

**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Massimo Magnani**  
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -  
Tel. 0547\84647  
e-mail [geom.magnani@gmail.com](mailto:geom.magnani@gmail.com)

**TRIBUNALE di FORLI'**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Esecuzione Immobiliare n° 129\2022**

\*\*\*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. FABIO SANTORO**

\*\*\*

**LOTTO UNICO**

**Villetta a schiera (porzione di bifamiliare),  
in Verghereto, località Alfero**

\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**  
**con**  
**ALLEGATI**

\*\*\*

**ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani**

\*\*\*

**CUSTODE DESIGNATO: Dott. Oscare Santi**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

### VILLETTA A SCHIERA (porzione di bifamiliare) in ALFERO di VERGHERETO

01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.	3
02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	4
02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	4
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	7
02.2.1	COMMENTI e <b>CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.</b>	pag.	10
02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	12
02.3.1	COMMENTI	pag.	14
02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	15
02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	24
03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	34
03.1	PROPRIETA'	pag.	34
03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	34
03.2.1	COMMENTI	pag.	34
03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	35
03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	35
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	36
05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	37
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	37
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	37
08	<b>VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.</b>	pag.	38
08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	39
08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	39
08.3	VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag.	40
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	41
10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	42
11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	42
13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	43
13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	43
13.1.1	COMMENTI	pag.	46
13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	47
13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e <b>CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.</b>	pag.	49
14	SANATORIA EDILIZIA e RELATIVI COSTI	pag.	54
15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	60
16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	61
17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	61
18	AGGIORNAMENTI CATASTALI - CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	62
19	VARIAZIONI CULTURALI	pag.	63
20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	63
20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	63
20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	65
20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	71
20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	75
20.5 - 20.5.1	<b>VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE E PER LA QUOTA PIGNORATA DI 1\2</b>	pag.	77
21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	79
22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	79
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	85
24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	85
25	STATO CIVILE ESECUTATO	pag.	85
26	CERTIFICAZIONE di RESIDENZA OCCUPANTI L'IMMOBILE	pag.	85
27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	86
28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	86
30-31	INVIO TELEMATICO ELABORATO E COMUNICAZIONE INVIO ALLE PARTI	pag.	86
32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	88
33	ELENCO ALLEGATI	pag.	88

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale** in Cesenatico, Viale Roma n° 28, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 30.11.2022 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 10.12.2022, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il primo sopralluogo in loco in data 30.03.2023 unitamente al nominato **Custode** dell'immobile (**Dott. Oicare Santi**), descrivo quanto segue:

\*\*\*

**LOTTO UNICO**  
**PREMESSA ALLEGATI**  
**TUTTI I DOCUMENTI DI SEGUITO CITATI, SI RIFERISCONO**  
**A QUELLI ALLEGATI ALLA PERIZIA TRIBUNALE**

\*\*\*

***01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.....***

Il debitore è stato avvisato a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso in data 14.03.2023, presso la propria residenza, come desunta dal pignoramento immobiliare e verificata dall'esperto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì.

Alla data indicata nella comunicazione dell'Esperto Stimatore (30.03.2023) **è stato possibile eseguire il sopralluogo** anche se la comunicazione inviata è ritornata al mittente.

La raccomandata inviata e ritornata al mittente si allega (**v. doc. 01**)

\*\*\*

**02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI..... (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)**

\*\*\*

## **02.1) IDENTIFICAZIONE**

**INTERA PIENA PROPRIETA'** relativamente a:

**Villetta a schiera terra-cielo** (porzione di bifamiliare) che si sviluppa al piano terra\seminterrato, primo e secondo, con **autorimessa ed altri servizi** e **corte pertinenziale esclusiva di proprietà al piano terra\seminterrato**, avente **ingresso dalla corte**, sito nel Comune di Verghereto, località Alfero, **Via Molini n° 6/A** (civico relativo all'immobile pignorato); l'immobile è posto in zona centrale rispetto alla frazione e **dista 12 Km** ca. dalla città capoluogo di Verghereto, preso a riferimento il **Palazzo del Municipio**; stessa distanza dall'immobile pignorato alla città di San Piero in Bagno.

### **AEROFOTO DELLA ZONA**





### **AEROFOTO DELL'IMMOBILE E DINTORNI**

L'immobile è situato in edificio composto da due unità residenziali entrambe *terra-cielo*, e si sviluppa su 3 livelli fuori terra, eretto [il fabbricato pignorato] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta esclusiva e comune) di complessivi mq 488 catastali (particella 777) oltre a frustolo di terreno posto fra la strada pubblica e la corte avente la superficie di mq 52 catastali (particella 780 pure pignorata), ma per la quale, **non avendo proceduto ad eseguire un rilievo topografico di dettaglio**, non è dato sapere **se in parte o in toto già occupata dalla sede stradale pubblica** (quindi, il detto resede, ininfluenza ai fini della stima immobiliare, esiste sotto il profilo catastale e sarà venduto all'acquirente, ma non vi è certezza che in loco, la detta superficie di mq 52 ca. sia effettivamente disponibile per l'utilizzo da parte dell'acquirente).

Alla data del sopralluogo (30.03.2023) l'immobile pignorato (abitazione ed autorimessa con corte pertinenziale di proprietà) si presentava ben identificato ed identificabile fatta eccezione per la porzione di terreno fronte strada (particella 780 di mq 52); la corte del fabbricato pignorato risulta delimitata da recinzioni fatta eccezione per il fronte stradale attualmente

delimitato in parte da muratura di sostegno a contenimento del terreno del dislivello del terreno fra la corte e la sede stradale, posta quest'ultima a quota inferiore.

Non avendo eseguito un rilievo topografico di dettaglio, non si può assumere con certezza, che la posizione delle recinzioni esistenti poste a delimitazione della corte del fabbricato in questione, sia coincidente con il confine catastale (soprattutto per il confine ovest), anche se ciò parrebbe ragionevole.

**L'andamento del terreno (corte) è inclinato** con pendenza a salire dal fronte strada verso il retro.

La tubazione dell'acqua che alimenta il fabbricato pignorato, posta a valle del contatore dell'acquedotto pubblico, prima di raggiungere lo stesso, attraversa la corte (particella 778) del fabbricato adiacente posto sul lato sud.

Di tale attraversamento, che in fatto costituisce una servitù di acquedotto a carico dalla particella 778 (fabbricato adiacente) ed a favore del fabbricato pignorato, non v'è traccia presso i Registri Immobiliari.

Non è dato di sapere a chi scrive, da quanto tempo il detto attraversamento con il tubo di adduzione dell'acqua in favore dell'immobile pignorato, sia esistente ed insistente sulla particella 778.

### **Planimetria catastale rappresentativa fuori scala**



## 02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI



L'immobile (villetta a schiera *terra-cielo* che si eleva per tre piani fuori terra con autorimessa e corte pertinenziale di proprietà), risulta catastalmente distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Verghereto**, con i seguenti dati censuari:

### Foglio 6, particella 777 subalterno 2

Zona Censuaria 1, Categoria A\2, classe 2, consistenza vani 10, Superficie catastale totale mq 201 e totale escluse le aree scoperte mq 196, rendita catastale di euro 568,10 Via Molini n. snc S1-T-1

### Foglio 6, particella 777 subalterno 3

Zona Censuaria 1, Categoria C\6, classe 1, consistenza mq 15, Superficie catastale totale mq 15, rendita catastale di euro 28,66 Via Molini n. snc Piano S1

il tutto in capo alla ditta:



oltre alle parti comuni pignorate anch'esse:

### Foglio 6, particella 777 subalterno 1

**B.C.N.C.** – CORTE, piano T ai sub. **2** e **3** (**UNITA' PIGNORATA** in fatto **corte esclusiva** delle unità di cui sopra)

oltre alle parti comuni tali per destinazione e per legge (in particolare la muratura *terra-cielo* posta a confine con l'altra unità abitativa)

oltre al terreno (frustolo di terreno, presumibilmente in toto occupato dalla strada pubblica) distinto al **Catasto Terreni** del Comune di

**Verghereto** con i seguenti dati censuari:



**Foglio 6, particella 780 di mq 52**

Qualità: Seminativo di classe 1, superficie mq 52, reddito dominicale € 0,17  
e reddito agrario € 0,16

in capo alla ditta:



*omissis*

*omissis*

\*\*\*

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero fabbricato, risulta distinto al **Catasto Terreni** del Comune di **Verghereto**, con i seguenti dati censuari:

**Foglio 6, particella 777, Ente Urbano di mq 488**

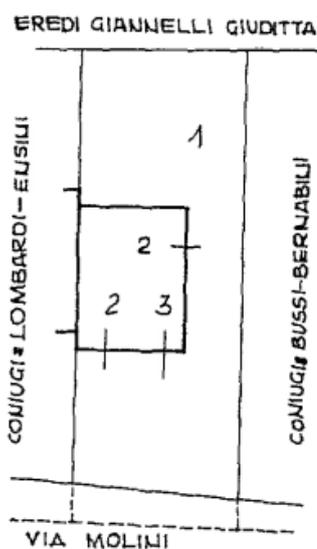
\*\*\*

Di seguito, si inserisce la **planimetria catastale ATTUALE**  
**dell'immobile pignorato - fuori scala**

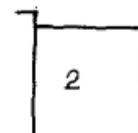
\*\*\*

**QUADRO PARTI COMUNI**

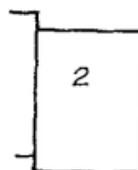
**PIANO SEMINTERRATO**



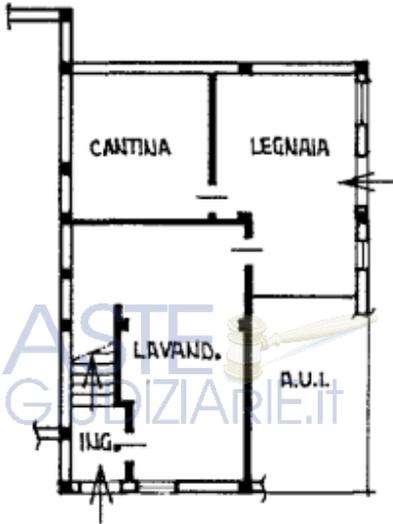
**PIANO TERRA**



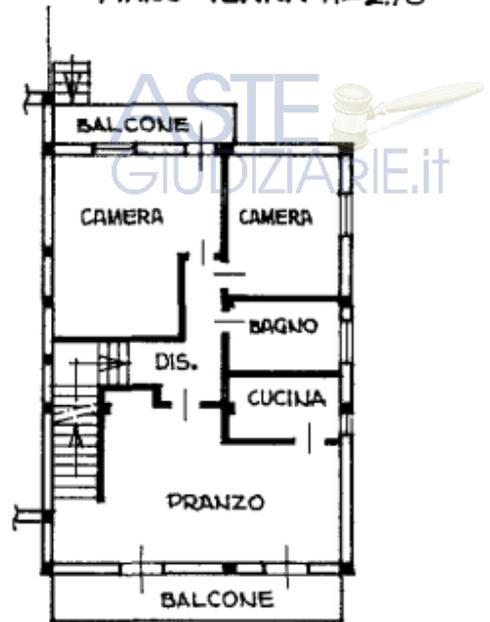
**PIANO PRIMO**



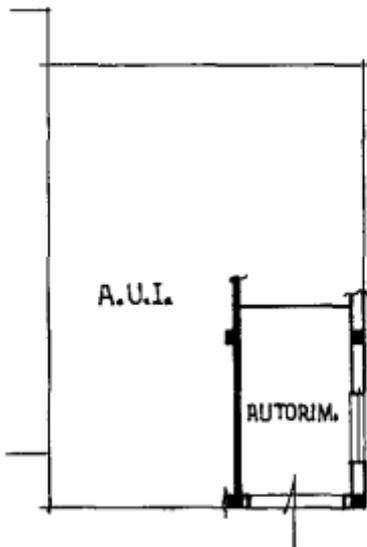
PIANO SEMINTERRATO  
H=2.50



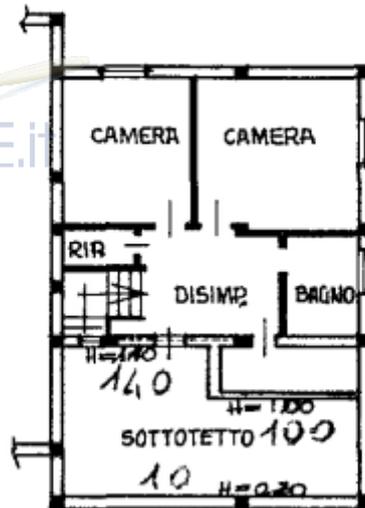
PIANO TERRA H=2.70



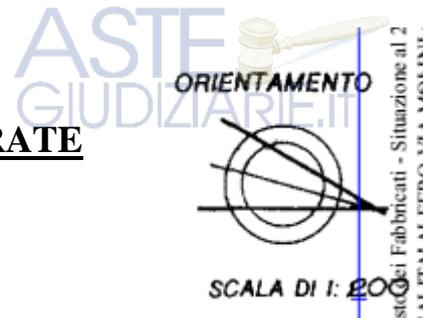
PIANO SEMINTERRATO H=2.50



PIANO PRIMO H=2.70



**PLANIMETRIE UNITA' PIGNORATE**



### **02.2.1) COMMENTI**

Nel fabbricato sono state riscontrate delle difformità edilizie, sulle quali meglio si riferirà in seguito al *Punto 13.3*

In sintesi, e non esaustivamente, rispetto all'ultimo progetto approvato (Variante del 11.08.1990 alla originaria C.E. n° 12\1985) l'autorimessa risulta rappresentata nella planimetria catastale, più corta di quanto risulti dal detto progetto, che prevede la non realizzazione della parete divisoria fra la detta autorimessa e la legnaia ed inoltre, sul retro del fabbricato è stato costruito un muro in cemento armato, formante un cavedio fra il muro stesso e l'abitazione, accessibile dal lato nord ed attualmente utilizzato quale deposito di materiali vari, avente dimensioni interne di circa ml 2,03 x 6,65 realizzato con il fine di poter sostenere l'ampliamento del balcone posto sul retro del piano terra (piano primo se riferito al fronte strada, essendo il terreno ad andamento inclinato).

