



“ Ubi Ictus Ibi Nos ”

**Dott. Prof. Emilio Brandolini**

Agronomo

Docente di Ruolo con Cattedra in Scienze Agrarie, Estimo, Economia Agraria  
Consulente Tecnico del Tribunale di Forlì

Perito Assicurativo – Estimatore Danni Avversità Atmosferiche

Tel. 3356367351

Fax 0547333904

e-mail: [giarabubemilio@libero.it](mailto:giarabubemilio@libero.it)

P.E.C. [giarabubemilio@epap.sicurezzapostale.it](mailto:giarabubemilio@epap.sicurezzapostale.it)

Via Giarabub, 180 - 47522 Cesena

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**Esecuzione Immobiliare n° 222/2020**

**promossa da**

**MARMAROLE SPV S.R.L.**

**contro**

\*\*\*\*\*

**Fabbricato residenziale**

**Premilcuore (FC),**

\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT: FABIO SANTORO**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con**

**ALLEGATI.**

## SOMMARIO.

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO .....	pag. 4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA.....	pag. 4
02.1) DATI CATASTALI DEL BENE .....	pag. 7
02.1.1) COMMENTI.....	pag. 8
02.2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	pag. 9
03) VERIFICA DEI PROPRIETARI.....	pag. 21
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE .....	pag. 22
05) SITUAZIONE CATASTALE DEL BENE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO.....	pag. 23
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....	pag. 23
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	pag. 24
08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRG, CONDOMINIALI ECC.....	pag. 24
09) FORMALITA', VINCOLI ED ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 25
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE .....	pag. 25
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU .....	pag. 26
12) PROVVEDERA' A INVIARE IL CDU .....	pag. 38
13) REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA.....	pag. 38
14) OPERE ABUSIVE .....	pag. 38
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO .....	pag. 39
16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	pag. 39
17) ESENZIONE OBBLIGO DELLA PRESTA ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	pag. 39
18) IMMOBILI REGOLARMENTE ISCRITTI AL CATASTATO .....	pag. 40
19) VARIAZIONI CULTURALI.....	pag. 40
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI.....	pag. 40
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 40
20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE .....	pag. 41
20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE .....	pag. 41
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE E DEI TERRENI.....	pag. 42
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....	pag. 43
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	pag. 43
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA.....	pag. 45
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO.....	pag. 45
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO.....	pag. 45
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO.....	pag. 46
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE.....	pag. 46

CTU Dott. Emilio Brandolini, via Giarabub 180, 47522, Cesena (FC),  
cell.: 3356367351, mail: [giarabubemiliolibero.it](mailto:giarabubemiliolibero.it)

28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA .....	pag. 46
29) ISTANZE DI PROROGA.....	pag. 46
30) INVIO PERIZIA – DEPOSITO .....	pag. 46
31) COMUNICAZIONE DEL DEPOSITO .....	pag. 47
32) C.D.U.....	pag. 47

Il Giudice delle Esecuzioni Dott. Fabio Santoro nominava, il sottoscritto Dott.re Agronomo Emilio Brandolini con studio tecnico in Cesena, Via Giarabub n° 180, consulente tecnico per la stima dei beni pignorati situati nel Comune di Premilcuore (FC). Il quale si pregia di rispondere al quesito postogli, dopo aver eseguito le relative visure nei vari uffici e il sopralluogo in loco in data 24/02/2022.

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

In data 30 Dicembre 2021 sono state notificate al debitore Sig.re \*\*\*\*\* l'inizio delle operazioni peritali mediante raccomandata. (V.all.1)

Il sopralluogo degli immobili oggetto di esecuzione è avvenuto regolarmente in data 24/02/2022 alla presenza dell'Avv. Erika Ferrini.

\*\*\*

**02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE....**

**TERRENI E FABBRICATI DI PROPRIETA' IN QUOTA PARTE ALL'ESECUTATO.**

Gli immobili pignorati sono locati nel comune di Premilcuore (FC), in Piazza \*\*\*\*\* \* \*0, più dettagliatamente (V.all.3):

Fabbricati urbani siti nel Comune di Premilcuore, distinti al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Premilcuore Foglio 32, Particella 141 sub 3, in Via del \*\*\*\*\* \* \*, Piano 1, Cat. C/6, cl. 1, mq.32, RCE 128,91;
- Particella 141 sub 4, in Piazza \*\*\*\*\* \* \*\*, Piano T, Cat. C/1, cl.3, mq.24, R.C.E. 581,32;
- Particella 141 sub. 8, in \*\*\*\*\* \* \*\*, Piano S-T-1-2-3, Cat. A/ 1, cl. U, vani 28,5, RCE R.C.E. **3.679,76**;
- L'area sulla quale sorgono i fabbricati e quella annessa è distinta nel Foglio di Mappa n. 32 del Catasto Terreni di Premilcuore, con le particelle n. 141 di mq. 580.

**I dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati sulla relazione Notarile** redatta dal Notaio Dott. Domenico Guastamacchia di Forlì in data 13 Gennaio 2021.

**I dati catastali non corrispondono a quelli riportati sull'Atto di Pignoramento in quanto:**

La particella 141 sub. 8 e sub. 9 derivano da frazionamento e fusione n° 11652 del 11 settembre 2009 con soppressione e sostituzione delle particelle Foglio 32, mapp. 141, sub 5-6;

**(Variazione in soppressione del 11/09/2009**, prot.n.FO0177587, in atti dal 11/09/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11652.1/2009)

La dichiarazione di Frazionamento e fusione ha:

Comune: **PREMILCUORE (H034) (FO)**

- costituito i seguenti immobili:

Foglio 32 Particella 141 Subalterno 9

Foglio 32 Particella 141 Subalterno 8

- soppresso i seguenti immobili:

Foglio 32 Particella 141 Subalterno 6

Foglio 32 Particella 141 Subalterno 5

Con atto di compravendita n° 42990/16106 del 11/05/2010 redatto da Notaio Papi Giorgio di Forlì i beni identificati al catasto Urbano del Comune di Premilcuore :

Foglio 32, particella 141, sub 9, cat. A/1, in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Foglio 32, particella 141, sub 7, terreno in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Foglio 32, particella 138, cat. A/2, in via \*\*\* \*\*\*\*\*

sono stati trasferiti al sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (CF \*\*\*\*\*\*) nato a \*\*\*\*\*  
(\*\*) il 23/04/19\*\*.

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

### **LOTTO UNICO:**



L'immobile oggetto di esecuzione è una porzione di fabbricato storico denominato Palazzo \*\*\*\*\* ubicato in Piazza \*\*\*\*\* \* \*0 nel centro di Premilcuore ed è costituito da due edifici accostati in cui l'aspetto esteriore appare unificato dalla lunga e semplice facciata a tre piani.(solo una porzione di questo risulta oggetto di pignoramento).

Il fabbricato risulta essere vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto e ad uno seminterrato adibito a cantina-deposito raggiungibile sia dall'interno mediante due scale, che con accesso diretto dall'esterno.

I piani fuori terra sono attualmente tutti adibiti a negozio con relativi servizi.

Gli interni sono in mediocre stato di conservazione con impianto elettrici , idrico sanitari e di riscaldamento vetusti e parzialmente funzionanti.

Il piano terra e primo si presentano in discreto stato di conservazione mentre quello interrato e il secondo si trovano in pessimo stato conservativo.

Il fabbricato con struttura muraria in pietra è intonacato e tinteggiato a calce con colori chiari, le finestre sono dotate di inferiate al piano terra e di scuroni in legno ai piani superiori.

Riguardo agli interni si segnala, al piano terra una stanza in cui la fascia superiore è decorata con tempere di imitazione del medioevo cortese (alberi da frutta) e al piano nobile invece, spicca il salone con il soffitto dai semplici cassettoni ed un caminetto curvilineo in arenaria.

I solai interni sono realizzati con travi in legno e tavelle in cotto, mentre la pavimentazione è in materiali vari (legno, cotto, mattoni).

Le finestre hanno cornici in pietra e dello stesso materiale è realizzato lo zoccolo perimetrale.

Sul retro il fabbricato è intonacato nei piani fuori terra mentre la muratura del piano interrato è a vista.

Le facciate si presentano in mediocre stato di manutenzione, con gronde e pluviali in lamiera.

La copertura ha manto in laterizio.

Nel complesso il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione mediocre.

## **02.1) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

Dalla visura Catastale, gli immobili alla data del 18/02/2022 sono distinti al Catasto Fabbricati del comune di Premilcuore (FC), via Piazza Lorenzo e Domenico Ricci n 10 e via del Mulino (V. all. 2):

- Foglio 32, Particella 141 sub 3, in Via del \*\*\*\*\* \* \*, Piano 1, Cat. C/6, cl. 1, mq.32,RCE 128,91;
- Particella 141 sub 4, in Piazza \*\*\*\*\* \* \*\*, PianoT, Cat. C/1, cl.3, mq.24, R.C.E. 581,32;
- Particella 141 sub. 8, in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. 10, Piano S-T-1-2-3, Cat. A/1, cl. U, vani 28,5, RCE R.C.E. **3.679,76**;
- L'area sulla quale sorgono i fabbricati e quella annessa è distinta nel Foglio di Mappa n. 32 del Catasto Terreni di Premilcuore, con le particelle n. 141 di mq. 580.

Proprietario:

\*\*\*\*\* \*, nato a PREMILCUORE (FC) il 24/08/19\*\* (CF. \*\*\*\*\*)  
residente in Premilcuore via \*\*\*\*\* \* \*.

Confini:

Gli immobili oggetto di pignoramento confinano con \*\*\*\*\* \*, via del Mulino , proprietà  
\*\*\*\*\* \*, salvo altri;

#### 02.1.1) COMMENTI:

**I dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati sulla relazione Notarile** redatta dal  
Notaio Dott. Domenico Guastamacchia di Forli in data 13 Gennaio 2021.

