

FABBRICATI OGGETTO DI VALUTAZIONE

- “ **Fabbricato A** ”, Fabbricato principale adibito a civile abitazione di Piani 2 ;
- “ **Fabbricato B** ”, Fabbricato a servizi ed autorimessa , Piano Terra ,

Fabbricati ubicati entrambi in Via Fageto n. 1270, Località Sorrivoli di Roncofreddo FC., zona collinare - Zona Torrente Pisciatello. (Vedi Immagine 1)

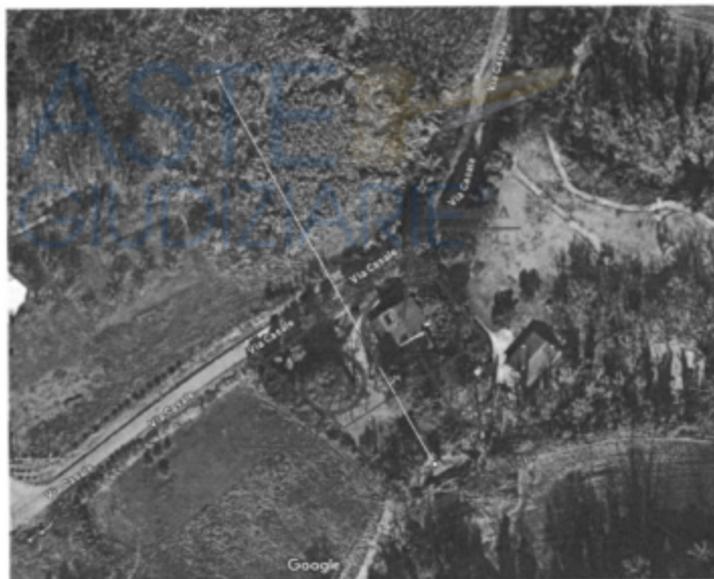


Immagine n. 1 – Satellitare con indicazione zona in oggetto

Fabbricato A

Il Fabbricato principale “A” di vecchia costruzione, già presente negli anni 50, è stato edificato su due piani con struttura in laterizio, muratura portante perimetrale ed interna da

cm 45 e 30. I solai realizzati in latero cemento, le pareti divisorie in laterizio leggero da cm 10, il tetto con struttura in latero cemento a falde. (Vedi Foto 1 - 2)



Foto 1 - Fronte Fabbricato Principale (Lato Ovest)



Foto 2 - Lato Nord Fabbricato Principale

3
Publicazione
ripubblicazione o ripro



Foto 4 - Fabbricato "B" a servizi

Secondo il Piano Regolatore Generale del comune l'Immobile risulta zonizzato in Territorio rurale - Ambienti agricoli di rilievo paesaggistico -. (Vedi Figura 1a e 1b)

COMUNITA' MONTANA
- UNIONE DEI COMUNI -
DELL'APPENNINO CASSINATE
**COMUNE DI
RONCOFREDDO**

RUE 2013
10 marzo 2013, n. 26
Regolamento
Litorale
C.0240

Strutture agricole e annessi (art. 4.2)

Non è integrazion paesaggistica

Non integrato a carattere

TERRITORIO RURALE

Area agricola a characterizzazione (art. 4.10, 4.11, 4.12)

Area ad alto valore paesaggistico agrario (art. 4.13)

Area agricola produttiva (art. 4.20)

AREE A RISCOPO FISICO - IDROGRAFICO

Acquedotto (art. 4.14)

Area di tutela di zona di riserva

Area di tutela di zona di riserva (art. 4.15)

Area di tutela di zona di riserva (art. 4.16)

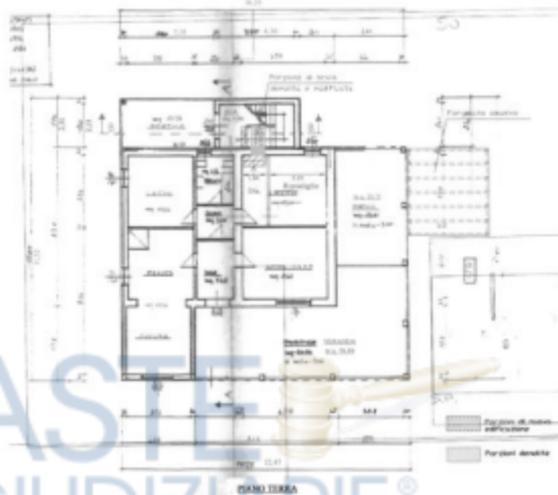
Area di tutela di zona di riserva (art. 4.17)



Figura 1 – Estratto PRG Vigente

5
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione





Pianta n. 1 - Piano Terra - Planimetria non in scala.



Foto 5 - Cucina - Pranzo



Foto 6 - Camera

7
 Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Il piano si presenta pavimentato, intonacato, con infissi interni in pvc termici e vetri doppi con all'esterno scuroni in legno. (Vedi Foto 5 – 6)

Sempre al piano terra è presente un ampio porticato che interessa in parte il lato Ovest e tutto il lato Sud del fabbricato. Il porticato è stato in parte adibito a veranda con chiusura realizzata in legno e vetro. Ha una superficie di mq 58,00 con una altezza di vano che va da ml 3.36 a ml.2.57 nella parte più bassa, (Vedi Foto 1) risulta intonacato, tinteggiato e pavimentato con gres ceramicato ed è fornito solo di impianto elettrico. La rimanente parte di portico è aperta, ha una superficie di mq 26,15 e mantiene le altezze della veranda. Vi è da osservare che per la chiusura a veranda non è stata richiesta autorizzazione.