Ulteriormente si sono riscontrate altre difformità edilizie di minore entità che non vanno ad incidere sulla modifica della rendita catastale, che risultano sanabili e sulle quali si riferirà nel *Punto 13.3* e *Punto 14*

Per quanto attiene **alla muratura in c.a. sul retro**, trattasi di difformità sanabile, **previa Sanatoria sismica**. Essendo i costi per tale pratica, ben superiori al maggior valore che verrebbe ad avere l'intero immobile (per un piccolo ampliamento del balcone\terrazzo al piano terra\primo, fra l'altro ottenibile anche mediante riempimento con terreno del cavedio sottostante) in questa sede, anche in seguito, negli appositi punti dell'elaborato, **se ne prevede la messa in pristino dei luoghi**.

Considerato tutto quanto sopra ed in particolare che per la muratura sul retro è prevista la messa in pristino (con eventuale reinterro del cavedio sottostante), e che le **altre modifiche non incidono sulla rendita catastale** (**fatta eccezione** per la minore dimensione dell' autorimessa rispetto a quanto risulta nel progetto approvato, catastalmente rappresentata per una superficie utile di mq 15 anziché per la superficie che risulta dal progetto ultimo approvato di mq 20) e che inoltre con la Sanatoria edilizia, **la detta autorimessa, potrebbe, se la norma pro tempore vigente lo consentirà, anche essere ricondotta alla dimensione risultante dalla planimetria catastale attuale di mq 15,00,** l'esperto ha ritenuto **non necessario redigere nuove planimetrie catastali** degli immobili pignorati.

\*\*\*

### **CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI**

Le planimetrie catastali dell'immobile (subalterni 2 e 3), risultano aggiornate rispetto allo stato dei luoghi e pertanto **non si ravvisa la necessità di aggiornamento delle stesse** che risultano depositate presso l'A.d.E. di Forlì, per le quali **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52 precisato che dovranno essere messe in pristino le difformità** sopra segnalate (ivi **compresa la formazione della parete fra l' autorimessa e la legnaia così da conformare l' autorimessa di mq 15 ca.** se concesso dalle norme *pro tempore* vigenti), e che altre modifiche riscontrabili fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale.**

L'immobile (da riferirsi alla sua corte pc 777 e pc 780 sul fronte strada)

confina con ragione ..... a sud (particella 778);

Comune di Verghereto a ovest (particella 1114); con fabbricato condominiale costituito dalle particelle 1084, 1085, 1086 e 1087 a nord; con via Molini a est; salvi se altri.

\*\*\*

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. 02, i seguenti documenti:**

#### **SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE**

**Planimetria dell'immobile, quadro parti comuni con elenco subalterni** (v. doc. 02-A); **mappa catastale** recante l'indicazione dell'immobile (v. doc. 02-B); **Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti** (v. doc. 02-C).

\*\*\*

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

##### **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL CRON. 1936 DEL 03.06.2022**

**I dati catastali** indicati nel **pignoramento**, sono **corrispondenti** a quelli **catastali attuali** desunti dall'A.d.E. di Forlì - Territorio, **ovvero** al

**Catasto Fabbricati** del Comune di **Verghereto**

*Foglio 6, particella 777 subalterno 2* [A\2 - abitazione].

*Foglio 6, particella 777 subalterno 3* [C\6 - autorimessa].

*Foglio 6, particella 777 subalterno 1* [B.C.N.C. corte comune ai sub. 3 e 3]

ed al **Catasto Terreni** del Comune di **Verghereto**

**Foglio 6, particella 780 seminativo di mq 52**

Si segnala che nel Pignoramento, la **particella dei terreni fg 6 pc 780 di mq 52** è **qualificata** quale **ente urbano** (errato) **anziché seminativo** (corretto).

**Risultano riportati** anche i dati catastali del **Catasto Terreni** relativi al **terreno su cui è eretto** l'intero fabbricato pignorato, ovvero **Foglio 6, particella 777, Ente Urbano di mq 488**

Nel pignoramento risultano **correttamente indicati anche i diritti spettanti all'esecutato sull'immobile** pignorato **“proprietà per l'intero I\I”**

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 8888 DEL 01.07.2022**

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

Si segnala che nella Nota, la **particella dei terreni fg 6 pc 780 di mq 52** è **qualificata** quale **ente urbano** (errato) **anziché seminativo** (corretto).

\*\*\*

### **02.3.1) COMMENTI**

L'errore per l'errata qualificazione della pc 780 (ente urbano anziché quella corretta di seminativo) risultante sia nel Pignoramento Immobiliare che nella Nota di Trascrizione del medesimo, a parere dello scrivente, **non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione degli immobili in questione**, in quanto, tutti gli altri **dati catastali riportati, sia del Catasto Fabbricati e sia del Catasto Terreni, identificano correttamente l'intero immobile.**

Fra l'altro, anche l'eventuale **omissione dell'indicazione** di eventuali beni che sono da intendersi **quale pertinenza dell'immobile principale pignorato** ai sensi dell'art. 2912 c.c. "*Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata*", sono pignorati anch'essi, in quanto il pignoramento della cosa principale si estende anche alle pertinenze (anche se ciò non è il nostro caso in quanto tutti i beni sono stati correttamente catastalmente identificati, fatta eccezione per il refuso di cui sopra relativo alla qualificazione della particella 780)

\*\*\*

Il pignoramento immobiliare e la Nota di Trascrizione non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

\*\*\*

## **02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



**INTERA PIENA PROPRIETA'** relativamente a:

**Villetta a schiera terra-cielo** (porzione di bifamiliare) che si sviluppa al piano terra\seminterrato, primo e secondo, con **autorimessa ed altri servizi e corte pertinenziale esclusiva di proprietà al piano terra\seminterrato**, avente **ingresso dalla corte**, sito nel Comune di **Verghereto, località Alfero, Via Molini n° 6\A** (civico relativo all'immobile pignorato); l'immobile è posto in zona centrale rispetto alla frazione e **dista 12 Km** ca. dalla città capoluogo di Verghereto, preso a riferimento il **Palazzo del Municipio**; stessa distanza dall'immobile pignorato alla città di San Piero in Bagno.

L'immobile è situato in edificio composto da due unità residenziali entrambe *terra-cielo*, e si sviluppa su 3 livelli fuori terra, eretto [il fabbricato pignorato] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta esclusiva e comune) di complessivi mq 488 catastali (particella 777) oltre a frustolo di terreno posto fra la strada pubblica e la corte avente la superficie di mq 52 catastali (particella 780 pure pignorata), ma per la quale, **non avendo proceduto ad eseguire un rilievo topografico di dettaglio**, non è dato sapere **se in parte o in toto già occupata dalla sede stradale pubblica** (quindi, il detto resede, ininfluenza ai fini della stima immobiliare, esiste sotto il profilo catastale e sarà venduto all'acquirente, ma non vi è certezza che in loco, la detta superficie di mq 52 ca. sia effettivamente disponibile per l'utilizzo da parte dell'acquirente).



ASTE GIUDIZIARIE.it

Alla data del sopralluogo (30.03.2023) l'immobile pignorato (abitazione ed autorimessa con corte pertinenziale di proprietà) si presentava ben identificato ed identificabile fatta eccezione per la porzione di terreno fronte strada (particella 780 di mq 52); la corte del fabbricato pignorato risulta delimitata da recinzioni fatta eccezione per il fronte stradale attualmente delimitato in parte da muratura di sostegno a contenimento del terreno del dislivello del terreno fra la corte e la sede stradale, posta quest'ultima a quota inferiore.

**Non avendo eseguito un rilievo topografico di dettaglio**, non si può assumere con certezza, che la posizione delle recinzioni esistenti poste a delimitazione della corte del fabbricato in questione, sia coincidente con il confine catastale (soprattutto in riferimento al confine sul lato ovest), anche se ciò appare ragionevole.

**L'andamento del terreno (corte) è inclinato** con pendenza a salire dal fronte strada verso il retro.

La tubazione dell'acqua che alimenta il fabbricato pignorato, posta a valle del contatore dell'acquedotto pubblico, prima di raggiungere lo stesso, attraversa la corte (particella 778) del fabbricato adiacente posto sul lato sud.

Di tale attraversamento, che in fatto costituisce una servitù di acquedotto a carico dalla particella 778 (fabbricato adiacente) ed a favore del fabbricato pignorato, non v'è traccia presso i Registri Immobiliari.

Non è dato di sapere a chi scrive, da quanto tempo il detto attraversamento con il tubo di adduzione dell'acqua in favore dell'immobile pignorato, sia esistente ed insistente sulla particella 778.

\*\*\*

**L'immobile ha destinazione residenziale** e vi si accede tramite la corte di proprietà collegata direttamente con la via pubblica; lo stesso risulta così composto:

**Piano terra\seminterrato** (stante l'andamento inclinato del terreno) di **altezza ml 2,56** ca. (al grezzo) con autorimessa, legnaia, cantina e lavanderia oltre al piccolo disimpegno di ingresso dal fronte strada, con rampa scala di collegamento al piano primo; ad esclusione dell'ingresso che è finito, tutto **il restante piano terra è al grezzo** corredato dai soli infissi esterni ed un minimale impianto di illuminazione interna.

**Piano primo** (catastalmente, nella planimetria, indicato quale piano terra, v. citato doc. 02-A) di **altezza ml 2,73** ca. con scala di arrivo al piano con disimpegno, soggiorno-pranzo dotato di balcone esclusivo e con scala a vista di accesso al piano superiore, cucina, disimpegno notte, un bagno e due camere da letto di cui una dotata di balcone.

**Piano secondo** (catastalmente, nella planimetria, indicato quale piano primo, v. citato doc. 02-A) di **altezza ml 2,70** ca. fatta eccezione per porzione fronte strada di modeste dimensioni avente altezza inclinata di **ml 2,90** ca., con rampa scala di arrivo al piano, disimpegno, bagno, vano *simil* veranda (attualmente utilizzato impropriamente a cucina), due camere da letto, piccolo ripostiglio e porzione di sottotetto allo stato grezzo, avente altezze da ml 1.40 a scendere (questa porzione per lo stato e le altezze interne, non sarà quantificata ai fini della determinazione della superficie commerciale).

La **superficie lorda dell'immobile ad uso residenziale**, comprensiva ad ogni piano della superficie della scala interna (v. doc. 03-B), è **così distinta:**

**Piano terra** ad uso autorimessa e servizi, allo stato grezzo **mq 96,70**

**Piano primo** interamente ad uso abitazione mq **96,13** ca. **oltre ai balconi** di complessivi mq **15,03** ca. ( mq 9,92 + 5,11)

**Piano secondo** interamente ad uso abitazione mq **65,24** ca.

L'ampia corte esclusiva, ha una superficie utilizzabile di circa mq 380,00 dalla quale si deduce la superficie occupata dalla porzione non regolare al piano seminterrato\terra posta sul retro, oltre ai muretti recinzione e simili e pertanto, ai fini della stima, **si quantifica prudenzialmente** nella superficie scoperta utilizzabile di **mq 350,00** ca.