**I dati catastali non corrispondono a quelli riportati sull'Atto di Pignoramento in quanto:**

La particella sub. 8 e sub. 9 derivano da frazionamento e fusione n° 11652 del 11 settembre 2009  
con soppressione e sostituzione delle particelle Foglio 32, mapp. 141, sub 5-6;

**(Variazione in soppressione del 11/09/2009**, prot.n.FO0177587, in atti dal 11/09/2009 -  
FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE(n.11652.1/2009)

La dichiarazione di Frazionamento e fusione ha: Comune: **PREMILCUORE (H034) (FO)**  
- costituito i seguenti immobili:

Foglio 32 Particella 141 Subalterno 9

Foglio 32 Particella 141 Subalterno 8

- soppresso i seguenti immobili:

Foglio 32 Particella 141 Subalterno 6

Foglio 32 Particella 141 Subalterno 5

Con atto di compravendita n° 42990/16106 del 11/05/2010 redatto da Notaio Papi Giorgio di  
Forli i beni identificati al catasto Urbano del Comune di Premilcuore :

Foglio 32, particella 141, sub 9, cat. A/1, in \*\*\*\*\*

Foglio 32, particella 141, sub 7, terreno in \*\*\*\*\*

Foglio 32, particella 138, cat. A/2, in via \*\*\*

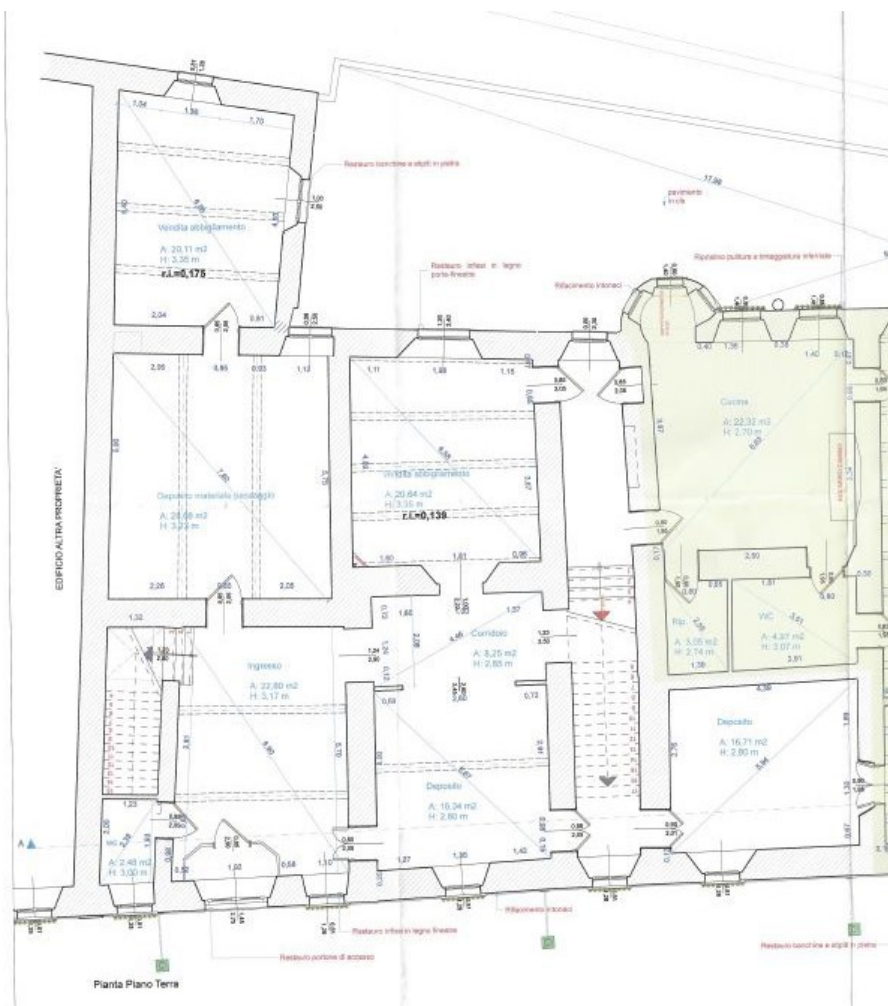
sono stati trasferiti al sig. \*\*\*\*\* (CF \*\*\*\*\*) nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il  
23/04/19\*\*.



## **02.2) DESCRIZIONE DEL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

La procedura in oggetto è relativa a porzione di Palazzo signorile definito "Palazzo Briccolani". Palazzo Briccolani si affaccia sulla centrale P.ta Ricci . Un grande edificio su tre piani in stile toscano, risultato dell'aggregazione avvenuta . nel tempo, a partire dal '500, di piccoli lotti edilizi a schiera, per giungere nella seconda metà dell'ottocento ed ai primi decenni del novecento alle forme attuali. Esso occupa sul lato nord, un'ampia porzione dell'antico borgo fortificato medievale. Si ipotizza, a tale proposito, che il palazzo inglobi a nord/ovest la struttura a pianta quadrata di una torre dell'antica cinta fortificata. Osservando la cortina muraria sono ben visibili, infatti, alcune discontinuità nella muratura che testimoniano la presenza di elementi architettonici e costruttivi più antichi. L'unione di più edifici di minori dimensioni, è evidenziata sia dai molti e spessi muri divisorii interni che dai dislivelli dei pavimenti dell'attuale piano nobile, raccordati da gradini e dalla presenza di diversi vani scala. che presentano chiare modifiche strutturali rese necessarie dall'accorpamento e dalle nuove esigenze distributive. Il nucleo più antico dell'attuale Palazzo Briccolani è costituito dalle case dei possidenti Monsignani, successivamente ristrutturate come Palazzo Bernardini, Esse risultano note da documenti del tardo '500 come edifici a cavallo del Borgo Piano di fronte alla Chiesa di San Lorenzo. L'attuale edificio si conserva sufficientemente in tuttè le parti' strutturali, architettoniche e decorative, in particolare nella zona ascrivibile al primo settecento. La lunga facciata a sud presenta i caratteri prettamente toscani delle aperture contornate in: pietra arenaria e dell'ampio sporto di gronda. Le finestre al piano terra hanno grate in ferro battuto finemente lavorate. Gli eleganti portali ad arco presentano Cornici con bugne alternate a punta di diamante. . Gli interni si dispongono su tre livelli con sotto stanti cantine. Ai vari piani le. ampie stanze intercomunicanti sono separate, a gruppi, dalle scale a rampa unica appartenenti alle originarie tipologie edilizie. Si conservano eleganti soffitti lignei a cassettoni risalenti sia al XVI secolo sia alle modifiche realizzate nell'ottocento e nei primi anni del novecento. Inoltre sono presenti in alcuni vani decorazioni a tempera in stile neorinascimentale.e liberty. Al primo piano in posizione quasi centrale è ubicato un ampio salone passante anch' esso caratterizzato da un soffitto a cassettoni di raffinata fattura. Le pavimentazioni interne risultano diversificate essendo presenti lastroni in arenaria, cotto, listoni in legno e piastrelle in cemento decorato; materiali risalenti ai vari interventi di trasformazione. In conclusione Palazzo Briccolani costituisce un interessante esempio storico/evolutivo a)l'interno di un tessuto urbano fortemente stratificato a partire dal nucleo più antico di origine medievale fino ai primi anni del novecento.

I piani fuori terra sono attualmente tutti adibiti a negozio con relativi servizi.(il cambio d'uso è stato richiesto con pratica DIA del 2010, pratica per la quale non è mai stata data la fine lavori).



L'accesso da \*\*\*\*\* avviene tramite ampio portone in legno con cornice a volta in pietra e da qui si accede direttamente al primo ambiente adibito a negozio, così come l'intero fabbricato.

Gli ambienti hanno altezza variabile da 2,70 fino a 3,20; i pavimenti sono in materiali vari graniglia, quadrotti in legno, mattoni, listelli di legno, le pareti sono intonacate.

Al piano è presente un unico bagno di modeste dimensioni in mediocre stato di conservazione.

Al piano terra le stanze risultano avere decori nella parte superiore ed in particolare è presente una stanza in cui la fascia superiore è decorata con tempere di imitazione del medioevo cortese (alberi da frutta).

La porta presente nel disimpegno scala risulta chiusa in quanto l'ambiente identificato come cucina nell'elaborato grafico fa parte di altra unità immobiliare (sub. 9)

CTU Dott. Emilio Brandolini, via Giarabub 180, 47522, Cesena (FC),  
cell.: 3356367351, mail: [giarabubemiliolibero.it](mailto:giarabubemiliolibero.it)



I solai sono realizzati con travi in legno alcune lasciate con colore naturale altre tinteggiate con colori chiari, mentre in alcune stanze sono nascoste da controsoffitto.

Le finestre sono in legno con inferriate in ferro battuto e ben decorate anche se in mediocre stato di conservazione.

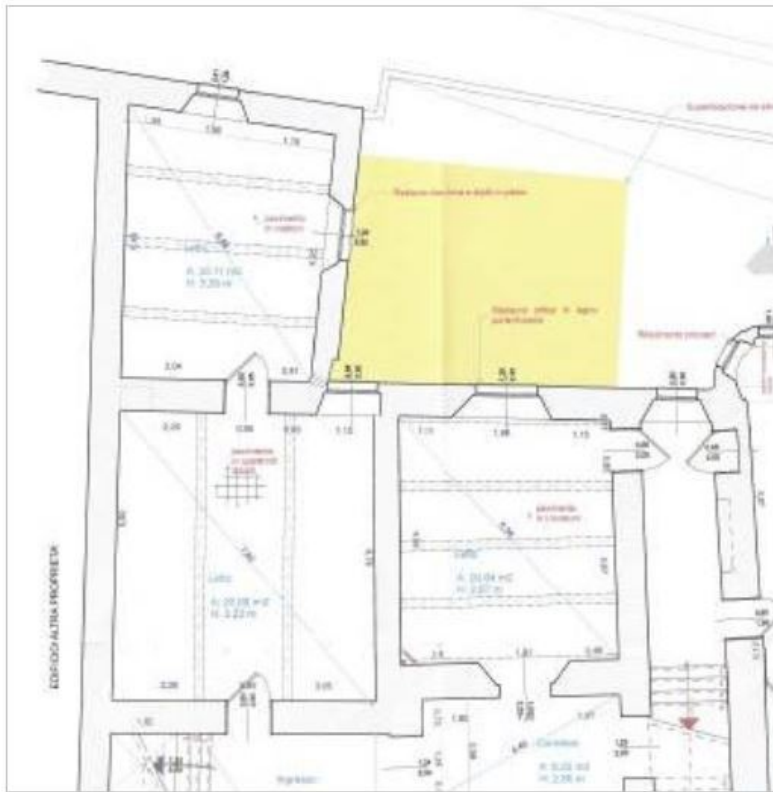
Le porte interne sono in legno con la parte centrale vetrata e la parte inferiore con decori di ottima fattura.



