T R I B U N A L E D I F O R L I'
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott. FABIO SANTORO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 50/2025

Promossa da:

……

contro

……

……..

……..

RELAZIONE PERITALE "EPURATA"

Custode Giudiziale: Avv.to Maddalena Degli Oddi

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

- Indice

Premessa e Quesiti: da pagina 3 a pagina 13
Punto 1) pagine da 13 a 15: Comunicazione all'esecutato dell'incarico ricevuto
Punto 2) pagine da 15 a 37: Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.
Punto 3) pagine da 37 a 40: Provenienza del bene e storia ventennale.
Punto 4) pagine da 40 a 44: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico dell'esecutato e dei proprietari nel ventennio.
Punto 5) pagina 44: Planimetria catastale.
Punto 6) pagina 45: Verifica omissioni fiscali.
Punto 7) pagine 45 e 46: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate.
Punto 8) pagina 47: Vincoli amministrativi e/o di PRG.
Punto 9) pagina 47: Vincoli condominiali e/o altro genere.
Punto 10) pagina 48: Spese annue di gestione dell'immobile.
Punti 11) e 12) pagine 48 e 49: Destinazione Urbanistica del bene.
Punto 13) pagina 50 e 51: Titoli autorizzativi dell'immobile.
Punto 14) pagine da 51 a 53: Conformità edilizia dell'immobile.
Punto 15) pagine 53 e 54: Verifica gravami di censo, livello, etc..
Punto 16) e 17) pagina 54; Certificazione Energetica.
Punto 18) pagina 55: Verifica catastale dell'immobile.
Punto 19) pagina 56: Variazione colturale;
Punto 20) pagine da 56 a 64: Valutazione del bene immobile.
Punto 21) pagina 64: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari.
Punto 22) pagine da 64 a 70: Elementi utili per la vendita.
Punto 23) pagina 70: Formazione dei Lotti.
Punto 24) pagina 70: Codice fiscale dell'esecutato.
Punto 25) pagina 71: Acquisisca certificato di stato civile;
Punto 26) pagina 73: Certificati
Punto 27) pagina 72 : Cause pendenti a carico;
Punto 28) pagina 72 : Regime Fiscale;
Punto 29) pagina 72 : Proroga;
Punto 30) pagina 73: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
Punto 31) pagina 73: Invio relazione all'esecutato;
Punto 32) pagine 73: CDU;
Conclusioni riepilogative: da pagine 74 e 81

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare e presso Archivio Notarile di Forlì.
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena;
- ricerche presso il Comune di Roncofreddo per verificare la regolarità amministrativa dell'immobile, ai sensi della Legge 47/85;
- richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Roncofreddo;
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.
- richiesta presso il Comune di Roncofreddo e di Cesena -Ufficio Stato Civile-Demografici dei Certificati Anagrafici (residenza, stato di famiglia ed estratto di matrimonio) degli esecutati;
- primo sopralluogo eseguito il 29/01/2026 unitamente al collega di studio Fabio Fontemaggi, visionando le proprietà immobiliari oggetto di procedura alla presenza della Custode nominata Dott.ssa …., sostituita poi in corso di procedura dall'Avv.to Maddalena Degli Oddi, e dei signori …...
- secondo sopralluogo, eseguito il 28/07/2026 per eseguire il rilievo metrico degli immobili con strumentazione laser dello stato dei luoghi alla presenza del nuovo Custode Avv.to Maddalena Degli Oddi e del sig. ……..
-terzo sopralluogo eseguito il 05/08/2026 alla presenza del Sig. …… per eseguire il rilievo topografico con strumentazione gps del manufatto presente all'interno della proprietà pignorata (in corte) non censito catastalmente;

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

-redazione di pratica di aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio Sezione Catasto Terreni con procedura Pregeo per aggiornare l'estratto di mappa del terreno inserendo nella mappa dei terreni il manufatto ex porcile presente nella proprietà e sino ad ora mai rappresentato e dichiarato catastalmente;

- redazione di pratica di aggiornamento/variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio Sezione Catasto Fabbricati di Forlì-Cesena con procedura Docfa per i fabbricati urbani già censiti, al fine di aggiornare le planimetria catastali (al fine della regolarità catastale fra lo stato dei luoghi e la situazione in anagrafica catastale;

- redazione di pratica di censimento/accatastamento presso l'Agenzia del Territorio Sezione Catasto Fabbricati di Forlì-Cesena con procedura Docfa per per censire il fabbricato ex porcile presente in loco e mai dichiarato catastamente (al fine della regolarità catastale fra lo stato dei luoghi e la situazione in anagrafica catastale;

- redazione e presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto Terreni di Modello di Variazione Colturale -Modello 26 per aggiornare la qualità colturale di alcune particelle non corrispondenti per colturale allo stato dei luoghi.

- redazione di Certificazioni APE della porzione immobiliare residenziale;

-redazione di Dichiarazioni di Esenzione APE per le porzioni immobiliari ad uso servizio.

-QUESITI.

1. *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o*

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

2. *identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
3. *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*
4. *accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di*

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

riferimento del suddetto certificato. ***In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati****.*

5. *prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*
6. *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*
7. *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 (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.*
8. *provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici,*

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. *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;*
10. *verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*
11. *verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato,* ***provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;***
12. *provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;*
13. *per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché*

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

14. *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

15. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

16. *verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l.*

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17. *ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;*

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

18. *qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);*
19. *qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la 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 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);*
20. *proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della*

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

*garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);*

21. ***nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote,*** *accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;* ***PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE****;*

22. *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;*

23. *precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di*

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

24. *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;*
25. *acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
26. *acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
27. *verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*
28. *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*
29. *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

30. *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso **l'ALLEGATO "A")** ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*

31. *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.*

32. *Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.*

- RISPOSTA AI QUESITI.

- 1.0)*provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

* Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Giudiziale Dott.ssa ……, per accordarsi sulla data del sopralluogo che veniva fissata per il giorno 29/01/2026.

* Con lettera AR del 19/01/2026 lo scrivente Perito Stimatore inviava comunicazione agli esecutati ……, presso le rispettive residenze, con la quale si informava che il giorno 29/01/2026 sarebbe avvenuto l'accesso presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva (terreni e fabbricati), siti in Comune di Roncofreddo e, pertanto si chiedeva di presenziare all'incontro e di rendere accessibili i locali.

Delle tre raccomandate spedite dallo scrivente solo la comunicazione AR veniva ritirata dal sig. ……. mentre quelle inviate ai signori …….. ritornavano indietro al mittente.

* In data 29/01/2026 presso i luoghi di procedura, lo scrivente Perito Stimatore unitamente al collega di studio Fabio Fontemaggi ha provveduto ad eseguire il sopralluogo, visionando le proprietà immobiliari oggetto di procedura alla presenza della Dott.ssa …. e dei sigg.ri …….. Nell'occasione si eseguita la ricognizione della proprietà pignorata, documentando con fotografie lo stato della stessa.

* A Seguito di sostituzione del Custode Giudiziale nominando l'Avv.to Degli Oddi Maddalena comunicato allo scrivente nel mese di Luglio 2026 dalla Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, lo scrivente contattava l'Avv.to Degli Oddi al fine di concordare la data per un sopralluogo congiunto che si stabiliva per il giorno 28/07/2026.

* In data 28/07/2026 lo scrivente unitamente all'Avv.to Degli Oddi Maddalena si recavano presso la proprietà oggetto di procedura per eseguire un ulteriore sopralluogo e per l'esecuzione del rilievo metrico della proprietà con strumentazione laser, sia interna che esterna della proprietà urbana.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

All'incontro presenziava, contattato telefonicamente dallo scrivente, il sig. ……. In sede di sopralluogo lo scrivente accertata all'interno della proprietà pignorato, un fabbricato ad uso servizi “ex porcile” non censito catastalmente al Catasto Fabbricati né al Catasto Terreni pertanto si rendeva necessario eseguire un rilievo topografico con strumentazione gps al fine di posizionarlo nella proprietà e per rappresentarlo nella mappa catastale dei terreni e successivamente censirlo al Catasto Fabbricati. Per tale operazione di rilievo topografico lo scrivente si riservava di comunicare al Sig. ……, nei giorni a seguire la data del nuovo accesso presso la proprietà per l'esecuzione del rilievo suddetto.

* In data 05/08/2026 lo scrivente previo accordo telefonico con il sig. ……. si recava nuovamente presso la proprietà immobiliare per l'esecuzione del rilievo topografico del manufatto non censito catastalmente.

//

- 2.0) ***identifichi esattamente il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;***

DATI RISULTANTI DALL’ATTO DI PIGNORAMENTO

* Verbale di pignoramento immobili del 31/03/2025 Rep. n° 1060 a favore di ……, contro i signori …….., dal quale risulta pignorata **l’intera proprietà, per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà indivisa in capo ai sigg.ri …….** dell’immobile urbano identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12 (cat. A/3) e terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo al Foglio 2,

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Particella 12 di mq. 483 e Particelle 11, 52, 399, 402, 403, 404 e 405.

Trascritto a Forlì il 16/04/2025 Art. 4.913.

NB: successivamente alle pratiche di aggiornamento e censimento catastale eseguite e presentate dallo scrivente al fine di rendere conforme catastalmente la proprietà con l'effettivo stato dei luoghi accertato in occasione dei sopralluoghi, alcuni identificativi catastali indicati nel verbale di pignoramento di cui sopra sono stati soppressi e/o variati. L'identificazione catastale corretta e aggiornata verrà indicata di seguito in risposta al quesito relativo all'identificazione catastale

****

-Identificazione catastale della proprietà immobiliare in base alle visure eseguite dallo scrivente a seguito della lavorazione delle pratiche di aggiornamento catastale redatte dallo scrivente

LOTTO UNICO

Intera proprietà di fabbricato residenziale indipendente con servizi al piano terra, soffitta, area cortilizia pertinenziale di mq.1.567 con all'interno fabbricato ad uso ripostiglio in corpo staccato “ex porcile” (privo di titolo autorizzativo) e terreno agricolo circostante di complessivi mq. 4.441, il tutto ubicato in Comune di Roncofreddo, frazione Diolaguardia, Via Provinciale Diolaguardia n. 1597,

identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Roncofreddo

al **Foglio 2**,

Particella 12 sub. 1 (ex part. 12) **,**categoria A/3, di classe 2, consistenza 9 vani, Rendita Catastale €. 511,29 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Particella 12 sub. 2 (ex part. 12)**,** categoria C/2, di classe 2, consistenza 20 mq, Rendita Catastale €. 109,49 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

e al **Catasto Terreni** del Comune di Roncofreddo

al **Foglio 2,**

Particella 12 (ex part. 12 comprese ex part. 404 e 405) Ente Urbano di mq. 1.567

Particella 11, vigneto di classe 3 di mq. 1.577, Reddito Domenicale €. 8,55; Reddito Agrario €. 11,81

Particella 519 (ex parte ex part. 399), seminativo arboreo di classe 4, di mq. 888, Reddito Domenicale €. 2,98; Reddito Agrario €. 3,90;

Particella 521 (ex parte ex part. 52), vigneto di classe 4, di mq. 1.749, Reddito Domenicale €. 8,58; Reddito Agrario €. 12,19;

Particella 402, relitto stradale di mq. 111,

Particella 403, relitto stradale di mq. 116,

Il tutto in capo alla ditta catastale:

……., proprietario per 1/3;

……., proprietario per 1/3;

…….., proprietario per 1/3

CONFINI

La proprietà confina con Strada Provinciale Diolaguardia, con proprietà del sig. …….. (Part. 54, 389) con proprietà …… (Part. 200); con proprietà …… (Part. 15 e 17); salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Roncofreddo, frazione Diolaguardia, raggiungibile da Cesena percorrendo la via Garampa, arteria stradale che collega il centro urbano di Cesena alle frazioni di San Demetrio e Oriola, fino ad intersecare per l'appunto la frazione di Diolaguardia.