**La corte**, avente andamento in parte quasi orizzontale (porzione fronte strada) ed in parte inclinata (porzione sul retro), **è quasi interamente sterrata** e finita con ghiaia o calcestre (porzione fronte strada) **ed in parte allo stato agricolo** per essere utilizzata ad orto o similare (porzione sul retro).

**Le superfici lorde** di cui sopra **risultano dedotte dall'allegato 03-B, redatto dall'esperto, sia mediante dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile pignorato e sia mediante software CAD.**

Le superfici lorde come sopra indicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale non significativa v. doc. 03-B.

\*\*\*

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

\*\*\*

Nell'immobile pignorato, sono state **riscontrate difformità edilizie** sulle quali si riferirà al successivo *Punto 13.3*, mentre per quanto attiene alla fattibilità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al successivo *Punto 14*

Va precisato che il **fabbricato pignorato è dotato dell'abitabilità richiesta in data 23.03.1999** da intendersi "attestata" per silenzio assenso (la domanda dell'abitabilità si riferisce all'intero fabbricato e quindi anche all'altra porzione di bifamiliare non oggetto di stima ed in capo ad altri soggetti). Da informazioni assunte durante l'accesso agli atti, da colleghi di provata esperienza, **mi è stata data informazione che all'epoca il Comune di Verghereto così procedeva**, ovvero **non faceva i sopralluoghi** e quindi "*l'abitabilità si deve intendere attestata per silenzio assenso*".

Ulteriormente, lo scrivente ha verificato che **all'epoca era vigente il D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425** che all'art. 4 commi 2 e 3 così recitava:

*"2. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.*

*3. In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata."*

**Nessun documento interruttivo dei termini inviato ai richiedenti da parte del Comune di Verghereto è stato riscontrato all'interno della cartella edilizia** visionata dall'esperto e **da ciò ne consegue**,

**l'avvenuta attestazione dell'Abitabilità per silenzio assenso.**

Nella cartella edilizia esaminata è risultata la **dichiarazione del direttore lavori del 03.03.1995** che **attesta la conformità del fabbricato** ai regolamenti edilizi e di igiene vigenti **precisando ulteriormente** che risultava effettuata la **messa in opera della fossa biologica a tre scomparti a tenuta stagna.**

Ulteriormente è stata riscontrata la presenza dell'**Autorizzazione Provvisoria allo Scarico** ai sensi della Legge Regionale n. 7\1983 prot. 5392 **del 25.08.1995** che provvisoriamente autorizzava *“a scaricare le acque nere del proprio fabbricato nella fognatura pubblica.”*

Null'altro in merito è stato rintracciato avente datazione successiva.

\*\*\*

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato risultano eseguiti nel periodo 1985-1990 circa e definitivamente ultimati nel 1995 ca. come si rileva dalla dichiarazione del d.l.

La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da pilastri e travi in cemento armato con solai in laterocemento e balconi in cemento armato presumibilmente *alleggerito*.

\*\*\*

In sintesi, le finiture interne, tutte databili alla data di costruzione dell'immobile (anni 1985-1990), in generale da intendersi idonee per un immediato utilizzo del medesimo ed in sufficiente stato di conservazione, sono le seguenti:

- ✚ **Piano terra interamente allo stato grezzo,** dotato dei soli infissi esterni, per consentirne la chiusura ed evitare l'intrusione dall'esterno;

✚ Pavimenti e rivestimenti in ceramica o similare per l'intero immobile, con battiscopa in legno; i balconi sono pavimentati in grès con bordo perimetrale in marmo e battiscopa in grès;

✚ Portone di accesso all'abitazione in legno a due ante e liscio sul lato interno, trattato con trasparente che lascia a vista le venature del legno; porte interne tamburate ed impellicciate con finitura a trasparente che lascia a vista le venature del legno e maniglie in ottone lucido. Alcune porte interne sono dotate di vetri ma aventi fattura con il materiale sopra descritto;

✚ Gli infissi esterni sono in legno trattati con trasparente, dotati di vetro termico, con maniglia in ottone lucido e protetti esternamente da avvolgibili in pvc. Il piano terra ha infissi esterni in ferro zincato e vetro semplice;

✚ Sanitari ai bagni in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria standard a doppio comando (calda e fredda); il bagno al piano primo è dotato di vasca e quello al piano secondo di piatto doccia privo di box;

✚ La scala interna, dal piano terra al piano primo, ha le pedate ed alzate in granito con battiscopa del medesimo materiale. La pavimentazione dell'ingresso al piano terra è in ceramica o similare. La scala di accesso dal piano primo al piano secondo è rivestita con una moquette che è apparsa "posticcia", quindi da ripavimentare integralmente.

✚ Il soggiorno del piano primo è dotato di camino. Da informazioni assunte dall'esperto durante il sopralluogo è emerso che lo stesso è da ritenersi funzionante;

✚ In generale, tutte le finiture sono apparse idonee per il loro utilizzo.

\*\*\*



### **Il fabbricato esternamente NON è tinteggiato.**

Si sono notate al piano primo, alcune porzioni di pavimentazioni staccate dal sottofondo ed in particolare in corrispondenza della porta interna fra i due disimpegni.

Si sono notate tracce da infiltrazioni d'acqua nella cucina del piano primo per le quali non è stato possibile comprendere se ancora attive o di vecchia datazione.

Internamente l'intero fabbricato è da ritinteggiare.

\*\*\*

### **CANNE FUMARIE**

La caldaia, posta al piano terra nel vano legnaia, ha il tubo di espulsione fumi che si innesta in una canna fumaria a muro che non è dato sapere se conforme o meno alle norme vigenti.

Nella cucina al piano primo non si è riscontrata la presenza della canna di espulsione fumi e vapori.

Al piano secondo, nel piccolo vano fronte strada, adibito impropriamente a cucina, non risulta la canna di espulsione fumi e vapori.

### **UTENZE**

L'utenza elettrica, quella del gas e dell'acqua sono autonome; il contatore dell'ENEL è posto nella muratura dell'abitazione lato nord; quello del gas è posto in apposito box posto nel muro esterno di divisione fra le due proprietà mentre quello dell'acqua è posto in stradello laterale a sud rispetto all'adiacente abitazione e per raggiungere il fabbricato pignorato attraversa la corte, sul retro, dell'adiacente fabbricato.



## IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento tradizionale costituito da generatore di calore funzionante a gas metano (caldaia) e termosifoni in ghisa del tipo a piastra privi di valvola termostatica e collegati alla caldaia da tubazioni in rame.

La caldaia utilizzata sia per l'impianto di riscaldamento e sia per la produzione di acqua calda sanitaria è alimentata a gas metano.

La caldaia NON risulta munita di libretto (a richiesta dell'Esperto in sede di sopralluogo non è stato possibile visionarlo).

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in alluminio anodizzato.

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1990 ca.), pare ragionevole ritenere che gli impianti siano stati eseguiti nel rispetto delle norme dell'epoca; **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

**L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese** tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la "Dichiarazione di Conformità"** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento.**

\*\*\*

## **SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI**

Il fabbricato è dotato di **Autorizzazione Provvisoria allo Scarico** rilasciata dal Comune di Verghereto **in data 25.08.1995** prot. 5392

Successivamente a questa documentazione null'altro è stato rintracciato dallo scrivente presso il detto Comune.

\*\*\*

### **MILLESIMI**

**Il fabbricato** non è in condominio e pertanto non risultano tabelle millesimali di riferimento.

\*\*\*

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e finiture interne, al rilievo fotografico, successivi citati doc. 04-A e doc. 04-B

\*\*\*

### **02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

#### **STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima la si fornisce mediante l'ultimo progetto approvato dal Comune Verghereto ed allegato alla seconda Variante del 11.08.1990 prot. 4151 all'originaria Concessione Edilizia n° 12\1985 del 22.06.1985

Lo stato del progetto allegato è da intendersi in parte modificato dalle difformità edilizie di seguito meglio descritte al successivo *Punto 13.3*

Le superfici delle porzioni del fabbricato, come sopra indicate, meglio risultano dalla visione di apposito allegato.

Lo **Stato di Progetto** e le **Superfici delle porzioni del fabbricato**, si allegano rispettivamente (**v. doc. 03-A e 03-B**).



\*\*\*

### **DIFFORMITA' ED ABUSI EDILIZI RISCONTRATI**

Per la descrizione delle difformità edilizie riscontrate, sanabili e da mettere in pristino in quanto non sanabili, oltre ai costi per la messa in pristino dei luoghi, si rimanda al successivo *Punto 13.3* mentre per i costi della Sanatoria Edilizia al *Punto 14*



\*\*\*

### **RILIEVO FOTOGRAFICO**

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni e corte di proprietà oltre agli interni, che si allegano (**v. doc. 04-A esterni e corte di proprietà e doc. 04-B interni**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



## **FOTO ESTERNI ed INTERNI**



**PROSPETTO FRONTE STRADA – LA PORZIONE DI BIFAMILIARE OGGETTO DI STIMA E' QUELLA POSTA A DESTRA, NON TINTEGGIATA**



**ACCESSO CARRABILE DALLA VIA PUBBLICA**



**PROSPETTI NORD A SINISTRA E OVEST A DESTRA CON EVIDENZA DEL TERRAZZO SUL RETRO IN BUONA PARTE NON REGOLARE**



**PORZIONE DI PROSPETTO NORD**



**CORTE SUL RETRO**

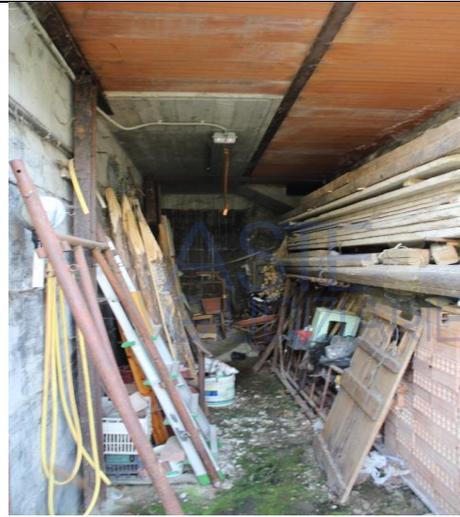


**CORTE SUL RETRO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**CAVEDIO AL PIANO TERRA, NON REGOLARE DA METTERE IN PRISTINO MEDIANTE DEMOLIZIONE**



**CAVEDIO NON REGOLARE. SI NOTA LA PORZIONE REGOLARE DI BALCONE AVENTE FINITURA FACCIA A VISTA**



**AUTORIMESSA**



**AUTORIMESSA**



**LEGNAIA OVE POSTA LA CALDAIA CON TUBAZIONE EMISSIONE FUMI IN CANNA FUMARIA, PER LA QUALE NON E' DATO SAPERE SE ESEGUITA O MENO A NORMA DI LEGGE**



**LEGNAIA CON CALDAIA**



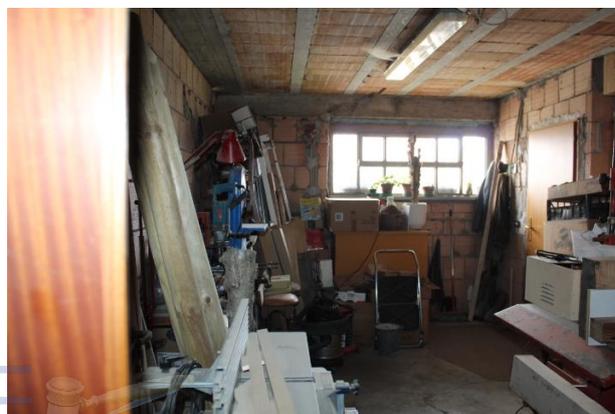
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
CANTINA



