico testimoniale come la proprietà in esame viene regolamentato dal RUE e ogni possibile intervento deve essere soggetto ad un’attenta valutazione in merito all’inserimento nel paesaggio rurale e alle opere di sistemazione del terreno circostante.

Il fondo agricolo in esame è principalmente formato da colture estensive, da soprassuolo boschivo e da attività zootecniche, caratterizzate da scarsa redditività dei suoli e in tali ambiti il RUE favorisce la multifunzionalità e le attività integrative del reddito agricolo nelle forme più varie, anche legate all’offerta e gestione di servizi ambientali e alle misure ed azioni dello sviluppo locale integrato; data la scarsa redditività dei suoli, in queste aree viene favorita la prosecuzione di zootecnica estensiva (bovini, ovini, caprini ed equini).

Fra le destinazioni d’uso ammesse è prevista la funzione residenziale, la residenza agricola, le attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti, l’agriturismo, le fattorie didattiche e sociali.

Per le valutazioni e le interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo e 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.

D.13.03) REGOLARITA' EDILIZIA

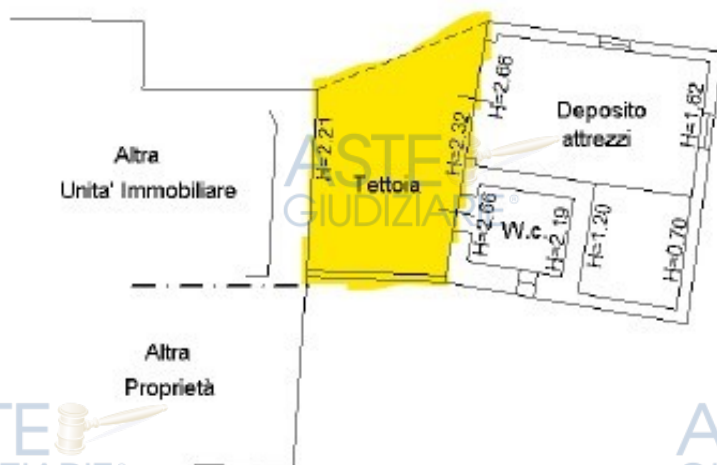
Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse le seguenti difformità edilizie e catastali:

Nei fabbricati (LOTTO D)

- ✓ Opere di manutenzione straordinaria eseguite in assenza di titolo abilitativo per modificare lo stato della proprietà da “*fondo rustico con sovrastanti vecchi fabbricati fatiscenti di cui uno ad uso abitativo ed uno in parte pericolante ad uso deposito*” a fabbricati in condizioni d’utilizzo di livello discreto (non pericolante) - opera sanabile con CILA in sanatoria.
- ✓ Assenza di una tettoia di collegamento fra l’abitazione ed il deposito degli attrezzi - opera probabilmente crollata da ripristinare.

Nel fondo rustico (LOTTO D)

- ✓ Costruzione di due capanni con materiali di natura precaria (legno, pannelli lamiera, pvc ecc...) - opere da demolire con ripristino dello stato dei luoghi



**TETTOIA DI COLLEGAMENTO
NON PRESENTE**

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.

LOTTO A

Trattandosi di semplice cantina interrata non è presente alcuna difformità.

LOTTO B

La difformità edilizia individuata è riferita all'assenza di variante finale nell'Autorizzazione Edilizia N° 4292 del 08.08.1992 per opere di non apertura di porta in muratura portante interna, di demolizione di piccolo tramezzo di comunicazione fra vano legnaia e bagno/ripostiglio, non costruzione di bagno e spostamento di porta di accesso del bagno/ripostiglio.

Ma poiché tali opere da regolarizzare sia come variante finale che come conformità urbanistica, interessano un vano comune che viene trasformato in due cantine private, poiché si tratta di porzione di immobile escluso dal pignoramento, non verrà regolarizzato con sanatoria ma bensì ripristinato allo

stato precedente la pratica del 1992 e quindi corrispondente al limite della proprietà indicata con il subalterno 4 nella planimetria catastale del 18.11.1985.

Il calcolo dei costi per il ripristino del piano semi interrato al titolo edilizio legittimo del 1992 si limita alla porzione di immobile oggetto di pignoramento (le opere nel vano comune sono escluse); tale importo è pari ad **€ 5.000,00** e la cifra verrà detratta al successivo *Punto B.C. 20.04 e Punto B.C. 20.05*.

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Mercato Saraceno.

LOTTO C

La difformità edilizia da sanare è riferita alla costruzione di lucernai in copertura tipo velux che trovandosi all'esterno del fabbricato necessitano di pratica SCIA in sanatoria.

Il calcolo dei costi per la SCIA in sanatoria di ristrutturazione edilizia per costruzione di lucernai esterni, comprensivo di sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche, è pari ad **€ 5.500,00** e tale cifra verrà detratta al successivo *Punto B.C. 20.04 e Punto B.C.*

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Mercato Saraceno.

LOTTO D

La difformità edilizia da sanare è riferita all'assenza della tettoia di collegamento fra abitazione e deposito attrezzi e le opere di manutenzione straordinaria eseguite per modificare lo stato da *"fondo rustico con sovrastanti vecchi fabbricati fatiscenti di cui uno ad uso abitativo ed uno in parte pericolante ad uso deposito"* a fabbricati in condizioni d'utilizzo di livello discreto (non pericolante).

Il calcolo dei costi per la CILA in sanatoria di manutenzione straordinaria, comprensivo di sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche, è pari ad **€ 7.500,00** e tale cifra verrà detratta al successivo *Punto B.C. 20.04 e Punto B.C.*

In riferimento invece alle opere di ripristino (demolizione di due capanni eseguiti con materiali precari e ricostruzione di tettoia probabilmente crollata), il calcolo del costo è pari ad **€ 3.000,00** e tale cifra verrà detratta al successivo *Punto B.C. 20.04 e Punto B.C.*

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Mercato Saraceno.

Si precisa che le ipotesi di ripristino dei luoghi e di sanatoria amministrativa concordate dal CTU Stimatore con i tecnici dell'Amministrazione Comunale preposti, sono state descritte e quantificate come costi o sanzioni amministrative sulla base della normativa vigente e delle attuali interpretazioni legislative.

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 amministrative ed eventuali importi dei contributi di urbanizzazione e/o costruzione eventualmente da corrispondere.

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

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 SUDDETTI TITOLI.

**LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C
LOTTO D**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto della persona esecutata sul bene pignorato è complessivamente per la proprietà piena e intera.

16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 N. 12976, INTITOLATA "CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N.63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"), PRECISANDO FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARA' RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI. OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'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.

LOTTO A

Trattandosi di piccola cantina interrata priva di impianti di climatizzazione, non esiste l'obbligo di allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

LOTTO B

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

L'attestato è stato rilasciato il 26.03.2024 con il N° 06556-547758-2024 ed è valido fino al 26.03.2034; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 214,89 KWh/mq anno) (v. All. 13).