La zona ha carattere prevalentemente agricolo con piccoli agglomerati di case, costituita da campi coltivati con fabbricati sparsi di tipo residenziale e, da fabbricati legati all'attività agricola.

La zona è facilmente raggiungibile con mezzi privati essendo servita da strade in normale stato manutentivo e conservativo mentre per quanto concerne i servizi pubblici (autobus) vi sono solo alcune corse in orari scolastici.

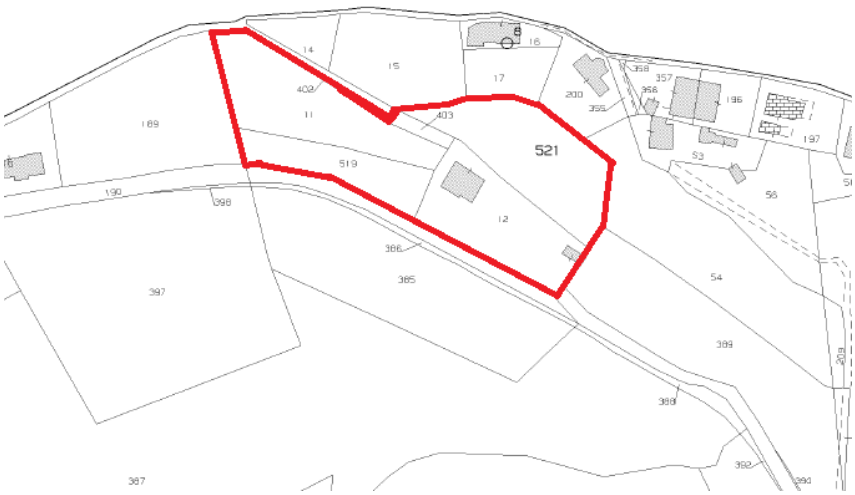
Per i servizi di primaria e secondaria necessità è necessario raggiungere il centro di Cesena e/o la frazione urbana di San Carlo e/o limitrofe. La frazione

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

di Diolaguardia infatti risulta sprovvista di ogni servizio dal momento che tutte le attività ricettive e/o altro che erano presenti nella frazione sono state tutte chiuse, per ultima il rinomato Bar/ristorante “AL Mulino” che richiamava persone anche da lontano per la sua rinomata cucina romagnola.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

Trattasi di un fabbricato residenziale indipendente servito da ampia area cortilizia pertinenziale con all'interno corpo servizi “ex porcile” risultato privo di titolo autorizzativo/abilitativo e terreno agricolo circostante.



La proprietà ha accesso da via Diolaguardia per mezzo di un cancello carrabile in metallo che immette direttamente sulla corte pertinenziale del fabbricato, che risulta essere un tutt'uno con il terreno agricolo adiacente.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it



La proprietà nella sua interezza è delimitata sia sul fronte strada sia sui lati interni verso le proprietà confinanti da una recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica plastica, in gran parte rotta e divelta.





L'area cortilizia del fabbricato abitativo è in parte pavimentata con lastre di porfido opus incertum e/o similari ed in parte in mattoni di laterizio, e, per la restante parte ad area verde.

L'area verde cortilizia è impiantata con alberi di varie essenze, tipologia e età comprese piante maestose di tigli di remota piantumazione. Su un albero è presente anche una casetta in legno “casetta sull'albero”.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it






All'interrno dell'area cortilizia (part. 12) è presente anche un pozzo e un manufatto ad uso servizi in corpo staccato, presumibilmente, considerata la tipologia costruttiva un tempo adibito a porcile.

Tale manufatto in base a quanto fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roncofreddo risulta essere privo di titolo autorizzativo/abilitativo.

(Di tale manufatto si producono alcune foto per comprendere la tipologia di immobile e i materiali costruttivi, solo ed esclusivamente ai fini conoscitivi per i costi di rimozione e smaltimento del medesimo manufatto che risulta privo di titolo autorizzativo e non regolarizzabile comunalmente pertanto dovrà essere rimosso/demolito).

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it






Adiacente all'area cortilizia, a completare la proprietà, si ha un appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 4.411 che risulta di fatto un tutt'uno con la corte pertinenziale divisa di fatto da un muretto essendo il terreno posto ad una quota più alta rispetto al piano di campagna ove è edificato il fabbricato abitativo.



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it







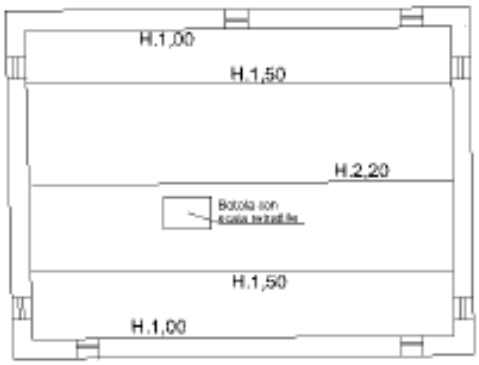
Il fabbricato abitativo con servizi, costruito in data remota e oggetto di interventi negli anni '70 per i quali è stata rilasciata abitabilità nel 1979, e poi manutenzioni negli anni ’90.

Ha una conformazione planimetrica pressochè quadrata e si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano sottotetto.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo/Sottotetto

Il fabbricato ha una struttura portante di tipo misto con muri perimetrali di spessore importante, solai in latero cemento, copertura a quattro falde con

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

manto in laterizio (coppi), canali di gronda e pluviali in lamiera in alcuni punti rovinati e distaccati dal cornicione.

Le facciate esterne dell'immobile sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte solo intonacate e in minima parte in sasso faccia vista.







-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it



L'immobile al piano terra dispone di locali servizi e il medesimo piano non risulta collegato internamente con il piano primo invece adibito a uso residenziale. Dal piano primo, accessibile per mezzo di scala esterna,, per mezzo di una botola con scala retrattile presente sul soffitto in prossimità del bagno è possibile accedere al piano sottotetto completamente allo stato grezzo (pavimentazione in battuto di cemento, solaio a vista e pareti prive di intonaco).

In dettaglio:

** al piano terra sono presenti due locali ripostiglio di circa mq. 21,50 e di circa mq. 21.25 collegati fra di loro internamente ma dotati ciascuno di portone di accesso dall'area cortilizia; due vani cantina rispettivamente di circa mq. 16,90 e mq.20,00, un bagno di circa mq. 6,20, oltre ad un vano C.T. accessibile solo dall'esterno del fabbricato di circa mq. 3,50. I locali cantina in sede di sopralluogo sono stati accertati utilizzati e adibiti impropriamente a zona pranzo-soggiorno con camino a legna. I medesimi locali sono collegati fra di loro internamente e il locale con camino dispone anche di accesso dall'esterno ma anche collegamento interno dall'attrezzaia.

** al piano primo, è posta la zona abitativa composta da un vano ingresso/soggiorno di circa mq. 12,60 direttamente collegato ad una sala da pranzo di circa mq. 28,00, una cucina di circa mq. 9,80, due camere da letto

rispettivamente di circa mq. 11,20 e mq.14,60 oltre ad un bagno di circa mq. 6,40.

** al piano secondo sottotetto, accessibile/raggiugile per mezzo di scala retrattile vi è un locale soffitta allo stato grezzo ove all'interno del quale sono presenti le colonne/canne fumarie di scarico sia della cucina sia della stufa a legno presente nella zona giorno dell'alloggio. I materiali di rifinitura dell'immobile sono pressochè quelli originari della costruzione (ante 1970) ed in parte degli anni '90 in virtù di manutenzioni/ristrutturazioni eseguite negli anni successivi), ma comunque non in linea con le attuali esigenze abitative e con il grado di rifinitura/dotazioni degli alloggi residenziali attuali.

I locali ripostiglio del piano terra sono pavimentati in laterizio (tavelle e/o mattoni) e presentano il soffitto in travi di legno in buono stato manutentivo e conservativo e tavelle in laterizio. Uno dei due locali presenta le caratteristiche tipiche delle vecchie stalle interne all'abitazione.





Gli altri due locali del piano (cantina utilizzati impropriamente a soggiorno-pranzo) sono invece pavimentati con piastrelle in materiale ceramicato.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it





Il bagno del piano, accessibile per mezzo di gradini posti nella sala da pranzo, presenta una pavimentazione in ceramica così come il rivestimento alle pareti presente su una parte delle stesse.

E' dotato di tutti i vasi anche se il water si presentava non utilizzabile/rotto, oltre a lavatrice. All'interno del bagno sono stati accertati tubazioni esterne provvisorie sia dell'acqua sia dell'elettricità.

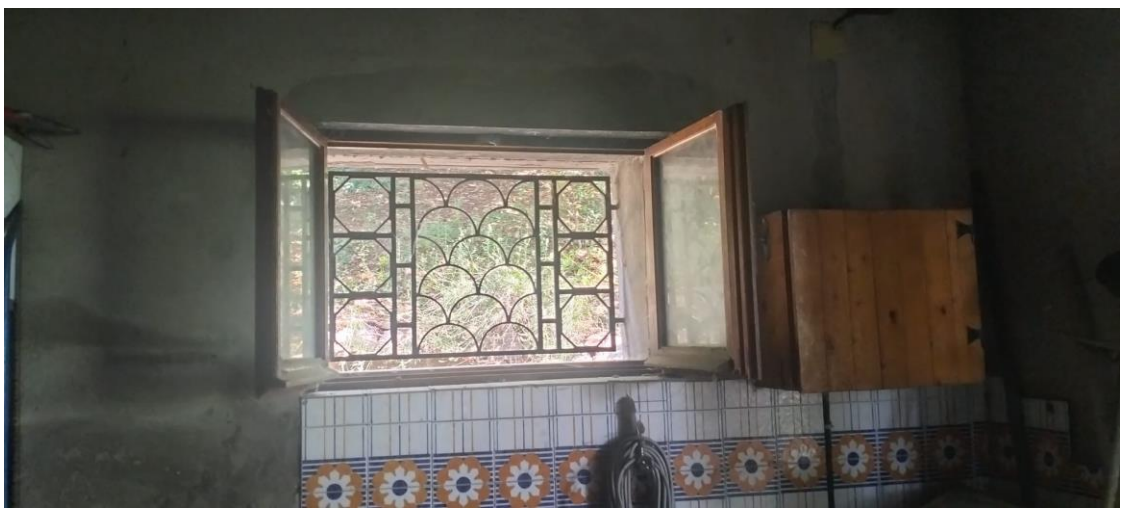




Le porte interne del piano (ove presenti) sono in legno.