CANTINA



LAVANDERIA



LAVANDERIA



PARTICOLARE STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO



SCALA DI INGRESSO DAL PIANO TERRA E DI COLLEGAMENTO AL PIANO PRIMO



ASTE GIUDIZIARIE.it  
**DISIMPEGNO PIANO PRIMO**



**SOGGIORNO PRANZO**



**SOGGIORNO PRANZO**



**PARTICOLARE DEL CAMINO NEL SOGGIORNO PRANZO**



ASTE GIUDIZIARIE.it  
**CUCINA**



**CUCINA**



**ASTE** BAGNO  
GIUDIZIARIE.IT



**CAMERA DA LETTO 1**



**CAMERA DA LETTO 1**



**CAMERA DA LETTO 1**



**CAMERA DA LETTO 2**



**CAMERA DA LETTO 2**



**TERRAZZO ESTERNO IN BUONA PARTE NON REGOLARE**



**PARTICOLARE SOLLEVAMENTO DELLA PAVIMENTAZIONE AL DISIMPEGNO PIANO PRIMO**



**SCALA DAL PIANO PRIMO AL PIANO SECONDO**



**ARRIVO AL PIANO SECONDO**



**DISIMPEGNO**



**BAGNO**



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
BAGNO



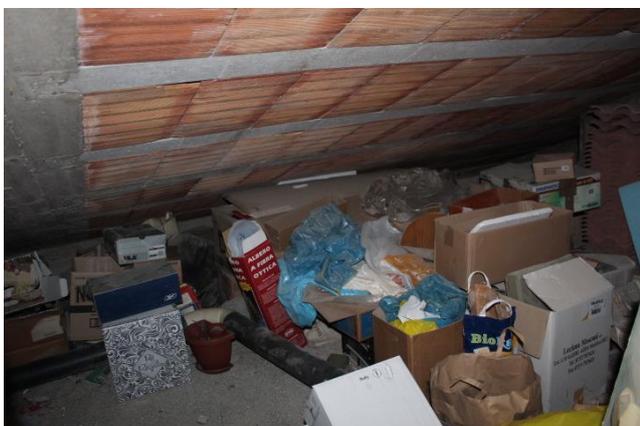
**CUCINA AL PIANO SECONDO – NON REGOLARE E NON SANABILE CON TALE DESTINAZIONE, IN QUANTO SAREBBE LA SECONDA CUCINA IN UNA UNICA UNITA' ABITATIVA**



**CUCINA AL PIANO SECONDO – NON REGOLARE E NON SANABILE CON TALE DESTINAZIONE, IN QUANTO SAREBBE LA SECONDA CUCINA IN UNA UNICA UNITA' ABITATIVA**



**DAL DISIMPEGNO A SOTTOTETTO GREZZO**



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
SOTTOTETTO GREZZO E MOLTO BASSO



**PICCOLO RIPOSTIGLIO**



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**CAMERA DA LETTO 3**



**CAMERA DA LETTO 3**



**CAMERA DA LETTO 4**



**CAMERA DA LETTO 4**



**CONTATORE GAS DELL'ABITAZIONE ESECUTATA E DI QUELLA ADIACENTE**



**PUNTO DI ATTRAVERSAIMENTO IN ALTRA PROPRIETA' DELLA TUBAZIONE ACQUA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE  
DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**



**03.1) PROPRIETA'**

I beni pignorati risultano per la intera piena proprietà in capo all'esecutato ed allo stesso catastalmente correttamente intestati.

**03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

**1) DECRETO DI TRASFERIMENTO emesso dal Tribunale di Forlì  
del 13 ottobre 2005 Rep. 1789** registrato a Forlì il 27.10.2005 al n° 2217  
Mod. 4 e **trascritto a Forlì il 9 novembre 2005 all'art. 12694**

Nell'atto di cui sopra si indica l'immobile pignorato, con i seguenti dati catastali:

**Comune di Verghereto - Catasto Fabbricati**

**Foglio 6, particella 777 subalterno 2** (abitazione)

**Foglio 6, particella 777 subalterno 3** (autorimessa)

**Foglio 6, particella 777 subalterno 1** (CORTE - bene comune non censibile)

ed al **Catasto Terreni** del medesimo comune

**Foglio 6, particella 777 di mq 488**

**Foglio 6, particella 778 di mq 52**

\*\*\*

**03.2.1) COMMENTI**

Nell'atto di provenienza del bene pignorato, non si sono rilevate particolarità meritevoli di segnalazione. Si segnala che la tubazione di adduzione dell'acqua all'immobile pignorato attraversa il terreno della proprietà confinante e che tale **servitù in fatto costituita**, non risulta trascritta nei pubblici registri immobiliari



### **03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nel succitato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, **fatto salvo per la servitù sopra descritta e per la struttura portante che è da riferirsi all'intero fabbricato e quindi la stessa, per la porzione relativa al muro di confine con l'altra abitazione è da intendersi in comunione fra le due villette a schiera.**

\*\*\*

### **03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

Il titolo di provenienza del bene, in capo all'esecutato, non è ultraventennale.

Al dante causa dell'esecutato, l'immobile era pervenuto con:

**A) ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio **RENZO MACHEROZZI** del **15 novembre 1984** Rep. 5.346\1.755 registrato a Cesena il 03.12.1984 al n° 3610 Mod. 1 e **trascritto a Forlì il 10 dicembre 1984 all'art. 8826**

Nell'atto di cui sopra, fra gli altri, i beni che ci interessano venivano così descritti:

*“-terreno in Alfero di Verghereto, via Molini, distinto al N.C.T. di detto Comune al foglio 6, particelle 777 (derivata dalla frazionata 269\c) di mq 488 (di cui mq 410 edificabili e mq 78 zona di rispetto stradale nel vigente Programma di Fabbricazione) e particella 780 (derivata dalla frazionata 269\f) di mq 52 (adibita a strada).”*

**Si segnala, che già in questo atto, l'intera particella 780 di mq 52 veniva qualificata quale strada.**

\*\*\*

**I titoli di cui sopra si allegano; l'atto di provenienza del bene** all'esecutato di cui al **punto 1) del 13.10.2005** quale **doc. 05-A**; mentre l'atto ultraventennale di provenienza del bene (terreno edificabile) **del 15.11.1984** di cui alla **lettera A)** quale **doc. 05-B**.

\*\*\*

***04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.***

#### **Iscrizioni - Trascrizioni**

Per l'immobile in oggetto è **stato** prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, al nominativo dell'esecutato fino alla data del 14.08.2023, **provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato**, qualora non indicate nella Relazione Notarile o successive alla data di stesura della stessa.

**Null'altro da segnalare, oltre a quanto indicato nella Relazione Notarile datata 27.07.2022.**

\*\*\*

I dati catastali indicati nel Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. punto 02.3).

Le visure eseguite in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la Conservatoria di Forlì al nominativo dell'esecutato, si allegano (**v. doc. 06**)

\*\*\*

Trattandosi nel caso di specie, di **pignoramento per la intera proprietà**,  
**non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali comproprietari.**

\*\*\*

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto  
Stimatore ha provveduto a richiedere la planimetria catastale dell'immobile  
oggetto di pignoramento.

La stessa unitamente ad altra documentazione catastale risulta allegata, vedi  
citato doc. 02-A e successivi.

\*\*\*

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

**Visto** l'atto di provenienza dell'immobile e quello antecedente del  
15.11.1984, la attuale situazione risultante in *Catasto*, per l'immobile in  
oggetto **non risultano all'esperto 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 È OCCUPATO..... CONGRUITA' DEL CANONE  
PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO.....**

**L'immobile pignorato risulta locato, con contratto di locazione  
opponibile alla procedura, avente la seconda scadenza al 31.07.2027.**

Il contratto di locazione è stato sottoscritto in data 01.08.2019 con decorrenza dalla stessa data e fino al 31.07.2023 (prima scadenza) tacitamente rinnovabile alle stesse condizioni.

**Il Contratto di locazione è stato registrato a Cesena il 19.08.2019 al n° 4831 Serie 3T.**

Il canone mensile è stato stabilito in € 320,00 pari ad € 3.840,00 annui da pagarsi in rate trimestrali posticipate di complessivi € 960,00 cadauna aventi ciascuna la scadenza entro il terzo mese di riferimento della rata in questione.

Indicizzazione ISTAT stabilita in percentuale del 75% dell'indice complessivo di riferimento.

**Il canone mensile è da ritenersi inferiore a quello di mercato di circa il 25%; lo stesso non ha i requisiti per essere dichiarato vile.**

Il Contratto di Locazione, come fornito dall'Agenzia delle Entrate di Cesena si allega (**v. doc. 07**)

\*\*\*

***08) 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 DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI ..... O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;***

### **08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di provenienza del bene che hanno conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Anche **dall'atto del 15.11.1984** (v. citato doc. 05-B) relativo all'acquisto del terreno edificabile su cui è stata costruita la porzione di bifamiliare oggetto di stima, non si rilevano vincoli di sorta, **salvo la precisazione che la particella 780 di mq 52 è interamente adibita a strada.**

Inoltre, non risultano, dalla lettura degli atti su citati, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile de qua..(regolamenti e simili), fatto salvo, per quanto ulteriormente previsto dal Codice Civile in materia di comunione (muro centrale a divisione delle due proprietà).

\*\*\*

### **08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'esperto, ed anche in riferimento a quanto lo stesso ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nella **vigente Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico**, adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2\2 del 7 novembre 2016 ed approvata con **Delibera Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016**, pubblicata sul B.U.R. N. 375 del 15/12/2016, **l'area su cui insiste**

l'immobile oggetto di stima, risulta

1) in zona a "rischio idrogeologico" e precisamente in area soggetta a Rischio frana R4 rischio molto elevato art. 13 del "Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico".

\*\*\*

### **08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

#### **R.U.E. – P.S.C**

Dal vigente R.U.E. si rileva inoltre che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, risulta nel Sub-Ambito "A10-3 Tessuti residenziali a bassa densità" in "Ambiti urbani consolidati" art. A10 del PSC.

Dalla visione della **Tavola del RUE 2.7 – Alfero Limitazioni delle Attività di Trasformazione e d'Uso del Territorio Urbano**, si rileva che il fabbricato insiste su terreno qualificato quale "Tessuti Residenziali e Tessuti Specializzati Produttivi" e che il terreno su cui è eretto il fabbricato pignorato, risulta in "Aree interessate da frane quiescenti" nello specifico **"Corpi di frana privi di periodicità stagionale"**

Nel **vigente P.S.C.** (Piano Strutturale Comunale) si rileva che il terreno su cui l'intero edificio è eretto, risulta ricompreso negli *Ambiti urbani consolidati* (art. A-10).

Non risultano altri vincoli particolari dati dagli strumenti urbanistici vigenti, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E. del Comune di Verghereto, per futuri interventi edilizi.

Il soggetto acquirente, nel caso di intervento edilizio da farsi sull'unità pignorata, dovrà attenersi al rispetto delle relative normative riferite alle zone sopra indicate.

**La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dal sito del Comune di Verghereto, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento valido per certificare le zonizzazioni ed i vincoli che gravano un terreno, di seguito integralmente allegato nel testo del presente elaborato.**

\*\*\*

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

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

L'intero fabbricato pignorato è autonomo; per proprie caratteristiche date dall'adiacenza con altro fabbricato, allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia di comunione, relativamente alla muratura di confine avente caratteristiche *terra-cielo* e salvo se anche per altro.

\*\*\*

**10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIA .....L'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;**

L'immobile pignorato è una porzione di fabbricato residenziale autonomo, posto in aderenza sul suo lato sud con l'altra porzione e nell'insieme costituenti un unico fabbricato.

Pertanto per lo stesso, **non risultano spese condominiali pregresse da pagare.**

\*\*\*

**Non risultano procedimenti giudiziari in corso**, relativi all'immobile pignorato.

\*\*\*

**MILLESIMI**

Non ve ne sono, trattandosi di immobile autonomo, non facente parte di complesso condominiale.

\*\*\*

**11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....**

L'immobile pignorato ha **destinazione d'uso residenziale.**

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero Condominio, si rimanda al *Punto 08.2 e 08.3*

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, vi è l'obbligo di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica (la particella 780 di mq 52 è costituita da terreno nudo, seminativo, ancorché in fatto, presumibilmente per la sua intera superficie, adibita a strada).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Verghereto il 05.09.2023 Certificato Prot. n° 5022/2023; lo stesso scade il 04.09.2024 o anche in data anteriore, solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente venga modificato.

Il CDU si allega (v. doc. 08).

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

\*\*\*

**13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**

\*\*\*

### **13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Presso il Comune di Verghereto, si è proceduto in data **04.02.2023** a richiedere a mezzo pec gli estremi dei fascicoli delle pratiche edilizie dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato in oggetto, come desunti dall'Ente (a seguito delle informazioni fornite dall'esperto relative ai nominativi dei precedenti proprietari dell'immobile).