LOTTO C

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

L'attestato è stato rilasciato il 26.03.2024 con il N° 06556-547761-2024 ed è valido fino al 26.03.2034; l'immobile risulta in classe energetica "F" (EP gl, nren 226,50 KWh/mq anno) (v. All. 14).

LOTTO D

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

L'attestato è stato rilasciato l'08.11.2024 con il N° 06556-627985-2024 ed è valido fino al 08.11.2034; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 699,94 KWh/mq anno) (v. All. 15).

Gli A.P.E. verranno depositati dal CTU Stimatore in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All. 13, All. 14, All. 15).

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).

LOTTO A

Il fabbricato è regolarmente accatastato con pratica DOCFA del 24.09.1980.
La planimetria catastale dell'immobile si allega (v. All. 02).

LOTTO B

L'immobile è stato accatastato il 18.11.1985 (geom. XXXXX XXXXXXXX) e la planimetria catastale del fabbricato non è conforme alla planimetria del titolo edilizio valido (Autorizzazione Edilizia N°4292 del 08.08.1992) e nemmeno allo stato dei luoghi, per l'assenza di regolarizzazione del titolo di proprietà di un vano semi interrato comune che è stato trasformato in due cantine equivalenti private.

Poiché tali opere interessano una porzione comune di immobile esclusa dal pignoramento, verrà considerato il ripristino del piano semi interrato alla situazione precedente al titolo del 1992.

Ripristinata la situazione precedente al 1992 sarà possibile aggiornare la planimetria catastale ed ottenere la conformità urbanistica.

La planimetria catastale dell'immobile sulla quale si basa il pignoramento si allega (v. All. 03).

LOTTO C

L'immobile è stato accatastato il 18.11.1985 (geom. XXXXX XXXXXXXX) e la planimetria catastale del fabbricato è conforme alla planimetria del titolo edilizio valido e allo stato dei luoghi.

Le difformità relative all'assenza dei lucernai nelle planimetrie del titolo edilizio valido, non modificano l'entità catastale e nemmeno la rendita catastale dell'immobile.

Non sono necessari aggiornamenti catastali.

La planimetria catastale dell'immobile si allega (v. All. 03).

LOTTO D

Gli immobili presenti nel compendio immobiliare sono stati costruiti prima del 1967 e poiché non è stato reperito alcun titolo edilizio abilitativo, nel 2011 è stato redatto il catasto di "*primo impianto*" (Pratica FO 0328222 del 14.10.2011).

Le difformità rilevate che consistono nell'assenza di pratica di manutenzione straordinaria per modifiche allo stato non pericolante e nell'assenza della tettoia di collegamento, modificano l'entità della planimetria catastale e la relativa rendita.

La planimetria catastale del compendio immobiliare si allega (v. All. 04).

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

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Nulla da segnalare.

LOTTO D

Nel terreno agricolo sono state rilevate colture che non devono essere aggiornate al Catasto Terreni; fra queste: pascolo, seminativo, seminativo arboreo e una piccola porzione di vigneto.

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 CORREZZIONI 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).

LOTTO A

A.20.01) CRITERI DI STIMA E VALORE FINALE DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

Trattandosi di una piccola cantina interrata di circa mq 13,5, il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello di un valore complessivo a "corpo" in grado di quantificare un probabile valore allineato all'attuale mercato immobiliare.

Era i parametri da utilizzare per la stima del bene vanno analizzati le seguenti peculiarità:

- Cantina interrata di piccole dimensioni (mq 13,5) non trasformabile in uso differente.

- Accesso tramite scale che non consentono nemmeno l'utilizzo come autorimessa per biciclette e/o motorini.
- Piccolo immobile non indipendente posizionato nel piano interrato di un condominio con aree comuni e gravato di spese condominiali.
- Collocazione geografica a Mercato Saraceno in zona residenziale saturata.

In generale, si precisa che il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e negli ultimi anni gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, la destinazione d'uso a cantina, la collocazione in condominio e la posizione interrata accessibile unicamente da scale, penalizzano notevolmente la vendibilità dell'immobile.

In relazione ai parametri di vendibilità, è possibile ipotizzare un grado di appetibilità da parte del mercato immobiliare molto basso e limitato quasi unicamente alle proprietà presenti nel condominio di appartenenza.

Da tutto ciò, come valore di stima dell'immobile si può ipotizzare un valore "*a corpo*" pari ad € 1.000,00 dal quale non verranno effettuate detrazioni per eventuali demolizioni/ripristini, nemmeno per regolarità urbanistica o stato di possesso.

Rimane la deduzione in riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto oltre ai danni emendabili e non, eventualmente esistenti nell'immobile pignorato, ma non riscontrati dal CTU Stimatore in sede di sopralluogo; tale valore è pari al 10% e pertanto pari ad € 100.

Ne consegue che, sulla base delle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato della proprietà pignorata, già dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a

LOTTO A € 900,00 (novecentoeuro/00)

LOTTO B e LOTTO C

B.C. 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 insieme alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

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

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

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

LOTTO B e LOTTO C

- Collocazione geografica nel centro urbano di Mercato Saraceno in area residenziale saturata a ridosso del centro storico del paese.
- Inserimento in contesto ambientale di pregio ricco di vegetazione e caratterizzato dalla presenza del fiume e dai profili montuosi panoramici.
- Contesto urbanistico con viabilità esistente priva di opere di urbanizzazione.
- Zona carente di parcheggi pubblici.
- Piccolo fabbricato condominiale costituito da quattro appartamenti e distribuito su 3 piani abitabili con un piano semi interrato a servizio delle abitazioni.
- Ampio cortile privato esterno con aree verdi piantumate e aiuole decorative.
- Buona accessibilità carrabile con aree idonee al parcheggio privato senza stalli di sosta precostituiti.
- Cortile esterno in uso di estensione superiore al cortile esterno oggetto di pignoramento che non è delimitato da confini fisici (la proprietà pignorata non è interclusa).
- Potenzialità urbanistica limitata alla residenza o agli studi tecnici.
- Peculiare connotazione estetica architettonica del fabbricato e del relativo cortile.

LOTTO B

- Appartamento a piano terra su tutta la sagoma del fabbricato con affaccio nei 4 fronti: ottima illuminazione solare e ventilazione naturale.
- Potenzialità progettuale per futuri interventi di ristrutturazione edilizia e possibile aumento di unità immobiliari.
- Ampie dotazioni di vani a servizio nel piano semi interrato (2 cantine, 1 legnaia e 1 centrale termica).
- Vano comune del piano semi interrato con uso privato improprio da sanare, da regolarizzare come proprietà e/o da ripristinare alla situazione precedente al 1992.
- Epoca di costruzione anni '70 senza interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria fino ad oggi.
- Stato di conservazione "sufficiente" e livello delle finiture architettoniche "da ristrutturare".
- Impianti parzialmente adeguati con caldaia nuova marca Radiant installata nel 2023.
- Autorimessa in cantina trasformata.
- Assenza del certificato di abitabilità e delle dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Assenza di conformità urbanistica e catastale.

LOTTO C

- Appartamento a piano sottotetto su mezza sagoma del fabbricato e affaccio nei 3 fronti: ottima illuminazione solare e discreta ventilazione naturale (presenza di lucernai).

