

PERIZIA PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

E.I. N°183/2020 riunita con **E.I. N°15/2022**

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. MOIRA PEDRELLI

CTU STIMATORE

DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI

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

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



SOMMARIO

| | |
|---|--------|
| 00) PREMESSA | |
| CHIARIMENTO CRITICITA' EVIDENZIATE NELLA RELAZIONE DEL DELEGATO DEPOSITATA IL 10.06.2022 | pag.4 |
| 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO | pag.7 |
| 02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA | pag.7 |
| 02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE | pag.7 |
| 02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI | pag.8 |
| 02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE | pag.8 |
| 02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI | pag.10 |
| 02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA | pag.26 |
| 03) VERIFICHE PROPRIETA' | pag.30 |
| 03.01) PROPRIETA' | pag.30 |
| 03.02) TITOLO DI PROVENIENZA | pag.30 |
| 03.03) ATTO DI COMPRAVENDITA DELLA CANTINA A PIANO TERRA | pag.32 |
| 03.04) ATTO DI CESSIONE DI STRADA PRIVATA | pag.33 |
| 03.05) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO | pag.34 |
| 04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI | pag.35 |
| 05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI | pag.37 |
| 06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI | pag.38 |
| 07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI | pag.38 |
| 08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI | pag.39 |
| 08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE | pag.39 |
| 08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG | pag.40 |
| 09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI | pag.42 |
| 10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE | pag.42 |
| 11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU | pag.43 |
| | |



| | |
|--|---------------|
| 13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA | pag.44 |
| 13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI | pag.46 |
| 13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI | pag.47 |
| 13.03) REGOLARITA' EDILIZIA | pag.47 |
| 14) OPERE ABUSIVE | pag.49 |
| 15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO | pag.50 |
| 16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE | pag.50 |
| 18) ACCATASTAMENTI | pag.51 |
| 19) VARIAZIONI CULTURALI | pag.52 |
| 20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI | pag.52 |
| 20.01) CRITERI ADOTTATI | pag.52 |
| 20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE | pag.55 |
| 20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE | pag.57 |
| 20.04) VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI | pag.58 |
| 20.05) VALORE FINALE | pag.60 |
| 21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO | pag.61 |
| 22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA | pag.61 |
| 23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA | pag.63 |
| 24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO | pag.63 |
| 25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO | pag.63 |
| 26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA | pag.64 |
| 27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE | pag.64 |
| 28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA | pag.64 |
| 29) ISTANZE DI PROROGA | pag.65 |
| 30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A" | pag.65 |
| 31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO | pag.65 |
| ELENCO ALLEGATI | pag.66 |



La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con studio professionale in Cesena, Via dell'Arrigoni n.308, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 07 settembre 2021 per la procedura N.183/2020 e 16 marzo 2022 per la procedura N.15/2022 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 09 settembre 2021 e data 17 marzo 2022, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario Avv. Pedrelli Moira in data 15 febbraio 2022 (ore 9,30), descrive quanto segue:

00) PREMESSA
CHIARIMENTO CRITICITA' EVIDENZIATE NELLA RELAZIONE
DEL DELEGATO DEPOSITATA IL 10.06.2022

La presente relazione tecnico estimativa, come richiesto dal G.E., si pone l'obiettivo di integrare la perizia depositata il 02.03.2022 (E.I. N°183/2020) e successivamente integrata per riunione procedure (E.I. 183/2020 e E.I. 15/2022), con i chiarimenti relativi ad alcune criticità evidenziate dal delegato alla vendita relativi alla proprietà della strada privata di uso pubblico e all'entità della proprietà condominiale con relative quote millesimali.

Da approfondimenti puntuali sulle proprietà condominiali, è infatti emerso che successivamente all'acquisto dell'immobile da parte degli esecutati (██████████) avvenuto nel 2004 sono stati effettuati due distinti atti notarili che hanno alterato la consistenza dell'immobile iniziale in riferimento alle parti comuni condominiali e alle relative quote di proprietà.

In particolare, nel 2005, il gruppo di fabbricati che gravitano sulle stesse strade, cedono all'amministrazione comunale una via privata di uso pubblico attraverso una cessione senza alcun corrispettivo economico, trattandosi di area già urbanizzata e destinata alla pubblica viabilità come da previsione di P.R.G. vigente; in particolare via Armellini e la traversa su via Mazzini.

Tale cessione viene formalizzata attraverso un atto a rogito del notaio Giuseppe Bellecca (Rep. N° 22908 del 29.03.2005) fra la sig.ra ██████████
██████████ che interviene in proprio e per conto dei condomini attraverso una procura firmata dai singoli proprietari e il Comune di Gatteo.



Poiché dal momento in cui i condomini rilasciano la procura alla signora [REDACTED] e l'effettivo atto di cessione presso il notaio Bellecca trascorre del tempo, accade che in riferimento alla proprietà in oggetto di esecuzione immobiliare, i proprietari [REDACTED] firmano la procura alla sig. [REDACTED] per la cessione della strada e successivamente vendono l'appartamento ai signori [REDACTED] (13.12.2004), ma tale vendita non viene annotata correttamente e aggiornata fra l'elenco dei proprietari della procura e pertanto in riferimento alla quota millesimale di proprietà [REDACTED] del mappale di strada da cedere (Foglio 13 Part. 1129), la quota di strada, effettivamente non viene mai ceduta.