Dopo le verifiche effettuate dall'Ente con il ritrovamento di alcune pratiche edilizie interessanti l'immobile pignorato, è stato possibile per l'esperto (previa fissazione di appuntamento telefonico) **visionare le dette pratiche** in data **30.03.2023**

Si deve qui precisare, che le ricerche dei precedenti edilizi, vengono effettuate dall'Ente su proprio terminale, **il quale non rilascia stampe relative alla verifica richiesta** ma riferisce solo se risulta o meno qualche pratica edilizia a fronte dei dati iniziali forniti (nome e cognome dei proprietari dell'immobile, andando a ritroso nel tempo, fino all'impianto meccanografico che risulta dalle visure storiche catastali); **si deve precisare che** per il caso di specie, **l'edificazione è avvenuta per nuova costruzione.**

**La ricerca dei detti precedenti edilizi, per le modalità adottate** (non sono dati riferibili a Pubblici Registri) a parere dello scrivente **non da certezze sul buon esito finale. Non vi è certezza che tutti i progetti relativi ad un determinato immobile si possano rintracciare così da essere esaminati dall'esperto** (comprese ad esempio le domande di autorizzazione e simili), il quale, comparandone i vari stati, a volte può riuscire a comprendere se cronologicamente i progetti allegati alle varie pratiche edilizie si "concatenino" bene l'uno con l'altro, ovvero se possa mancare qualcosa, ma con incertezza e difficoltà.

In riferimento a quanto sopra, **l'esito della conformità edilizia di seguito attestata o meno, si basa unicamente sul progetto allegato all'ultimo titolo edilizio presentato presso il competente Comune** di seguito ben identificato e descritto, tenuto ulteriormente in conto che **l'intero fabbricato pignorato è dotato del Permesso di Abitabilità (cd. Abitabilità) Asseverato da tecnico**

**abilitato ed “attestato” per silenzio assenso.**

\*\*\*



Il fabbricato risulta **essere stato costruito ex novo**, mediante rilascio di:

❖ **CONCESSIONE EDILIZIA n° 12\1985 del 22.06.1985**

prot. 3803 relativa alla *costruzione case abbinata in via Molini – Alfero nell'area distinta in catasto al foglio 6 coi mappali 777 - 778;*

❖ **AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE PER OPERE IN**

**CORSO del 30.07.1988** prot. 2890 avente ad oggetto *variante interne ed esterne al piano primo, spostamenti di pareti divisorie e formazione di balcone con apertura porta al posto della finestra, modesti spostamenti di pareti e diversa ubicazione della scala esterna.*

❖ **AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE PER OPERE IN**

**CORSO del 11.08.1990** prot. 4151 avente ad oggetto *Stato Finale lavori.*

Per le pratiche di cui sopra, risultano altresì i seguenti documenti amministrativi:

❖ **Atto di Collaudo Statico** in data **15.01.1992** pratica sismica n° 867\86

❖ **Certificato ai sensi art. 28 legge 02.02.1974 n. 64 del 28.01.1992**

prot. 458\82 depositato **presso il Comune di Verghereto il 30.01.1992**

prot. 510 e riferito alla pratica sismica n. 867\86

❖ Il fabbricato è dotato di **Autorizzazione Provvisoria allo Scarico**

rilasciata dal Comune di Verghereto **in data 25.08.1995** prot. 5392

Successivamente a questa documentazione null'altro è stato rintracciato

dallo scrivente presso il detto Comune.



❖ Dichiarazione del Direttore Lavori relativa alle condizioni di abitabilità del fabbricato *“in quanto costruito in piena conformità ai regolamenti edilizi e d’igiene in particolare la rete fognante ...”*

❖ Domanda Permesso di Abitabilità o d’Uso del 23.03.1999 che è da intendersi “attestata” per silenzio assenso ai sensi dell’art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425

\*\*\*

Il lotto su cui insiste l’intero fabbricato risulta munito sul fronte strada di muratura di contenimento del dislivello di terreno e di passo carraio, solo quest’ultimo autorizzato dal Comune di Verghereto mediante il rilascio dell’Autorizzazione Edilizia n. 1856 del 08.05.1987

Dall’elaborato grafico allegato all’Autorizzazione rilasciata, si rileva che la su menzionata muratura di contenimento del dislivello del terreno risultava *“esistente”*

\*\*\*

I titoli edilizi sopra citati, si allegano (v. **doc. 09**)

\*\*\*

### **13.1.1) COMMENTI**

Il confronto per l’attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base del **progetto allegato alla VARIANTE del 11.08.1990** prot. n. 4151, quale seconda Variante dell’originaria Concessione Edilizia n° 12\85 del 22.06.1985

Le difformità riscontrate saranno in sintesi di seguito descritte, pertanto l’esperto ha ritenuto non necessario redigere delle Tavole Grafiche esplicative.

Dagli allegati citati doc. 03-A e 03-B si desumono sufficientemente chiaramente le consistenze dell'immobile oggetto di stima e le superfici lorde delle varie porzioni del medesimo, come calcolate dall'esperto e rilevabili nell'allegato doc. 03-B.

\*\*\*

**13.2) DESTINAZIONE DESUNTA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI - R.U.E. – P.S.C. e NORME TECNICHE APPLICABILI**

**Si rimanda integralmente alla lettura** dei precedenti *Punti 08.2, 08.3 e 11-12* e alla visione del Certificato di Destinazione Urbanistica che di seguito si allega nel testo del presente elaborato.

Dal **vigente Regolamento Urbanistico Edilizio il terreno** su cui insiste il fabbricato oggetto di stima, risulta così **zonizzato**:

(si inserisce di seguito nel testo del presente elaborato, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Verghereto)

	<b>Comune di Verghereto</b> Provincia di Forlì – Cesena <b>MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE</b>	<b>Settore Sviluppo del Territorio</b> Ufficio urbanistica – Edilizia Privata Tel. 0543902313 fax 0543902377 e-mail: marzelli_s@comune.verghereto.fc.it marzelli_s@unionevallesavio.it	
---	--	--	---

marca da bollo assolta  
come da art.16 Tab. B  
del DPR 642/1972

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (DPR N.380 del 06.06.2001 art. 30)**

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO URBANISTICA DI VERGHERETO**

Vista la richiesta del Geom. Magnani Massimo, nato a Cesena il 26/06/1960, C.F. MGNMSM60H26C573C, e residente in Cesenatico, Viale Roma 28, in qualità di TECNICO INCARICATO, presentata in data 01/08/2023 Prot. 4460;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Visto la seguente strumentazione urbanistica del Comune di Verghereto:

- il PSC approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19.07.2010, entrato in vigore il giorno 04.08.2010;
- il P.A.E. approvato con delibera di C.C. n. 20 del 30.05.2003;
- la Variante generale al Piano Comunale delle Attività Estrattive - P.A.E. approvata con delibera di C. dell'Unione dei Comuni Valle del Savio n. 29 del 13.11.2018;
- il RUE approvato con delibera di C.C. n. 64 del 28.11.2014;
- la Variante n. 01 al RUE approvata con delibera di C. dell'Unione dei Comuni Valle del Savio n. 40 del 21.12.2016;

Vista inoltre la Legge 29.10.1993 n. 428 art. 1 bis;  
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR 380/2001;

#### CERTIFICA

Che, fatte salve le inevitabili approssimazioni ed errori dati dalla trasposizione delle particelle catastali sulle tavole del PSC e del RUE, il terreno sito nel Comune di Verghereto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio n. 6 mappale n. 777; da PSC approvato: "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18d"; "Deposito di frana quiescente per scivolamento a2b (Art.26 - 27 PTCP)"; "Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP)"; da RUE approvato: "Ambiti Urbani Loc. Alfero - Tessuti residenziali a bassa densità A10-3".
- Foglio n. 6 mappale n. 780; da PSC approvato: "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18d"; "Deposito di frana quiescente per scivolamento a2b (Art.26 - 27 PTCP)"; "Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP)"; da RUE approvato: "Ambiti Urbani Loc. Alfero - tronco di strada asfaltata in ambito urbano".

Dalla documentazione in possesso all'Ufficio Urbanistica risulta che detti terreni non sono stati nel corso degli anni percorsi dal fuoco e alla data odierna non si conosce l'esistenza di oneri reali ai sensi dell'art. 17, comma 10, del D.L.gs 5 febbraio 1997 n. 22, in materia di "Aree Inquinata".

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi ai sensi dell'articolo 15 della legge 183/2011.



Il responsabile del Settore  
Sviluppo del Territorio  
Arch. Samuele Marzelli  
\*firmato digitalmente

\*\*\*

Rimandando integralmente al contenuto di cui sopra, si segnala che dal CDU, la **particella 780** risulta "**tronco di strada asfaltata in ambito urbano**" mentre la **particella 777** è costituita da "**deposito di frana quiescente per scivolamento a2b (Art. 26 - 27 PTCP)**"

\*\*\*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, nel file come rilasciato dal Comune di Verghereto, si è allegato, v. citato doc. 08

Lo stralcio del R.U.E. (con le Norme Edilizie di riferimento) e del P.S.C. con indicato il fabbricato unitamente a quello della cartografia per il Rischio Idrogeologico, si allegano (v. doc. 10).

\*\*\*

### **13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo eseguito e dall'**esame del progetto allegato alla Variante del 11.08.1990** prot. 4151 rappresentativo dello **Stato Finale approvato del fabbricato** si sono riscontrate le **difformità (sanabili e non sanabili)**, **rispetto allo stato dei luoghi**, che in intesi si elencano:

✚ **Intero fabbricato**: lievi modifiche interne ed esterne alle aperture, alle pareti, alla chiusura scala prevista al piano primo ed eseguita invece al piano secondo, botola di accesso al sottotetto non risultante nel progetto approvato, camera del piano primo realizzata di maggiori dimensioni mediante accorpamento dell'adiacente corridoio, lievi differenze dimensionali ai balconi. **Trattasi di difformità sanabili.**

✚ **Piano terra**: sul retro del fabbricato è stata realizzata una muratura in cemento armato posta alla distanza di ml 2,03 ca. dal muro esterno del fabbricato ed atta a contenere il terreno. Tale muratura non risulta nel progetto approvato. La difformità in questione potrebbe anche essere "in astratto" sanabile, ma visto che l'opera in questione deve essere rispettosa delle normative sismiche vigenti all'epoca dell'abuso, e non avendo l'esperto eseguito costosi sondaggi e verifiche delle

caratteristiche dei materiali utilizzati, tenuto conto ulteriormente che tale opera di per se, non comporta una modifica del valore dell'immobile, si prevede qui il minor costo dato dalla messa in pristino dell'opera realizzata senza titolo edilizio e sismico. Quindi **si conclude che trattasi di difformità** che per mera motivazione economica viene considerata quale opera **non sanabile** e pertanto **necessita la messa in pristino dei luoghi.**

✚ **Piano terra:** All'interno del cavedio che si è venuto a formare fra la muratura di cui sopra e quella dell'abitazione, è stata realizzata una struttura portante del solaio posto al piano primo (per ampliare il balcone esistente, che sul retro ed a quel piano è un terrazzo, ovvero circa a livello del terreno sul retro). La detta struttura portante realizzata in ferro, non ha le caratteristiche minimali richieste dalla normativa sismica dell'epoca (si dovrebbe rifare una nuova struttura in ferro, ivi comprese le relative fondazioni adeguate alla normativa sismica, dovendosi sostenere per questo costi sproporzionati rispetto al poco valore in più che avrebbe il fabbricato in riferimento alla maggiore superficie del terrazzo del piano primo, su cui si dirà in seguito) e pertanto verrà trattata come la muratura di cui sopra. Quindi **si conclude che trattasi di difformità** che per mera motivazione economica viene considerata quale opera **non sanabile** e pertanto **necessita la messa in pristino dei luoghi.**

✚ **Piano primo:** **Ampliamento del balcone** regolare, mediante realizzazione di solaio costituito da tavelloni e si presume sovrastante soletta in calcestruzzo armato, il tutto sostenuto dalla struttura

metallica di cui sopra. Valgono qui le stesse motivazioni sopra descritte per la muratura in C.A. e per la struttura in ferro. Quindi **si conclude che trattasi di difformità** che per mera motivazione economica viene considerata quale opera **non sanabile** e pertanto **necessita la messa in pristino dei luoghi**.