- Piano sottotetto con altezza dei vani variabile da cm.130 a cm.275.
- Uso residenziale condonato per altezza dei vani non adeguata alla residenza.
- Piccola cantina utilizzata come centrale termica in prossimità dell'ingresso.
- Epoca di costruzione anni '70 con interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia recenti (anni 2000-2010).
- Stato di conservazione *"molto buono"* e livello delle finiture architettoniche *"moderno e contemporaneo"*.
- Impianti recenti e caldaia marca Radiant installata nel 2010.
- Assenza del certificato di abitabilità e delle dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Conformità urbanistica e catastale.
- Assenza di autorimessa e/o cantina.
- Assenza di ascensore e scala di accesso al piano sottotetto in legno senza adeguate predisposizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

In generale, si precisa che il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e solo negli ultimi anni gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, in particolare:

nel LOTTO B, la tipologia di appartamento di ampie dimensioni a piano terra in contesto urbanistico saturo di pregio ambientale, compensano lo stato generale di conservazione della struttura ed il livello solo *"sufficiente"* delle finiture architettoniche, raggiungendo un grado di appetibilità del mercato immobiliare buono;

nel LOTTO C, il livello di finiture architettoniche ottimali di recente installazione e la posizione geografica in zona di elevato pregio ambientale, compensano le altezze dei vani non idonee alla residenza e l'assenza di ascensore, raggiungendo un grado di appetibilità comunque sempre buono.

B.C. 20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE N°1

via Marconi n. 21 Mercato Saraceno (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 07.02.2022 (Notaio Dott. Marcello Porfiri - Repertorio n. 16.572 - Raccolta n. 8.715) di immobile su via Marconi n.21 Mercato Saraceno (FC).

Appartamento in condominio a piano secondo con cantina ed autorimessa pertinenziali, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Mercato Saraceno al Foglio 90 Part. 98 Sub 22 (cat. A/2, vani 5,5, R.C. € 468,68) e Sub 15 (cat. C/6, mq 26, R.C. € 79,22).



Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 114.000,00.

I precedenti autorizzativi sono:

- Licenza Edilizia 1973 (abitabilità 1976)
- Concessione Edilizia per lavori e cambio di destinazione d'uso ad ufficio anno 1994, 1996 e 1999
- Cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza CILA 2013 (abitabilità 2016)

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "F" con EP_{gl,nren} pari a 159,28 KWh/mq anno.

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

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 131,26.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 114.000,00 / 131,26 = € 868,50 \text{ al mq}$$

- Rispetto al LOTTO B, l'immobile comparabile N°1 risale alla stessa epoca di costruzione, stesso contesto geografico/urbanistico e caratteristiche fisiche/costruttive simili. A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°1 presenta uno stato di conservazione "discreto" con finiture architettoniche più recenti, classe energetica quasi simile (classe F e classe G) e tipologia edilizia più condominiale. Per quantificare la tipologia edilizia più condominiale viene utilizzato il paramento +/- 20% mentre per quantificare il livello di finiture architettoniche più recenti viene utilizzato il paramento +/- 5%. Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile del LOTTO B da stimare comparato con l'immobile venduto il 07.02.2022 (Notaio Dott. Marcello Porfiri - Repertorio n. 16.572 - Raccolta n. 8.715) è pari ad $€ 868,50 + 20\% - 5\% = € 998,77 \text{ al mq}$.
- Rispetto al LOTTO C, l'immobile comparabile N°1 risale alla stessa epoca di costruzione, stesso contesto geografico/urbanistico, caratteristiche fisiche/costruttive simili, stato conservativo recente e stessa classe energetica (classe F).

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°1 presenta una tipologia edilizia più condominiale.

Per quantificare la tipologia edilizia più condominiale viene utilizzato il parametro +/- 20%.

Si precisa che per quantificare il livello delle finiture architettoniche con sistemazione interna di gusto "moderno e contemporaneo", al Punto B.C. 20.04 verrà introdotto uno specifico coefficiente di ragguaglio pari al 25%.

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile del LOTTO C da stimare comparato con l'immobile venduto il 07.02.2022 (Notaio Dott. Marcello Porfiri - Repertorio n. 16.572 - Raccolta n. 8.715) è pari ad € 868,50 + 20% = € 1.042,20 al mq.

ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE N°2 **via Marconi n.27 Mercato Saraceno (FC)**

ATTO DI COMPRAVENDITA del 11.10.2021 (Notaio Dott. Alfredo D'Ausilio - Repertorio n. 154941 - Raccolta n. 38510) di immobile su via Marconi n.27 Mercato Saraceno (FC).

Monolocale con loggia a piano terra ed autorimessa pertinenziale, distinto al Catasto Fabbricati di Mercato Saraceno (FC) al Foglio 90 Part. 169 Sub 2 (cat. A/2, vani 2, R.C. € 170,43) e Sub 15 (cat. C/6, mq 20, R.C. € 97,51).



Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 69.000,00.

I precedenti autorizzativi sono:

- Permesso di Costruire del 2004
- Varianti in corso d'opera dal 2005 al 2007 (abitabilità 2007)
- Concessione in Sanatoria del 2018
- Atto unilaterale d'obbligo con il Comune

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "E" con EPgl,nren pari a 75,67 KWh/mq anno.

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

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono

parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 64,60. Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 69.000,00/64,60 = € 1.068,11 \text{ al mq}$$

- Rispetto al LOTTO B, l'immobile comparabile N°2 appartiene allo stesso contesto geografico/urbanistico.
- A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°2 presenta differente tipologia edilizia più condominiale, epoca di costruzione più recente, caratteristiche fisiche/costruttive più recenti, stato conservativo discreto e classe energetica (classe E e classe G) ed è dotato di abitabilità e dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Per quantificare la tipologia edilizia più condominiale viene utilizzato il paramento +/- 20%, per la diversa epoca di costruzione (anni 70 e anni 2000) +/-10%, per le diverse caratteristiche fisiche/costruttive e classe energetica +/-5%, per la presenza di abitabilità e conformità degli impianti +/-5% e per le finiture architettoniche più recenti +/-5%.
- Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile del LOTTO B da stimare comparato con l'immobile venduto l'11.10.2021 (Notaio Dott. Alfredo D'Ausilio - Repertorio n. 154941 - Raccolta n. 38510) è pari ad $€ 1.068,11 + 20\% - 10\% - 5\% - 5\% - 5\% - 5\% = € 1.014,70$ al mq.
- Rispetto al LOTTO C, l'immobile comparabile N°2 appartiene allo stesso contesto geografico/urbanistico, stato conservativo discreto e classe energetica simile (classe E e classe F).
- A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°2 presenta differente tipologia edilizia più condominiale, epoca di costruzione più recente, caratteristiche fisiche/costruttive più recenti ed è dotato di abitabilità e dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Per quantificare la tipologia edilizia più condominiale viene utilizzato il paramento +/- 20%, per la diversa epoca di costruzione (anni 70 e anni 2000) +/-10% e per la presenza di abitabilità e conformità degli impianti +/-5%.
- Si precisa che per quantificare il livello delle finiture architettoniche con sistemazione interna di gusto "*moderno e contemporaneo*", al Punto B.C. 20.04 verrà introdotto uno specifico coefficiente di ragguaglio pari al 25%.
- Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile del LOTTO C da stimare comparato con l'immobile venduto l'11.10.2021 (Notaio Dott. Alfredo D'Ausilio - Repertorio n. 154941 - Raccolta n. 38510) è pari ad $€ 1.068,11 + 20\% - 10\% - 5\% = € 1.065,43$ al mq.