Sui titoli urbanistici visionati non vi è menzione della modifica da portico a veranda, pertanto si ritiene la chiusura irregolare.

La suddetta irregolarità potrebbe essere soggetta a SCIA in Sanatoria Edilizia, ma sorgerebbe la necessità di soddisfare i rapporti di luminosità dei locali adiacenti, come ad esempio il soggiorno posto al piano terra. Per soddisfare i parametri occorrerebbe sostituire la parte bassa della chiusura, ora in legno oscurante, con vetrate illuminanti.

La sostituzione della parte oscurante tecnicamente implica il rimpiazzo integrale della chiusura, pertanto la sanatoria risulterebbe onerosa, anti economica e non praticabile.

Ai fini della perizia verrà considerato lo smontaggio della chiusura e la valutazione verterà sulla superficie complessiva del portico aperto.

In corrispondenza col lato Sud del fabbricato, in adiacenza alla porzione aperta del porticato, è stata rilevata la presenza di un pergolato in legno, realizzato con travi da cm 12 x 8 e montanti da cm 15 x 15, avente una superficie di mq 21,34 (4.66 mt x 4.58 mt.) ed una altezza sotto trave che va da ml. 2.34 a ml. 2.28 nella parte più bassa.

Questo manufatto risulta non autorizzato ma potrà essere eventualmente, apportando piccole modifiche, sanato con SCIA in sanatoria.

Ai fini della valutazione verrà conteggiato per l'intera superficie.

(Vedi Foto 7 e Pianta 1 - Piano Terra)



Foto 7 – Pergolato

Contrariamente a quanto indicato nelle tavole di progetto, il piano primo è attualmente adibito a reparto notte, vi si accede direttamente dall'esterno oppure dall'interno tramite il vano scala. E' costituito da due disimpegni centrali che comunicano con quattro camere da letto ed un bagno. (Vedi Foto 8 - 9)

La superficie complessiva del piano risulta di mq 126,64 al lordo dei muri con una altezza di vano ml. 3.10, sulle tavole di progetto viene indicata erroneamente una misura di ml.2.70. (Vedi Pianta n. 2 Sezione A-A)

La camera posta sul lato Est comunica con una veranda, ex balcone, avente una chiusura in alluminio anodizzato e vetri semplici. Il vano ha una superficie di mq 10.75 al lordo dei muri con una altezza di vano variabile, nel lato più alto ml 3.25 in quello più basso ml 2.25 sotto trave. Nel vano scala si è riscontrata una modifica della soletta del pianerottolo di ingresso al disimpegno centrale, in realtà la sagoma della soletta è rettangolare e non presenta una forma ad L. (Vedi Pianta n. 3 Piano Primo).



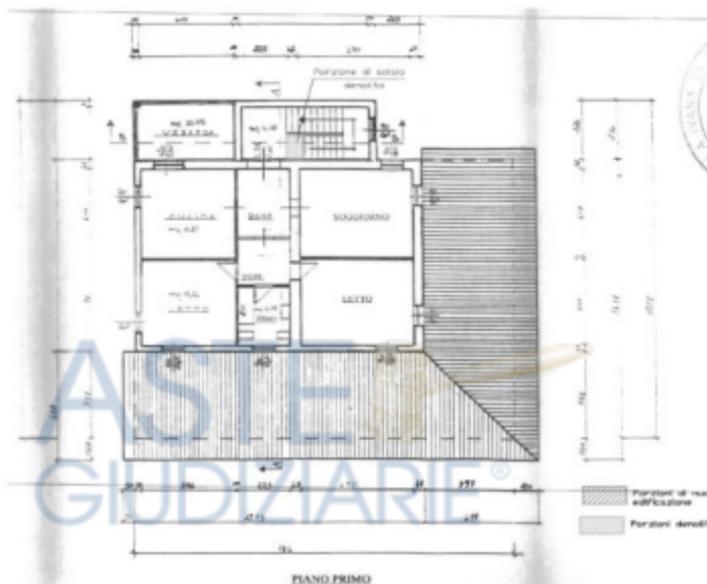
Foto 8



Foto 9



Pianta n. 2 - Sezione A-A - Non in scala



Pianta n. 3 – Piano Primo – Planimetria non in scala.

Le condizioni di conservazione del piano sono del tutto simili al piano terra, sia per quanto riguarda lo stato dei materiali costruttivi, che l'impiantistica e le finiture.

Il fabbricato è fornito di impianto elettrico, termico, idraulico e fognante, funzionanti ma non più a norma, le pavimentazioni usurate ed obsolete, così gli intonaci, gli infissi interni, i materiali di finitura interni. Gli infissi esterni in pvc e vetri termici (finestre, porte a finestra, luce- scala) versano in buone condizioni essendo di recente installazione.

In generale il fabbricato versa in precarie condizioni di conservazione, bisogno di una radicale e profonda manutenzione edilizia.

Le modifiche riscontrate sia al piano terra che al piano primo si sono appurate confrontando lo stato di fatto, rilevato durante il sopralluogo, con le tavole allegate alla Domanda di Sanatoria Edilizia n. 217 del 02/01/1987, Prot. Gen. nr. 5 / 1987 ed alla Autorizzazione del 21/03/2001 - Domanda Prot. 2971 del 08/06/2000 "Cambio di destinazione d'uso da Fabbricato Rurale a Civile senza opere"
(Vedi di seguito "Aspetti urbanistici del fabbricato principale").

Aspetti urbanistici del fabbricato "A" principale.

Il fabbricato è stato edificato previo il rilascio dei seguenti titoli edilizi :

- Licenza Edilizia (Nulla Osta per la esecuzione di lavori edili) nr. 268 / 1973 del 27/08/1973.