La porta di accesso al vano cantina (soggiorno con camino) dall'area cortilizia è in legno con bugne verniciato di colore azzurro/lilla.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e tutti i locali del piano (escluso quelli a ripostiglio) sono dotati di inferriate decorative in ferro battuto.



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it



Le finestre del soggiorno e pranzo (locali autorizzati comunalmente a cantina) dispongono di scuretti interni in legno.



I portoni di accesso ai due vani ripostiglio(dall'area cortilizia) sono in legno massello.

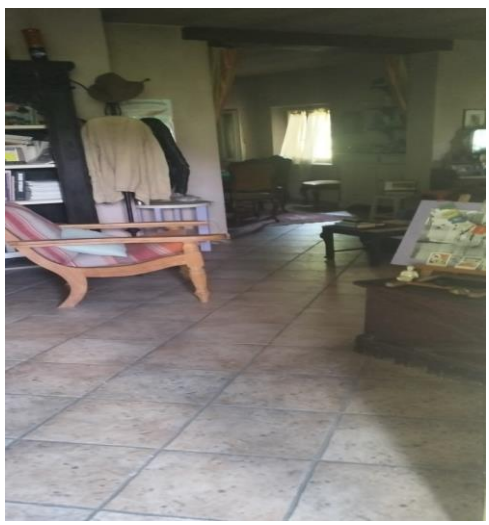
-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it



Il piano primo (abitativo) ha una pavimentazione tipica degli anni ’90 costituita da mattonelle in ceramica fugata simil cotto.







-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Le porte interne del piano sono in legno tamburato alcune verniciate di colore bianco. Anche la porta di ingresso è del tipo in legno con doppia mandata ma non del tipo blindato.

Gli infissi esterni così come quelli del piano terra sono in legno con vetro semplice alcuni corredati di zanzariere in parte rovinate e rotte e di scuroni esterni in legno verniciato di colore azzurro/lilla.







-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Il bagno dell'appartamento si presenta anch'esso risalente agli ann'90 come rifiniture e materiali: ha la pavimentazione in ceramica; le pareti in parte rivestite con piastrelle in ceramica simili a quelle della pavimentazione ma posate diversamente (non in diagonale ma a correre). E' dotato di tutti i vasi sanitari e di box doccia.



La parete attrezzata della cucina presenta un rivestimento alle pareti in ceramica. Tutte le altre pareti e i soffitti sia del piano primo sia del piano terra (esclusi i ripostigli) si presentano tinteggiati di diversa colorazione. La tinteggiatura si presenta in cattivo stato e necessita di interventi di risanamento e/o rifacimento.

Al piano terra su alcune porzioni di pareti intonate e tinteggiate sono state accertate, in prossimità prevalentemente del battiscopa, ampie zone ammalorate dall'umidità con "buchi" e distacchi consistenti sia della tinteggiatura sia del sottofondo.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it







-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Gli impianti (tutti) dell'interno immobile sono datati non in linea con le attuali normative in materia, ma lo sono solo ed esclusivamente rispetto al periodo in cui sono stati realizzati.

Sono necessari pertanto al riguardo interventi di riammodernamento/rifacimento generalizzati e integrali.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gasolio degli anni '90 posta all'interno del locale centrale termica al piano terra alimentata da gasolio in cisterna interrata presente nella corte, antistante la centrale termica stessa, e da termosifoni in ghisa/acciaio in parte di colore bianco ed in parte di colore rosso (vedasi soggiorno-pranzo del piano primo).

Anche i locali di servizio del piano terra (cantine trasformate a soggiorno e pranzo) sono servita di termosifoni in ghisa, così come il bagno del medesimo piano.



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it



L’impianto elettrico e idraulico sono del tipo sottotraccia e i contatori sono presenti nel locale ripostiglio del piano terra.



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it



In generale si tratta di una proprietà dalle dimensioni generose di bel aspetto estetico sia per il contesto circostante, il parco e il fabbricato residenziale stesso. Internamente però sia come rifiniture, materiali costruttivi (impianti, infissi, etc.) presenta delle caratteristiche che comportano interventi di manutenzione/rimaneggiamento generalizzati dovuti alla vetustà degli stessi e al loro stato manutentivo e conservativo.

//

- 3.0) ***verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.***

PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI DA PARTE DEGLI ESECUTATI

* Certificato di Denuncia di Successione del 20/04/2022 Rep. n° 142147/88888/22 della defunta ……. deceduta il 19/04/2021 con la quale la quota di 4/6 di proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12 (oggi particella 12 sub,ni 1 e

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

2) e terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particelle 12, 11, 52, 399, 402, 403, 404 e 405 diveniva di proprietà degli eredi (figli) …… per la quota di 4/18 ciascuno indivisa.

Trascritta a Forlì il 26/04/2022 Art. 5.326.

NB: catastalmente la proprietà, ad oggi, a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale eseguite e presentate dallo scrivente ai fini della conformità catastale ha subito modifiche: la particella 52, 399, 405 e 405 sono state soppresse originando le particelle 519, 521 ed in parte sono state fuse/inglobate alla originaria particella 12 al Catasto Terreni accrescendone la superficie. Al Catasto Fabbricati inoltre la particella 12 è stata soppressa originando la particella 12 sub.ni 1 e 2.

* Atto di accettazione di eredità con beneficio di e inventario del 30/06/2021 Rep. n° 1833/2021 davanti al Cancelliere del Tribunale di Forlì con il quale i signori …… dichiaravano di accettare con beneficio di inventario l'eredità della madre …… deceduta il 19/04/2021.

Trascritto a Forlì il 22/07/2021 Art. 10.171.

* Certificato di Denuncia di Successione del 30/12/2019 Rep. n° 402630/88888/19 del defunto …… deceduto il 24/12/2018 con la quale la quota di ½ di proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12 (oggi particella 12 sub,ni 1 e 2) e del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particelle 12 11, 52, 399, 402, 403, 404 e 405 diveniva di proprietà degli eredi (moglie e figli) ……. perla quota di 1/6 e ……, per la quota di 2/18 ciascuno indivisa.

Trascritta a Forlì il 09/01/2020 Art. 191.

NB: catastalmente la proprietà, ad oggi, a seguito delle pratiche di

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

aggiornamento catastale eseguite e presentate dallo scrivente ai fini della conformità catastale ha subito modifiche: la particella 52, 399, 405 e 405 sono state soppresse originando le particelle 519, 521 ed in parte sono state fuse/inglobate alla originaria particella 12 al Catasto Terreni accrescendone la superficie. Al Catasto Fabbricati inoltre la particella 12 è stata soppressa originando la particella 12 sub.ni 1 e 2.

* Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 13/03/2019 Rep. n° 610/2019 davanti al Cancelliere del Tribunale di Forlì con il quale i signori ……. dichiaravano di accettare con beneficio di inventario l'eredità del padre ……. deceduto il 24/12/2018.

Trascritto a Forlì il 15/03/2019 Art. 2.956.

STORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETA' DEI DANTE CAUSA

* Con Atto di Permuta del Dott. Notaio ….. del 19/07/2006 fra la Provincia di Forlì-Cesena e i signori ……., la ……. cedeva a titolo di permuta ai signori ……. che a tale titolo accettavano in comunione fra loro, pro indiviso ed in solido tra loro il seguente immobile, l'intera proprietà della porzione di terreno, relitto stradale sito in Comune di Roncofreddo, via Provinciale Diolaguardia identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 2, Particella 402 di mq. 111, Particella 403 di mq. 116, Particella 404 di mq. 134 e Particella 405 di mq. 206 per una superficie complessiva di mq. 567. Dall'altro lato, i signori …….. cedevano a titolo di permuta alla …….. porzione di terreno sita in Comune di Roncofreddo via Provinciale Diolaguardia identificata al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 2, Particella 400 di mq. 579.

Trascritto a Forlì il 25/07/2006 Art. 9.492.

NB: catastalmente la proprietà, ad oggi, a seguito delle pratiche di

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

aggiornamento catastale eseguite e presentate dallo scrivente ai fini della conformità catastale le particelle 404 e 405 sono state soppresse e sono state fuse/inglobate alla originaria particella 12 al Catasto Terreni accrescendone la superficie.

* Con Atto di compravendita del Dott. Notaio ….. di Cesena del 13/11/1995 rep. 99151 con il quale i signori ……. acquistavano dai signori ……. l'intera proprietà per la quota di ½ ciascuno indivisa dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12 (oggi particella 12 sub.ni 1 e 2) e terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particelle 12, 11, 52, 267 per complessivi mq. 5.537.

Trascritto a Forlì il 24/11/1995 Art. 9.947.

N.B: al Catasto Terreni con frazionamento del 14/04/2005 pratica n. FO0048872 in atti dal 14/04/2005 (n.48872.1/2005) la Particella 267 veniva frazionata originando fra le altre la Particella 399 di mq. 1.288.

//

- 4.0) ***"Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami….omissis…".***

Formalità pregiudizievoli a nome dell'esecutato

Pesso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome degli esecutati …… e per identificativo catastale dell'immobile pignorato accertando le seguenti formalità pregiudizievoli.

TRASCRIZIONI CONTRO tutti e tre i soggetti esecutati

* Verbale di pignoramento immobili del 31/03/2025 Rep. n° 1060 a favore di ……., contro i signori …….., dal quale risulta pignorata l'intera

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

proprietà, per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà indivisa in capo ai sig.ri …….. dell'immobile urbano identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12 (oggi particella 12 sub.ni 1 e 2) e terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12 di mq. 483 e Particelle 11, 52, 399, 402, 403, 404 e 405.

Trascritto a Forlì il 16/04/2025 Art. 4.913.

NB: catastalmente la proprietà, ad oggi, a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale eseguite e presentate dallo scrivente ai fini della conformità catastale ha subito modifiche: la particella 52, 399, 405 e 405 sono state soppresse originando le particelle 519, 521 ed in parte sono state fuse/inglobate alla originaria particella 12 al Catasto Terreni accrescendone la superficie. Al Catasto Fabbricati inoltre la particella 12 è stata soppressa originando la particella 12 sub.ni 1 e 2.

TRASCRIZIONI CONTRO un solo soggetto esecutato

A nome del sig. …… è emersa la seguente trascrizione:

* Sentenza dichiarativa di fallimento del 18/02/2020 Rep. n° 12/2020 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della ……. nonché in proprio del socio ….. avente ad oggetto **la quota di 1/3 di proprietà indivisa** dell'immobile urbano identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12 e terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12 di mq. 483 e Particelle 11, 52, 399, 402, 403, 404 e 405.

Trascritto a Forlì il 14/06/2022 Art. 7.882.