AGENZIA DELLE ENTRATE - PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona del centro urbano di Mercato Saraceno, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2024, per abitazioni civili in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale,

vanno da un minimo di €1.200,00 ad un massimo di €1.400,00 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto A.20.01*, il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati per il LOTTO B sia quello intermedio e pari a € 1.300,00 al mq, mentre per il LOTTO C si quello superiore e pari a € 1.400,00 al mq.

CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto A.20.01*) e le fonti d'informazione (valori con atti di compravendita comparabili e valori OMI), il valore unitario di riferimento per le proprietà oggetto di stima, è:

LOTTO B $(€ 998,77 + € 1.014,70 + € 1.300,00) / 3 = € 1.104,49$ al mq

LOTTO C $(€ 1.042,20 + € 1.065,43 + € 1.400,00) / 3 = € 1.169,21$ al mq

B.C. 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 produttivi 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 urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio parametrato, i criteri di calcolo delle quote millesimali, le tabelle per la determinazione dell'equo-canone e la consuetudine nelle compravendite come da uso locale.

In particolare, si precisa che:

- Il coefficiente di ragguaglio per la cantina semi-interrata, trattandosi di vani a servizio non comunicanti con l'abitazione e altezza del vano ridotta, avrà il coefficiente di 0,3.

Le superfici interessate sono:

LOTTO B

- Abitazione a piano terra con altezza > cm. 270 – circa mq 158,0 calcolata per intero
- Ingresso e sottoscala di mq 8,9 calcolato a 0,5 e pari a mq 4,5
- Balcone/loggia di mq 12,2 calcolato a 0,5 e pari a mq 6,1
- Cantina a piano seminterrato – circa mq 70,2 calcolata a 0,3 e pari a mq 21,1
- Centrale termica interrata – circa mq 21,5 calcolata a 0,3 e pari a mq 6,5

e complessivamente mq $158,0 + 4,5 + 6,1 + 21,1 + 6,5 =$ **mq 196,1**

LOTTO C

- Abitazione a piano sottotetto con altezza > cm. 180 – circa mq 51,5 calcolata per intero
- Cantina a piano sottotetto – circa mq 4,9 calcolata a 0,5 e pari a mq 2,5

e complessivamente mq $51,5 + 2,5 =$ **mq 54,0**

B.C. 20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

L'immobile pignorato risulta in capo alla società esecutata per la proprietà piena e intera.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

LOTTO B	mq 196,1 X € 1.104,49 = € 216.546,31
LOTTO C	mq 54,0 X € 1.169,21 = € 63.078,88

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

In riferimento al LOTTO B, il valore unitario espresso al precedente *Punto B.C. 20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; pertanto nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

In riferimento al LOTTO C, per meglio quantificare lo stato d'uso ed il livello di finiture architettoniche di gusto "moderno e contemporaneo", viene individuato un coefficiente di ragguaglio pari al 25% e pertanto:

LOTTO B	€ 216.546,31
LOTTO C	€ 63.078,88 + 25% = € 78.848,60

- DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

In riferimento al ripristino del vano comune semi interrato del LOTTO B presente nello stato precedente al 1992, viene riconosciuto in detrazione un valore di € 5.000,00.

Nessuna deduzione va calcolata in riferimento a demolizioni e ripristino dei luoghi per il LOTTO C.

LOTTO B	€ 216.546,31 - € 5.000,00 = € 211.546,31
LOTTO C	€ 78.848,60

- DEDUZIONE COSTI PER SANATORIE

Nessuna deduzione va calcolata in riferimento ad eventuali sanatorie per il LOTTO B.

In riferimento alla sanatoria per la regolarizzazione dei lucernai del LOTTO C, viene riconosciuto in detrazione un valore di € 5.500,00.

LOTTO B	€ 211.546,31
LOTTO C	€ 78.848,60 - € 5.500,00 = € 73.348,60

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione va calcolata in riferimento allo stato di possesso di entrambi gli immobili.

- DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Il valore unitario espresso al precedente *Punto B.C. 20.02* ha già considerato i vincoli e oneri giuridici non eliminabili; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

- 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:

LOTTO B	€ 21.154,6
LOTTO C	€ 7.334,8

B.C. 20.05) VALORE FINALE DI STIMA (LOTTO B e LOTTO C)

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

LOTTO B	€ 211.546,31 - € 21.154,6 = € 190.391,68
LOTTO C	€ 73.348,60 - € 7.334,8 = € 66.013,74

e per arrotondamento

LOTTO B € 190.000,00 (centonovantamila euro/00)

LOTTO C € 66.000,00 (sessantaseimila euro/00)

LOTTO D

D.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 insieme alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

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

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

dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

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

- Contesto rurale e fabbricati non vincolati di valore storico testimoniale.
- Collocazione geografica della proprietà in contesto ambientale di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica.
- Connotazione architettonica della casa contadina povera di elementi decorativi.
- Abitazione indipendente su tipologia bifamiliare in compendio composto da numerosi immobili a servizio del fondo agricolo: stalla, deposito, tettoia verso valle, deposito attrezzi agricoli, bagno accessibile dal piano terra, tettoia di collegamento fra abitazione e deposito attrezzi, pollai e pozzo.
- Fondo agricolo di mq 70.471 destinato al seminativo e al pascolo.
- Abitazione distribuita su 2 piani con affaccio sulla corte interna circondata dalle strutture a servizio agricolo.
- Ottimo inserimento del compendio di immobili in posizione sommitale del fondo agricolo con ottimali visuali panoramiche sulle vallate, buona illuminazione solare e ottima ventilazione naturale.
- Conformità urbanistica ed edilizia al catasto di primo impianto del 2011 ad esclusione della tettoia di collegamento probabilmente crollata che andrà ripristinata.
- Epoca di costruzione ante 1967 ed assenza di titolo edilizio di manutenzione straordinaria successivo al 2015 per trasformare gli immobili dallo stato fatiscente ed in parte pericolante allo stato "non pericolante".
- Discreta accessibilità alla proprietà attraverso un viale di campagna sterrato in pendenza con un peggioramento della percorrenza nei mesi invernali con condizioni climatiche sfavorevoli.
- Non accessibilità a persone con ridotte capacità motorie.
- Immobili in discrete condizioni strutturali/conservative ed abitazione con recenti finiture architettoniche interne.
- Assenza di abitabilità e di dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Abitazione priva di servizio di riscaldamento e raffrescamento; è presente solo il servizio di acqua calda sanitaria fornita da singoli generatori elettrici ad accumulo.
- Tipologia edilizia del compendio immobiliare con potenzialità funzionale all'uso di abitazione di vacanza ma anche usi differenti legati all'attività agricola e zootecnica.