✚ **Piano secondo: La veranda** posta sul fronte strada **è stata adibita impropriamente all'uso di cucina**. Per renderla conforme al progetto approvato è sufficiente rimuovere completamente tutto il mobilio, tappare gli impianti esistenti o meglio rimuoverli, installare una porta a vetri (per illuminare il disimpegno) fra la muratura perimetrale dell'edificio e il detto vano veranda. L'opera muraria in quanto tale è conforme; **è il solo utilizzo ad essere non conforme**. Sarà sufficiente per l'acquirente utilizzare la detta veranda in modo conforme ed idoneo nel rispetto dell'ultimo progetto approvato.

✚ **Intero fabbricato:** altre difformità minori che potranno risultare da un dettagliato rilievo dei luoghi, potranno **eventualmente rientrare** nelle *Tolleranze del 2%* ed in quelle necessarie per la costruzione del fabbricato (*cd. difformità in sede di esecuzione*) di cui **all'art. 19 bis** della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e precisamente quelle del **comma 1 e comma 1 bis** mentre in riferimento alla legislazione nazionale, le medesime rientrano nei **commi 1 e 2 dell'art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380** (Testo Unico dell'Edilizia). **Tali eventuali ed ulteriori lievi difformità, non devono essere oggetto di Sanatoria** in quanto possono essere evidenziate in progetto, da tecnico abilitato, unitamente alla prima pratica edilizia che vi sia la

necessità di presentare presso il Comune competente, nei modi e termini previsti dagli articoli di legge sopra citati.

**Fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

\*\*\*

**L'elenco delle opere difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo** in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra il progetto ultimo approvato e lo stato di fatto.

\*\*\*

Va rimarcato in questa sede, che **il fabbricato ad uso abitazione è dotato dell'Abitabilità** da intendersi **attestata per silenzio assenso ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425**

\*\*\*

Viste le difformità sopra elencate, **l'esperto rimanda integralmente** agli allegati 03-A e 03-B oltre all'allegato fotografico 04-A e 04-B che letti nell'insieme possono **migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per le dette difformità edilizie e per quanto attiene alle singole superfici del medesimo.**

**L'elenco delle opere abusive e difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo.**

\*\*\*

Per le difformità\abusi edilizi NON SANABILI sopra descritti si è prevista la messa in pristino dei luoghi.

\*\*\*

Non sono state eseguite misure relative alle porzioni e strutture da ritenersi in comune e per quanto attiene alle altezze del cornicione e più in generale del fabbricato, distanze dai confini e simili.

\*\*\*

Relativamente all'immobile, si deve riferire in ordine alla quantificazione dei costi per la messa in pristino dei luoghi, relativamente alle opere difformi\abusive da ritenersi non sanabili come sopra meglio descritte in via indicativa e non esaustiva (opere sul retro del fabbricato).

Complessivamente i costi per le opere di ripristino e/o di rimozione da porre in essere, vengono qui quantificati dall'esperto in € 5.500,00; gli stessi [costi] saranno detratti dal valore dell'immobile al *Punto 20.4 e 20.5* mentre le modalità di presentazione della pratica di Sanatoria Edilizia (per le opere sanabili) con quantificazione indicativa dei relativi costi, saranno descritte al succ. *Punto 14*.

\*\*\*

### **CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA**

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione** per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle opere difformi\abusive NON sanabili, previste in demolizione\rimozione con messa in pristino dei luoghi.

\*\*\*

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

\*\*\*

**14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE... CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI.... ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE.... VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47/85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001 PRECISANDONE I COSTI.**

In riferimento alle opere difformi sanabili, sopra descritte, occorre procedere come di seguito descritto.

\*\*\*

## **SANATORIA**

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili**, sarà possibile **presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, qui quantificati dall'Esperto in **euro 5.000,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione (esclusi i diritti di segreteria da versare al Comune non noti) **saranno in seguito detratti dal valore di**

**stima dell'immobile, al Punto 20.4 e 20.5; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

\*\*\*

Per l'immobile, in riferimento alle lievi difformità sopra descritte, si è precisato che le stesse, in parte rientrano nelle tolleranze di cui **all'art. 19 bis** della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e precisamente quelle del **comma 1 e comma 1 bis** mentre in riferimento alla legislazione nazionale, le medesime rientrano nei **commi 1 e 2 dell'art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380** (Testo Unico dell'Edilizia). **Tali eventuali ed ulteriori lievi difformità, non devono essere oggetto di Sanatoria** in quanto possono essere evidenziate in progetto, da tecnico abilitato, unitamente alla prima pratica edilizia che vi sia la necessità di presentare presso il Comune competente, nei modi e termini previsti dagli articoli di legge sopra citati. **L'art. 19 bis della L.R. 23/2004 viene di seguito riportato per intero, affinché l'acquirente possa prendere cognizione della normativa che regola le dette lievi difformità.**

\*\*\*

## **DIFFORMITA' DA INTENDERSI NON ASSOGGETTABILI A SANATORIA IN QUANTO RIENTRANTI NELLA cd. TOLLERANZA**

AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23

Si riporta di seguito l'articolo 19 bis della legge regionale n. 23/2004 che testualmente recita:

### **Art. 19 bis - Tolleranza**

(prima aggiunto da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, infine modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24)

**1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.**

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.
- e) **gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.**

1 ter. *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21- nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.*

1 quater. *Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013.*

\*\*\*

L'articolo 19 bis appare chiaro e le lievi difformità sopra descritte (che sono parte delle difformità rilevate) si intendono poter rientrare nelle tolleranze sopra richiamate (lievi modifiche nelle misure dei vani rispetto al progetto approvato e/o depositato).

\*\*\*

**Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile**

(con esclusione di quanto sopra precisato); stante le difformità\abusi sopra elencate, **l'esperto rimanda integralmente** agli allegati 03-A e 03-B oltre all'allegato fotografico 04-A e 04-B che letti nell'insieme possono **migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per le dette difformità edilizie e per quanto attiene alle singole superfici del medesimo.**

**Con l'allegazione di quanto sopra,** si ritiene che **l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile,** e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, **sia in loco e sia presso il Comune competente e sia presso altri soggetti, se necessario; tenuto ulteriormente in conto, che lo stesso è dotato dell'Abitabilità attestata per silenzio assenso.**

\*\*\*

Essendo **l'immobile** oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine alle **difformità riscontrate e sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di competenza (ufficio preposto), eventualmente anche mediante l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia, se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di competenza potrebbe anche essere**

parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo **a carico** dello stesso **[acquirente]** **tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti**, stante **il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata** (Sanatoria Edilizia, demolizione di opere che diversamente dovrebbero essere conformate alla normativa sismica vigente all'epoca dell'abuso e salvo se anche per altro).

\*\*\*

Quanto sopra è da ritenersi **informativa prudentiale** per l'acquirente, in quanto la pratica da inoltrare al Comune, di sanatoria edilizia (a cura e spese dell'acquirente) e quantificazione dei relativi costi come sopra ipotizzate, nel momento in cui verranno presentate, saranno analizzate minuziosamente dai tecnici comunali, quindi **è possibile che quanto sopra relazionato e prospettato, possa in futuro anche non essere condiviso, quindi non approvato dai Funzionari preposti**.

\*\*\*

**Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, di maggiore o minore importo delle sanzioni da pagare, in riferimento alle pratiche sopra descritte** (di Sanatoria Edilizia) **ed al buon esito dell'iter burocratico delle stesse sopra ipotizzato e descritto, ivi compreso** (incomprensibilmente) il possibile **diniogo della Sanatoria**.

\*\*\*

**OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI  
NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O  
QUANTIFICATO NEI COSTI** (e quindi non detratto dal valore  
dell'immobile al successivo *Punto 20.4 e 20.5*), **DEVE INTENDERSI  
ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in  
riferimento a tutto quanto sopra descritto.**

\*\*\*

#### **ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO**

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche  
effettuate presso il Comune competente ed anche in riferimento alle  
informazioni richieste all'esecutato durante il sopralluogo.

\*\*\*

**POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma  
sesto L. 47/85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380/2001**

Le ragioni di credito del precedente sono di datazione successiva all'entrata  
in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*)  
e quindi l'articolato del titolo **non risulta applicabile al caso di specie.**

\*\*\*

**15) GRAVAMI (SUL BENE PIGNORATO) DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO...  
AFFRANCAZIONE DI TALI PESI... DIRITTI DEL DEBITORE SUL BENE  
PIGNORATO...**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed **il diritto  
dell'esecutato sul bene pignorato è per la intera e piena proprietà.**

\*\*\*

**16) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A PREDISPORRE..... LA SUDETTA ATTESTAZIONE...**

L'immobile **risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

L'esperto ha provveduto a richiederlo al tecnico che lo aveva redatto, che lo ha fornito gratuitamente in duplice originale; lo stesso si allega (v. **doc. 11**).

L'Attestato è stato redatto in data **02.11.2017** n° **06052-081313-2017** ed è quindi valida fino al 01.11.2027. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "G" EP 324,29** kwh\m<sup>2</sup>\anno

L'Attestato sarà consegnato successivamente dall'Esperto, in duplice originale, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

**17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. .... EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA**

Nel caso di specie, **per l'appartamento, vige l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica** nel caso si debba procedere alla vendita del medesimo, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 3 comma 2 lettera b) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

\*\*\*

Per quanto attiene **all'autorimessa, accatastata autonomamente subalterno 3, è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato** ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera e) del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato 1) art. 4 comma 1, lettera f) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1548 del 9 novembre 2020 rettificativa della Delibera di Giunta Regionale n° 1383 del 19.10.2020

**L'autorimessa** (catastalmente C\6) **risulta esente** dall'obbligo anche ai sensi delle **Linee Guida nazionali** approvate con d.m. 26.06.2009 e successivamente modificate ed **integrate dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 "Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE"**, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi [...]

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali **box, cantine, autorimesse** [..]"

\*\*\*

**18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....**

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati.

La planimetria catastale dell'immobile, depositata presso il *catasto* di Forlì, è stata richiesta dall'esperto ed allegata (v. citato doc. 02-A).

\*\*\*

**19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI.....**

**OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...**

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di fabbricato.

Per la **particella 780 di mq 52** in fatto, presumibilmente per la sua intera superficie, adibita a strada, non si è proceduto alla modifica della sua qualità (seminativo) in quanto, qualora appurato che la stessa è interamente adibita a strada, dovrebbe essere acquisita dal Comune di Verghereto ed unita alle strade.

\*\*\*

**20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.**

\*\*\*

**20.1) CRITERI ADOTTATI**

**Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto " più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta mediante il metodo monparametrico.**

\*\*\*

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso residenziale**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello

ASTE GIUDIZIARIE.it

stato attuale di conservazione dell'intero immobile (la bifamiliare nel suo insieme presenta caratteristiche strutturali normali) e di quello oggetto di stima già descritti in precedenza (stato di conservazione, impianti tecnologici, tutti da intendersi sufficientemente funzionanti e funzionali per un idoneo utilizzo dell'immobile oggetto di stima, fatta eccezione per il piano terra, completamente al grezzo, salvo per l'ingresso e scala di accesso al piano primo); internamente l'appartamento non presenta carenze; le finiture sono databili all'epoca in cui l'immobile è stato costruito (dal 1985 al 1990 ca. e definitivamente ultimati nel 1995, v *Punto 02.4*)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Gli impianti tecnologici esistenti sono da intendersi completi e tutti funzionanti (eccezion fatta per il piano terra al grezzo); per gli stessi, l'Esperto non ne ha potuto attestare la Conformità, in quanto non è stato possibile visionarne le relative "Dichiarazioni di Conformità" di norma rilasciate dagli installatori.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato che ci interessa (porzione di bifamiliare) esternamente non è tinteggiato e si ravvisano tutti gli elementi per ritenere che lo stesso debba essere nel breve periodo sottoposto ad intervento di completa tinteggiatura, anzi meglio sarebbe ad intervento di realizzazione di nuovo cappotto termico.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Si terrà inoltre conto del contesto della zona; l'immobile è posto in località Alfero di Verghereto, **in zona centrale rispetto alla località e dista 12 Km** ca. dalla città capoluogo di Verghereto, preso a riferimento **il Palazzo del Municipio**; stessa distanza dall'immobile pignorato alla città di San Piero in Bagno.