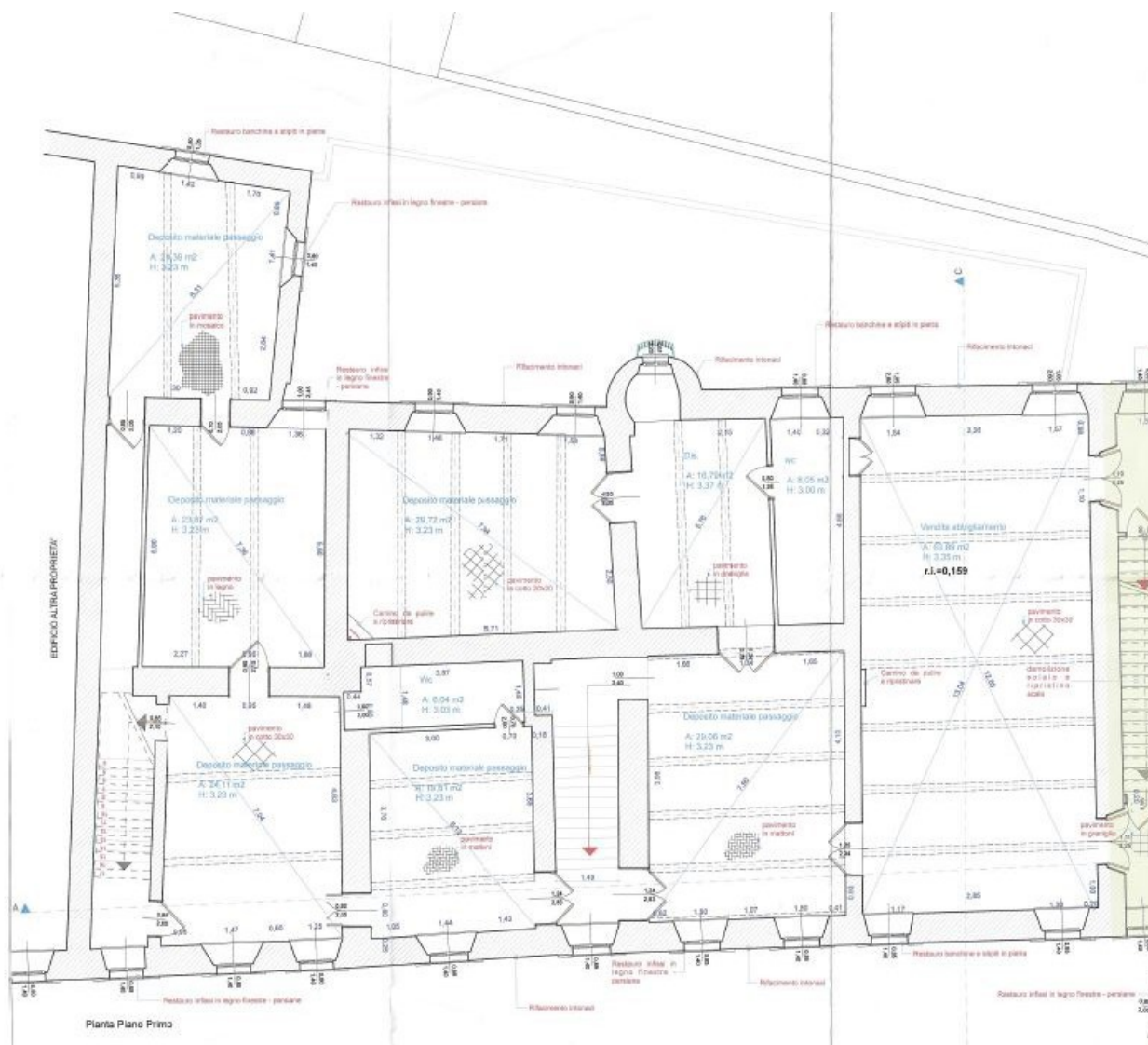
Nella parte retrostante il fabbricato è presente una superfetazione realizzata con struttura in legno, travi e pilastri e dotata di ampie vetrate con copertura realizzata con pannelli di materiale vario.

Questo ambiente viene attualmente utilizzato come deposito-ripostiglio

Questo corpo risulta essere stato realizzato senza autorizzazione (la sua demolizione era già indicata nella pratica DIA del 2010, pratica per la quale non è mai stata data la fine lavori).



Dal piano terra si accede ai piani superiori tramite due scale, una più modesta posta in prossimità dell'ingresso e una di maggiori dimensioni posta nella parte centrale del fabbricato.



Al piano primo si collocano sette stanze e due wc in pessimo stato di conservazione.

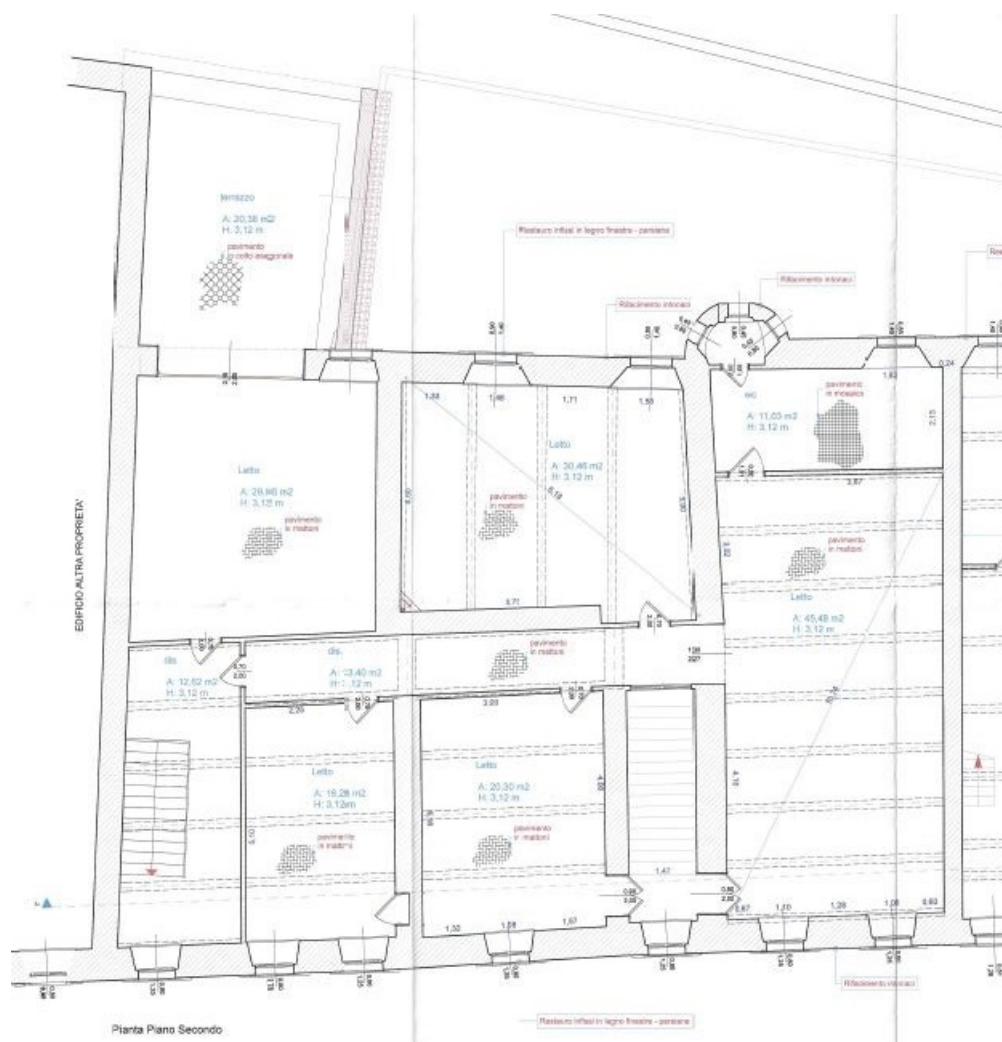
Gli ambienti hanno altezza variabile da 3,00 fino a 4,40; i pavimenti sono in materiali vari legno, cotto e mattoni le pareti sono intonacate. Al primo piano identificabile come piano nobile, spicca il salone con il soffitto dai semplici cassettoni in legno decorati, ai quali sono appesi tre maestosi lampadari ed un caminetto curvilineo in arenaria.

Nel salone le due porte in fronte all'ingresso risultano chiuse in quanto a confine con altra proprietà (sub. 9)

Le pavimentazioni della stanza sono in cotto 30x30 e l'ambiente risulta ben illuminato da quattro ampie finestre in legno a vetro singolo e dotate di scuro esterno in legno.

I solai dei restanti ambienti sono realizzati con travi in legno alcune con colore naturale altre tinteggiate con colori chiari. Le porte interne sono in legno con decori di ottima fattura. Le finestre sono in legno con scuroni anch'essi in legno.





Sempre con l'ausilio della scala interna si arriva al secondo piano dove troviamo cinque ampie camere e un wc.

La scala al piano è dotata di parapetto in ferro battuto di buona qualità ma non a norma a causa della ridotta altezza da terra.

Il piano si presenta in pessimo stato di conservazione con numerose tracce di infiltrazioni sulle pareti e nei soffitti causate da una problematica al manto di copertura, a detta dell'esecutato, ora risolta con ripristino del manto di copertura.

Gli ambienti hanno altezza unica di 3,10 m

Gli intonaci presentano numerosi distaccamenti nelle pareti perimetrali, i pavimenti sono tutti in mattoni ed in cattivo stato di manutenzione con numerosi distacchi tali da rendere il piano di



calpestio molto sconnesso.

Il bagno si presenta in pessimo stato di conservazione con sanitari obsoleti e impianto idrico non funzionante.

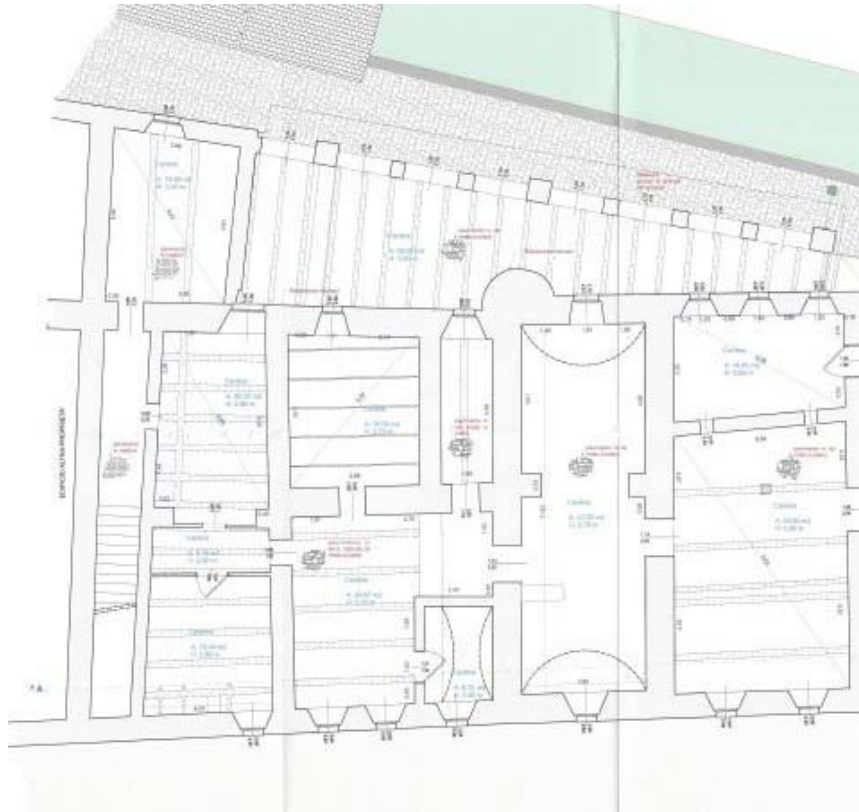
Pavimento e rivestimento sono in ceramica di colore chiaro

Le finestre sono in legno a vetro singolo.

Le porte al piano sono in legno semplice senza decori.

Tramite botola si accede a porzione di piano sottotetto , di ridotta altezza, al quale non è stato possibile accedere.