In generale, si precisa che il mercato immobiliare delle abitazioni e delle aree agricole, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e negli ultimi anni gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, lo stato discreto di conservazione delle strutture, le recenti finiture interne dell'abitazione e il contesto di pregio paesaggistico, compensano la posizione geografica isolata in contesto agricolo estensivo e poco redditizio.

In relazione a ciò pertanto, fra i parametri di vendibilità, è possibile ipotizzare come grado di appetibilità da parte del mercato immobiliare un livello discreto.

D. 20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE****via Marconi Mercato Saraceno (FC)**

ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.09.2021 (Notaio Dott. Sereno Barchi - Repertorio n. 32465 - Raccolta n. 17842) di immobile su via Marconi Mercato Saraceno (FC).

Vecchia casa di civile abitazione, con annesso proservizio in corpo di fabbrica separato (fatiscente, da tempo in stato di abbandono e progressivo degrado), il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Mercato Saraceno al Foglio 90 Part. 9 Sub 1 (cat. A/4, vani 6,5, R.C. € 312,53) con terreno pertinenziale di mq 1.482 (ente urbano).



Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 50.000,00.

I precedenti autorizzativi non sono presenti in quanto si tratta di costruzione ante 1967 senza titoli edilizi abilitativi.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "G" con EP_{gl,nren} pari a 448,50 KWh/mq anno.

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

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 159,13.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 50.000,00 / 159,13 = € 314,20 \text{ al mq}$$

- Rispetto al LOTTO D, l'immobile comparabile risale alla stessa epoca di costruzione (ante 1967), assenza di titoli abilitativi, simile struttura e classe energetica "G". A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile si trova in posizione geografica meno rurale ed isolata, presenta uno stato di conservazione "*sufficiente*" invece di "*discreto*" e finiture interne architettoniche meno recenti. Per quantificare la posizione geografica meno rurale ed isolata viene utilizzato il paramento +/- 10% mentre per quantificare il livello di finiture architettoniche interne più recenti viene utilizzato il parametro +/-5% e per lo stato conservativo "*discreto*" invece di "*sufficiente*",

viene utilizzato il paramento +/- 25%.

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile del LOTTO D da stimare comparato con l'immobile venduto il 21.09.2021 (Notaio Dott. Sereno Barchi - Repertorio n. 32465 - Raccolta n. 17842) è pari ad € 314,20 -10% + 5% + 25% = € 377,04 al mq.

AGENZIA DELLE ENTRATE - PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona extraurbana di Mercato Saraceno (colline Savio Rubicone: Ciola, Linaro, Piavola e Paderno), relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2024, per abitazioni civili in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 900,00 ad un massimo di € 1.200,00 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto D.20.01*, il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati per il LOTTO D sia quello inferiore e pari a € 900,00 al mq.

REGIONE EMILIA ROMAGNA - VALORI AGRICOLI MEDI – VAM

Secondo il Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna, il valore agricolo medio nell'anno 2023, per tipo di coltura dei terreni compresi nella regione agraria N°1 e N°3 come quelli in esame, è pari a:

- Pascolo da € 3.000,00 ad € 4.000,00 per Ha
- Seminativo da € 7.600,00 ad € 9.500,00 per Ha

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto D.20.01*, il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato per la proprietà in esame, considerando le attuali condizioni del fondo e il carattere di potenziale instabilità dell'area a causa di frane quiescenti ed attive, sia vicino alla soglia inferiore per entrambe le colture e pertanto pari ad € 3.000,00 per Ha per il pascolo e pari a € 7.600 per Ha per il seminativo.

Da ciò

mq 28.750 X € 3.000,00 = € 8.625,00 (pascolo)

mq 41.721 X € 7.600,00 = € 31.707,96 (seminativo)

Totale fondo rustico € 40.332,96

CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto A.20.01*) e le fonti d'informazione (valore con atto di compravendita comparabile, valori OMI e valori VAM), il valore di riferimento per le proprietà oggetto di stima, è:

Immobili	(€ 377,04 + € 900,00) / 2 = € 638,52 al mq (valore unitario)
Fondo rustico	€ 40.332,96 (valore complessivo)

D. 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 produttivi 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 urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio parametrato, i criteri di calcolo delle quote millesimali, le tabelle per la determinazione dell'equo-canone e la consuetudine nelle compravendite come da uso locale.

In particolare, si precisa che:

- Il coefficiente di ragguaglio per i vani stalla, deposito, ricovero attrezzi ecc..., trattandosi di vani a servizio del fondo rustico non comunicanti con l'abitazione, avranno il coefficiente di 0,3.
- I pollai posizionati sotto strada avranno coefficiente di 0,15.

Le superfici interessate per il LOTTO D sono:

- Abitazione su due piani con altezza > cm. 270 – circa mq 105,1 calcolata per intero
- Deposito, stalla e tettoia di mq 105,9 calcolato a 0,3 e pari a mq 31,8
- Deposito attrezzi, bagno e tettoia di collegamento di mq 46,2 calcolata a 0,3 e pari a mq 13,9
- Pollaio piani sottostrada di mq 30 calcolato a 0,15 e pari a mq 4,5
- Corte dei fabbricati (escluse le sagome) di mq 1035,3 calcolata a 0,02 e pari a 20,7

e complessivamente mq $105,1+31,8+13,9+4,5+20,7 = \boxed{\text{mq } 175,9}$

D. 20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

Gli immobili pignorati risultano in capo alla persona esecutata per la proprietà piena e intera. Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

Immobili	$\text{mq } 175,9 \times € 638,52 = € 112.342,87$
Fondo rustico	€ 40.332,96 (valore complessivo)

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

In riferimento al LOTTO D, il valore unitario espresso al precedente *Punto A.20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; pertanto nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

- DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

In riferimento alla demolizione dei due capanni e al ripristino della tettoia di collegamento fra l'abitazione ed il deposito attrezzi, viene riconosciuto in detrazione un valore di € 3.000,00.

Immobili	$€ 112.342,87 - € 3.000,00 = € 109.342,87$
Fondo rustico	€ 40.332,96 (valore complessivo)

➤ DEDUZIONE COSTI PER SANATORIE

In riferimento alla sanatoria per mancato titolo di manutenzione straordinaria da stato in parte pericolante a stato "non pericolante", viene riconosciuto in detrazione un valore di € 7.500,00.

Immobili	€ 109.342,87 - € 7.500,00 = € 101.842,87
Fondo rustico	€ 40.332,96 (valore complessivo)

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione va calcolata in riferimento allo stato di possesso degli immobili.