NB: catastalmente la proprietà, ad oggi, a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale eseguite e presentate dallo scrivente ai fini della conformità catastale ha subito modifiche: la particella 52, 399, 405 e 405 sono

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

state soppresse originando le particelle 519, 521 ed in parte sono state fuse/inglobate alla originaria particella 12 al Catasto Terreni accrescendone la superficie. Al Catasto Fabbricati inoltre la particella 12 è stata soppressa originando la particella 12 sub.ni 1 e 2.

ISCRIZIONI CONTRO tutti e tre i soggetti esecutati

Dalla ricerca eseguita a nome dei soggetti esecutati non sono state accertate iscritte ipoteche contro i medesimi soggetti gravanti i beni oggetto di procedura esecutiva.

Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari, nel ventennio, dei beni oggetto di procedura esecutiva, ed in dettaglio: …….

Dalla ricerca a nome dei signori ……. sono state accertate iscrizioni attive, ed in dettaglio:

- *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/02/2013 rep. 3338/2297 per un importo totale di €. 150.000,00 a fronte di un capitale di €. 100.000,00, a favore della ……. (creditore ipotecario), contro i signori ……(terzo datore di ipoteca), …… (terzo datore di ipoteca) e come debitore non datore ……., gravante l'intera proprietà per la quota di ½ di proprietà ciascuno in capo ai sigg.ri ……. dell'immobile urbano identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12 e del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12 di mq. 483, Particella 11 di mq. 1.577, Particella 52 di mq. 2.093, Particella 399 di mq. 1.288, Particella 402 di mq. 111, Particella 403 di mq. 116, Particella 404 di mq. 134 e Particella 405 di mq. 206.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Iscritta a Forlì il 08/02/2013 Art. 313.

NB: catastalmente la proprietà, ad oggi, a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale eseguite e presentate dallo scrivente ai fini della conformità catastale ha subito modifiche: la particella 52, 399, 405 e 405 sono state soppresse originando le particelle 519, 521 ed in parte sono state fuse/inglobate alla originaria particella 12 al Catasto Terreni accrescendone la superficie. Al Catasto Fabbricati inoltre la particella 12 è stata soppressa originando la particella 12 sub.ni 1 e 2.

- *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05/07/2007 rep. 157142/54004 per un importo totale di €. 750.000,00 a fronte di un capitale di €. 500.000,00 a favore della ……., contro i signori ……. e come debitore non datore ……. , gravante l'intera proprietà per la quota di ½ di proprietà ciascuno in capo ai sigg.ri ……. dell'immobile urbano identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12 e del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particelle 11, 12, 52 e 399

Iscritta a Forlì il 17/07/2007 Art. 3.401.

NB: catastalmente la proprietà, ad oggi, a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale eseguite e presentate dallo scrivente ai fini della conformità catastale ha subito modifiche: la particella 52, 399, 405 e 405 sono state soppresse originando le particelle 519, 521 ed in parte sono state fuse/inglobate alla originaria particella 12 al Catasto Terreni accrescendone la superficie. Al Catasto Fabbricati inoltre la particella 12 è stata soppressa originando la particella 12 sub.ni 1 e 2.

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 31/05/2002 rep. 133397 per un importo totale di €. 800.000,00 a

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

fronte di un capitale di €. 400.000,00 a favore della …….., contro i signori ……. gravante, l'intera proprietà per la quota di ½ ciascuno di proprietà indivisa dell'immobile urbano identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12 e del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12, 52, 267 e 11.
Iscritta a Forlì il 12/06/2002 Art. 2.068.

N.B. L'ipoteca veniva annotata per restrizioni di beni ed in dettaglio: Annotazione per restrizione di beni del 19/07/2006 rep. 102414 annotata a Forlì il 31/08/2006 Art. 3.349 con la quale veniva liberato dall'ipoteca un terreno una particella di terreno non oggetto di procedura censita al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo al Foglio 2 Particella 400.

//

- 5.0) ***"Prenda visione ed estragga copie…..omissis..".***

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì:

* Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia delle planimetrie catastali delle porzioni urbane aggiornate e redatte dallo scrivente al fine di rendere conforme la situazione Catastale allo stato dei luoghi poiché quelle agli atti catastali non lo erano;

* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza fabbricato e terreno adiacente, anch'esso aggiornato dallo scrivente al fine di rappresentare il proservizio dell'abitazione e per individuare correttamente l'area di pertinenza e di sedime dei fabbricati, il tutto al fine di rendere conforme la situazione Catastale allo stato dei luoghi poiché quella agli atti catastali non lo era.

//

- 6.0) **"Dica *se debba sopperirsi …omissis…".***

In base alle verifiche ipo-catastali eseguite dallo scrivente non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti sui beni oggetto di procedura. I signori esecutati infatti ai quali perviene la proprietà oggetto di procedura da successione ex morte dei genitori, hanno provveduto alla registrazione e trascrizione della Denuncia di Successione e alla trascrizione dell'accettazione dell'eredità anche se con beneficio di inventario.

//

- 7.0) 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 (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti. In relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare procederà indicando se il canone sia inferiore di un terzo al giusto prezzo e che quindi se il contratto deve considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c, operando una "ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto" ed accertando che in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

mq rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i e i €/mq", "un canone di locazione congruo" corrisponde ad un "minimo di mq x € /mq = € /mese";

In data 26/01/2026 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì- Cesena è stata effettuata richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere registrati per la proprietà oggetto di pignoramento.

In risposta l'Ufficio Preposto con mail pec del 27/01/2026 comunicava che dall'interrogazione effettuata dal Sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione e/o altro tipo per gli immobili oggetto di procedura.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà immobiliare pignorata era in uso e utilizzata dal sig. …….. nella sua qualità di comproprietario per 1/3 nonché esecutato.

Presso l'immobile abitativo il sig. ……. dal 13/03/2021 ha registrato la propria residenza come risulta dal Certificato di Residenza storico richiesta e rilasciato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roncofreddo e di Cesena.

Valore locativo

Considerata l'entità della proprietà immobiliare pignorata, le dimensioni sia dell'immobile abitativo con servizi sia del terreno pertinenziale (corte e non), l'ubicazione, le condizioni manutentive attuali dell'immobile, le dotazioni dello stesso, si ritiene congruo per la proprietà immobiliare nella sua interezza (fabbricato abitativo con servizi + proservizio + terreno) un canone di affitto annuo pari a €. 8.400,00 (€./mensili 700,00).

//

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

-8.0) ***provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004 …omissis… ".***

Presso gli Uffici Amministrativi del Comune di Roncofreddo sono state eseguite ricerche per la verifica di eventuali vincoli presenti sulla proprietà immobiliare oggetto di stima.

Dalla verifica è emerso che la proprietà è soggetta ai seguenti vincoli:

- Zonizzazione paesistica: Zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale – Interesse paesaggistico ambientale (Art. 19 PTCP) – TAV B1 PSC;
- Fascia di rispetto stradale (in parte) – TAV 2.9 RUE e B5 PSC;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - Titolo III "Aree a Rischio di Frana" - Art. 13-R2 (Rischio medio).

Vigono altresì i vincoli di destinazione, uso, i vincoli urbanistici per la zona urbanistica comunale in cui è ricompresa; i vincoli di natura edilizio, oltre ai vincoli derivante da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

//

-9.0) ***"Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, …omissis..".***

Per la proprietà immobiliare non vi sono vincoli del tipo indicato trattandosi di fatto di un complesso edilizio indipendente composto da casa unifamiliare residenziale con servizi, proservizio staccato a servizio della proprietà e terreni circostante pertinenziale in parte adibito a corte ed in parte coltivabile e/o bosco.

//

-10.0) ***"Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e***

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

manutenzione dell'immobile, …omissis…".

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare che consistono essenzialmente nel mantenimento degli immobili urbani e alla gestione (pulizia del terreno pertinenziale, in virtù dello stato manutentivo/conservativo, delle dimensioni, etc.., della proprietà accertato in sede di sopralluogo si possono quantificare forfettariamente in complessivi €. 2.160,00 annue, al netto di imposte.

//

-11.0) "Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato,… omissis…";

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncofreddo la destinazione urbanistica della proprietà è la seguente:

- Particella 12 sub. 1: fabbricato indipendente ad uso residenziale con zona residenziale al piano primo, servizi al piano terra e sottotetto;
- Particella 12 sub. 2: fabbricato ad uso servizi, probabilmente ex porcile (considerata la tipologia dello stesso) per il quale l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncofreddo non ha fornito alcun elemento autorizzativo.

Relativamente al terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato residenziale con servizi e l'area di sedime dello stesso secondo il vigente Piano del Comune di Roncofreddo ha in parte una destinazione Residenziale ed in parte agricola di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi di valore naturale-ambientale.

//

-12.0) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

Presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Roncofreddo è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica della proprietà oggetto di procedura, che è stato rilasciato dall'Ufficio preposto in data rilasciato in data 15/05/2026.

Nel medesimo Certificato viene indicato e lo si riporta integralmente che la proprietà in base al Regolamento Urbanistico Edilizio Vigente ha la seguente destinazione urbanistica:" Previsioni del PRG confermate dal PSC: Destinazione Residenziale (in parte) - TAV. 1.9 RUE;

- Territorio Rurale: Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi di valore naturale-ambientale (art. A-18c) (in parte) - TAV. 3.1 RUE.

Circa le previsioni del PRG confermate dal PSC:

- Zone "B1" - prevalentemente residenziali sature (in parte) (Art. 55)
- Zone "C2" D'espansione prevalentemente residenziali (in parte) - Art. 62;
- Delimitazione Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) (in parte) - Art. 11;
- Fascia di rispetto stradale (in parte) - Art. 44.

A seguito della conclusione al 31.12.2021 della fase transitoria della legge urbanistica regionale L.R. n. 24 del 21.12.2017 non essendo stato avviato entro tale termine l'iter del piano urbanistico diretto a dare attuazione alla previgente previsione di PRG confermata dal PSC quest'ultima previsione è decaduta.

Si veda in proposito la Delibera di Giunta Regionale n. 1956 del 22.11.2021 con oggetto Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della l.r. 21 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. (disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo), in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima l.r. n. 24 del 2017 “

//

-13.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l’importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

Presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Roncofreddo è stata eseguita richiesta di accesso atti autorizzativi con richiesta di rilascio dei titoli edilizi autorizzativi interessanti la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

In risposta alla richiesta l’Ufficio Tecnico dell’Edilizia Privata del Comune di Roncofreddo con comunicazione PEC del 11/03/2026, inviava i titoli autorizzativi/abilitativi trovati/accertati per la proprietà in questione, ed in dettaglio:

Nulla Osta n. 272 del 21/09/1973.

* Nulla Osta n. 272 del 21/09/1973 rilasciata dal Comune di Roncofreddo per la sistemazione di casa colonica.

Autorizzazione di Abitabilità del 1979

Autorizzazione di Abitabilità o d’uso Prot. n. 3529 del 29/05/1979 rilasciata dal Comune di Roncofreddo con il quale si autorizzava l’abitabilità e l’uso dei locali component il fabbricato oggetto di CE 272/73.