Oggetto : Ristrutturazione di fabbricato colonico.

A nome di [REDACTED]

- Licenza Edilizia nr. 343 / 1974 del 20/11/1974.

Oggetto : Variante in corso d'opera alla Licenza n. 268 per sistemazione di casa colonica.

A nome di [REDACTED]

- Autorizzazione di Abitabilità, Prat. Nr. 268 , del 02/12/1975 ;

- Concessione Edilizia nr.347 /1981 del 21/07/1981.

Oggetto: Ampliamento di un fabbricato rurale e ristrutturazione interna.

A nome di : [REDACTED]

- Concessione Edilizia nr. 416 /1982 del 13/05/1982.

Oggetto: Variante di intestazione concessione edilizia n. 347 del 21/07/1981

A nome di [REDACTED]

- Autorizzazione di Abitabilità e di uso, Prat. Nr. 416, del 28/06/1982;

Si osserva che a pagina 2 della suddetta autorizzazione viene precisato che trattasi di n. 1 appartamento (Piano Terra e Primo) di vani principali 8 , vani accessori 6 per un totale di vani 14. (Vedi Figura 2)



ASTE
GIUDIZIARIE



Figura 2 – Certificato di Abitabilità con indicazione n°.1 abitazione

- Concessione in Sanatoria Edilizia N. 129 del 20/04/1989 .

Domanda di Sanatoria Edilizia n. 217/ del 02/01/1987, Prot. Gen. nr. 5 / 1987.

Oggetto: Variazione prospettiche al fabbricato colonico adibito ad abitazione e al fabbricato rurale adibito a pro-servizio.

In calce alla suddetta C.S. si evince il timbro col quale ***“si rendono abitabili o agibili i locali nel progetto evidenziati per gli usi consentiti dalla legge”, art. 35 – 14° comma della Legge 47/85.***

A nome di: Biondini Italo;

- Autorizzazione del 21/03/2001 – “Cambio di destinazione d’uso da Fabbricato Rurale a Civile senza opere “.

Domanda Prot.2971 del 08/06/2000.

A nome di: Bianchi Vittorio.

- **Fabbricato “B”** -

Fabbricato di vecchia costruzione è stato edificato, in corpo distaccato, all’interno della corte ed è posto a circa 15 metri dal lato Ovest dal Fabbricato “A”.

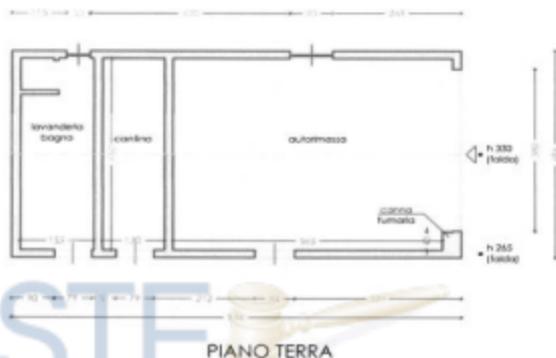
Il manufatto si sviluppa su di un solo piano, piano terra, a pianta rettangolare (9,40 ml x 4,86 ml) con struttura portante e tamponamenti in muratura , copertura a due falde con manto in guaina bituminosa ardesiata impermeabile e struttura portante in travetti tipo Varese e laterizio .

I muri esternamente ed internamente risultano intonacati e tinteggiati di chiaro, la pavimentazione in cemento liscio ed è fornito di finestre, una per ambiente, con infissi in metallo e vetro semplice.

Il manufatto è costituito da due parti, una ad autorimessa e l’altra a servizi per l’abitazione.

L’autorimessa è composta da un unico ambiente con l’accesso carrabile, avente una superficie calpestabile di mq 26,80 ed altezze varie, al colmo ml 3.30 sotto trave, all’imposta ml 2.65 sotto trave. La rimanente parte risulta divisa in due locali con accessi indipendenti ed aventi superfici calpestabili di mq. 5,85 la cantina e mq.7.00 lavanderia e wc .

I tre ambienti descritti hanno le stesse caratteristiche e versano in buone condizioni di conservazione. La superficie complessiva e al lordo dei muri ammonta a mq 45,70 ed una cubatura di mc 145,00. (Vedi Pianta N. 4 – Servizi)



Pianta n. 4 – Pianta Servizi – Planimetria non in scala.

Aspetti urbanistici del fabbricato "B"

Dall'analisi dei documenti reperiti presso l'archivio degli atti comunali, non si è riscontrato nessun titolo edilizio specifico circa la costruzione del manufatto in oggetto, ma solo riferimenti generici ed indicativi contenuti in tre titoli edilizi.

I titoli ai quali si fa riferimento sono i seguenti :

- Licenza Edilizia nr. 343 / 1974 del 20/11/1974.

Oggetto : Variante in corso d'opera alla Licenza n. 268 per sistemazione di casa colonica.

A nome di: [REDACTED]

Nella tavola allegata alla variante viene citata la presenza di un servizio esistente, (Vedi Figura 3), ma avente dimensioni discordi da quelle dell'attuale corpo ed inoltre posto a soli 10,50 mt dal fabbricato principale.



Figura 3 – Planimetria non in scala.

- Concessione Edilizia nr. 347 /1981 del 21/07/1981.

Oggetto: Ampliamento di un fabbricato rurale e ristrutturazione interna.

A nome di : [REDACTED]

- Concessione Edilizia nr. 416 /1982 del 13/05/1982.