➤ DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Il valore unitario espresso al precedente *Punto D.20.02* ha già considerato i vincoli e oneri giuridici non eliminabili; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

➤ 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:

Immobili	€ 10.184,28
Fondo rustico	€ 4.033,29

Totale deduzione € 14.217,58

D. 20.05) VALORE FINALE DI STIMA (LOTTO D)

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

Immobili € 101.842,87 + Fondo rustico € 40.332,96 = € 142.175,83
€ 142.175,83 - € 14.217,58 = € 127.958,25

e per arrotondamento

LOTTO D € 128.000,00 (centoventottomila euro/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.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

LOTTO D

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

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITA', NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO CLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO ECC..) E LE LOCALITA' IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO, INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.

LOTTO A

Piena proprietà di piccola cantina interrata all'interno di condominio sito in via Gramsci nel centro urbano di Mercato Saraceno (FC).

La costruzione è legittimata da Concessione Edilizia N°2061 del 18.01.1979 e successiva Variante N°2654 del 12.05.1982 (Abitabilità del 22.02.1985).

Nell'immobile non sono state rilevate difformità da sanare.

L'immobile è distinto in Catasto fabbricati al Foglio 90 Part. 84 Sub 2 (cat. C/2).

Alla data del sopralluogo (25.03.2024) la proprietà pignorata si presentava accessibile da via Gramsci, in area ben identificata e identificabile.

L'immobile è occupato dalla persona esecutata ed utilizzato come archivio e/o deposito.

La superficie lorda commerciale con l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio è mq 6,8.

VALORE LOCATIVO

La cantina è idonea alla locazione di tipo annuale permanente ma essendo priva di dichiarazioni di conformità degli impianti, non esistono le condizioni per essere concessa in locazione.

Nell'ipotesi di ottenimento delle suddette dichiarazioni di conformità, sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto A.20.01*, il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato sia € 100,00 all'anno (centoeuro/00).

LOTTO B

Piena e intera proprietà di appartamento a primo terra con cantine nel piano semi interrato all'interno di piccolo condominio formato da n.4 unità immobiliari suddivise fra due proprietà, in via Marconi n.7-9 angolo via Gramsci nel centro urbano di Mercato Saraceno (FC).

La corte comune del fabbricato oggetto di pignoramento è costituita dalla Particella n. 15 di mq 663 (ente urbano) ma l'estensione della corte in uso al fabbricato è maggiore per la presenza delle Particelle n.197, 198 e 199 intestate a proprietà differenti in quota con la persona esecutata: l'area pignorata è mq 663 e l'area in uso è mq 1.747.

Si precisa che non sono presenti confini fisici fra la corte pignorata e quella in uso di superficie maggiore e che comunque la particella pignorata consente l'accesso pedonale e carrabile dalla viabilità pubblica esistente; la proprietà pignorata non è interclusa.

Il fabbricato condominiale risale al 1957 con pratiche di ampliamento nel 1973 e 1976, Autorizzazione Edilizia N°4292 del 08.08.1992 per aperture nel piano semi interrato, Concessione in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione e pratiche di manutenzione straordinaria nel 2000 e 2002.

L'immobile è dotato solo di certificato di ultimazione lavori e riconoscimento di conformità dell'opera del progetto del 23.12.1976; non è presente il certificato di abitabilità e nemmeno le dichiarazioni di conformità degli impianti.

La proprietà presenta caratteristiche strutturali ed architettoniche che non rispondono più alle normative attuali come risparmio energetico, sicurezza antisismica, isolamento acustico ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli impianti risalgono alla costruzione del fabbricato ma sono funzionanti ed immediatamente utilizzabili; la caldaia è stata recentemente sostituita nel 2023.

Le difformità edilizie rilevate sono relative al piano semi interrato e rientrano nell'assenza di variante finale dell'Autorizzazione Edilizia N°4292 del 08.08.1992 (modifica di vano comune in due cantine private, non apertura di porta su muro portante interno, non costruzione di bagno, rimozione di piccolo tramezzo con il vano legnaia e spostamento di porta interna) con successiva non conformità catastale e necessità di regolarizzazione del titolo di proprietà del vano comune.

Poiché le opere interessano il vano comune escluso dal presente pignoramento, vengono considerate solo le opere di ripristino nei limiti della proprietà pignorata e nell'ambito dell'ultimo titolo edilizio legittimo del 1992.

La proprietà pignorata è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno (FC) al Foglio 95 Part. 15 Sub 4 (cat. A/2) come indicato nella planimetria catastale del 18.11.1985.

Alla data del sopralluogo (25.03.2024) la proprietà pignorata si presentava ben identificata e identificabile in condizioni di funzionalità ed efficienza.

L'appartamento a destinazione residenziale è formato da ingresso, cucina, soggiorno, 3 camere, 1 studio, 2 bagni, disimpegno notte, disimpegno giorno, portico a piano terra con altezza utile interna superiore a cm. 270, 2 cantine, centrale termica e legnaia a piano semi interrato con altezza interna di circa cm. 220.

Le superfici lorde commerciali complessive sono: appartamento di mq 158,0, ingresso e sottoscala mq 8,9, portico mq 12,2, cantine mq 70,2 e centrale termica mq 21,5; inseguito all'applicazione dei coefficienti di ragguaglio la superficie lorda commerciale complessiva è mq 196,1.

VALORE LOCATIVO

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

Nell'ipotesi di ottenimento dei certificati di conformità degli impianti con l'eventuale adeguamento degli stessi, si può quantificare un valore locativo mensile per un'abitazione civile in stato conservativo normale, che secondo i parametri OMI del 1 semestre anno 2024 oscilla da € 4,0 a € 4,6 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01* come valore di riferimento viene individuata la soglia inferiore e pertanto pari a € 4,0 al mq.

Da ciò $\text{mq } 196,1 \times € 4,00 = € 784,40$ arrotondato a € 780,00 al mese e canone annuo di € 9.360,00 (*novemilatrecentosessantaeuro/00*).

LOTTO C

Piena e intera proprietà di appartamento a primo sottotetto con piccola cantina utilizzata come centrale termica nel piano sottotetto all'interno di piccolo condominio formato da n.4 unità immobiliari suddivise fra due proprietà, in via Marconi n.7 angolo via Gramsci nel centro urbano di Mercato Saraceno (FC).

La corte comune del fabbricato oggetto di pignoramento è costituita dalla Particella n. 15 di mq 663 (ente urbano) ma l'estensione della corte in uso al fabbricato è maggiore per la presenza delle Particelle n.197, 198 e 199 intestate a proprietà differenti in quota con la persona esecutata: l'area pignorata è mq 663 e l'area in uso è mq 1.747.

Si precisa che non sono presenti confini fisici fra la corte pignorata e quella in uso di superficie maggiore e che comunque la particella pignorata consente l'accesso pedonale e carrabile dalla viabilità pubblica; la proprietà pignorata non è interclusa.

Il fabbricato condominiale risale al 1957 con pratiche di ampliamento nel 1973 e 1976, Autorizzazione Edilizia N°4292 del 08.08.1992 per aperture nel piano semi interrato e a seguire, per il piano sottotetto, il titolo edilizio abilitativo valido è la Concessione in Sanatoria N°532/1991 per cambio d'uso da sottotetto ad abitazione e difformità estetiche non valutabili in superficie e le pratiche di manutenzione straordinaria (DIA N° 10737 del 13.09.2000 e DIA N° 8950 del 03.07.2002).