Completa il fabbricato il piano seminterrato adibito a cantina di ampie dimensioni e suddiviso in più ambienti di diverse metrature e altezze

I locali sono al grezzo con le murature in sasso e pietra a vista e con impianti elettrici e di scarico fognario a vista.

Pavimentazione in battuto con cemento e in parte pietre e sassi.

Le condizioni del piano sono mediocri.

Il piano è raggiungibile da scala interna e dall'esterno da via del Mulino n.1.

Le finestre sono in legno a vetro singolo e alcune sono mancanti.

Tutte le aperture sono dotate di inferiate.

I portoni di ingresso sono in legno di modesta fattura



Viste del piano seminterrato

Impianti:

è presente l'impianto elettrico non a norma con fili fuori traccia, prese e copriprese, predisposizione per TV con antenna e impianto idrico allacciato alla rete pubblica.

Il riscaldamento dell'abitazione è garantito da radiatori in ghisa, alimentati con l'acqua riscaldata dalla caldaia a metano, allacciata con la rete pubblica del gas.

Complessivamente si può affermare che lo stato di conservazione dell'immobile sia sufficiente, difatti, sono presenti diverse tracce di umidità e crepe, per tanto si ritiene siano necessari interventi di ristrutturazione straordinari per ripristinare uno stato idoneo e sicuro per la normale vivibilità dell'immobile.

A livello strutturale i solai, all'apparenza discreti, dovranno essere verificati in quanto essendo realizzati con travi di legno non si esclude che questi siano stati intaccati da insetti e parassiti che ne abbiano compromesso negli anni la resistenza e la portanza.

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



\*\*\*

**03) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN  
CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E LA LORO ESATTA  
PROVENIENZA**

Proprietario:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a PREMILCUORE (FC) il 24/08/19\*\* (CF. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*) residente in Premilcuore via \*\*\*\*\* \* \*.

**Titolo antecedente fino a coprire il ventennio.**

Anteriormente al ventennio l'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Premilcuore, al Foglio 32, con le particelle n. 141 sub. 2 et 3, era intestato alla Ditta "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*", nato a Premilcuore il 2 luglio 18\*\*, bene personale";

per successione testata di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* apertasi il 9 dicembre 1973, trascritta a Forlì il 20 giugno 1975 all'art. 3019 e successiva identificazione e consegna di legati trascritta a Forlì il 9 ottobre 1974 all'art. 6067, rettificata con trascrizione art. 1141 del 12 febbraio 1977, il detto immobile passò alla Ditta "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*", nato a

Vaglia il 25 luglio 19\*\*, nudo proprietario in ragione di 1/2, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, nato a Fiesole il 15 luglio 19\*\*, nudo proprietario in ragione di 1/2e \*\*\*\*\*  
nata a Firenze il 29 dicembre 19\*\*, usufruttuaria generale"; (V. all 4)

- per successione ex lege di \*\*\*\*\* apertasi il 2 maggio 1977,  
trascritta a Forlì il 26 giugno 1978 all'art. 4979, il detto immobile passò alla Ditta "\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, nata a Vaglia il 28 dicembre 19\*\*, nuda proprietaria in ragione di 1/4,  
\*\*\*\*\*, nato a Firenze il 30 novembre 1944, nudo proprietario in  
ragione di 1/4, \*\*\*\*\*  
nato a Vaglia il 25 luglio 19\*\*, nudo  
proprietario in ragione di 2/4 e \*\*\*\*\*  
nata a Firenze il 29 dicembre 1901,  
usufruttuaria generale";

- con atto di divisione ai rogiti del Notaio Dott. Paolo Barletta in data 10 gennaio 1980, trascritto  
a Forlì il 7 febbraio 1980 all'art. 1297, il detto immobile passò alla Ditta "\*\*\*\*\*  
B\*\*\*\*\*  
nato a Vaglia il 25 luglio 19\*\*, vedovo, nudo proprietario e \*\*\*\*\*  
nata a Firenze il 29 dicembre 19\*\*, vedova, usufruttuaria generale";

- in capo a tale Ditta:

a) con variazione n. 26840 del 23 dicembre 1993 la particella n. 141 sub. 2 è stata soppressa e  
sostituita dalle particelle n. 141 sub. 4 et 5,

b) con docfa n. 206 del 17 gennaio 2003 è stata accatastata, tra l'altro, la particella n. 141 sub. 6  
(B.C.C.);

- con atto di ratifica e compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Domenico Guastamacchia in data  
13 marzo 2003, trascritto a Forlì il 18 successivo agli artt. 3529 et 3530, l'immobile distinto nel  
Catasto Fabbricati di Premilcuore, al Foglio 32, con le particelle n. 141 sub. 3, 4, 5 et 6, passò  
alla Ditta "\*\*\*\*\*  
nato a Premilcuore il 24 agosto 19\*\*, celibe";

in capo a tale Ditta, **con frazionamento e fusione n. 11652 dell'11 settembre 2009 le particelle  
n. 141 sub. 5 et 6 sono state sopresse e sostituite, tra l'altro, dalla particella n. 141 sub. 8.**

(V. all 6)

\*\*\*

#### **04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.**

Per le quote di proprietà degli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile

sostitutivo ex articolo 567 c.p.c., da cui risultano i seguenti gravami:

1) Ipoteca di Euro 1.116.000,00 iscritta a Forlì il 19 marzo 2003 all'art. 1000 a favore della "BANCA DI FORLÌ - Credito Cooperativo - Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Forlì (ora "CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Faenza), Codice Fiscale n. 00124950403 ed elettivamente domiciliata in Forlì, Corso della Repubblica n.ri 2-4.

**2) Vincolo legale della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna in data 24 agosto 2009, trascritto a Forlì il 4 maggio 2012 all'art. 4715 a favore del "Ministero Beni e Attività Culturali" con sede in Roma, Codice Fiscale n. 80441740588 ed elettivamente domiciliato in Ravenna, Via San Vitale n. 17.**

3) Ipoteca eone. amministrativa I riscossione di Euro 175.072,20 iscritta a Forlì l'8 novembre 2017 all'art. 3109 a favore dell'"AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE" con sede in Roma, Codice Fiscale n. 13756881002 ed elettivamente domiciliata in Forlì, Via Piancastelli n. 1.

4) Pignoramento immobiliare del Tribunale di Forlì in data 16 novembre 2020, trascritto a Forlì il 23 dicembre 2020 all'art. 13516 a favore della Società "MARMAROLE SPV S.R.L." con sede in Conegliano, Codice Fiscale n. 04909000269 ed elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avvocato Antonino Arena, in Forlì, Via Fortis n. 18 (V. all 5)

\*\*\*

#### **05) SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO**

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto ad estrarre copie delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento e precisamente:

planimetrie catastali dell'immobile, visure catastali attuali, mappa catastale, elenco subalterni.

**I dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati sulla relazione Notarile** redatta dal Notaio Dott. Domenico Guastamacchia di Forlì in data 13 Gennaio 2021.

**I dati catastali non corrispondono a quelli riportati sull'Atto di Pignoramento in quanto:**

La particella sub. 8 e sub. 9 derivano da frazionamento e fusione n° 11652 del 11 settembre 2009 con soppressione e sostituzione delle particelle Foglio 32, map. 141, sub 5-6;

**(Variazione in soppressione del 11/09/2009, prot.n. FO0177587, in atti dal 11/09/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11652.1/2009)**

La dichiarazione di Frazionamento e fusione ha:

Comune: **PREMILCUORE (H034) (FO)**

- costituito i seguenti immobili:



Foglio 32 Particella 141 Subalterno 9

Foglio 32 Particella 141 Subalterno 8

- soppresso i seguenti immobili:

Foglio 32 Particella 141 Subalterno 6

Foglio 32 Particella 141 Subalterno 5

Con atto di compravendita n° 42990/16106 del 11/05/2010 redatto da Notaio Papi Giorgio di Forlì i beni identificati al catasto Urbano del Comune di Premilcuore :

Foglio 32, particella 141, sub 9, cat. A/1, in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Foglio 32, particella 141, sub 7, terreno in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Foglio 32, particella 138, cat. A/2, in via \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

sono stati trasferiti al sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (CF \*\*\*\*\* \*) nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il 23/04/19\*\*.

\*\*\*

#### **06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI EVENTUALI OMMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE ECC.**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione notarile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all' E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

\*\*\*

#### **07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO AGLI ESECUTATI.**

Presso i competenti uffici dell' Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell' Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili interessati. (V.all.6)

\*\*\*

#### **08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-**

**ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES., VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;**

L'immobile risulta essere soggetto a vincolo del D. lgs n° 42 del 22 gennaio 2004 e successive modifiche come da provvedimento n°2013 ove si dichiara l'interesse particolarmente importante dell'immobile, emesso in data 24 agosto 2009 dal Direttore Generale del Ministero per i Beni e le attività culturali – Direzione regionale per i beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna.

Sull'immobile oggetto di pignoramento risulta essere registrato un Vincolo legale della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna in data 24 agosto 2009, trascritto a Forlì il 4 maggio 2012 all'art. 4715 a favore del "Ministero Beni e Attività Culturali" con sede in Roma, Codice Fiscale n. 80441740588 ed elettivamente domiciliato in Ravenna, Via San Vitale n. 17.

LA COMPRAVENDITA DEL BENE , E SOTTOPOSTA ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL MANCATO ESERCIZIO, DA PARTE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI O DEGLI ALTRI ENTI AVENTI DIRITTO, ENTRO SESSANTA GIORNI DALLA DATA DI RICEZIONE DELLA DENUNCIA DI CUI ALL'ARTICOLO 59 DEL CITATO D.LGS, DELLA PRELAZIONE DI CUI AGLI ARTI. 60 ET 61 DELLO STESSO D. LGS; PERTANTO L'EVENTUALE ESERCIZIO DEL CITATO DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DELLA SOPRINTENDENZA O DEGLI ALTRI ENTI AVENTI DIRITTO, COMPORTERA' COME NON AVVENUTA LA PRESENTE VENDITA CON CONSEGUENTE RESTITUZIONE DI PARTE DEL PREZZO GIA PAGATO, ALLA PARTE ACQUIRENTE, LA QUALE DOVRA' SOSTENERE, IN DETTA IPOTESI, LE SPESE DI QUESTO AITO E CONSEGUENTI. NELL' IPOTESI INVECE, DI MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE ENTRO IL DETTO TERMINE DI SESSANTA GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA NOTIFICA DEL PRESENTE AITO, LA VENDITA IN ARGOMENTO DIVERRA' DEFINITIVA ED EFFICACE A TUTTI GLI EFFETTI. I COMPARENTI SI SONO DICHIARATI EDOTTI DELL'ONERE DI DENUNCIARE AL DETTO MINISTERO LA PRESENTE COMPRAVENDITA AI SENSI DELLA

NORMATIVA VIGENTE: IN PENDENZA DEL TERMINE PRESCRITTO DAL COMMA 1 DELL'ART. 61 CITATO, IL PRESENTE AITO DI ALIENAZIONE, COME SOPRADDETTO E' INEFFICACE, E LA PARTE ACQUIRENTE NON E' IMMESSA NEL POSSESSO DELL'IMMOBILE (COMMA 4 DEL PREDETTO ART.61). LE PARTI SI SONO DATI RECIPROCAMENTE ATTO E SONO A CONOSCENZA CHE L'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE AITO E' SOGGETTO AL VINCOLO DELLA LEGGE 1 GIUGNO 19\*\*\*, N.1.089 (ORA D. LGS. 22 GENNAIO 2004 N.42 E SUCC.MODIF.)