Oggetto: Variante di intestazione concessione edilizia n. 347 del 21/07/1981

A nome di : E [REDACTED]

Sul frontespizio di ciascuna tavola allegata sia della C.E. 347/81 che della C.E. in variante 416/82, è riportata la nota "Capanno esistente sul fronte 4,80 x 9,40 x 2,40 = mc 108,28 " (Vedi Figura 4).

In questo caso non vi è la indicazione precisa della ubicazione, viene citato "sul fronte" del fabbricato, in effetti il lato Ovest costituisce il fronte in cui è previsto l'ingresso principale. Le dimensioni planimetriche corrispondono eccetto qualche centimetro, mentre l'altezza media differisce di alcune decine di centimetri.



STUDIO TECNICO GEOM. D'ALTRI FACIO - VIA CIRIACOPONTI 49, CESENA			
Committente: ZOFFOLI OLGA	Scala: 1:100	Data: 21/01/01	Strada: 23
Geo. Ved. ZFF LGO 484/5 C 210V			Strada n.
Descrizione dell'opera: RIPULCIMENTO DEL SOTTERRANEO SOTTO IL PALAZZO DELLA SCUOLA			



In relazione alla indicazione come da Figura 3 , riferito alla L.E. 343/74 , lo scrivente non ha dubbi nell'affermare che essa non riguarda il manufatto attualmente presente sulla corte, ma bensì un altro servizio , a quel tempo presente, ma poi probabilmente demolito e ricostruito con l'attuale consistenza e ubicazione, ma il tutto senza autorizzazione.

Ora per la legittimazione rimane unicamente la indicazione come da Figura 4, riferito alle C.E. 347/81 e C.E. 416/82, la quale pur indicando le dimensioni non esplicita, con un elaborato grafico, le caratteristiche costruttive dell'edificio rimanendo sul vago e sul generale.

Pertanto si ritengono insufficienti le indicazioni rilevate e l'edificazione abusiva.

Una eventuale sanatoria del manufatto sin qui trattato, è tutt'altro che praticabile, per le difficoltà dovute sia ai vincoli urbanistici che paesaggistici.

La zona si trova all'interno della fascia dei 150 metri dal Torrente Pisciatello (art. 142, comma c ,D. Lgs. 42/2004) ed è subordinata all'applicazione della procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Per ultime, ma non secondarie, sussistono le problematiche del "Nulla Osta Sismico" e del probabile adeguamento strutturale.

Tanto premesso il sottoscritto ritiene che la sanatoria edilizia sia di esito molto incerto e di costo molto elevato, tant'è che sarebbe percorribile la demolizione dell'attuale corpo e la ricostruzione in adiacenza al fabbricato principale, in quanto esistono gli estremi normativi, tecnici e urbanistici da perseguire.

In conclusione verrà considerata la demolizione del Fabbricato "B", la esclusione dell'eventuale valore immobiliare dal valore ordinario e la detrazione delle spese di demolizione.

Dati catastali inerenti all'intero Immobile

Ad oggi i fabbricati risultano iscritti presso la Agenzia delle Entrate di Forlì , Area Territorio , sez. Fabbricati, , **a nome dei citati proprietari** e distinto :

Foglio n. 10 del Comune di Roncofreddo:

• **Sez. Fabbricati con i seguenti dati :**

- Mapp. 120 , Sub 1 , P. T, cat. A/3, cl 2, vani 7, RC 397,67 (Abitazione) ,

Via Fageto n°. 1270;

- Mapp. 120 , Sub 2 , P. T-1, cat. A/3, cl 2, vani 5,5 , RC 312,46 (Abitazione),

Via Fageto n°. 1270;

- Mapp. 120 , Sub 3 , P.T, cat. C/6, cl 1, cons. mq 24, RC. 86,76 (Autorimessa)

Via Fageto n°. SNC ;



- Mapp. 120 , Sub 4 , P.T, Bene comune Non Censibile – corte comune ai subalterni 1 – 2 – 3 . (Vedi Allegato A atti catastali)

Come si evince dalle planimetrie dei Sub 1 e 2 alle rispettive abitazioni collocate nel Fabbricato "A" sono attribuite locali di servizio posti nel Fabbricato "B" (Vedi Allegato A atti catastali)

• Sez. Terreni con i seguenti dati:

I fabbricati nel loro complesso risultano iscritti alla Sez. Terreni :

Partita Speciale 1 – Ente Urbano -

- Foglio 10 Comune di Roncofreddo;
- *Mappale 120, Superficie 2.263 mq.*

(Vedi Allegato A atti catastali e Figura 5 Estratto di mappa)



Figura 5 – Particolare Estratto di mappa. Non in scala

**** 3) PARTE DEDITA ALLA RICERCA DEL METODO ****
E DEL GIUDIZIO DI STIMA

Tenendo presente quanto precedentemente descritto ed analizzato, la quantificazione del valore immobiliare si sviluppa in tre fasi distinte:

- a) **Parte inerente alla determinazione valore ordinario dell'immobile;**
 - b) **Parte inerente alla quantificazione delle detrazioni;**
 - c) **Parte inerente alla determinazione del valore commerciale dell'immobile;**
-
- **a) Parte inerente alla determinazione valore ordinario dell'immobile**

Tenendo presente alcuni principi dell'estimo tradizionale il metodo di stima su cui si è optato è il confronto diretto e comparativo, l'esistenza di elementi a soddisfare questo procedimento si sono individuati nei valori OMI pubblicati dall'Ufficio della Agenzia delle Entrate in riferimento alle quotazioni di mercato relative al 1° Semestre del 2024 inerenti la zona di ubicazione degli immobili.