L'immobile è dotato solo di certificato di ultimazione lavori e riconoscimento di conformità dell'opera del progetto del 23.12.1976; non è presente il certificato di abitabilità e nemmeno le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il fabbricato nel complesso presenta caratteristiche strutturali ed architettoniche che non rispondono alle normative attuali come risparmio energetico, sicurezza antisismica, isolamento acustico ed eliminazione delle barriere architettoniche, ma il singolo appartamento posizionato al piano sottotetto è stato recentemente ristrutturato internamente con finiture architettoniche di gusto moderno /contemporaneo ed impianti nuovi ed efficienti; la caldaia è stata sostituita nel 2010.

L'appartamento non è dotato di ascensore e nemmeno di cantine interrate o autorimesse.

La difformità edilizia rilevata si riferisce all'assenza dei lucernai negli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo anche se nella pratica di manutenzione straordinaria del 2000 si fa riferimento alla sostituzione di nuovi lucernai; per tale difformità viene prevista una SCIA in sanatoria.

La proprietà pignorata è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno (FC) al Foglio 95 Part. 15 Sub 6 (cat. A/4) come indicato nella planimetria catastale del 18.11.1985.

Alla data del sopralluogo (25.03.2024) la proprietà pignorata si presentava ben identificata e identificabile in condizioni di funzionalità ed efficienza.

L'appartamento a destinazione residenziale è formato da soggiorno/cucina, 2 camere, 1 bagno e 1 piccola cantina nel piano sottotetto e le altezze del piano variano da circa cm.130 a cm.275.

Le superfici lorde commerciali complessive sono: appartamento di mq 51,5 e cantina mq 4,9; inseguito all'applicazione dei coefficienti di ragguaglio la superficie lorda commerciale complessiva è mq 54,0.

VALORE LOCATIVO

Il tipo di immobile è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente ma essendo privo di dichiarazioni di conformità degli impianti non esistono le condizioni per essere abitato e ne' concesso in locazione.

Nell'ipotesi di ottenimento dei certificati di conformità degli impianti con l'eventuale adeguamento degli stessi, si può quantificare un valore locativo mensile per un'abitazione civile in stato conservativo normale, che secondo i parametri OMI del 1 semestre anno 2024 oscilla da € 4,0 a € 4,6 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01* come valore di riferimento viene individuato il valore intermedio e pari a € 4,3 al mq.

Da ciò $\text{mq } 54,0 \times € 4,3 = € 232,00$ arrotondato a € 250,00 al mese e canone annuo di € 3.000,00 (*tremilaeuro/00*).

LOTTO D

Compendio immobiliare costituito da abitazione e fabbricati agricoli con relativo fondo rustico in area agricola isolata di rilievo paesaggistico in via Palareto n.1273 a Mercato Saraceno (FC).

Abitazione su 2 piani con ingresso indipendente in fabbricato bifamiliare, deposito, stalla, tettoia verso la vallata, deposito attrezzi, bagno a piano terra, pollai, pozzo e tettoia di collegamento fra l'abitazione ed il deposito attrezzi probabilmente crollata da ripristinare.

Fondo agricolo di mq 70.471 all'interno del "paesaggio del savio", in contesto urbanistico di potenziale instabilità da frane quiescenti/attive e scarsa produttività data dalla dominanza della componente silvicola/zootecnica con le seguenti colture: pascolo e seminativo.

I fabbricati non sono pericolanti, l'abitazione è stata ristrutturata internamente e tutte le strutture sono funzionanti, immediatamente utilizzabili e presentano uno stato conservativo discreto.

I fabbricati esistenti risalgono a prima del 1967 ed essendo privi di titoli edilizi abilitativi, per valutare la conformità urbanistica e catastale, viene utilizzato il catasto di "primo impianto" compilato nel 2011 (FO0042733 del 08.05.2015).

Successivamente al catasto di primo impianto del 2011, nel 2015 viene rogitato l'atto di provenienza e poiché nell'atto le strutture vengono definite fatiscenti ed in parte pericolanti, poiché non sono presenti titoli edilizi successivi, viene considerata una pratica di manutenzione straordinaria in sanatoria necessaria per la modifica dello stato in "non pericolante".

La proprietà pignorata è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno (FC) al Foglio 90 Part. 58 Sub 4 (cat. A/3) e Sub 5 (cat. C/2) e al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno (FC) al Foglio 90 Part. 54, 59, 60, 61, 151 e 178 per un'estensione complessiva di mq 70.471.

Alla data del sopralluogo (25.03.2024) la proprietà pignorata si presentava ben identificata e identificabile.

L'abitazione a destinazione residenziale è formata da cucina, tavernetta, sgombero e loggia a piano terra con altezza interna utile variabile da cm. 228 a cm. 250 e da 3 camere passanti con bagno e disimpegno a piano primo con altezza utile variabile da cm. 225 a cm. 275; le restanti strutture che si affacciano nella corte comune sono collocate a piano terra o piano sottostrada e presentano altezze variabili da cm. 256 a cm.382 per il deposito e la stalla, da cm.162 a cm. 266 per il deposito attrezzi ed il bagno ed infine altezze variabili inferiori per i pollai posizionati nei piani sottostrada.

Le superfici lorde commerciali complessive sono: abitazione mq 105,1, deposito/stalla e tettoia mq 105,9, deposito attrezzi, bagno e tettoia di collegamento mq 46,2, pollai mq 30 e corte interna mq 1.035,3; inseguito all'applicazione dei coefficienti di ragguaglio la superficie lorda commerciale complessiva è mq 175,9.

VALORE LOCATIVO

Il tipo di immobile è idoneo alla locazione stagionale inquanto la struttura è sprovvista di impianto di riscaldamento; inoltre non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti ed è assente il certificato di abitabilità, pertanto non esistono le condizioni per essere abitato e ne' concesso in locazione.

Nell'ipotesi di ottenimento dei certificati di conformità degli impianti con l'eventuale adeguamento degli stessi, si può quantificare un valore locativo annuale di entità complessiva, sulla base dei criteri analizzati al *Punto D.20.01*.

Tale valore per occupazione stagionale viene quantificata dal CTU Stimatore in € 2.000,00 all'anno.

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

**LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C
LOTTO D**

Gli immobili pignorati appartengono a 4 lotti differenti in quanto già separati come funzionalità e in parte collocati in contesti geografici differenti:

LOTTO A cantina interrata in via Gramsci.

LOTTO B appartamento a piano terra in via Marconi n.7-9.

LOTTO C appartamento a piano sottotetto in via Marconi n.7-9.

LOTTO D abitazione, fabbricati agricoli e relativo fondo rustico in via Palareto n.1273.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.**LOTTO A****LOTTO B****LOTTO C****LOTTO D**

Il codice fiscale della persona eseguita, come desunto dalla visura catastale (Agenzia delle Entrate) e validata dall'Anagrafe Tributaria, è XXXXXXXXXXXXXXXXX.