\*\*\*

**09) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Sull'immobile non risultano gravare vincoli condominiali in quanto trattasi di fabbricato singolo

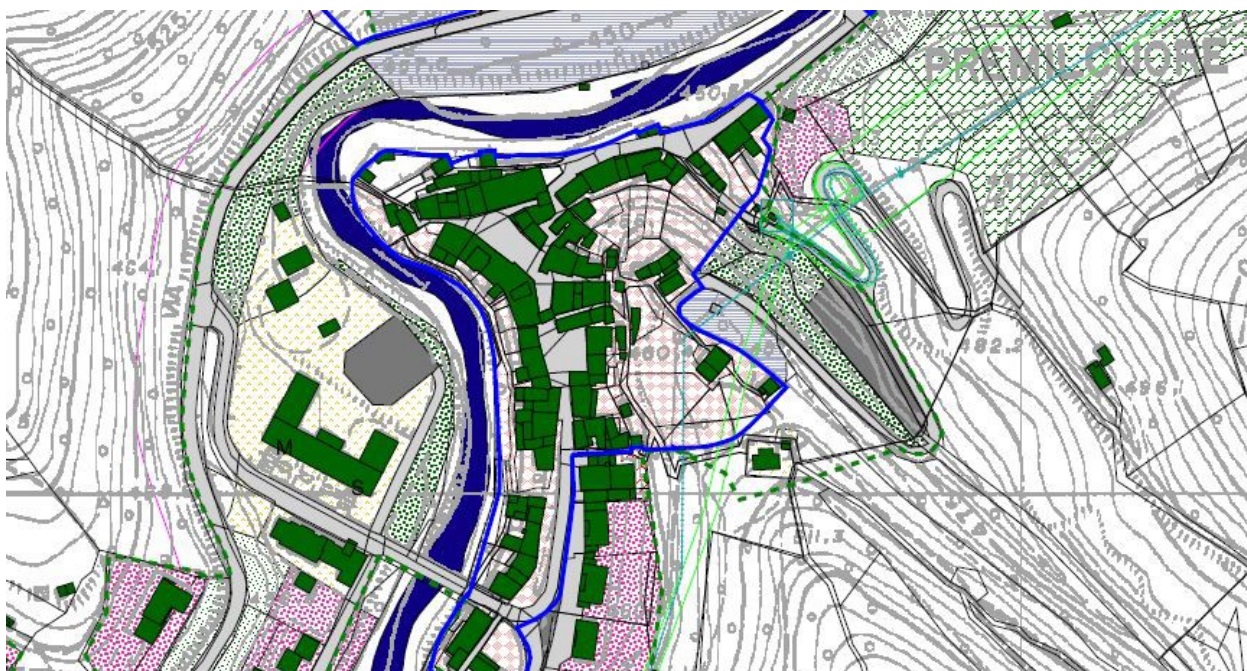
\*\*\*

**10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE...**

Gli immobili non sono gestiti da un'amministrazione condominiale, pertanto non risulta possibile indicare l'importo annuo delle spese di gestione.

\*\*\*

**11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE**



Perimetro del centro storico art A/7 (LR 20/2020)

## CAPO A-II SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

### Art. A-7

#### Centri storici

1. Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.
2. Sulla base della individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal PTPR, come specificata ed integrata dal PTCP, il PSC definisce la perimetrazione del centro storico e ne individua gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Il PSC stabilisce inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali e alla tutela degli esercizi aventi valore storico e artistico.
3. Nei centri storici:
  - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;

b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;

c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perchè destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

4. Il PSC può prevedere, per motivi di interesse pubblico e in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti dal comma 3. Nell'ambito di tali previsioni, il PSC può inoltre individuare le parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia.

5. Il POC, coordinando e specificando le previsioni del PSC, disciplina gli interventi diretti: al miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico; alla sua riqualificazione e allo sviluppo delle attività economiche e sociali; alla tutela e valorizzazione del tessuto storico e al riuso del patrimonio edilizio.

6. Il POC individua e disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n. 19 del 1998

### **TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL P.O.C.**

#### **CAPO 3.A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

##### **Articolo 3.1 – Ambiti di intervento della disciplina particolareggiata**

1. Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal PTPR, come specificata ed integrata dal P.T.C.P., il presente Regolamento recepisce il Piano Strutturale Comunale che ha approfondito l'analisi del sistema insediativo storico comunale, attraverso: confronti con la cartografia storica (Catasto Pontificio), rilievi in loco e ricerche bibliografiche. Tali approfondimenti hanno portato all'individuazione degli ambiti di intervento di cui al successivo comma e alla formazione della relativa disciplina particolareggiata.

2. Ambiti d'intervento del sistema insediativo storico:

a) Centri storici di Premilcuore e Balduce - Marciolame perimetrati nella tavola C – Ambiti insediativi di progetto (scala 1:5000) di P.S.C.;

b) strutture insediative storiche non urbane di Castel dell'Alpe e Fiumicello individuate nella Tavola C -

Ambiti insediativi di progetto (scala 1:5.000);

c) edifici di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale, esterni al perimetro dei centri storici ma in ambito urbano individuati nella tavola C-Ambiti insediativi di progetto (scala 1:5.000) di P.S.C.;

d) Insediamenti ed edifici isolati di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale individuati nelle tavole B4.1 e B4.2 – Classificazione ed individuazione dei sistemi urbani e territoriali (scala 1:10.000). I suddetti elaborati comprendono anche altri manufatti connessi alla viabilità storica quali maestà, pilastrini, cellette e ponti storici.

3. Le zone individuate al precedente comma 2 sono soggette a specifica disciplina particolareggiata. Questa stabilisce i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, morfologiche e storiche degli insediamenti nonché le modalità ed i limiti a cui sono assoggettati gli interventi edilizi ed urbanistici, precisandone le destinazioni d'uso ammesse. Sono parte integrante della disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico i seguenti elaborati di P.S.C.:

a) Centri Storici:

- Tavola D.1.A Disciplina particolareggiata del Centro Storico in scala 1:1000;
- Tavola D.1.1 Classificazione tipologica degli immobili ricadenti nel Centro Storico in scala 1:1000;
- Tavola D.1.2 – Carta relativa allo stato di conservazione degli immobili ricadenti nel Centro Storico in scala 1:1.000;
- Tavola D.1.3 – Carta relativa alle destinazioni d'uso ed agli standard urbanistici del Centro Storico in scala 1:1.000;
- D.1-SC – Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del Centro Storico (n. 1-120);

b) Strutture insediative storiche non urbane di Castel dell'Alpe e Fiumicello

- Tavola D.1.A Disciplina particolareggiata del Centro Storico in scala 1:1000;
- Tavola D.1.1 Classificazione tipologica degli immobili ricadenti nel Centro Storico in scala 1:1000;
- Tavola D.1.2 – Carta relativa allo stato di conservazione degli immobili ricadenti nel Centro Storico in scala 1:1.000;
- Tavola D.1.3 – Carta relativa alle destinazioni d'uso ed agli standard urbanistici del Centro Storico in scala 1:1.000;
- D.1-SC – Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del Centro Storico (n. 1-120);

c) Edifici di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale, esterni al perimetro dei centri storici ma

in ambito urbano

- Tavola D.1.A – Disciplina particolareggiata del Centro Storico in scala 1:1.000
- Tavola D.1.1 – Classificazione tipologica degli immobili ricadenti nel Centro Storico in scala 1:1.000
- Tavola D.1.2 – Carta relativa allo stato di conservazione degli immobili ricadenti nel Centro Storico in scala 1:1.000
- Tavola D.1.3 – Carta relativa alle destinazioni d'uso ed agli standard urbanistici del Centro Storico in scala 1:1.000
- D.1-SC – Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del Centro Storico (n. 1-120);

d) Insediamenti ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale:

- Tavole B4.1 e B4.2 (scala 1:10.000);
- D.2-SR Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale (n. 1-244).

### **Articolo 3.2 - Disposizioni generali**

1. La disciplina particolareggiata deve garantire la reale conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale della comunità; interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo sia dei singoli organismi edilizi che degli spazi pubblici, assicurando contemporaneamente la “continuità” delle future trasformazioni fisiche alla medesima processualità storico - tipologica che ha dato luogo a questi insediamenti così come ci sono pervenuti nell'attuale assetto. La disciplina particolareggiata definisce le unità minime di intervento, ne stabilisce gli interventi edilizi ammessi precisandone le destinazioni d'uso compatibili e le modalità d'attuazione degli interventi fisici sulla base dei caratteri tipici dell'edilizia storica di quest'area.

2. Negli ambiti d'intervento del sistema insediativo storico, la presente Disciplina Particolareggiata interpreta e dettaglia i seguenti principi:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali e delle botteghe storiche sia di tipo artigianale che commerciale;
- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

3. Gli Ambiti d'intervento del sistema insediativo storico sono, altresì, individuati quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della legge 457/78, al fine di consentire, all'interno degli insediamenti storici, il recupero e la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.

4. La disciplina particolareggiata è articolata mediante:

a) la delimitazione delle unità minime di intervento (UMI), indicate nelle tavole D.1.A, D.1.2 e D.1.3 e nelle schede di cui all'elaborato D.1-SC in riferimento ai centri storici, alle strutture insediative storiche non urbane ed agli insediamenti di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale in ambito urbano (n. 1-120); nelle schede di cui all'elaborato D.2-SR in riferimento agli edifici presenti nel territorio rurale (n. 1-244);

b) la determinazione degli interventi ammessi cui all'Articolo 3.22 - Usi previsti e consentiti, contenuti nella Tavola D.1.A di P.S.C. e nelle schede D.1-SC per quanto riguarda i centri storici, i centri di Castel dell'Alpe e Fiumicello e gli edifici storici in ambito urbano e nelle schede D.2-SR con riferimento agli edifici posti all'esterno del centro abitato e nelle schede D.2-SR di P.S.C. con riferimento agli edifici posti all'esterno del centro abitato;

c) l'analisi tipologica, riportata nella Tavola D.1.1 di P.S.C. per gli edifici dei centri storici,

Comune di Premilcuore R.U.E. - Norme 93 per il sistema insediativo storico non urbano e per gli edifici storici in ambito urbano; nelle schede D.2-SR per gli insediamenti del territorio rurale;

d) la valutazione dello stato di conservazione del sistema insediativo alla data di adozione del P.S.C., rappresentata nella tav. D.1.2 per i centri storici, i nuclei non urbani e gli edifici in ambito urbano, e nelle schede D.2-SR per il territorio rurale;

e) la determinazione delle destinazioni d'uso ammesse, secondo l'articolazione stabilita dalle presenti norme agli Articoli 3.3 - Disposizioni relative al centro storico ed alle strutture insediative storiche di Castel dell'Alpe e Fiumicello e Articolo 3.4 - Disposizioni relative ai Nuclei ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale il riconoscimento e la conferma delle attività pubbliche e specialistiche esistenti e degli spazi pubblici alla data di adozione del presente Piano, nella tav. D.1.3 e nelle schede D.1-SC con riferimento ai centri storici, alle strutture insediative storiche urbane e non; nelle schede D.2-SR per gli edifici storici del territorio rurale.