Manutenzione ordinaria prot. 4083 del 17/09/2002

Manutenzione ordinaria prot. 4083 del 17/09/2002 per l’esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria al fabbricato quali il rifacimento della pavimentazione

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

di tutti i locali, riallestimento del bagno, riallestimento della cucina e imbiancatura delle pareti.

In riferimento alla comunicazione per esecuzione lavori il Comune di Roncofreddo con lettera del 18/09/2001 comunicava che trattandosi di lavori di manutenzione straordinaria necessita la denuncia di inizio attività firmata da un tecnico abilitato.

Non essendo mai dato corso della richiesta dell'ufficio Tecnico del Comune di Roncofreddo (presentazione DIA) la pratica veniva diniegata

Manutenzione ordinaria prot. 4188 del 23/09/2002

Manutenzione ordinaria prot. 4188 del 23/09/2002 per lavorazioni al piano superiore del fabbricato quali rifacimento di pavimentazione di locali al piano superiore; riallestimento bagno e cambio sanitari e imbiancatura parziale di alcune stanze, con inizio lavori al 23/09/2002.

STATO DELLE PRATICHE

Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti l'immobile oggetto di stima risultano "agli atti", concluse e archiviate.

//

-14.0) in caso di opere abusive, ..omissis..".

Dal raffronto dell'unico elaborato grafico di progetto per l'immobile oggetto di relazione (quello allegato alla CE 272/73) sono state accertate delle difformità interne al fabbricato principale, sia al piano terra sia al piano primo. Tali modifiche riguardano la demolizione di alcuni tramezzi al piano primo, il diverso posizionamento delle porte di accesso ai locali cucina e bagno al piano primo; la presenza di gradini al piano terra di accesso al bagno non rappresentati negli elaborati grafici di progetto.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Si intende inoltre precisare che in occasione del sopralluogo sul soffitto del soggiorno/disimpegno in prossimità del bagno è stata accertata una botola con scala retrattile che consente l'accesso al piano sottotetto. Di detta scala e botola e del piano sottotetto stessi, in pianta negli elaborati grafici di progetto non vi è traccia. Lo spazio sottotetto risulta invece rappresentato nella sezione contenuta nell'elaborato grafico allegato alla CE 272/73. Si dovrà pertanto regolarizzare il solo accesso al piano sottotetto (foro nel solaio /botola con scala retrattile).

In sede di sopralluogo è stato accertato altresì che all'interno della proprietà pignorata (corte di pertinenza del fabbricato abitativo) è stato accertato un manufatto in muratura ad uso servizi, pe il quale il Comune di Roncofreddo dall'accesso atti non ha fornito alcun documento/elemento autorizzativo.

E' da intendersi, pertanto, il suddetto manufatto eseguito senza titolo autorizzativo/abilitato anche perché stando alle caratteristiche costruttive accertate in sede di sopralluogo dallo scrivente (cordolo in cls, etc…) la sua costruzione non è databile ad un ante 1967. Quanto affermato è supportato anche dal fatto che nell'atto di acquisto dalla proprietà dei dante causa degli attuali proprietari nonché esecutati avvenuto nel 1995 non viene fatta alcuna menzione a tale manufatto.

Oltretutto tale manufatto non risultava, sino all'operato eseguito dallo scrivente in sede di procedura ai fini della conformità catastale, censito catastalmente né al Catasto Terreni in mappa né al Catasto Fabbricati con propria planimetria.

Possibilità di regolarizzazione

Per quanto riguarda le difformità accertate nel fabbricato principale (Part. 12 sub. 1): secondo la vigente normativa comunale le modifiche delle

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

tramezzature interne, lo spostamento delle porte e la botola con scala retrattile di accesso al piano sottotetto risultano regolarizzabili mediante la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria edilizia con parere e pratica sismica (MUR o altro), con pagamento di oblazione e diritti di segreteria. Per tale pratica di regolarizzazione, compresa oblazione e diritti si stima un onere di spesa complessivo pari a €. 5.500,00 che verranno detratti dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico della valutazione

Si intende precisare che in tale conteggio sono esclusi eventuali costi per eventuali adeguamenti a livello strutturale che potrebbero essere necessari in sede di istruttoria pratica strutturale che al momento non sono quantificabili.

Per quanto riguarda in manufatto ad uso servizio (Part. 12 sub. 2) non risulta regolarizzabile per mancanza di distanza prevista dal Codice Civile per le costruzioni rispetto ai fondi confinanti e per altri aspetti edilizio/strutturali. Si renderà pertanto necessario ai fini della conformità edilizio—urbanistico della proprietà provvedere alla rimozione dello stesso e allo smaltimento delle macerie, previa comunque presentazione di pratica comunale per demolizione spontanea di "abuso". Per tale opera, compresa spesa tecnica, si quantifica forfettariamente in base alle dimensioni dell'immobile, della distanza a discarica autorizzata più vicina, etc.. in base ai prezziari edili regionali in vigore una spesa pari a €. 7.000,00 che verranno detratti dal valore complessivo della proprietà nel paragrafo specifico della presente relazione

//

-15.0) "Verifichi se il bene pignorato …omissis…"

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà dei beni in capo agli esecutati ……. deriva da: Certificato di Denuncia di Successione del 20/04/2022 Rep. n° 142147/88888/22 Trascritta

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

a Forlì il 26/04/2022 Art. 5.326; Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 30/06/2021 Rep. n° 1833/2021, Trascritto a Forlì il 22/07/2021 Art. 10.171; Certificato di Denuncia di Successione del 30/12/2019 Rep. n° 402630/88888/19 Trascritta a Forlì il 09/01/2020 Art. 191; Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 13/03/2019 Rep. n° 610/2019, Trascritto a Forlì il 15/03/2019 Art. 2.956.

//

-16.0) "verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica…omississ…"

-17.0) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico Regionale non è stato accertato Certificazione APE in corso di validità per le porzioni urbane pignorare.

Al riguardo per il fabbricato ad uso abitativo è stato redatto e registrato Attestato di Prestazione Energetica n° 08868-076940-2026 del 14/08/2026 valido fino al 14/08/2026 dal quale si evince che l'immobile (part. 12 sub.1) rientra in classe energetica "F".

Per il manufatto ad uso servizi (part. 12 sub.2) per il quale non è obbligatoria Attestazione di Prestazione Energetica sia per categoria di immobile sia perché sprovvisto di fonti di riscaldamento/raffrescamento si è provveduto a redigere Dichiarazione di Esenzione APE.

//

-18.0) "qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, ..omissis..";

Il fabbricato abitativo con servizi al piano terra (part. 12 sub. 1 ex part. 12)

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo e rappresentata nella mappa Terreni del medesimo Comune, pertanto non si è resa necessaria alcuna pratica di accatastamento.

E' stato accertato però che la corte pertinenziale del fabbricato principale rappresentata sia nella planimetria sia nella mappa terreni non era corrispondente per forme e dimensioni allo stato dei luoghi.

Relativamente invece al manufatto ad uso servizi in corpo staccato accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo (privo di titolo autorizzativo comunale) non era censito né al Catasto Fabbricati con propria planimetria né censito al Catasto Terreni e rappresentato nella mappa dei terreni.

Ai fini della conformità catastale della proprietà si è provveduto pertanto a redigere previo rilievo topografico con strumentazione gps e a presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto Terreni, Tipo Mappale n° 81594/2026 approvato in data 07/08/2026. In tale elaborato oltre a rappresentare il manufatto di cui sopra è stata aggiornata anche la corte di pertinenza e di sedime del fabbricato principale sopprimendo/frazionando alcune particelle inglobandole alla originaria corte.

Conseguentemente all'approvazione del Tipo Mappale è stata presentata pratica all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto fabbricati per censire il manufatto (part. 12 sub. 2) e attribuirgli planimetria catastale e rendita catastale, mediante pratica Docfa FO0082149 del 11/08/2026. Con il medesimo Docfa è stata aggiornata anche la planimetria catastale dell'immobile principale con servizi e nuova corte pertinenziale (part. 12 sub. 2)

//

-19.0) **"*qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata,***

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

omississ..

La planimetria catastale della porzione immobiliare oggetto di procedura, estrapolata dal servizio telematico dell'Agenzia del Territorio di Forlì- Sezione Catasto Fabbricati, dal raffronto con quanto rilevato e accertato in occasione del sopralluogo non risultava corrispondente allo stato dei luoghi. Al riguardo lo scrivente ha provveduto a redigere e presentare all'Agenzia del Territorio di Forlì -Sezione Catasto-Denuncia di Variazione Docfa FO0082149 del 11/08/2026 con presentazione di nuova planimetria corrispondente allo stato dei luoghi, al fine della regolarità catastale della proprietà urbana pignorata.

E' stata presentata anche Variazione Colturale mediante Mod. 26 poiché alcune colture di alcune particelle di terreno indicata in visura catastale non era corrispondente allo stato dei luoghi accertato. Nel dettaglio con pratica Mod. 26 è stata richiesta la modifica della qualità colturale per le particelle 11, 52 e 402 al fine di censirle a seminativo arboreo come lo stato dei luoghi e non come indicato in visura come "vigneto".

NB: la variazione di coltura alla data della presente relazione non risulta essere stata ancora lavorata e quindi in visura catastale non compare ancora la variazione richiesta

//

-20.0) ***"Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, …omissis.."***

Consistenza commerciale (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide. Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

Per quanto riguarda il terreno invece la superficie è da considerarsi quella catastale desunta dalle visure catastali di ogni singola particella.

Si intende puntualizzare che nel calcolo della superficie commerciale della proprietà non verrà ricompreso il manufatto ad uso servizi presente in corte (part. 12 sub. 2) essendo tale manufatto, a livello edilizio-urbanistico, privo di titolo autorizzativo/abilitato e da rimuovere. Il medesimo manufatto infatti non sarà nemmeno oggetto di valutazione ma per esso saranno considerate solo le spese di demolizione/ripristino in detrazione al valore dell'intera proprietà.

PORZIONE URBANA

SUP.	DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Appartamento				
Sub.1 Part. 12	Servizi al p. terra	120,00	75%	90,00
Sub.1 Part. 12	Abitazione al p. primo	110,00	100%	110,00
Sub.1 Part. 12	Pianerottolo di arrivo scale al p. primo	4,00	50%	2,00
Sub.1 Part. 12	Sottotetto con h >mt. 1,50	56,80	50%	32,40

Sub.1 Part. 12	Sottotetto con h < mt. 1,50	53,20	25%	13,30
			Complessivamente	**Mq. 247,70**
Area cortilizia pertinenziale (part. 12)		1.567 (superficie catastale)		

TERRENO PERTINENZIALE

PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE INDICATA IN VISURA
11	1577
402	111
403	116
519	888
521	1749
Complessivamente	**Mq. 4.441**

-Criterio di stima.

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2],corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: Agenzie immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Valori di avvenute compravendite

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili abitativi in zona extraurbana di Roncofreddo e Cesena (Diolaguardia, Montereale, Oriola, Santa Lucia), e frazioni limitrofe, non accertando atti di recente trascrizione simili a quello oggetto di stima.