Il fabbricato è in aderenza sul lato sud.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato (edificio in aderenza su di un lato), della vetustà (l'immobile in questione è stato costruito ex novo negli anni 1985-1990), della struttura portante (pilastri e travi in cemento armato con solai presumibilmente in laterocemento) che ha una **vetustà di circa 35 anni** dalla sua costruzione, realizzata in **presenza di normativa sismica**.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche (fra le quali la corte esclusiva che può consentire lo stazionamento di alcune auto) ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "normale"** rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

\*\*\*

## **20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

### **FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO**

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative date da proposte di fabbricati similari posti in vendita da agenzie nella località di Alfero.

Trattasi di immobili aventi destinazione residenziale, le cui quotazioni unitarie sono di seguito ed in sintesi indicate nella tabella che segue.

Ulteriormente sono state assunte informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari) che hanno dato risultati molto in linea con le quotazioni delle vendite dei fabbricati che seguono.

Trattandosi di prezzi richiesti in proposte di vendita (cd. *asking price*), il valore medio unitario ricavato sarà da ridurre del differenziale che normalmente esiste fra il prezzo richiesto e quello finale realmente pagato, frutto della trattativa fra le parti per la normale compravendita immobiliare.

Va qui ulteriormente precisato, che sotto il profilo *dell'appetibilità* commerciale di immobili simili, la zona di Alfero, ha un dinamismo commerciale poco elevato, rivolto ad una tipologia di clienti che potrà scegliere l'immobile, soprattutto anche in funzione del suo valore di mercato per residenza permanente o anche per uso turistico, anche se l'immobile in questione, per tipologia (porzione di bifamiliare) poco si presta per l'uso turistico.

Le informazioni e prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta trattato.

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento ricavato dall'esperto a seguito delle verifiche effettuate ed informazioni assunte, per l'immobile oggetto di stima, è di **€ 978,00 al mq.**

\*\*\*

**Il valore unitario di cui sopra espresso dall'esperto**, tiene già conto dello stato di conservazione attuale dell'immobile, della sua ubicazione ed epoca di costruzione e destinazione d'uso.

\*\*\*

## VALORI COMPARABILI DI RIFERIMENTO

Rif.	Descrizione immobile e tipologia	Foto indicativa	Prezzo richiesto	Superficie commerciale	Valore unitario arrot.
1	Nella zona alta del paese di Alfero, in contesto naturalistico, villetta a schiera dalle ampie dimensioni. Al piano terra, ingresso su loggia, garage e taverna con angolo cottura bagno e camera. Al piano primo appartamento composto da soggiorno con camino, angolo cottura, 2 camere da letto, bagno e terrazzo. Al piano mansardato appartamento composto da zona giorno con angolo cottura e camino, bagno camera e ripostiglio. Ampia corte in comproprietà con altra villetta d'angolo.		138.000	150,00	920,00
2	Nel cuore di Alfero di Verghereto, alle pendici del Monte Fumaiolo, villetta a schiera dalle ottime rifiniture e ottimamente ristrutturata. Soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni. Terrazzo con vista panoramica. Cantina, attrezzaia e corte privata. Magnifico contesto in borgo storico.		99.000	150,00	660,00
3	Inserito nel contesto del centro storico di Alfero appartamento posto al piano secondo di immobile dalle sole 2 unità con cantina e taverna al piano terra. Soggiorno con camino, 2 camere da letto matrimoniali, bagno e terrazzo panoramico. Infissi sia interni che esterni di recente sostituzione.		115.000	90,00	1.278,00

Rif.	Descrizione immobile e tipologia	Foto indicativa	Prezzo richiesto	Superficie commerciale	Valore unitario arrot.
4	<p>L'immobile, terra-cielo, è parte di una villetta bi-famigliare situata all'interno di un castagneto con vincolo paesaggistico (740 m.s.l.m.) in località Alfero di Verghereto (FC), Strada Provinciale 43 n° 8.</p> <p>Il fabbricato è costruito su terreno uso corte esclusivo di mq 376.</p> <p>E' a servizio dell'immobile un terreno non edificabile di mq 624 e, in comproprietà in ragione di 1/3, gode di un terreno a seminativo di mq 738 con castagni e noci.</p> <p>Nel 2010 sono state effettuate alcune migliorie quali servizi igienici, impianto di riscaldamento e imbiancatura.</p>		155.000	104,00	1.490,00

La **media dei valori unitari** di cui sopra, porta al totale di

€ (920,00 + 660,00 + 1.278,00 + 1.490,00) = € **4.348,00**

Essendo 4 gli immobili presi in esame, il totale così ricavato sarà da dividere per 4

€ 4.348,00 : 4 = €\mq **1.087,00**

Dal valore di cui sopra, **necessita decurtare il differenziale dato fra il prezzo richiesto e quello di effettivo realizzo**, che normalmente oscilla fra il 5 ed il 10%

Per il caso di specie, **prudenzialmente si applicherà la riduzione massima del 10%** visto il **basso dinamismo del mercato immobiliare della località di Alfero.**

Ne consegue che il valore unitario finale da applicare diviene il seguente:

€\mq 1.087,00 x -10% (€\mq 108,70) = €\mq 978,30 che si arrot. ad

€\mq **978,00**

## VALORI OMI

Necessita premettere che i valori OMI di seguito indicati, sono da intendersi, anche per l'Agenzia delle Entrate, quale mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari; quindi i detti parametri, qualora non allineati per difetto o per eccesso con quelli di mercato, come reperiti o di conoscenza diretta dell'Esperto, non saranno tenuti in considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

I valori OMI di riferimento per la Zona Extraurbana che comprende anche la località di Alfero, relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 2° semestre 2022, per **destinazioni di tipo residenziale** in stato di conservazione NORMALE e da referirsi alla superficie lorda, per le **abitazioni civili** vanno da un minimo di €\mq 830,00 ad un massimo €\mq 1.100,00 mentre per la tipologia di ville e villini vanno da un minimo di €\mq 930,00 ad un massimo €\mq 1.200,00 (nei Valori OMI non esiste lo stato OTTIMO).

**Il valore come sopra ricavato dai comparabili presi in esame**, risulta leggermente superiore al **valore mediano OMI civili abitazioni** (€\mq 978,00 ricavato ed €\mq 965,00 media OMI) ed inferiore di circa l'8% rispetto al **valore mediano OMI della tipologia di ville e villini** (€\mq 978,00 ricavato ed €\mq 1.065,00 media OMI).

Considerato, **lo stato di conservazione dell'immobile** e la sua ubicazione, **pare consono il valore ricavato dall'esperto di €\mq 978,00**

\*\*\*

VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI  
RIFERIMENTO



Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (superficie lorda dell'immobile), tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi.



\*\*\*

Si ritiene che **il valore come sopra indicato di € 978,00 al mq sia congruo**, in quanto rappresenta compiutamente lo stato dell'immobile oggetto di stima, **considerato che per il piano terra**, allo stato grezzo, sarà applicato sia il normale **coefficiente di ragguglio** dato dalla destinazione d'uso (servizi all'abitazione) **OLTRE all'ulteriore coefficiente di ragguglio o mercantile dato dallo stato al grezzo** del medesimo piano.



**Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario di cui sopra di € 978,00 al mq** per le motivazioni ed i riferimenti sopra indicati.

Il valore di cui sopra, tiene conto *in primis*, **dell'ubicazione, della destinazione d'uso e dell'epoca di costruzione e della struttura portante in cemento armato** oltre all'indice di prestazione energetica dell'immobile.

\*\*\*



## **20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

### ***DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI***

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma **UNI 11612\2015**

Per **superficie commerciale** si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La **determinazione delle consistenze** è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I **rapporti mercantili superficiali** sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. **I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.**

**I rapporti mercantili**, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi, tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM–**, trattandosi di **metodologia di determinazione delle consistenze**, prevista nella **NORMA UNI 11612\2015**, al **punto 5.6 Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze**.

Le superfici principali, saranno dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM; lo stesso dicasi per quelle secondarie o accessorie, oggetto di ragguaglio, **laddove puntualmente indicate dal SIM**, mentre ove non puntualmente indicate, il coefficiente di ragguaglio sarà **dedotto per analogia** o in **riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale**.

Il **criterio adottato dal Sistema Italiano di Misurazioni (SIM)** comporta la determinazione delle **superfici costituite dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1\2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.**

**Le superfici** delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European, Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli EVS viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL* che rappresenta *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

**La superficie commerciale dell'immobile**, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di "ragguaglio", in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo.

***TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e***

***PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO***

Trattandosi di **immobile ad uso residenziale** (villetta a schiera su tre livelli ad uso abitativo con autorimessa e corte esclusiva al piano terra), **il parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la **superficie dello stesso, computata al lordo delle murature**, cd. "**superficie commerciale**" desunta da misurazioni effettuate sia in loco e sia sulla planimetria in parte quotata e dall'esperto allegata (v. citato doc. 03-B) e rappresentata graficamente nell'allegato in **scala indicativa 1:100**

**Le superfici** come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visto l'allegato di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente.**

**Le superfici lorde** delle singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto 02.4 -descrizione dell'immobile-* e meglio anche desumibili nella planimetria allegata (citato doc. 03-B), saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

**Non si terrà conto della superficie di mq 52 della particella 780 in quanto adibita a strada.**

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE AL GREZZO PIANO TERRA H= ML 2,56 ca. alla soletta priva di pavimento	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 96,70		MQ 96,70	0,30 coeff. 0,60 per servizi diviso a metà per stato grezzo porta a 0,30	29,01
ABITAZIONE PIANO PRIMO H= ML 2,73 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 96,13		MQ 96,13	1,00	96,13
BALCONI PIANO PRIMO	SUPERFICIE COMPLESSIVA DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 15,03		MQ 15,03	0,30	4,51
ABITAZIONE, PIANO SECONDO H= ML 2,71 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 65,24		MQ 65,24	1,00	65,24
AUTORIMESSA PIANO TERRA H= ML 2,42 ca	GIA' INSERITA NEL CONTEGGIO PIANO TERRA AL GREZZO				0
CORTE ESCLUSIVA	SUPERFICIE CORTE COMUNE SCOPERTA MQ 350,00		MQ 380,00	0,03	11,40
TOTALE PARZIALE					206,29
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					-0,29
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					206,00

\* **Il coefficiente di ragguglio o mercantile della corte è stato applicato in percentuale del 3% visto che la parte retrostante della corte è in sostanza adibita ad orto.**

\*\*\*

## **20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

### **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.2**

Per l'immobile in questione risulta pignorata la **intera piena proprietà**.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 206,00 x €/mq 978,00 = € **201.468,00**

\*\*\*

### **DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA**

**Sono stati già in precedenza quantificati in € 5.000,00**

Si rimanda al *Punto 14*

\*\*\*

### **DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI**

**Il valore** come sopra risultante, **deve essere ridotto**, per i **costi relativi alla messa in pristino dei luoghi** con trasporto a rifiuto presso discarica autorizzata dei materiali di risulta, relativamente alle difformità non sanabili, riscontrate in sede di sopralluogo e meglio descritti al precedente *Punto 13.3* **quantificati dall'esperto** in € **5.500,00** circa.

\*\*\*

### **DEDUZIONE in riferimento ai COSTI PER LA REDAZIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.**

Per l'immobile in oggetto, non necessita la redazione di nuove planimetrie catastali e pertanto nulla deve essere detratto dal valore del medesimo.

\*\*\*

**DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE**

Il valore unitario come espresso al precedente *punto 20.2* ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

\*\*\*

**DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO**

**L'immobile è locato con contratto opponibile all'acquirente**, al canone annuo di € 3.840,00 (€ 320,00 al mese) con seconda scadenza contrattuale (anni 4 + 4) al 31.07.2027

La bassa redditività del canone di locazione e la scadenza del medesimo alla data del 31.07.2027 incide negativamente sul valore di stima dell'immobile e pertanto necessita qui tenerne conto.

**Si ritiene congruo applicare una riduzione del valore di stima del 5%** così da poter avere una redditività lorda pari al 3% circa del valore di stima dell'immobile (canone di locazione sommato alla riduzione del 5% del valore).

**Riduzione** € 201.468,00 x 0,05 = € 10.073,40 arrotondato a € **10.000,00**

\*\*\*

**DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI**

Per l'immobile in oggetto non ne sono stati riscontrati.