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.**LOTTO A****LOTTO B****LOTTO C****LOTTO D**

Il signor XXXXX XXXXXXXX risulta coniugato con XXXXXXXX XXXXXXXXXX e nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Bagno di Romagna (v. All. 17), risulta che il 01.06.1972, il Signor XXXXX XXXXXXXX, nato a Mercato Saraceno (FC) il 01.04.1950 ha contratto matrimonio con la signora XXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a Verghereto (FC) il 28.08.1952 e fra le annotazioni viene indicato:

- Con atto del 27.08.1977 del notaio Agostino Pistocchi in Cesena, lo sposo XXXXX Gaetano XXXXXXXX dichiara di non voler assoggettare al regime della comunione legale dei beni che lui o la di lui moglie hanno acquistato o acquisteranno successivamente alla data di entrata in vigore della legge.
- Con atto in data 18.07.2019 Per. 11825 Racc. 8266 a rogito del notaio Antonella Odierna, è stato costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia degli sposi XXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX.
-

Nel certificato di stato di famiglia (v. All. 17) i signori XXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX risultano residenti a Mercato Saraceno (FC) in via Marconi n.7-9 e alla data del rilascio del certificato avvenuto il 07.03.2024 il nucleo familiare era così composto:

- XXXXX XXXXXXXX (intestatario) nato a Mercato Saraceno (FC) il 01.04.1950
- XXXXXXXX XXXXXXXXXX (moglie) - nata a Verghereto (FC) il 28.08.1952

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.

LOTTO A

Trattandosi di cantina interrata, non ci sono occupanti residenti da segnalare.

LOTTO B

Dal certificato di residenza storico degli occupanti l'immobile risulta che i signori XXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX Vittorini sono residenti a Mercato Saraceno (FC) in via Marconi n.11 dal 03.07.1972, in via Marconi n.7 dal 25.10.1981 ed in via Marconi n.9 dal 29.11.2007 fino ad oggi (v. All. 17).

Durante il sopralluogo effettuato il 25.03.2024, l'immobile risultava occupato dalla persona eseguita e dal suo nucleo familiare.

Nella richiesta di informazioni all'Agenzia delle Entrate circa omissioni fiscalmente rilevanti ed eventuali rapporti di locazione o altro, per l'abitazione non risulta in essere alcun contratto d'affitto (v. All.11).

LOTTO C

Dal certificato di residenza storico degli occupanti l'immobile risulta che la signora XXXXX XXXXXXXXXXXX risulta residente a Mercato saraceno (FC) in via Marconi n.7-9 dal 25.11.1972 per nascita fino ad oggi, insieme al suo nucleo familiare composto dai figli XXXXXXXXXXXX XXXXXX nata a London il 25.03.2003 e XXXXXXXXXXXX XXXXXX nato a Cesena (FC) il 13.03.2005; il signor XXXXXXXXXXXX XXXXXX nato a Cesena i(FC) il 15.09.1972 residente in via Marconi n.7-9 dal 2003 risulta emigrato a Cesena (FC) il 13.09.2010.

Durante il sopralluogo effettuato il 25.032024, l'immobile risultava occupato da XXXXX XXXXXXXXXXXX (figlia della persona eseguita) e dal suo nucleo familiare.

All'inizio delle operazioni peritali della presente procedura espropriativa è stato stipulato un contratto di locazione fra la persona eseguita e la figlia XXXXX XXXXXXXXXXXX (v. All. 11).

LOTTO D

Trattandosi di compendio immobiliare con fondo rustico, fabbricati agricoli ed abitazione priva di servizio di riscaldamento, non ci sono occupanti residenti da segnalare.

Durante il sopralluogo effettuato il 25.032024, l'immobile risultava libero da persone e cose.

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).

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

LOTTO D

La domanda giudiziale trascritta sugli immobili in oggetto precede l'atto di pignoramento, è stata indicata nella relazione notarile ed è stata inserita nel fascicolo della procedura:

Iscrizione contro del 04.03.2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **SENTENZA DI CONDANNA**

Registro particolare 700 registro generale 3843

Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì - Repertorio 134 del 08.02.2022

- **UNITA' NEGOZIALE 2**

Immobile 1 – via Antonio Gramsci

Foglio 90 Part. 84 Sub 2 (cat. C/2 – deposito)

Immobile 2 – via Guglielmo Marconi n. 7

Foglio 95 Part. 15 Sub 4 (cat. A/2 – abitazione)

Immobile 3 – via Guglielmo Marconi n. 7

Foglio 95 Part. 15 Sub 6 (cat. A/4 – abitazione)

Immobile 4 – via Palareto n. 1273

Foglio 90 Part. 58 Sub 4 (cat. A/3 – abitazione)

Immobile 5 – via Palareto n. 1273

Foglio 90 Part. 58 Sub 5 (cat. C/2 – deposito)

Immobile 6, 7, 8, 9, 10, 11 – terreni

Foglio 90 Part. 54, 59, 60, 61, 151 e 178

- *A favore di XXXXXXXXXXXX S.R.L.
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) con sede a Forlì
per l'unità negoziale 2 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà*

- *Contro XXXXX XXXXXXXX nato il 01.04.1950 a Mercato Saraceno (FC)
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
per l'unità negoziale 2 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà*

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.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

LOTTO D

Tutti gli immobili sono intestati a persona fisica e pertanto sono soggetti all'Imposta di Registro.

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.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

LOTTO D

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta 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 ENZA 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.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

LOTTO D

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (20.01.2025) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia agli esecutari 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. 18). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 20.01.2025), 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.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato alle parti, sarà inserita come allegato "trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 18).

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"	LOTTO A*
Allegato "A"	LOTTO B*
Allegato "A"	LOTTO C*
Allegato "A"	LOTTO D*
Allegato	RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *
Ail. 01	COMUNICAZIONE SOPRALUOGO CONTROFIRMATA DALL'ESECUTATO
Ail. 02	LOTTO A - MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI
Ail. 03	LOTTO B e C - MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI
Ail. 04	LOTTO D - MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI
Ail. 05	LOTTO B e C - ELABORATI GRAFICI
Ail. 06	LOTTO A, B, C e D - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
Ail. 07	LOTTO A - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
Ail. 08	LOTTO B e C - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
Ail. 09	LOTTO D - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
Ail. 10	LOTTO A, B, C e D - VISURA CONSERVATORIA CON NOTE DI TRASCRIZIONE
Ail. 11	LOTTO A, B, C e D - COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
Ail. 12	LOTTO B e C - PRECEDENTI EDILIZI
Ail. 13	LOTTO B - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE
Ail. 14	LOTTO C - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE
Ail. 15	LOTTO D - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE
Ail. 16	LOTTO D - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTIC - CDU
Ail. 17	LOTTO A, B, C e D - DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA
Ail. 18	LOTTO A, B, C e D - TRASMISSIONE RELAZIONE ALLE PARTI E RICEVUTE*
* Allegati presenti <u>solo</u> nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale	

Cesena, li 04.12.202

Il CTU Stimatore