*Si attribuisce all'immobile un valore unitario di riferimento OMI di 1.100,00 €/mq;
Fascia : Extra urbana ; Zona : REG. AG. N.3 : Colline Savio – Rubicone : Diolaguardia ,
Ardiano, Monteguzzo , Sorrivoli , Monteleone , Montecudruzzo, Santa Paola, Musano ;
Codice di zona: R1; Microzona catastale: 1; Destinazione: Residenziale ; Tipologia : Villa
- Villino .*

*Il valore scelto, ritenuto congruo, considera la situazione dell'immediato realizzo col
valore unitario compreso di terreno di copertura e cortilizio circostante i fabbricati.*

Il valore di riferimento si riferisce ad uno stato di conservazione normale, nel caso specifico si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 30 % dovuto alle condizioni del fabbricato in valutazione, inoltre si attribuisce un ulteriore 10 % per la vicinanza della zona soggetta ad esondazione e da potenziale instabilità. (Vedi nota di seguito)

$$\text{Valore attribuito} = 1100,00 \times [1 - (0,30+0,10)] = 660,00 \text{ €/mq}$$

Il valore calcolato, ritenuto congruo, considera la situazione del fabbricato da ristrutturare, in quanto versa in precarie condizioni di conservazione, così i materiali di finitura e l'impiantistica che risulta funzionante ma non a norma, inoltre nel valore è compreso il

valore dell'area cortilizia. Quest'ultima ha destinazione urbanistica agricola e verrà considerata come area a giardino, si ritiene che essa, per le proprie caratteristiche intrinseche, oltre al valore attribuitogli e compreso nel prezzo unitario di riferimento, non produca alcun incremento supplementare al valore dell'immobile.

La zona in cui è sito l'immobile è di carattere rurale e dista circa un chilometro dalla piazza centrale di Sorrivoli, i servizi pubblici e sociali sono di scarsa presenza e sono dislocati nei centri urbani più vicini a qualche chilometro di distanza.

Il fabbricato è ubicato a *circa 35 metri dal Torrente Pisciatello, zona considerata ad elevata probabilità di ondatazione e caratterizzata da potenziale instabilità geologica. (Vedi Figura 1a a pag.5 e Figura 1b pag. 6)*

Per quanto riguarda la determinazione dei metri commerciali, essi, verranno calcolati seguendo due metodologie diverse, in parte si applicheranno i coefficienti di ragguglio come da "Allegato C, Comma 4 punto d del D.P.R. 138/98 in esecuzione alla Legge 662/96 ed in parte secondo gli usi e consuetudini proprie della zona.

Tenendo presente quanto sopra riportato il sottoscritto esprime il seguente giudizio di valore ordinario:

- **Calcolo metri quadrati commerciali raggugliati:**
- Superficie complessiva dei locali abitativi, Piano Terra e Piano Primo, al lordo dei muri di mq. 269,74;
- Superficie complessiva lorda dei portici mq. 98,00;
- Superficie complessiva lorda veranda mq. 10,75 (Piano Primo);
- Superficie complessiva lorda pergolato mq 21,34
- **Coefficienti di ragguglio**
- Coefficiente di ragguglio 1,00 per i locali ad abitazione;
- Coefficiente di ragguglio 0,40 per il portico;
- Coefficiente di ragguglio 0,50 per la veranda;
- Coefficiente di ragguglio 0,25 per il pergolato;



Abitazione	mq.	269,74	x	1,00	=	269,74
Portici	mq.	98,00	x	0,40	=	39,20
Veranda	mq.	10,75	x	0,50	=	5,38
Pergolato	mq.	21,34	x	0,25	=	5,34
						Totale m.q.
						= 319,66

Valore ordinario dell'immobile = mq. 319,66 x 660,00 €/mq = 210.975,60 €.

• **b) Parte inerente alla individuazione e quantificazione delle detrazioni**

Come riportato nella presente relazione, lo stato di fatto del Fabbricato "A" differisce per alcuni aspetti dallo stato progettuale indicato nelle tavole allegate sia alla Domanda di Sanatoria Edilizia n. 217/ del 02/01/1987, Prot. Gen. nr. 5 / 1987 ed alla Autorizzazione del 21/03/2001 - Domanda Prot.2971 del 08/06/2000 "Cambio di destinazione d'uso da Fabbricato Rurale a Civile senza opere".

Successivamente all'esame della documentazione sopra citata, depositata agli atti presso l'archivio comunale pratiche edilizie, si è provveduto al sopralluogo con una accurata presa visione dei luoghi.

Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo diretto e dettagliato dell'edificio con la successiva restituzione grafica.

Lo stato di fatto è stato confrontato allo stato di progetto, da questa sovrapposizione si sono ricavati gli elaborati grafici comparativi riportati nelle Piante n. 1 - 2 - 3, dai quali si evincono alcune difformità, indicate in giallo le demolizioni ed in rosso le nuove realizzazioni.

Al Piano Terra si è riscontrato:

- 1) Realizzazione di parete divisoria con creazione di nuovo disimpegno e restringimento del vano. Cambio di uso del locale da Camera da Letto a Ripostiglio;
- 2) Realizzazione nel nuovo disimpegno con creazione di gradini a ridosso della parte divisoria della scala;
- 3) Demolizione di porzione di muro portante per nuova porta di accesso al vano scala;
- 4) Modifica della rampa con demolizione di n.3 gradini, realizzazione di nuovo pianerottolo e gradino;
- 5) Realizzazione di pergolato in legno a ridosso del portico sul lato Sud del fabbricato.

principale;

- 6) Realizzazione di parete in muratura sul lato Est del portico aperto.
- 7) Trasformazione di una parte di portico a veranda tramite chiusura con pannelli in legno e vetro;
- 8) Fabbricato B, abusivo e da demolire;

Al Piano Primo si è riscontrato:

- 9) Modifica del pianerottolo di arrivo della scala al piano primo;
- 10) Difformità delle altezze di vano le quali risultano di ml 3.10 su tutto il piano.