5. Le dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della LR n. 20/2000 si applicano:

a) per il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico di cui al successivo Articolo 3.9 - Carico urbanistico;

b) per il ripristino tipologico e la ristrutturazione urbanistica;

c) per gli incrementi di superficie derivanti dal riutilizzo dei sottotetti.



6. Qualsiasi intervento su edifici inclusi nel “sistema insediativo storico” dovrà essere corredato dai seguenti elaborati cartografici:

a) stralcio dell’elaborato D.1.A di P.S.C. comprendente l’unità minima di intervento;

b) rilievo dello stato di fatto comprendente:

–**rilievo** in scala 1:200 degli edifici dell’ambito e relative destinazioni d’uso e individuazione dell’unità edilizia in cui si chiede di intervenire;

–**piante** di tutti i piani dell’unità edilizia in scala 1:50 (comprensivi del piano di copertura, sottotetti e scantinati). Le piante devono indicare le destinazioni d’uso dei locali, le relative misure lineari, le superfici nette, le altezze, i rapporti illuminanti, con indicazione schematica dell’ordito strutturale, dei tipi di pavimentazione interna e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta (gradini, soglie, ecc.);

–**sezioni** in scala 1:50 dell’unità edilizia trasversali e longitudinali che specifichino la struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, illustrando chiaramente le tecnologie costruttive;

–**prospetti** interni ed esterni in scala 1:50 dell’unità edilizia e dei fabbricati in aderenza e di quelli esistenti alla distanza inferiore all’altezza del fabbricato progettato. I prospetti devono indicare le strutture murarie, le aperture tamponate riconoscibili, i materiali di finitura (infissi, ringhiere, pluviali, decori, , ecc.);

–**rilievo dell’area cortiliva** in scala 1:50 o 1:100, con indicazione delle essenze e relative dimensioni; rilievo ed indicazione di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, ecc.);

–**planimetria catastale** in scala 1:1000 o 1:2000

–**individuazione delle attuali destinazioni d’uso** e dati metrici relativi allo stato di fatto;

–**documentazione storica**, ove esistente, comprendente planimetrie storiche rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, ecc.;

–**documentazione fotografica** dello stato di fatto comprendente: l’inquadramento generale dell’edificio oggetto dell’intervento; i particolari delle strutture e dei dettagli architettonici e decorativi, in un formato minimo di 9x13;

–**relazione storica** dell’ambito e dell’unità edilizia con particolare riferimento a:

–epoca di costruzione e quella delle principali modifiche

–tipologia edilizia

–caratteristiche costruttive

–materiali

–stato di conservazione.

c) Progetto comprendente:

–**piante di tutti** i piani dell’unità edilizia in scala 1:50 (comprensivi del piano di copertura, sottotetti, e

scantinati). Le piante devono indicare le destinazioni d'uso dei locali, le relative misure lineari, le superfici nette, le altezze, i rapporti illuminati

–**sezioni** in scala 1:50 dell'unità edilizia trasversali e longitudinali che specifichino la struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, illustrando chiaramente le tecnologie costruttive;

–**prospetti** in scala 1:50 o 1:100 dell'unità edilizia e dei fabbricati in aderenza e di quelli esistenti alla distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato. I prospetti devono indicare le strutture murarie le aperture tamponate riconoscibili ed i materiali di finitura (infissi, ringhiere, pluviali, decori, ecc.)

–**sistemazione dell'area cortiliva** in scala 1:50 o 1:100 con l'indicazione delle essenze arboree e relative dimensioni, delle pavimentazioni e relative caratteristiche, delle recinzioni e cancelli e relativi particolari costruttivi e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, ecc.);

–**relazione illustrativa** con l'indicazione dettagliata dei materiali e delle operazioni che si intendono eseguire secondo la categoria d'intervento ed a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi di intervento previsti;

–**indicazioni delle tecniche, dei materiali e dei colori** utilizzati per l'intervento, negli elaborati grafici e nella relazione, le rifiniture murarie esterne, specificando il tipo di intonaco ed il colore, i tipi di infissi, i particolari delle coperture, del cornicione, delle gronde, delle ringhiere, dei cancelli ecc. (elaborati in scala 1:20 o 1:10)

–**tavole di sovrapposizione stato di fatto e stato di progetto**, debbono essere distinte con campitura gialla le pareti da demolire, quelle da sostituire con campitura verde e quelle eventualmente da realizzare ex novo con campitura rossa. Le tavole grafiche devono essere consegnate, oltre che su supporto cartaceo, anche in formato numerico (files dwg o dxf), qualora esistente.

7. La suddetta documentazione cartografica potrà non essere comprensiva di:

–**prospetti**

–**rilievo dell'area cortiliva**

–**sistemazione dell'area cortiliva**

qualora riguardi interventi di:

–manutenzione ordinaria;

–manutenzione straordinaria senza modifica dei materiali, gli infissi, i sistemi di oscuramento e le finiture esterni, coperture, cornicioni, gronde, ringhiere, cancelli, ecc.;

–opere interne.

### **Articolo 3.5 - Disposizioni relative all'attuazione degli interventi edilizi**

1. Per gli edifici costruiti in violazione alle norme di Legge, ovvero realizzati in assenza o in difformità da titoli abilitativi, trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive indipendentemente da quanto normato nel presente Regolamento e del P.S.C..

2. La destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla

licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione o dal titolo abilitativo (denuncia di inizio attività o permesso di costruire) e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

3. L'intervento diretto deve essere di norma esteso all'intera UMI; sono consentiti interventi riferiti a parti di UMI purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento all'intera UMI, almeno in scala 1/200, in modo da dimostrare che:

a) l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalla disciplina particolareggiata per le parti di U.M.I. non interessate dall'intervento; in particolare, qualora riguardi parti strutturali, non deve aumentare la vulnerabilità sismica dell'intero complesso e/o delle UMI adiacenti;

b) l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;

c) l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera U.M.I.

4. Il titolo abilitativo deve prevedere:

a) la demolizione delle superfetazioni individuate negli elaborati di Piano e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto storico ed ambientale;

b) l'attuazione delle prescrizioni particolari specificate nell'elaborato di piano D2-SR di P.S.C..

Sono fatti salvi i casi di mutamenti di destinazione d'uso senza opere.

Nel caso di interventi parziali sulla UMI gli obblighi di cui al precedente punto a) devono, comunque, essere attuati su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella UMI anche se non oggetto di intervento.

Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a mutamento d'uso, esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il presente Piano.

5. Sono ammesse le deroghe di cui all'articolo 88 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380.

Articolo 3.6 - Disposizioni relative al recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari negli edifici di valore storico - architettonico e culturale - testimoniale

1. Al fine di preservare i caratteri storico - tipologici degli edifici di valore storico - architettonico e culturale - testimoniale sono da osservare le disposizioni di cui ai successivi commi per l'utilizzo dei materiali, per il recupero e il ripristino delle strutture originarie.

2. Sistemi strutturali cellulari. Il ripristino funzionale delle cellule, intendendosi per queste lo spazio delimitato da strutture murarie portanti, deve tener conto delle dimensioni della cellula stessa e del sistema delle aperture esistenti (porte esterne e finestre). Occorre comunque operare con l'obiettivo di preservare l'integrità spaziale delle cellule originali riducendo al minimo l'inserimento di corridoi e disimpegni. Non sarà opportuno suddividere internamente le cellule le cui dimensioni coincidono con la singola stanza (ml 5 x 5 circa) mentre per quelle con dimensione bicellulare in profondità (ml 7-8 x 5 circa) la suddivisione funzionale (inserimento bagni o cucine) deve essere realizzata a scapito della seconda metà della profondità cellulare (quella che si affaccia sul retro) al fine di preservare la priorità di utilizzo del fronte. Negli interventi di plurifamiliarizzazione atti a creare nello stesso organismo edilizio più unità immobiliari di piccole dimensioni (due o tre vani), in genere per abitazioni di tipo stagionale, si dovrà in particolar modo conservare l'integrità spaziale delle cellule originali semplificando la distribuzione con l'eliminazione di corridoi e ricorrendo solo alle suddivisioni funzionali strettamente necessarie quali il bagno e l'antibagno che dovranno essere collocati, ove possibile, non sulle fronti ma sul lato della cellula opposto a quello ove sono presenti le finestre.

3. Materiali e strutture

a) Le strutture verticali portanti devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali coerenti a quelli costituenti le murature originali Comune di Premilcuore (blocchi in pietra, mattoni pieni in laterizio, ecc.). Nel caso vengano introdotti nella muratura cerchiature, cordoli, architravi, ecc. in c.a. questi non potranno essere lasciati a vista nei paramenti murari esterni. In caso di ripristino di muratura in pietrame occorrerà porre particolare attenzione alla gerarchia degli elementi (cantionali, architravi, pezzatura dei conci, ecc.) ed al tipo di lavorazione che dovrà essere compatibile con l'esistente. Nell'edilizia aggregata, al fine di conservarne i caratteri storico - tipologici, è vietata la sostituzione integrale di strutture verticali continue (muri portanti) con strutture verticali puntiformi (strutture intelaiate in c.a. o ferro).

b) La finitura del paramento murario relativo alle fronti principali e secondarie dovrà essere conservata o, se necessario, ripristinata sulla base del tipo di muratura riscontrata:

— in pietrame a vista montato a secco;

- in pietrame a vista con stuccatura a base di calce ed inerte idoneo;
- in intonaco con legante a base di calce posto in opera senza fasce (testimoni).