Valori di immobili simili in vendita

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. sia per immobili abitativi in vendita nel Comune di Roncofreddo e Cesena (Diolaguardia, Oriola, Santa Lucia), reperendo i seguenti annunci.

PER FABBRICATI ABITATIVI

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Villa bifamiliare via Centenara 219, Diolaguardia, Roncofreddo	170	€ 219.000,00	€ 1.288,24
Villa a schiera via Centenara 219, Diolaguardia, Roncofreddo	120	€ 180.000,00	€ 1.500,00
Cesena - Terratetto costruita nel 2002 con ingresso indipendente in frazione Diolaguardia.	184	€ 264.000,00	€ 1.434,78
		valore medio	€ 1.407,67

PER TERRENI

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Cesena - via Garampa - Terreno agricolo con ulivi	25000	€ 45.000,00	€ 1,80
Cesena - In zona collinare 20 ha di terreno agricolo di lieve pendenza facilmente lavorabili, di cui 16 ha di seminativo e 4 ha di boschivo	195480	€ 19.000,00	€ 0,81
Cesena - in zona collinare vendesi terreno agricolo di Mq. 200.000 (20 ettari) a seminativo, pascolo, frutteto e bosco	200000	€ 220.000,00	€ 1,10
		valore medio	€ 1,23

Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI)

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca al fine di reperire valori al mq. di ville-villini i in normale stato conservativo nel Comune di Roncofreddo, zona extraurbana (Diolaguardia, Ardiano, Monteleone), le quotazioni al mq di immobili abitativi di tipo indipendente simili per ubicazione e tipologia (di recente costruzione e/o ristrutturazione) sono assestati su un valore che varia da un minimo di €. 1.100,00 al mq. ad un massimo di €. 1.400,00 al mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FORLI'
Comune: RONCOFREDDO
Fascia/zona: Extraurbana/REG. AG. N. 3 - COLLINE SAVIO RUBICONE: DIOLAGUARDIA, ARDIANO, MONTAGUZZO, SORRIVOLI, MONTELEONE, MONTECODRUZZO, S. PAOLA, MUSANO
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 1
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1200	L	2,8	3,9	L
Box	NORMALE	620	820	L	2,4	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	3,7	4,4	L

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerata la zona in cui è ubicata la proprietà immobiliare oggetto di stima, l'accessibilità, la tipologia immobiliare e le dotazioni di cui dispone lo scrivente ritiene di assumere quale valore di riferimento:

*** per il fabbricato abitativo con servizi e corte quello medio derivante dalle quotazioni medie di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a [(€ 1.407,67 + €. 1.250,00):2] = €./mq. 1.328,83

*** per il terreno agricolo pertinenziale si ritiene di assumere il valore medio reperito presso gli operatori del settore immobiliare pari a €. 1,23 al mq.

In merito al valore unitario di riferimento determinato per il fabbricato abitativo con servizi si ritiene precisare che il medesimo è ricompreso dell'incidenza dell'area cortilizia (part. 12) pertanto il valore della medesima area è da ritenersi ricompreso nel valore dell'immobile (part. 12 sub. 1).

Pertanto avremo:

V. fabbricato abitativo e servizi (part. 12 sub.- 1) =	
Mq. 247,70 * €./mq. 1.328,83 =	€. 329.151,19
V. fabbricato servizi (part. 12 sub. 21) =	€ 0,00
V. terreno pertinenziale ad uso agricolo:	
Mq. 4.441 * €./mq. 1,23 =	€. 5.462,43
Valore complessivo	€. 334.613,62

Il valore sopra ricavato presuppone immobili di recente costruzione e/o ristrutturazione, lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Anche per il terreno verranno eseguiti accorgimenti al fine di ottenere il valore

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

per il terreno in questione tenendo conto del suo attuale utilizzo, caratteristiche, etc..

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche della proprietà

Fabbricato abitativo (part. 12 sub. 1)

-Vetustà: considerato che la costruzione dell'immobile è antecedente al 1967 e per la quale è stato richiesto titolo edilizio di sistemazione nel 1973 con conseguente rilascio di abitabilità nel 1979, salvo poi essere stato oggetto di piccoli lavori di manutenzione, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà medio del 30% corrispondente all'1% di vita dell'unità immobiliare esclusi i primi 10 anni di vita periodo nel quale l'immobile è da ritenersi pressochè nuovo (sono da ritenersi ricompresi nella vetustà oltre alla mera struttura dell'immobile anche le caratteristiche costruttive quali infissi, impianti, etc..), per cui avremo (€ 329.151,19 * 30%), pari a -€. 98.745,35

- Stato manutentivo: alla data del sopralluogo è stato accertato che sull'immobile sono necessari interventi di risanamento/manutenzione generalizzati come meglio descritto nella parte descrittiva della relazione, con speciale attenzione al piano terra (evidenti segni di umidità, con distacchi); oltre alla necessità di ritinteggiatura completa di tutti i locali; ripassatura del tetto; etc…)

Per le opere di manutenzione da eseguirsi, in virtù dell'entità delle stesse, dell'estensione/dimensione dei locali da trattare, ed in base ai prezziari edili regionali, si stima una spesa pari al 10% del valore del manufatto in condizioni di normalità, per cui avremo: (€ 329.151,19 * 10%), pari a -€. 32.915,12

-Pratica edilizia di regolarizzazione: pratica di sanatoria da presentarsi presso il Comune di Roncofreddo per le difformità accertate all'interno dell'immobile immobiliare in sede di sopralluogo, quantificata a corpo in - €. 5.500,00

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

-Condizioni intrinseche della proprietà: considerato che l'immobile esteticamente si presenta di bel aspetto, che è dotato di ampio giardino privato impiantato con alberi (tigli) maestosi e imponenti si ritiene commercialmente corretto applicare una percentuale di merito quantificata a corpo nella misura del 10% del valore complessivo dell'immobile in condizioni di normalità, per cui avremo: (€ 329.151,19 * 15%), pari a + €. 32.915,12

Complessivamente €. 224.905,84

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 22.490,58 (€. 224.915,84 *10%) per cui avremo: fabbricato abitativo con servizi e corte (part. 12 sub. 1) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo:

(€. 222.905,84 - €. 22.490,58) = …… €. 202.415,26

Fabbricato servizi (part. 12 sub. 2)

Considerato che il manufatto in base alla documentazione edilizio-urbanistica prodotta dal Comune di Roncofreddo risulta privo di titolo autorizzativo/abilitativo e considerato che non risulta regolarizzabile, pertanto sarà da demolire, il costo di demolizione e operazioni annesse è stimato a corpo nella misura di €. 7.000,00

Terreno adiacente ad uso agricolo:

- Tipologia del terreno: considerato che il terreno di fatto non è un terreno coltivato che produce reddito ma solo in minima parte è utilizzato a orto e qualche albero da frutto uso domestico, mentre il resto è considerabile estensione dell'area pertinenziale del fabbricato abitativo, si ritiene di applicare una percentuale correttiva di merito del 200%,

per cui avremo, (€ 5.462,43 * 200%), pari a + €. 10.924,86

Complessivamente €. 16.387,29

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 1.638,73 (€. 16.387,29 *10%) per cui avremo,

V. terreno adiacente alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo:

(€. 16.387,29 - €. 1.638,73) = …… **€. 14.748,56**

Valore complessivo della proprietà pignorata rientrante nel presente Lotto (fabbricato abitativo con servizi e corte + terreno agricolo pertinenziale - costo di demolizione manufatto irregolare: (€. 202.415,26 + €. 14.748,56 - €. 7.000,00) = €. 210.163,82…… arrotondato per effetto commerciale **a** **€. 210.000,00**

(valore comprensivo dell'incidenza sull'area cortilizia part. 12)

di cui:

V. quota di 1/3 in capo a …… (€. 210.000,00 *1/3) **= €. 70.000,00**

V. quota di 1/3 in capo a …… (€. 210.000,00 *1/3) **= €. 70.000,00**

V. quota di 1/3 in capo a …… (€. 210.000,00 *1/3)**= €. 70.000,00**

//

-21.0) ***" nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, …omissis..;***

Non si pone il problema di una divisione in quanto l'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà, per la quota di 1/3 ciascuno in capo agli esecutati …….. nonché rispettivamente proprietari per la quota di 1/3 ciascuno.

//

-22.0) ***"evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, …omissis…;***

Intera proprietà di fabbricato residenziale indipendente con servizi al piano terra, soffitta, area cortilizia pertinenziale di mq.1.567 con all'interno fabbricato ad uso ripostiglio in corpo staccato "ex porcile" e terreno agricolo circostante di complessivi mq. 4.441 catastali, il tutto ubicato in Comune di Roncofreddo,

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

frazione Diolaguardia, Via Provinciale Diolaguardia n. 1597 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12 subalterni 1 e 2 e al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo, al Foglio 2, Particelle 12, 11, 519, 521, 402 e 403

La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Roncofreddo, frazione Diolaguardia, raggiungibile da Cesena percorrendo la via Garampa, arteria stradale che collega il centro urbano di Cesena alle frazioni di San Demetrio e Oriola, fino ad intersecare per l'appunto la frazione di Diolaguardia.

Trattasi di un fabbricato residenziale indipendente con ampia area cortilizia pertinenziale con all'interno corpo servizi "ex porcile" risultato privo di titolo autorizzativo/abilitativo e terreno agricolo circostante.

Nella sua interezza è delimitata sia sul fronte strada sia sul lati interno con le proprietà confinanti da una recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica plastica in gran parte rotta e divelta.

L'area cortilizia del fabbricato abitativo è in parte pavimentata con lastre di porfido opus incertum e/o similari ed in parte in mattoni di laterizio e per la restante parte ad area verde.

All'interrno dell'area cortilizia (part. 12) è presente anche un pozzo e un manufatto ad uso servizi in corpo staccato presumibilmente considerata la tipologia costruttiva un tempo adibito a porcile.

Tale manufatto in base a quanto fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roncofreddo risulta essere privo di titolo autorizzativo/abilitativo.

Adiacente all'area cortilizia a completare la proprietà si ha un appezzamento di terreno agricolo che risulta di fatto un tutt'uno con la corte pertinenziale divisa da un muretto essendo il terreno ad una quota più alta rispetto al piano di campagna ove è edificato il fabbricato abitativo.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Il fabbricato abitativo con servizi costruito in data remota, oggetto di interventi negli anni '70 per i quali è stata rilasciata abitabilità nel 1979 e manutenzioni negli anni ’90 ha una conformazione planimetrica pressochè quadrata e si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano sottotetto ed ha una superficie commerciale complessiva di mq. 247,70 oltre a mq. 1.567 di area pertinenziale e mq. 4441 catastali di terreno agricolo adiacente.

L'immobile al piano terra dispone di locali servizi non collegati internamente con il piano primo invece adibito a uso residenziale. Dal piano primo, accessibile per mezzo di scala esterna, per mezzo di una botola con scala retrattile presente sul soffitto in prossimità del bagno è possibile accedere al piano sottotetto completamente allo stato grezzo (pavimentazione in battuto di cemento, solaio a vista e pareti prive di intonaco).