Essendo stato l'immobile edificato con titoli edilizi del tutto legittimi ed essendo alcune difformità relate sanabili, lo scrivente ritiene che sia necessaria una sanatoria edilizia per rendere l'immobile conforme.

Le relative spese di sanatoria costituiscono un valore negativo ai fini della valutazione commerciale.

Di seguito si procederà alla selezione delle difformità sanabili e relativa quantificazione inerenti la pratica edilizia in sanatoria.

Difformità soggette SCIA in Sanatoria :

Piano Terra

- Parete divisoria con creazione di nuovo disimpegno e restringimento del vano. Cambiamento d'uso del locale da Camera da Letto a Ripostiglio;
- Realizzazione nel nuovo disimpegno con creazione di gradini a ridosso della parete divisoria della scala;
- Demolizione di porzione di muro portante per nuova porta di accesso al vano scala. Saranno previsti, oltre ai costi della pratica urbanistica, anche quelli relativi alla pratica edilizia ed ai lavori edili necessari per la cerchiatura metallica del foro d'accesso;
- Modifica della rampa con demolizione di n. 3 gradini, realizzazione di nuovo pianerottolo e gradino;
- Realizzazione di parete in muratura sul lato Est del portico aperto;
- Realizzazione di pergolato in legno a ridosso del portico sul lato Sud del fabbricato principale. Saranno previsti, oltre ai costi della pratica urbanistica, anche quelli relativi ai lavori di modifica del pergolato;

Piano Primo

- Modifica del pianerottolo di arrivo della scala al piano primo;
- Indicazione corretta delle altezze di vano .

Quantificazione della detrazione relativa alla pratica di sanatoria

In totale per la pratica di SCIA in Sanatoria compresa di:

- Onorario prestazione tecnica, compreso di Contributi Cassa Nazionale e oneri;
- Spese varie;
- Costi inerenti ai lavori necessari;
- Modifica ed aggiornamento catastale;
- Oblazione da versare al Comune di Roncofreddo

Complessivamente si ipotizza e vi valuta una spesa per un importo di €. 13.750,00.

Quantificazione della detrazione relativa alle demolizioni

Come sopra indicato saranno necessari due interventi di demolizione :

- Demolizione del servizio in muratura denominato " Fabbricato B " di mc 145,00 , compreso onorario tecnico, onorario per le maestranze, trasporto in discarica dei materiali di risulta, sistemazione dell' area;
- Smantellamento della chiusura dell'attuale veranda, compreso onorario tecnico, onorario per le maestranze, trasporto in discarica dei materiali di risulta;
- Modifica ed aggiornamento catastale;

Complessivamente si ipotizza e vi valuta una spesa per un importo di €. 11.000,00.

- c) Parte inerente alla determinazione del valore commerciale dell'immobile.

Il valore commerciale effettivo e complessivo dell'immobile viene determinato col seguente calcolo:

Valore commerciale = Valore ordinario – Importo detrazioni

Valore commerciale = [210.975,60 – (13.750,00 + 11.000,00)] = 186.225,60 €.

In conclusione il Valore commerciale dell'immobile, arrotondato, viene stimato in €.
186.225,00 €.

Cesenatico (FC), 13/03/2025

Il Tecnico
Budinotti, Roberto

24
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro





ALLEGATO A

Prodotto e distribuito dalla ARSITALIA - Via ARSITALIA, 10 - 00197 ROMA - Telefono 06/52121000 - Telefax 06/52121001

MARCA DA BOLLO € 2,00 DUE/00	MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)	MOD. AN (CE) L. 400 800 Ch. 1270
Pianimetria di s.l.a. in Comune di RONCOFREDDO via FADGETO		



PIANO TERRA
Int. = 2,85

ASTE GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA
Int. = 2,85

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione	Completata dal GEOMETRA CASALBONI LUIGIANO	OSERVATO ALL'UFFICIO
Data di perfezionamento: 12/01/2000	Data del 13/06/2000	Richiedente: PIERONI LORENZO - Ultima pianimetria
Scheda di Foglio di s.l.a. n. 120 sub 1	13/06/2000	

Planimetria agli atti - P.lla 120 Sub 1 - . Planimetria non in scala.

25
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO A

MINISTERO DELL'ECONOMIA, SVILUPPO E COOPERAZIONE INTERNAZIONALE - DIREZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO, DELL'URBANISMO E DELL'AMBIENTE

REGOLAMENTO
7/10/2002



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (D.L. 13-4-1998, n. 95)

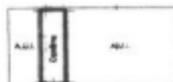
MOD. AN. I/CLU

1/200

800

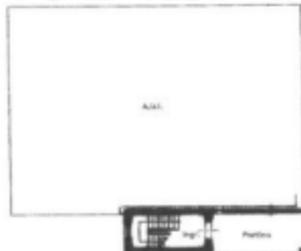
Planimetria di u.o. in Comune di RONCOFREDDO via FASORTO

cat. 12/70



PIANO TERRA
Inteso - 2.85

ASTE GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA
H=2.70



PIANO PRIMO
H=3.10

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/20

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completata da: GEOMETRA CARLBONI LUCIANO	PRESENTATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Prof. ingegn. e arch. CARLBONI LUCIANO	
Data di presentazione: 12/03/2000 - Data di deposito: 04/04/2000 - Data di pubblicazione: 03/05/2004 - Richiedente: PIERONI LORENZO - Ultima planimetria		
Scheda di s.c. di stato di acq.: A/2 - n. 120 sub. 2	FE 10/1000	IDENTIFICATIVO: 01240348404229

Planimetria agli atti - P.lfa 120 Sub 2 - . Planimetria non in scala.