Il tipo di stuccatura e di finitura dei giunti nelle murature in pietra oppure la tonalità di colore dell'intonaco o della tinta (si consigliano pitture a base di calce o ai silicati) devono essere autorizzate dall'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale previa campionatura in loco. Devono essere inoltre conservati gli elementi strutturali in pietra dei portali e delle finestre (spalle, architravi e banchine). Solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate occorrerà attuarne il ripristino. La composizione della nuova struttura e la natura del materiale utilizzato non dovrà essere diversa da quella originale.

c) La possibilità di realizzare nuove aperture (finestre e porte) sul retro o sul fianco dell'organismo edilizio dipende oltre che dal tipo di intervento edilizio ammesso anche dal riconoscimento della logica della scansione delle aperture esistenti che dovrà essere mantenuta e ove occorre ripristinata, così anche le dimensioni delle eventuali nuove aperture dovranno essere coerenti con quelle originali già esistenti. La possibilità di attuare il ripristino delle aperture (finestre e porte) sulle fronti principali dell'organismo edilizio è ammissibile per gli interventi restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo di tipo A e B alle seguenti particolari condizioni:

- ove siano riscontrabili evidenti tracce e/o cesure nelle murature riconducibili ad un precedente ed originale sistema di aperture, in tal caso è necessario operare un'analisi critica di tale sistema, da allegare al progetto, atta ad illustrare l'intervento di ripristino coerentemente ai caratteri storici complessivi dell'organismo edilizio;
- al piano terra in presenza di aperture di vetrine, garage o altro tipo di apertura di recente formazione è possibile ridurne la luce per dare luogo ad una porta o finestra di forma e dimensioni coerenti con il sistema delle aperture già esistente sul prospetto;
- ove risultino aperture incongrue di recente formazione ovvero non riconducibili al sistema della scansione delle aperture esistenti nel fronte è possibile attuarne il completo tamponamento da realizzarsi con materiali coerenti al contesto storico-ambientale.

d) Le strutture orizzontali e di copertura con elementi lignei (solai e tetto) vanno recuperate sostituendo quegli elementi deteriorati o estranei aggiunti con nuovi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà attuarne il ripristino completo. La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati non dovranno essere diversi da quelli originali, dovranno essere conseguenti e coerenti con la processualità storica specifica di quest'area culturale (solai piani e coperture ad orditura semplice o complessa con

elementi strutturali in legno a vista, volte a botte, ecc.). Si raccomanda inoltre l'utilizzo di materiali leggeri per sottofondi e pavimenti nei piani superiori al primo. Non è consentita alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde se non per attuare il ripristino di situazioni originarie, che comunque dovranno essere coerenti ai caratteri dell'organismo edilizio e debitamente Comune di supportate da documentazione d'archivio e/o analisi storico – tipologiche, o per attuare il risanamento di situazioni non coerenti ai caratteri dell'organismo edilizio e debitamente documentate da rilievi dello stato di fatto estesi alle U.M.I. limitrofe.

e) Non è ammessa la realizzazione di balconi, pensiline aggettanti e terrazzi in falda di qualsiasi tipo se non specificatamente indicato negli elaborati di Piano (schede di analisi: D.1-SC, D.2-SR e disciplina particolareggiata: D.1.A).

f) E' consentita la realizzazione di lucernai nella falda di copertura (finestre in falda) purché per dimensioni, posizione e numero siano coerenti con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura; sono ammessi lucernai di maggiori dimensioni solo nel caso siano atti ad illuminare vani ad uso speciale (vani scala, saloni, ecc.).

g) Il manto di copertura e lo sporto di gronda devono essere coerenti con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione. In particolare i tipi di manto e conseguente sporto di gronda ammessi sono:

–in coppi di laterizio nuovi o di recupero nel manto superiore;

–in lastre di pietra arenaria nuova o di recupero;

–in lastre di pietra arenaria nuova o di recupero nelle fasce perimetrali ed in coppi ed embrici di laterizio nell'area interna (coppi di recupero nel manto superiore);

–lo sporto di gronda deve essere coerente con il tipo di muratura e di copertura dell'organismo edilizio e comunque non sono ammessi sporti di gronda aventi le seguenti caratteristiche:

–con aggetto superiore a cm 40 (escluso quelli preesistenti – tetto fiorentino);

–in c.a.

Non sono ammessi inoltre sporti della copertura nei timpani laterali (case d'angolo o isolate) se non già esistenti e terminali di comignoli in cemento a vista. I canali di gronda ed i pluviali sono consigliati in rame o in lamiera zincata verniciata.

h) Le scale interne od esterne originali dovranno essere conservate intervenendo soltanto, ove sia necessario, con opere integrative necessarie all'irrigidimento delle strutture; solo nel caso in cui tali sistemi distributivi risultino completamente degradati occorrerà effettuare il ripristino strutturale completo che dovrà essere attuato conservando integralmente la posizione, il numero delle rampe ed il verso di salita. Le

nuove scale, in aggiunta a quella originale, potranno essere inserite solo per distribuire internamente la singola unità immobiliare (alloggio in duplex); non potranno essere in muratura ma solo realizzate con strutture di tipo leggero (per esempio: in ferro o legno) e con rampe preferibilmente ad andamento rettilineo, subordinate dimensionalmente (più piccole) alla scala originale.

i) Gli infissi esterni sia per i materiali utilizzati che per gli elementi costituenti devono essere coerenti con l'edilizia storica di quest'area. E' vietato ogni tipo d'infisso visibile dall'esterno in alluminio anodizzato, in materiale plastico, le imitazioni delle vetrate "inglesi", i sistemi d'oscuramento costituiti da avvolgibili o altre intrusioni. Negli organismi edilizi con finestre dotate di architravature e spalle in elementi di pietra monolitica gli infissi dovranno essere composti solo dal telaio a vetro con eventuale scuretto interno, negli altri casi si potrà introdurre oltre al telaio a vetro con o senza scuretto interno anche lo scuro esterno in legno o la persiana. Porte e portoni esterni, qualora non si possano recuperare, dovranno essere di legno e così anche le vetrine. Si consiglia una finitura degli infissi non lucida utilizzando essenze tradizionali del luogo (quercia e castagno o trattamento di mordenzatura).

j) L'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti (principali e secondarie) degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo.

#### 4. Area di pertinenza

Il recupero dell'area di pertinenza dovrà essere effettuato conservando e riutilizzando le eventuali pavimentazioni originali, solo nel caso in cui tali pavimentazioni risultino Comune di Premilcuore R.U.E. - Norme 102 completamente degradate o inesistenti occorrerà mettere in opera nuove pavimentazioni che dovranno essere simili per natura e lavorazione a quelle della tradizione locale. Le pavimentazioni ammesse sono:

- a) in lastre di arenaria a spacco o lavorata;
- b) in materiali di natura diversa da quella tradizionale, purché coerenti con la processualità storica dell'area in questione ovvero simili per dimensione, colore, tipo di finitura, ecc.

I muri in pietra di confine e/o di contenimento dovranno essere conservati e restaurati con le stesse modalità delle strutture verticali.

Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono. In attesa di una classificazione e regolamentazione particolareggiata che interessi tutto il territorio comunale è da evitare l'impiego di essenze di tipo esotico. (V.all.8)

\*\*\*

## **12. PROVVEDERA' AD INOLTARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Trattandosi di fabbricato non si è provveduto alla richiesta di Certificato di Destinazione urbanistica

\*\*\*

## **13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA. PER I TERRENI LA DESTINAZIONE URBANISTICA E PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'.**

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Premilcuore (prot. 1712 del 17/03/2022).

- L'edificio è stato edificato antecedentemente al 1967 ed è stato poi modificato con :
- DIA del 18 Novembre 2010 Protocollo 5067 a nome \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per restauro e risanamento conservativo di palazzo Briccolani con contestuale cambio d'uso
- AUTORIZZAZIONE AD INTERVENIRE SOPRINTENDENZA del 11 Gennaio 2011 protocollata al Comune di Premilcuore il 15 Gennaio 2011

N.B. LA PRATICA DIA del 18/11/2010 NON RISULTA ESSERE MAI STATA CHIUSA PER CUI L'ACQUIRENTE DOVRA' PROCEDERE A PROPRIE SPESE CON SCIA DI COMPLETAMENTO PREVIA VERIFICA DI FATTIBILITA' DELL'ATTUALE STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE NEL COMUNE DI PREMILCUORE(V. all. 9)

\*\*\*

## **14) OPERE ABUSIVE....**

Nella parte retrostante il fabbricato è presente una superfetazione realizzata con struttura in legno, travi e pilastri , e dotata di ampie vetrate con copertura realizzata con pannelli di



materiale vario.

Questo ambiente viene attualmente utilizzato come deposito-ripostiglio

Questo corpo risulta essere stato realizzato senza autorizzazione (la sua demolizione era già indicata nella pratica DIA del 2010, pratica per la quale non è mai stata data la fine lavori).

L'acquirente dovrà procedere alla sua rimozione previa presentazione di pratica SCIA di completamento opere.

Le porte di confine fra il sub 8 oggetto di pignoramento e il sub 9 (altra proprietà) risultano non apribili.

\*\*\*

### **15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO...**

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo.

\*\*\*

### **16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta in essere il Certificato di Attestazione della Prestazione Energetica; (A.P.E.) n°08506-299929-2022 Classe energetica G, EP gl, nren 356,01 Kwh/mq anno , rilasciato il 18/05/2022 ( v.All. n.10)

\*\*\*

**17) ESENZIONE OBBLIGO DI A.P.E. 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;**

L’immobile non ricade in causa di esenzione d’obbligo di A.P.E.

\*\*\*

### **18) Gli immobili pignorati risultano regolarmente censiti al N.C.E.U e N.C. T.**

Gli immobili pignorati sono locati nel comune di Premilcuore (FC), in Piazza \*\*\*\*\* \* \*0, più dettagliatamente (V.all.3):

Fabbricati urbani siti nel Comune di Premilcuore, distinti al .Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Premilcuore Foglio 32, Particella 141 sub 3, in Via del \*\*\*\*\* \* \*, Piano 1, Cat. C/6, cl. 1, mq.32,RCE 128,91;
- Particella 141 sub 4, in Piazza \*\*\*\*\* \* \*\*, PianoT, Cat. C/1, cl.3, mq.24,

R.C.E. 581,32;

- Particella 141 sub. 8, in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. 10, Piano S-T-1-2-3, Cat. A/ 1, cl. U, vani 28,5, RCE R.C.E. **3.679,76;**
- L'area sulla quale sorgono i fabbricati e quella annessa è distinta nel Foglio di Mappa n. 32 del Catasto Terreni di Premilcuore, con le particelle n. 141 di mq. 580.

### **19) VARIAZIONI COLTURALI.**

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

Non sono state eseguite dall’Esperto variazioni catastali ai terreni.

### **20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI :**

#### **20.1) CRITERI ADOTTATI**

**Il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto confronto (Stima Comparativa Diretta) rilevato da più fonti: dati OMI rilevati dai parametri Agenzia delle Entrate, e notizie

acquisite dalle Agenzie Immobiliari. Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso abitazione, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto, e nonché dell'ubicazione (trattandosi di palazzo storico la comparazione risulta piuttosto difficoltosa).

Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'immobile, anno di costruzione, delle eventuali migliorie eseguite.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona centrale di Premilcuore) si valuteranno le caratteristiche dell'immobile in oggetto, e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità di palazzi signorili da restaurare).

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale lorda, che di seguito viene calcolata.

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

L'Esperto al fine di approfondire e determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto dai parametri OMI stabiliti dall'Agenzia delle Entrate per zone e tipologia abitazioni simili. (v. all. 12 )

Fonti informative, per trattazione di immobili ad uso abitativo in zona, delle caratteristiche del presente immobile, ed informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (Agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso specifico di volta in volta oggetto di trattazioni.