Al piano terra sono presenti due locali ripostiglio di circa mq. 21,50 e mq. 21.25 collegati fra di loro internamente ma dotati ciascuno di portone di accesso dall'area cortilizia; due vani cantina rispettivamente di circa mq. 16,90 e mq.20,00, un bagno di circa mq. 6,20, oltre ad un vano C.T. accessibile solo dall’esterno del fabbricato di circa mq. 3,50. I locali cantina in sede di sopralluogo sono stati accertati utilizzati e adibiti impropriamente a zona pranzo-soggiorno con camino a legna. I medesimi locali sono collegati fra di loro internamente e il locale con camino dispone di accesso dall'esterno ma anche collegamento interno dall'attrezzaia.

Al piano primo, accessibile per mezzo di una scala esterna con andamento ad “L” è posta la zona abitativa composta da un vano ingresso/soggiorno di circa mq. 12,60 direttamente collegato ad una sala da pranzo di circa mq. 28,00, una cucina di circa mq. 9,80, due camere da letto rispettivamente di circa mq. 11,20 e mq.14,60 oltre ad un bagno di circa mq. 6,40.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Al piano secondo sottotetto, accessibile/raggiugile per mezzo di scala retrattile vi è un locale soffitta allo stato grezzo ove all'interno del quale sono presenti le colonne/canne fumarie di scarico dia della cucina che della stufa a legno presente nella zona giorno dell'alloggio.

I materiali di rifinitura dell'immobile sono pressochè quelli originari della costruzione (ante 1970) ed in parte degli anni '90 in virtù di manutenzioni/ristrutturazioni eseguite, ma comunque non in linea con le attuali esigenze abitative e il grado di rifinitura/dotazioni degli alloggi residenziali attuali.

Al piano terra su alcune porzioni di pareti intonate e tinteggiate sono state accertate, in prossimità prevalentemente del battiscopa, ampie zone ammalorate dall'umidità con "buchi" e distacchi consistenti sia della tinteggiatura sia del sottofondo.

Gli impianti (tutti) dell'interno immobile sono datati non in linea con le attuali normative in materia, ma lo sono solo ed esclusivamente rispetto al periodo in cui sono stati realizzati.

Sono necessari pertanto al riguardo interventi di riammodernamento /rifacimento generalizzati e integrali.

In generale si tratta di una proprietà dalle dimensioni generose di bel aspetto estetico sia per il contesto circostante, il parco e il fabbricato residenziale stesso. Internamente però sia come rifiniture, materiali costruttivi (impianti, infissi, etc.) presenta delle caratteristiche che comportano interventi di manutenzione/rimaneggiamento generalizzati dovuti alla vetustà degli stessi e al loro stato manutentivo e conservativo.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento della proprietà immobiliare (fabbricato +

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

terreno) che si possono quantificare forfettariamente in €. 2.160,00 annue, al netto di imposte.

Alla data del sopralluogo la proprietà era in uso e utilizzata dal sig. ……. nella sua qualità di comproprietario per 1/3 nonché esecutato. Presso l'immobile abitativo il sig. ….. dal 13/03/2021 ha iscritto la propria residenza.

Considerate le dimensioni interne delle porzioni immobiliari, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui sono inserite, le attuali quotazioni degli affitti in zona, si ritiene congruo per la proprietà immobiliare nella sua interezza (fabbricato abitativo con servizi + proservizio + terreno) un canone di affitto annuo pari a €. 8.400,00 (€./mensili 700,00).

La proprietà oggetto di procedura è soggetta ai vincoli di Zonizzazione paesistica: Zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale – Interesse paesaggistico ambientale (Art. 19 PTCP) – TAV B1 PSC; Fascia di rispetto stradale (in parte) – TAV 2.9 RUE e B5 PSC; di Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - Titolo III "Aree a Rischio di Frana" - Art. 13-R2 (Rischio medio). Vigono altresì i vincoli di destinazione, uso, i vincoli urbanistici per la zona urbanistica comunale in cui è ricompresa; i vincoli di natura edilizio, oltre ai vincoli derivante da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

La porzione immobiliare ad uso abitativo e servizi (part. 12 sub. 1) risulta essere in possesso di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n. 3529 del 29/05/1979.

Dal raffronto dell'unico elaborato grafico di progetto per l'immobile oggetto di relazione (quello allegato alla CE 272/73) sono state accertate delle difformità interne al fabbricato principale, sia al piano terra sia al piano primo. Tali modifiche riguardano la demolizione di alcuni tramezzi al piano primo, il

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

diverso posizionamento delle porte di accesso ai locali cucina e bagno al piano primo; la presenza di gradini al piano terra di accesso al bagno non rappresentati negli elaborati grafici di progetto.

Si intende inoltre precisare che in occasione del sopralluogo sul soffitto del soggiorno/disimpegno in prossimità del bagno è stata accertata una botola con scala retrattile che consente l'accesso al piano sottotetto. Di detta scala e botola e del piano sottotetto in pianta negli elaborati grafici di progetto non vi è traccia. Lo spazio sottotetto risulta invece rappresentato nella sezione contenuta nell'elaborato grafico allegato alla CE 272/73. Si dovrà pertanto regolarizzare il solo accesso al piano sottotetto (foro nel solaio /botola con scala retrattile).

In sede di sopralluogo è stato accertato altresì che all'interno della proprietà pignorata è stato accertato un manufatto in muratura ad uso servizi, pe il quale il Comune di Roncofreddo dall'accesso atti non ha fornito alcun documento/elemento autorizzativo.

Il suddetto manufatto, eseguito senza titolo autorizzativo/abilitato, anche perché stando alle caratteristiche costruttive accertate in sede di sopralluogo dallo scrivente (cordolo in cls, etc…) la sua costruzione non è databile ad un ante 1967 dovrà essere demolito/rimosso. Quanto affermato è supportato anche dal fatto che nell'atto di acquisto dalla proprietà dei dante causa degli attuali proprietari nonché esecutati avvenuto nel 1995 non viene fatta alcuna menzione a tale manufatto.

Oltretutto tale manufatto non risultava, sino all'operato eseguito dallo scrivente in sede di procedura ai fini della conformità catastale, censito catastalmente né al Catasto Terreni in mappa né al Catasto Fabbricati con propria planimetria.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Per le difformità accertate nel fabbricato principale (Part. 12 sub. 1): secondo la vigente normativa comunale le modifiche delle tramezzature interne, lo spostamento delle porte e la botola con scala retrattile di accesso al piano sottotetto risultano regolarizzabili mediante la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria edilizia con parere e pratica sismica (MUR o altro), con pagamento di oblazione e diritti di segreteria.

Per quanto riguarda in manufatto ad uso servizio (Part. 12 sub. 2) non risulta regolarizzabile per mancanza di distanza prevista dal Codice Civile per le costruzioni rispetto ai fondi confinanti e per altri aspetti edilizio/strutturali. Si renderà pertanto necessario ai fini della conformità edilizio-urbanistico della proprietà provvedere alla rimozione dello stesso e allo smaltimento delle macerie, previa comunque presentazione di pratica comunale per demolizione spontanea di "abuso".

L'immobile abitativo e servizi (part. 12 sub. 1) è in possesso di Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale risulta rientrare in classe energetica "F".

//

- 23.0) "precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc;

La proprietà pignorata oggetto della presente procedura, come prospettato nella presente relazione è vendibile in un unico lotto.

//

-24.0) "acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato";

Gli esecutati della presente procedura esecutiva per i quali si indicano i

rispettivi codici fiscali sono:

……

……

……

//

-25.0) "acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti".

Presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Roncofreddo e Cesena è stata richiesta la posizione matrimoniale e/o civile degli esecutati.

In risposta l'Ufficio Stato Civile forniva Certificato contestuale di Stato di famiglia, Stato Civile dove si evince che:

- il sig. …… è di stato libero per divorzio dalla sig.ra …… dal 20/01/2006
- il sig. …… è di stato libero per divorzio dalla sig.ra ……. dal 23/02/2006
- il sig. ……. è di stato libero per divorzio dalla sig.ra …… dal 08/08/2025

//

-26.0) acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti"

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roncofreddo, a mezzo pec è stato richiesto il Certificato di Residenza storico dell'occupante della proprietà oggetto di procedura: sig. ……...

In risposta veniva prodotto il Certificato di Residenza storico del sig. ……. dal quale risulta residente nell'immobile pignorato ubicato in via Provinciale

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

//

-27.0) Verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia)

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome:

-- degli esecutati …….. non sono emerse trascrizioni di cause pendenti e/o domande giudiziali a carico degli stessi.

-- a nome dell'esecutato …… è stata accertata contro lo stesso la trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 18/02/2020 Rep. n° 12/2020 Art. 7882 del 14/06/22 contro lo stesso in proprio e nella sua veste di socio della …….

//

-28.0) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

La vendita degli immobili oggetto di procedura è soggetta a Tassa di Registro.

//

- 29.0) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso

Lo scrivente Perito Stimatore entro i termini di scadenza e concessi dal Giudice a depositare l'elaborato Peritale, pertanto non si è resa necessaria la richiesta di alcuna proroga dei termini di consegna.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

//

-30.0) "provveda a depositare per via telematica, ..omissis... "

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato "A", documentazione fotografica, ecc..

//

-31.0) "provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico .... omissis...."

Si è provveduto a inviare copia della relazione peritale comprensiva di allegati agli esecutati presso le proprie rispettive residenze.

Per l'esecutato ….. oltre a spedire la relazione presso la propria residenza è stata inviata copia della relazione anche alla Curatrice del Fallimento dello stesso nella persona della Dott.ssa …… presso il proprio studio.

Veniva altresì comunicato a mezzo pec al Custode Giudiziale Avv.to Maddalena Degli Oddi e al creditore procedente ….. presso a mezzo pec al legale Avv.to … di aver depositato nel fascicolo telematico della procedura la relazione peritale comprensiva di allegati

//

-32.0) ***Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.***

Trattandosi di un fabbricato residenziale con terreno pertinenziale e adiacente, al fine di comprendere la destinazione urbanistica dello stesso ed eventuali vincoli, è stato richiesto il Certificato di Destinazione presso il Comune di Ubicazione. Qualora all'esito dell'eventuale aggiudicazione il CDU fosse scaduto si provvederà a richiederne uno aggiornato presso l'Ufficio

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

//

CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Intera proprietà di fabbricato residenziale indipendente con servizi al piano terra, soffitta, area cortilizia pertinenziale di mq.1.567 con all'interno fabbricato ad uso ripostiglio in corpo staccato “ex porcile” e terreno agricolo circostante di complessivi mq. 4.441 catastali, il tutto ubicato in Comune di Roncofreddo, frazione Diolaguardia, Via Provinciale Diolaguardia n. 1597 identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Roncofreddo, al Foglio 2, Particella 12 sub. 1, categoria A/3, di classe 2, consistenza 9 vani, Rendita Catastale €. 511,29 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94); Particella 12 sub. 2, categoria C/2, di classe 2, consistenza 20 mq, Rendita Catastale €. 109,49 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94); e al **Catasto Terreni** del Comune di Roncofreddo, al Foglio 2, Particella 12 (ex part. 12 comprese ex part. 404 e 405) Ente Urbano di mq. 1.567; Particella 11, vigneto di classe 3 di mq. 1.577, Reddito Domenicale €. 8,55; Reddito Agrario €. 11,81; Particella 519 (ex parte ex part. 399), seminativo arboreo di classe 4, di mq. 888, Reddito Domenicale €. 2,98; Reddito Agrario €. 3,90; Particella 521 (ex parte ex part. 52), vigneto di classe 4, di mq. 1.749, Reddito Domenicale €. 8,58; Reddito Agrario €. 12,19; Particella 402, relitto stradale di mq. 111, Particella 403, relitto stradale di mq. 116 il tutto in capo alla ditta catastale: ……..., proprietario per 1/3;……..., proprietario per 1/3…….. proprietario per 1/3.