26
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

0 1 24 056410 422 9



ALLEGATO A

deprovincenti 12/01/2000 - Data 11/02/2017 - n. 132861 - Subdivisione 01/001/001/01/01

MINISTERO
7/10/2017



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1938, n. 652)

MOD. A
L. 10
800

Planimetria di u.l.u. in Comune di **RONCOFREDDO** via **FAGGETO** CIV. 37

ASTE GIUDIZIARIE



FIANO TERZA
Media=2,85

ORIENTAMENTO



SCALA D/1

Divisione di R.C. Catasto del **GEOMETRA**
Pubblicazione **CASALBON LUCIANO**
deprovincenti 12/01/2000 - Data 11/02/2017 - n. 132861 - Subdivisione 01/001/001/01/01
del registro 20 - risultato di subdivisione AN 01/001/001/01/01 - Formula stampa P. 001 - AN 01/001/001/01/01
della provincia di **PC** - n. 120 sub 3 - 17/10/2017

Imprimato all'UFFICIO

Planimetria agli atti - P.Ila 120 Sub 3 - . Planimetria non in scala.

27
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

12/01/2000 - Data 11/02/2017 - n. 132861 - Subdivisione 01/001/001/01/01

DEPROVINCENTI 12/01/2000 - Data 11/02/2017 - n. 132861 - Subdivisione 01/001/001/01/01

DEPROVINCENTI 12/01/2000 - Data 11/02/2017 - n. 132861 - Subdivisione 01/001/001/01/01

DEPROVINCENTI 12/01/2000 - Data 11/02/2017 - n. 132861 - Subdivisione 01/001/001/01/01

DEPROVINCENTI 12/01/2000 - Data 11/02/2017 - n. 132861 - Subdivisione 01/001/001/01/01

DEPROVINCENTI 12/01/2000 - Data 11/02/2017 - n. 132861 - Subdivisione 01/001/001/01/01

DEPROVINCENTI 12/01/2000 - Data 11/02/2017 - n. 132861 - Subdivisione 01/001/001/01/01

DEPROVINCENTI 12/01/2000 - Data 11/02/2017 - n. 132861 - Subdivisione 01/001/001/01/01

DEPROVINCENTI 12/01/2000 - Data 11/02/2017 - n. 132861 - Subdivisione 01/001/001/01/01

0 1 24 056840 421 8



ALLEGATO A

no. procedimento: 1749/2000 - Data: 16/12/2003 - n. 134791 - Rischiodatore: Tribunale



MXI - IVI - CZU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di FORLÌ

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Cantone: RONCOFREDDO	C.T. Fog. 10 Mappa 120
Via Piazza: FAGGETO	C.E.U. Sez. Fog. 10 Mappa 120
ESTRATTO DI MAPPA	Tip. Misura n. 6179 del 1999
SCALA 1: 2000	

ASTE GIUDIZIARIE

Procedimento all'Ufficio Tecnico Erariale	L. 12/12/1999
Proprietario	
Circolo di procedura n. 001/1999	
Nota planimetrica in atti	
Modificata in cartella (M) n. 4391/1999	
no. procedimento: 1749/2000 - Data: 16/12/2003 - n. 134791 - Rischiodatore: Tribunale	
Ufficio Tecnico Erariale di Forlì	

Elaborato Planimetrico Pag. 1 - Elaborato depositato agli atti

28
ripubblicazione o ripro

01240166404207

0 1 34 05690 420 7



ALLEGATO A

es. protomonte: 12.01.3989 - Data: 05.12.2024 - n. 141295 - Rabbincome: Tolosacore



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Esarale di **FORLÌ***

ELABORATO PLANIMETRICO

MOD. EP7 - CEI

Pag. n. 1 di 1

Comune RONCOFREDDO	Sezione	Foglio 10	Numero 120	Tip. mappa n. 8179	dat. 03.08.1999
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI					SCALA n. 500



Approvato dall'Ufficio Tecnico Esarale	L'incaricato	IL TECNICO
Proprietario		27.12.1989
Qualificato e autorizzato come EP72 priv.		
Autenticato e registrato dal notaio EP72 priv.		

Elaborato Planimetrico pag 2 - Elaborato depositato agli atti

29
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 18/12/2024
Ora: 09:37:37
Numero Protocollo: T45422
Pag. 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune (denominazione)	Sezione	Foglio (n.)	Particella (n.)	Tipologia	Alt.	
DESCRIZIONE						
1	VIA FACETO	1270	10			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
2	VIA FACETO	1270	11			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
3	VIA FACETO	1270	7			STALLI, SCUDERIA, RIMESSE E AUTOMESSE
4	VIA FACETO	1270				Senza costruire non censibile

Visura telematica

Elenco Subalterni - Elenco depositato agli atti

31
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



ALLEGATO A



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/02/2025
Ora: 14:02:27
Numero Pratica: T332083/2025
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/02/2025

Dati identificativi: Comune di RONCOFREDDO (H542) (FO)

Foglio 10 Particella 120

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 2.263 m²

Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 25/08/1999 in atti dal 25/08/1999 (n. 3508.1/1999)

> Dati identificativi

Comune di RONCOFREDDO (H542) (FO)

Foglio 10 Particella 120

Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto

fabbricati

Comune di RONCOFREDDO (H542) (FO)