\*\*\*

**DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

**Non vi sono spese condominiali insolute** in quanto l'immobile non fa parte di complesso condominiale.

\*\*\*

**+ DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.**

Tale deduzione forfetaria del 10% sul valore finale, che come nel titolo del paragrafo indicato, 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 dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

\*\*\*

### **20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 163.000,00** dicensi euro centosessantatremila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

## RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (Villetta a schiera ad uso residenziale che si eleva su tre livelli con corte esclusiva oltre all'autorimessa al piano terra)	+ 201.468,00	
2	Deduzione costi per Sanatoria edilizia, compreso oblazione (diritti comunali esclusi in quanto non noti). Necessaria per le difformità sanabili	-5.000,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi. SONO stati quantificati dall'esperto.	-5.500,00	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali. <u>NON NECESSARIO</u>	0	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso. Immobile locato. Deduzione 5% arrot. su € 201.468,00	-10.000,00	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non ne sono risultati	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. <u>NE SONO RISULTATE</u>	0	
9	<b>VALORE FINALE</b>	<b>+ 180.968,00</b>	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 180.968,00 x 0,10 = € 18.096,80)	- 18.096,80	
11	<b>VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO</b>	<b>+ 162.871,20</b>	
12	<b>ARROTONDAMENTO</b>	<b>+ 128,80</b>	
13	<b>VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE</b>	<b><u>163.000,00</u></b>	

\*\*\*

**21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

Nel caso di specie risulta pignorata la **intera proprietà** dell'immobile, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in capo a quote dell'immobile non pignorate.

L'immobile **non è** comodamente divisibile.

\*\*\*

**22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE; INTERA PIENA PROPRIETA'** relativamente a:

**Villetta a schiera terra-cielo** (porzione di bifamiliare) che si sviluppa al piano terra\seminterrato, primo e secondo, con **autorimessa ed altri servizi** e **corte pertinenziale esclusiva di proprietà al piano terra\seminterrato**, avente **ingresso dalla corte**, sito nel Comune di Verghereto, località Alfero, Via Molini n° 6/A (civico relativo all'immobile pignorato); l'immobile è posto in zona centrale rispetto alla frazione e **dist** **12 Km** ca. dalla città capoluogo di Verghereto, preso a riferimento il **Palazzo del Municipio**; stessa distanza dall'immobile pignorato alla città di San Piero in Bagno.

L'immobile è situato in edificio composto da due unità residenziali entrambe *terra-cielo*, e si sviluppa su 3 livelli fuori terra, eretto [il fabbricato pignorato] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta esclusiva e comune) di complessivi mq 488 catastali (particella 777) oltre a frustolo di terreno posto fra la strada pubblica e la corte avente la superficie di mq 52 catastali (particella 780 pure pignorata), ma per la quale, non avendo proceduto ad eseguire un rilievo topografico di dettaglio, non è dato sapere se in parte o in toto già occupata dalla sede stradale pubblica (quindi, il detto resede, ininfluenza ai fini della stima immobiliare, esiste sotto il profilo catastale e sarà venduto all'acquirente, ma non vi è certezza che in loco, la detta superficie di mq 52 ca. sia effettivamente disponibile per l'utilizzo da parte dell'acquirente).

Alla data del sopralluogo (30.03.2023) l'immobile pignorato (abitazione ed autorimessa con corte pertinenziale di proprietà) si presentava ben identificato ed identificabile fatta eccezione per la porzione di terreno fronte strada (particella 780 di mq 52); la corte del fabbricato pignorato risulta delimitata da recinzioni fatta eccezione per il fronte stradale.

Non avendo eseguito un rilievo topografico di dettaglio, non si può assumere con certezza, che la posizione delle recinzioni esistenti poste a delimitazione della corte del fabbricato in questione, sia coincidente con il confine catastale.

**L'andamento del terreno (corte) è inclinato** con pendenza a salire dal fronte strada verso il retro.

La tubazione dell'acqua che alimenta il fabbricato pignorato, posta a valle del contatore dell'acquedotto pubblico, prima di raggiungere lo stesso, attraversa la corte (particella 778) del fabbricato adiacente posto sul lato sud.

Di tale attraversamento, che in fatto costituisce una servitù di acquedotto a carico dalla particella 778 (fabbricato adiacente) ed a favore del fabbricato pignorato, non v'è traccia presso i Registri Immobiliari.

Non è dato di sapere a chi scrive, da quanto tempo il detto attraversamento con il tubo di adduzione dell'acqua in favore dell'immobile pignorato, sia esistente ed insistente sulla particella 778.

\*\*\*

**L'immobile ha destinazione residenziale** e vi si accede tramite la corte di proprietà collegata direttamente con la via pubblica; lo stesso risulta così composto:

**Piano terra\seminterrato** (stante l'andamento inclinato del terreno) di **altezza ml 2,56** ca. (al grezzo) con autorimessa, legnaia, cantina e lavanderia oltre al piccolo disimpegno di ingresso dal fronte strada, con rampa scala di collegamento al piano primo; ad esclusione dell'ingresso che è finito, tutto **il restante piano terra è al grezzo** corredato dai soli infissi esterni ed un minimale impianto di illuminazione interna.

**Piano primo** (catastalmente, nella planimetria, indicato quale piano terra, v. citato doc. 02-A) di **altezza ml 2,73** ca. con scala di arrivo al piano con disimpegno, soggiorno-pranzo dotato di balcone esclusivo e con scala a vista di accesso al piano superiore, cucina, disimpegno notte, un bagno e due camere da letto di cui una dotata di balcone.

**Piano secondo** (catastalmente, nella planimetria, indicato quale piano primo, v. citato doc. 02-A) di **altezza ml 2,70** ca. fatta eccezione per porzione fronte strada di modeste dimensioni avente altezza inclinata di **ml 2,90** ca., con rampa scala di arrivo al piano, disimpegno, bagno, vano *simil* veranda (attualmente utilizzato impropriamente a cucina), due camere da letto, piccolo ripostiglio e porzione di sottotetto allo stato grezzo, avente altezze da ml 1.40 a scendere (questa porzione per lo stato e le altezze interne, non sarà quantificata ai fini della determinazione della superficie commerciale).

La **superficie lorda dell'immobile ad uso residenziale**, comprensiva ad ogni piano della superficie della scala interna (v. doc. 03-B), è **così distinta:**

**Piano terra** ad uso autorimessa e servizi, allo stato grezzo **mq 96,70**

**Piano primo** interamente ad uso abitazione **mq 96,13** ca. **oltre** ai balconi di complessivi **mq 15,03** ca. ( mq 9,92 + 5,11)

**Piano secondo** interamente ad uso abitazione **mq 65,24** ca.

L'ampia corte esclusiva, ha una superficie utilizzabile di circa mq 380,00 dalla quale si deduce la superficie occupata dalla porzione non regolare al piano seminterrato\terra posta sul retro, oltre ai muretti recinzione e simili e pertanto, ai fini della stima, **si quantifica prudenzialmente** nella superficie scoperta utilizzabile di **mq 350,00** ca.

**La corte**, avente andamento in parte quasi orizzontale (porzione fronte strada) ed in parte inclinata (porzione sul retro), **è quasi interamente sterrata** e finita con ghiaia o calcestruzzo (porzione fronte strada) **ed in parte allo stato agricolo** per essere utilizzata ad orto o similare (porzione sul retro).

**Le superfici lorde** di cui sopra risultano dedotte dall'allegato 03-B, redatto dall'esperto, sia mediante **dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile pignorato e sia mediante software CAD.**

Le superfici lorde come sopra indicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale non significativa v. doc. 03-B.

\*\*\*

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

\*\*\*

Nell'immobile pignorato, sono state **riscontrate difformità edilizie** sulle quali si è riferito al *Punto 13.3*, mentre per quanto attiene alla fattibilità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al *Punto 14*

Va precisato che il **fabbricato pignorato è dotato dell'abitabilità richiesta in data 23.03.1999** e da intendersi **"attestata" per silenzio assenso** (v. *Punto 13.1*)

Per le finiture interne ed altro da riferirsi alla descrizione dell'immobile si rimanda integralmente al *Punto 02.4*

#### **IMPIANTI**

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1990 ca.), pare ragionevole ritenere che gli impianti siano stati eseguiti nel rispetto delle norme dell'epoca; **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

**L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese** tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità”** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento.**

\*\*\*

### **SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI**

Si rimanda integralmente al *Punto 02-4*

\*\*\*

### **MILLESIMI**

**Il fabbricato** non è in condominio e pertanto non risultano tabelle millesimali di riferimento.

\*\*\*

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e finiture interne, al rilievo fotografico, citati doc. 04-A foto esterni e doc. 04-B foto interni

\*\*\*

### **VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE**

L'immobile è già locato al canone mensile di € 320,00 con contratto di locazione opponibile all'acquirente, avente la seconda scadenza al 31.07.2027

**Il canone mensile è da ritenersi inferiore a quello di mercato di circa il 25%; lo stesso non ha i requisiti per essere dichiarato vile.**

\*\*\*

**23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....**



L'intero immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in **lotto unico**.

\*\*\*

**24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.**

Il codice fiscale dell'esecutato, come desunto dalla visura catastale (Agenzia Entrate), validato dall'Anagrafe Tributaria, è il seguente:

*omissis*

\*\*\*

**25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... ED OVE CONIUGATO DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO.....**

*omissis*

*omissis*

La Certificazione di cui sopra si allega (v. doc. 12).

\*\*\*

**26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....**

*omissis*

*omissis*

La Certificazione di cui sopra si allega (v. doc. 12).

\*\*\*



**27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE COPIA.**

Non ve ne sono.

\*\*\*

**28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....**

La proprietà dell'immobile, è in capo a persona fisica e pertanto la vendita sarà soggetta a tassa di registro.

\*\*\*

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;**

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, **non si è proceduto a richiedere proroga** del termine al Giudice che ha stabilito **il deposito dell'elaborato peritale entro il 23.09.2023** (trenta giorni prima dell'Udienza fissata per il 24.10.2023).

\*\*\*

**30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA.... ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA ex art. 569 c.p.c. (E QUINDI ENTRO IL 23.09.2023,) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (compreso l'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY. L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA E SIA CON RIFERIMENTO ALL'INTERO IMMOBILE NELLA SUA**

**INTIEREZZA.**

Copia del presente elaborato peritale, corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviato, entro il termine di cui sopra, per via telematica, al Tribunale di Forlì, unitamente all'ALLEGATO "A" (redatto per ciascun Lotto) oltre alla copia perizia privacy.

\*\*\*

**31) PROVVEDA A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL TERMINE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SI SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C. PROVVEDENDO 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... NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI ... ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E. o C.D.U.**

Comunicazione relativa al deposito della perizia e suoi allegati, entro i termini concessi all'esperto dal Giudice, **risulta inviata** al custode, ai creditori costituiti ed ai **debitori se costituiti**, mentre ai **debitori non costituiti** risulta inviata copia della perizia e relativi allegati in formato digitalizzato (invio di CD, previa autorizzazione in tal senso rilasciata all'esperto dall'esecutato) ovvero in formato cartaceo, qualora l'esecutato non abbia dato l'assenso per l'invio informatizzato.

\*\*\*

### 32) NOTE DELL'ESPERTO

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili 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.

\*\*\*

### 33) ALLEGATI

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

- DOC. 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO;
- DOC. 02) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE (villetta a schiera ad uso residenziale, con autorimessa e corte esclusiva al piano terra); MAPPA CATASTALE; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;
- DOC. 03) PLANIMETRIA DELL'INTERO IMMOBILE DEDOTTA DALL'ULTIMO PROGETTO PRESENTATO, LA VARIANTE DEL 11.08.1990 Prot. 4151 RELATIVA ALLA ORIGINARIA CONCESSIONE EDILIZIA N. 12\1985 OLTRE ALLE PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI DELLE VARIE PORZIONI DEL MEDESIMO;
- DOC. 04) RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ed INTERNI;
- DOC. 05) DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DI PROVENIENZA DEL BENE del 13.10.2005 ed ATTO del 15.11.1984 RELATIVO ALL'ACQUISTO DEL TERRENO NUDO;
- DOC. 06) VISURE ALLA CONSERVATORIA RELATIVE AL SOGGETTO ESECUTATO;

- DOC. 07) CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO ED OPPONIBILE ALL'ACQUIRENTE;
- DOC. 08) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- DOC. 09) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA';
- DOC. 10) STRALCIO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI – R.U.E. e P.S.C. CON NORME EDILIZIE E RISCHIO IDROGEOLOGICO (rischio frana) CON EVIDENZA DELL'UBICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO;
- DOC. 11) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- DOC. 12) CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO E STATO DI FAMIGLIA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE.



Cesenatico li 04 settembre 2023

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore  
*Geom. Massimo Magnani*