I valori OMI di riferimento per le zone in oggetto ed altre limitrofe, dall'OMI Comune di Premilcuore zona centro urbano, relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 2° semestre 2021 **per destinazioni residenziali “ville e villini”**, in stato di conservazione NORMALE, vanno da un minimo di €\mq 1050,00 ad un massimo €\mq 1.300,00 (V.all12)

**per il locale ad uso abitazione (abitazione di tipo signorile) in uno stato di conservazione sufficiente/mediocre (piano terra e primo in discreto stato – piano interrato e secondo in pessimo stato di conservazione) in considerazione dei lavori di restauro da eseguire per riportare lo stabile al suo splendore, si determina pari a Euro 700 ,00 al mq.**

## **20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Trattandosi di immobile ad uso abitazione/negozio, il parametro che si userà per la

determinazione del valore di mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

Trattasi di unità a sé stante e ben definita;

per i vani abitativi è stata valutata la superficie al 100%,

per i vani adibiti a cantina è stata valutata la superficie al 40% in quanto tutti gli ambienti hanno altezza superiore ai 2,70 m ma risultano in pessimo stato di conservazione

Relativamente alle murature, quelle esterne vengono conteggiate al 100/100 mentre quelle a confine con altre proprietà calcolate al 50% .

Le misure risultano ricavate dalla planimetria del progetto con verifiche sul reale

	Superficie commerciale unità immobiliare		
	Superficie lorda (mq)	Coeff. di valutazione	Superficie commerciale (mq)
Piano terra	215	100,00%	215
Piano primo	365	100,00%	365
Piano secondo	275	100,00%	275
Piano interrato	430	40,00%	172
<b>Superficie commerciale complessiva</b>			<b>Mq. 1027,00</b>

## **20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE E DEI TERRENI**

### **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

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

Superficie commerciale mq 1027,00 x €/mq 700,00 = € **718.900,00**

**TOTALE VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE € 718.900,00**

**arrotondato a 720.000,00 (Settecentoventimila/00 Euro)**

### **RIEPILOGO**

DESCRIZIONE	VALORE
Valore dell'immobile	€ 720.000,00

Spese tecniche di chiusura pratica, smontaggio superfertazione abusiva e smaltimento materiale	€ 10.0000,00
Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni emendabili e non, eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale	€ 72.000,00
VALORE FINALE DI STIMA	€ 638.000,00
VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO	€ <b>640.000,00</b>

\*\*\*

## **21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.....**

Il pignoramento è riferito alla quota parte di proprietà di dell'interno :

- Foglio 32, Particella 141 sub 3, in Via del \*\*\*\*\* \* \*, Piano 1, Cat. C/6, cl. 1, mq.32,RCE 128,91;
- Particella 141 sub 4, in Piazza \*\*\*\*\* \* \*\*, PianoT, Cat. C/1, cl.3, mq.24, R.C.E. 581,32;
- Particella 141 sub. 8, in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. 10, Piano S-T-1-2-3, Cat. A/ 1, cl. U, vani 28,5, RCE R.C.E. **3.679,76**;
- L'area sulla quale sorgono i fabbricati e quella annessa è distinta nel Foglio di Mappa n. 32 del Catasto Terreni di Premilcuore, con le particelle n. 141 di mq. 580.

\*\*\*

## **22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA:**

L'immobile oggetto di esecuzione è una porzione di fabbricato storico denominato Palazzo \*\*\*\*\* ubicato in Piazza \*\*\*\*\* \* \*\* nel centro di Premilcuore ed è costituito da due edifici accostati in cui l'aspetto esteriore appare unificato dalla lunga e semplice facciata a tre piani.(solo una porzione di questo risulta oggetto di pignoramento).

Il fabbricato risulta essere vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto e ad uno seminterrato adibito a cantina-deposito raggiungibile sia dall'interno mediante due scale, che con accesso

diretto dall'esterno.

I piani fuori terra sono attualmente tutti adibiti a negozio con relativi servizi.

Gli interni sono in mediocre stato di conservazione con impianto elettrici, idrico sanitari e di riscaldamento vetusti e parzialmente funzionanti.

Il piano terra e primo si presentano in discreto stato di conservazione mentre quello interrato e il secondo si trovano in pessimo stato conservativo.

Il fabbricato con struttura muraria in pietra è intonacato e tinteggiato a calce con colori chiari, le finestre sono dotate di inferiate al piano terra e di scuroni in legno ai piani superiori.

Riguardo agli interni si segnala, al piano terra una stanza in cui la fascia superiore è decorata con tempere di imitazione del medioevo cortese (alberi da frutta) e al piano nobile invece, spicca il salone con il soffitto dai semplici cassettoni ed un caminetto curvilineo in arenaria.

I solai interni sono realizzati con travi in legno e tavelle in cotto, con pavimentazioni in materiali vari (legno, cotto, mattoni).

Le finestre hanno cornici in pietra e dello stesso materiale è realizzato lo zoccolo perimetrale.

Sul retro il fabbricato è intonacato nei piani fuori terra mentre è la muratura del piano interrato è a vista.

Le facciate si presentano in mediocre stato di manutenzione, con gronde e pluviali in lamiera.

La copertura ha manto in laterizio.

Nel complesso il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione.

L'immobile risulta essere soggetto a vincolo del D. lgs n° 42 del 22 gennaio 2004 e successive modifiche come da provvedimento n°2013 ove si dichiara l'interesse particolarmente importante dell'immobile, emesso in data 24 agosto 2009 dal Direttore Generale del Ministero per i Beni e le attività culturali – Direzione regionale per i beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna.

Sull'immobile oggetto di pignoramento risulta essere registrato un Vincolo legale della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna in data 24 agosto 2009, trascritto a Forlì il 4 maggio 2012 all'art. 4715 a favore del "Ministero Beni e Attività Culturali" con sede in Roma, Codice Fiscale n. 80441740588 ed elettivamente domiciliato in Ravenna, Via San Vitale n. 17.

LA COMPRAVENDITA DEL BENE , E SOTTOPOSTA ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL MANCATO ESERCIZIO, DA PARTE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI O DEGLI ALTRI ENTI AVENTI DIRITTO, ENTRO SESSANTA GIORNI DALLA DATA DI RICEZIONE DELLA DENUNCIA

DI CUI ALL'ARTICOLO 59 DEL CITATO D.LGS, DELLA PRELAZIONE DI CUI AGLI ARTI. 60 ET 61 DELLO STESSO D. LGS; PERTANTO L'EVENTUALE ESERCIZIO DEL CITATO DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DELLA SOPRINTENDENZA O DEGLI ALTRI ENTI AVENTI DIRITTO, COMPORTERA' COME NON AVVENUTA LA PRESENTE VENDITA CON CONSEGUENTE RESTITUZIONE DI PARTE DEL PREZZO GIA' PAGATO, ALLA PARTE ACQUIRENTE, LA QUALE DOVRA' SOSTENERE, IN DETTA IPOTESI, LE SPESE DI QUESTO AITO E CONSEGUENTI, NELL'IPOTESI INVECE, DI MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO.

DI PRELAZIONE ENTRO IL DETTO TERMINE DI SESSANTA GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA NOTIFICA DEL PRESENTE AITO, LA VENDITA IN ARGOMENTO DIVERRA' DEFINITIVA ED EFFICACE A TUTTI GLI EFFETTI. I COMPARENTI SI SONO DICHIARATI EDOTTI DELL'ONERE DI DENUNCIARE AL DETTO MINISTERO LA PRESENTE COMPRAVENDITA AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE; IN PENDENZA DEL TERMINE PRESCRITTO DAL COMMA 1 DELL'ART. 61 CITATO, IL PRESENTE AITO DI ALIENAZIONE, COME SOPRADDETTO E' INEFFICACE, E LA PARTE ACQUIRENTE NON E' IMMESA NEL POSSESSO DELL'IMMOBILE (COMMA 4 DEL PREDETTO ART.61). LE PARTI SI SONO DATI RECIPROCAMENTE ATTO E SONO A CONOSCENZA CHE L'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE AITO E' SOGGEITO AL VINCOLO DELLA LEGGE 1 GIUGNO 19\*\* N.1.089 (ORA D. LGS. 22 GENNAIO 2004 N.42 E SUCC.MODIF.)

\*\*\*

### **23) VENDITA IN UNICO LOTTO O PIÙ LOTTI**

La vendita avverrà in unico lotto.

\*\*\*

### **24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.**

Il codice Fiscale del debitore esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente

\*\*\*\*\* , nato a PREMILCUORE (FC) il 24/08/19\*\* (CF. \*\*\*\*\*)

\*\*\*

### **25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI**

**CONIUGATO .... ESTRATTO DI MATRIMONIO.**

Da certificato di stato contestuale di Residenza, di stato Civile, di stato di famiglia del 21/02/2022  
il signor \*\*\*\*\* nato a PREMILCUORE (FC) il 24/08/19\*\* (CF.  
\*\*\*\*\*) residente in Premilcuore via \*\*\*\*\* \* \* risulta di stato libero  
(V. all. 11)

\*\*\*

**26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI  
SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....**

Alla data attuale, l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere occupato dall'esecutato e non  
oggetto di locazione (V.all 7)

\*\*\*

**27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA  
PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI  
RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....**

**Non risultano** a carico delle persone esegutate ,pendenti procedimenti civili aventi ad  
oggetto controversie relativi ai beni immobili in cui siano parte in causa.

\*\*\*

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

L'immobile oggetto di perizia è soggetto all'imposta sul valore aggiunto IVA.

\*\*\*

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL  
TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA  
IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.**

Per la redazione e consegna del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere la  
proroga del termine inizialmente concesso.



\*\*\*

**30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY....**

Il termine per l'udienza è prefissato al 14/06/2022, per tanto il presente Elaborato Peritale viene regolarmente depositato in via telematica entro 15/05/2022 (30 giorni prima dall'udienza) compreso l'allegato "A" e tutti gli altri allegati.

**31) PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI.....**

Lo scrivente E.S. provvederà a comunicare l'avvenuto deposito a tutte le parti coinvolte.

**32) IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELLA EVENTUALE AGGIUDICAZIONE.**

---

**NOTE**

---

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;

- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

---

Il sottoscritto Consulente tecnico ritiene, con la presente relazione che si compone di n°46. pagine dattiloscritte, n°13 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori approfondimenti e/o chiarimenti.

---

Cesena li, 14/05/2022

Il Tecnico Estimatore  
Dott. Agronomo Brandolini Emilio

**ALLEGATI:**

- 
- 1. COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO**
  - 2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE, PLAN. ,TERRENI CONFINANTI ECC.**
  - 3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO**
  - 4. ATTO PROVENIENZA IMMOBILE**
  - 5. RELAZIONE NOTARILE**
  - 6. ISPEZIONI IPOTECARIE**
  - 7. CERTIFICAZIONE AGENZIE DELLE ENTRATE**
  - 8. STRALCIO DEL PIANO REGOLATORE**
  - 9. CONCESSIONI EDILIZIE**
  - 10. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**
  - 11. CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA E ATTO DI MATRIMONIO**
  - 12. PARAMETRI DI VALUTAZIONE OMI**
-

**13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

---