Foglio 10 Particella 120

Impianto meccanografico del 25/01/1976

> Dati di classamento

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 2.263 m²

TIPO MAPPALE del 25/08/1999 in atti dal 25/08/1999
(n. 3508.1/1999)

Visura telematica

ALLEGATO A



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/06/2024
Ora: 14:50:32
Numero Pratica: T330340/2024
Pag. 1 - Segue

Visura attuale per soggetto Situazione degli atti informalizzati al 17/06/2024

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati n° in tutta la provincia di FORLÌ



Immobili di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di RONCOFREDDO (4542) (FO)
- Foglio 10 Particella 120 Subalterno 2

CONSTITUZIONE del 12/01/2000 Pratica n. 4735 in ab.
del 12/01/2000 COSTITUZIONE (n. 52.12/00)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di RONCOFREDDO (4542) (FO)
Foglio 10 Particella 120

Indirizzo

VIA FAGETO n. 1270 Piano T-1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2001
Pratica n. 8319 in ab. del 12/01/2001 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 274.10/01)

Dati di classamento

Rendita: Euro 312,46
Rendita: Lire 605,096
Categorie A/3^a, Classe 2, Consenso 5,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2001
Pratica n. 6319 in ab. del 12/01/2001 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 274.10/01)
Annotazioni: Classamento e rendita non notificati
entro: 30/06/2001 dalla data di iscrizione di ab. della
dichiarazione (D.M. 701/94)

Visura catastale C.F. - P.Ila 120 , Sub 1 - 2 - 3 . Pag. 1

33
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



ALLEGATO A



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/06/2024
Ora: 16:50:32
Numero Pratica: 1330340/2024
Pag. 2 - Segue

> Dati di superficie

Totale: 137 m²
Totale include area scoperta: 132 m²

Superficie di impianto pubblicata il 14/10/2015
Data regime alla pubblicazione: data di presentazione
12/01/2000 prot. n. 9736

> Intervestazioni attive dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 2



> Totale Parziale

Catasto Fabbricati
Intestati ed nel comune di RONCOFREDDO (PS42)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 312,46 Vark: 5,5



Immobili di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di RONCOFREDDO (PS42) (FO)
- Foglio 18 Particella 126 Subalterno 1

COSTITUZIONE del 12/01/2000 Pratica n. 4736 in atti
del 12/01/2000 COSTITUZIONE (n. 52 /1000)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di RONCOFREDDO (PS42) (FO)
Foglio 18 Particella 126

> Indirizzo

VA PAGETO n. 120/Rov. T

VARIANTE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2001
Pratica n. 6319 in atti del 12/01/2001 VARIANTE DI
CLASSAMENTO (n. 274 /1000)

Visura catastale C.F. - P.Ila 120 , Sub 1 - 2 - 3 . Pag. 2

34
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/06/2024
Ora: 16:59:32
Numero Pratica: T336348/2024
Pag. 3 - Segue

> Dati di classamento

Rendita: Euro 397,87
Rendita: Lire 229.900
Categoria A/2 - Class. 2^a - Consistenza 27,8 mq

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2001
Pratica n. 8318 in atti del 12/01/2001 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 274 1/2001)

Annotationi: Classamento e rendita non notificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 17/1/01)

> Dati di superficie

Totale: 30,74 m²
Totale escluse aree scoperte: 138 m²

Superficie di impianto pubblicata il 14/10/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
SIC/10/2015 n. 4736



Immobile di catasto fabbricati
n. 1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di RONCOFREDDO (HS42) (FO)
- Foglio 18 Particella 120 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 12/01/2020 Pratica n. 4736 in atti
del 12/01/2020 SOSTITUZIONE (n. 52 1/2020)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di RONCOFREDDO (HS42) (FO)
Foglio 18 Particella 120

> Indirizzo

VIA FAGETO n. SNC Piano T

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2001
Pratica n. 8318 in atti del 12/01/2001 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 274 1/2001)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 86,76
Rendita: Lire 168.800
Categoria D/6^a - Classe 1, Consistenza 24 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2001
Pratica n. 8312 in atti del 12/01/2001 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 274 1/2001)

Annotationi: Classamento e rendita non notificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 17/1/01)

ALLEGATO A



Dirazione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

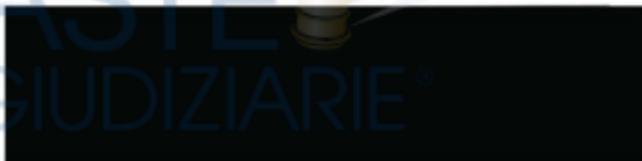
Data: 17/06/2014
Ora: 15:50:32
Numero Pratica: T33034602624
Pag. 4 - Segue

> **Dati di superficie**

Totale: 21 m²

Superficie di impianto pubblicata il 14/10/2015
Tut. not. alla pag. 167 n. 4736
1201/2000, prot. n. 4736

> **Installazioni attive degli immobili del n. 2 al n. 3 - totale righe IMEStati: 2**



> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili sù nel comune di RONCOFREDDO (41542)
Numero immobili: 2 Rendita: euro 484,43 Valori: 7,8 Superficie: 24 m²

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 3 Rendita: euro 796,89 Valori: 12,5 Superficie: 24 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura Intervista

Tributi sussidi: Euro 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



[Handwritten signature]

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura al comparente che lo dichiara conforme alla sua volontà.....

Lo stesso consta di un foglio scritto su due pagine in parte da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e in parte da me notaio, in parte con sistema elettronico e in parte a penna.....



Publicazio
ripubblicazione o ripro