La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Roncofreddo, frazione Diolaguardia, raggiungibile da Cesena percorrendo la via Garampa, arteria stradale che collega il centro urbano di Cesena alle frazioni di San Demetrio e

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Oriola, fino ad intersecare per l'appunto la frazione di Diolaguardia.

Trattasi di un fabbricato residenziale indipendente con ampia area cortilizia pertinenziale con all'interno corpo servizi "ex porcile" risultato privo di titolo autorizzativo/abilitativo e terreno agricolo circostante.

Nella sua interezza è delimitata sia sul fronte strada sia sul lati interno con le proprietà confinanti da una recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica plastica in gran parte rotta e divelta.

L'area cortilizia del fabbricato abitativo è in parte pavimentata con lastre di porfido opus incertum e/o similari ed in parte in mattoni di laterizio e per la restante parte ad area verde.

All'interno dell'area cortilizia (part. 12) è presente anche un pozzo e un manufatto ad uso servizi in corpo staccato presumibilmente considerata la tipologia costruttiva un tempo adibito a porcile.

Tale manufatto in base a quanto fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roncofreddo risulta essere privo di titolo autorizzativo/abilitativo.

Adiacente all'area cortilizia a completare la proprietà si ha un appezzamento di terreno agricolo che risulta di fatto un tutt'uno con la corte pertinenziale divisa da un muretto essendo il terreno ad una quota più alta rispetto al piano di campagna ove è edificato il fabbricato abitativo.

Il fabbricato abitativo con servizi costruito in data remota, oggetto di interventi negli anni '70 per i quali è stata rilasciata abitabilità nel 1979 e manutenzioni negli anni '90 ha una conformazione planimetrica pressochè quadrata e si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano sottotetto ed ha una superficie commerciale complessiva di mq. 247,70 oltre a mq. 1.567 di area pertinenziale e mq. 4441 catastali di terreno agricolo adiacente.

L'immobile al piano terra dispone di locali servizi non collegati internamente

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

con il piano primo invece adibito a uso residenziale. Dal piano primo, accessibile per mezzo di scala esterna, per mezzo di una botola con scala retrattile presente sul soffitto in prossimità del bagno è possibile accedere al piano sottotetto completamente allo stato grezzo (pavimentazione in battuto di cemento, solaio a vista e pareti prive di intonaco).

Al piano terra sono presenti due locali ripostiglio di circa mq. 21,50 e mq. 21.25 collegati fra di loro internamente ma dotati ciascuno di portone di accesso dall'area cortilizia; due vani cantina rispettivamente di circa mq. 16,90 e mq.20,00, un bagno di circa mq. 6,20, oltre ad un vano C.T. accessibile solo dall'esterno del fabbricato di circa mq. 3,50. I locali cantina in sede di sopralluogo sono stati accertati utilizzati e adibiti impropriamente a zona pranzo-soggiorno con camino a legna. I medesimi locali sono collegati fra di loro internamente e il locale con camino dispone di accesso dall'esterno ma anche collegamento interno dall'attrezzaia.

Al piano primo, accessibile per mezzo di una scala esterna con andamento ad "L" è posta la zona abitativa composta da un vano ingresso/soggiorno di circa mq. 12,60 direttamente collegato ad una sala da pranzo di circa mq. 28,00, una cucina di circa mq. 9,80, due camere da letto rispettivamente di circa mq. 11,20 e mq.14,60 oltre ad un bagno di circa mq. 6,40.

Al piano secondo sottotetto, accessibile/raggiugile per mezzo di scala retrattile vi è un locale soffitta allo stato grezzo ove all'interno del quale sono presenti le colonne/canne fumarie di scarico dia della cucina che della stufa a legno presente nella zona giorno dell'alloggio.

I materiali di rifinitura dell'immobile sono pressochè quelli originari della costruzione (ante 1970) ed in parte degli anni '90 in virtù di manutenzioni/ristrutturazioni eseguite, ma comunque non in linea con le attuali

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

esigenze abitative e il grado di rifinitura/dotazioni degli alloggi residenziali attuali.

Al piano terra su alcune porzioni di pareti intonate e tinteggiate sono state accertate, in prossimità prevalentemente del battiscopa, ampie zone ammalorate dall'umidità con "buchi" e distacchi consistenti sia della tinteggiatura sia del sottofondo.

Gli impianti (tutti) dell'interno immobile sono datati non in linea con le attuali normative in materia, ma lo sono solo ed esclusivamente rispetto al periodo in cui sono stati realizzati.

Sono necessari pertanto al riguardo interventi di riammodernamento /rifacimento generalizzati e integrali.

In generale si tratta di una proprietà dalle dimensioni generose di bel aspetto estetico sia per il contesto circostante, il parco e il fabbricato residenziale stesso. Internamente però sia come rifiniture, materiali costruttivi (impianti, infissi, etc.) presenta delle caratteristiche che comportano interventi di manutenzione/rimaneggiamento generalizzati dovuti alla vetustà degli stessi e al loro stato manutentivo e conservativo.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento della proprietà immobiliare (fabbricato + terreno) che si possono quantificare forfettariamente in €. 2.160,00 annue, al netto di imposte.

Alla data del sopralluogo la proprietà era in uso e utilizzata dal sig. …… nella sua qualità di comproprietario per 1/3 nonché esecutato. Presso l'immobile abitativo il sig. ….. dal 13/03/2021 ha iscritto la propria residenza.

Considerate le dimensioni interne delle porzioni immobiliari, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui sono inserite, le attuali quotazioni degli affitti in zona, si

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

ritiene congruo per la proprietà immobiliare nella sua interezza (fabbricato abitativo con servizi + proservizio + terreno) un canone di affitto annuo pari a €. 8.400,00 (€./mensili 700,00).

La proprietà oggetto di procedura è soggetta ai vincoli di Zonizzazione paesistica: Zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale – Interesse paesaggistico ambientale (Art. 19 PTCP) – TAV B1 PSC; Fascia di rispetto stradale (in parte) – TAV 2.9 RUE e B5 PSC; di Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - Titolo III "Aree a Rischio di Frana" - Art. 13-R2 (Rischio medio). Vigono altresì i vincoli di destinazione, uso, i vincoli urbanistici per la zona urbanistica comunale in cui è ricompresa; i vincoli di natura edilizio, oltre ai vincoli derivante da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

La porzione immobiliare ad uso abitativo e servizi (part. 12 sub. 1) risulta essere in possesso di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n. 3529 del 29/05/1979.

Dal raffronto dell'unico elaborato grafico di progetto per l'immobile oggetto di relazione (quello allegato alla CE 272/73) sono state accertate delle difformità interne al fabbricato principale, sia al piano terra sia al piano primo. Tali modifiche riguardano la demolizione di alcuni tramezzi al piano primo, il diverso posizionamento delle porte di accesso ai locali cucina e bagno al piano primo; la presenza di gradini al piano terra di accesso al bagno non rappresentati negli elaborati grafici di progetto.

Si intende inoltre precisare che in occasione del sopralluogo sul soffitto del soggiorno/disimpegno in prossimità del bagno è stata accertata una botola con scala retrattile che consente l'accesso al piano sottotetto. Di detta scala e botola e del piano sottotetto in pianta negli elaborati grafici di progetto non vi è

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

traccia. Lo spazio sottotetto risulta invece rappresentato nella sezione contenuta nell'elaborato grafico allegato alla CE 272/73. Si dovrà pertanto regolarizzare il solo accesso al piano sottotetto (foro nel solaio /botola con scala retrattile).

In sede di sopralluogo è stato accertato altresì che all'interno della proprietà pignorata è stato accertato un manufatto in muratura ad uso servizi, pe il quale il Comune di Roncofreddo dall'accesso atti non ha fornito alcun documento/elemento autorizzativo.

Il suddetto manufatto, eseguito senza titolo autorizzativo/abilitato, anche perché stando alle caratteristiche costruttive accertate in sede di sopralluogo dallo scrivente (cordolo in cls, etc…) la sua costruzione non è databile ad un ante 1967 dovrà essere demolito/rimosso. Quanto affermato è supportato anche dal fatto che nell'atto di acquisto dalla proprietà dei dante causa degli attuali proprietari nonché esecutati avvenuto nel 1995 non viene fatta alcuna menzione a tale manufatto.

Oltretutto tale manufatto non risultava, sino all'operato eseguito dallo scrivente in sede di procedura ai fini della conformità catastale, censito catastalmente né al Catasto Terreni in mappa né al Catasto Fabbricati con propria planimetria.

Per le difformità accertate nel fabbricato principale (Part. 12 sub. 1): secondo la vigente normativa comunale le modifiche delle tramezzature interne, lo spostamento delle porte e la botola con scala retrattile di accesso al piano sottotetto risultano regolarizzabili mediante la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria edilizia con parere e pratica sismica (MUR o altro), con pagamento di oblazione e diritti di segreteria.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Per quanto riguarda in manufatto ad uso servizio (Part. 12 sub. 2) non risulta regolarizzabile per mancanza di distanza prevista dal Codice Civile per le costruzioni rispetto ai fondi confinanti e per altri aspetti edilizio/strutturali. Si renderà pertanto necessario ai fini della conformità edilizio-urbanistico della proprietà provvedere alla rimozione dello stesso e allo smaltimento delle macerie, previa comunque presentazione di pratica comunale per demolizione spontanea di "abuso".

L'immobile abitativo e servizi (part. 12 sub. 1) è in possesso di Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale risulta rientrare in classe energetica "F".

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

Valore dell'intera proprietà del Lotto alla data della presente relazione e alle condizioni accertate…….. **€. 210.000,00**

di cui

per la quota di 1/3 in capo a …….. ……. €. 70.000,00

per la quota di 1/3 in capo a ……. …….. €. 70.000,00

per la quota di 1/3 in capo a ……. ……. €. 70.000,00

**** Note.**

* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche;

* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

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

* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

* L'esperto non ha eseguito rilievi di riconfinamento dei terreni, e non ha eseguito rilievi e indagini strutturali e geologiche sui fabbricati.

* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.

* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 14/08/2026



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it