Inseguito a ciò, quindi, i sig. [REDACTED], per avere acquistato l'appartamento tre mesi prima dell'atto di cessione della strada, non sono stati correttamente indicati nella procura come proprietari in quanto figuravano i precedenti proprietari ([REDACTED]) e pertanto in sede di atto notarile nel 2005 non cedono la loro quota di proprietà del mappale 1129.

Si segnala che, anche la nota di trascrizione dell'atto di cessione della strada cita i signori [REDACTED], riportandoli all'interno dell'elenco dei nominativi di tutti i proprietari interessati al trasferimento delle strade al Comune.

Si precisa che il Comune di Gatteo, nonostante l'acquisto parzialmente "non domino", attualmente sta regolarmente utilizzando e conservando la strada come pubblica e come da previsione di P.R.G.

Successivamente all'acquisto quindi, i signori [REDACTED], come da atto notarile di acquisto dell'immobile (Rep. 119476/2004 Notaio D'Ausilio), sono proprietari della quota millesimale del Mappale 1129 che nell'atto notarile viene così descritta: "*area urbana di mq 120 che costituisce pertinenza del fabbricato in oggetto ed è destinata a strada; con onere di manutenzione a carico dei proprietari delle unità immobiliari che hanno accesso in detta area destinata a strada*".

Quando nel 2005 viene ceduto al Comune di Gatteo il mappale 1129 insieme ai restanti mappali per costituire la via Armellini e la traversa su via Mazzini, i signori [REDACTED] rimangono proprietari di 115,92/1000 di proprietà del mappale 1129 e pertanto di ogni diritto, ragione, azione, accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato come indicato nell'atto di acquisto.

Per identificare precisamente l'entità delle aree comuni condominiali esistenti oggi in riferimento alla proprietà eseguita, va analizzato anche un secondo atto di compravendita che si svolge fra i signori [REDACTED] e il sig. [REDACTED], proprietario di un altro appartamento nello stesso fabbricato che risale al 2008 e consiste nel trasferimento della proprietà di una cantina a piano terra.

La cantina viene regolarmente trasferita al signor [REDACTED] tramite atto di compravendita (Rep. 130669 del 07.02.2008 – notaio D'Ausilio) e tale cessione altera ulteriormente la consistenza della proprietà iniziale e con essa la quota millesimale di proprietà delle aree comuni condominiali e pertanto anche del mappale 1129 che invece di essere ceduto all'Amministrazione Comunale, è rimasto in capo ai signori [REDACTED].

Per ciò che riguarda la vendita della cantina, regolarmente trasferita al signor [REDACTED] nel 2008, inseguito anche alla presentazione di una pratica edilizia (CILA) che ne ha regolarizzato la conformità urbanistica, quindi, sulla base del calcolo effettuato dal geom. Maestri Davide (v. All. 05) viene recepito anche la modifica della quota millesimale condominiale della proprietà in esame e pertanto la cessione della cantina comporta una



diminuzione di quota millesimale pari a 8,3 unità con un valore complessivo finale di 115,92-8,3=107,62/1000.

Si precisa che, sia nell'atto di acquisto dell'immobile effettuato il 13.12.2004 che in quello di vendita della cantina effettuato il 07.02.2008, non si fanno riferimenti alla cessione della strada privata al Comune di Gatteo, ma mentre nell'atto di acquisto dell'appartamento viene descritto il mappale 1129 come strada privata di uso pubblico, nell'atto di vendita della cantina non viene indicato più alcun riferimento all'esistenza della strada privata di uso pubblico ed alla sua eventuale cessione al Comune di Gatteo.

Anche in questo trasferimento di proprietà, che avviene nel 2008 presso il notaio D'Ausilio, non viene rilevata alcuna incoerenza relativa alla cessione della strada privata al Comune di Gatteo nel 2005 da parte di tutti i proprietari del fabbricato.

In seguito a tutto ciò, quindi, anche se nell'atto di acquisto della cantina non si rilevano riferimenti alla strada privata di uso pubblico o alla cessione della stessa al Comune di Gatteo, poiché la vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, così come la quota della strada privata riferita all'appartamento non è stata trasferita al Comune di Gatteo, anche la quota della strada privata riferita alla cantina non è stata ugualmente trasferita al Comune di Gatteo e risultano pertanto appartenere l'una ai signori [REDACTED] e l'altra [REDACTED]; in particolare 107,62/1000 del mappale 1129 ai signori [REDACTED] e 8,3/1000 dello stesso mappale al [REDACTED].

I signori [REDACTED] condividono quindi con il Comune di Gatteo la proprietà del mappale 1129 identificato come ente urbano di mq 120 con destinazione di viabilità pubblica come da P.R.G. vigente.

Trattandosi di un errore rilevato nell'atto di cessione della strada privata presso il notaio Giuseppe Bellecca (Rep. N° 22908 /2005) che ha comportato il trasferimento di proprietà al Comune di Gatteo parzialmente "*non domino*", nell'ambito della presente relazione tecnico estimativa verrà considerata la procedura necessaria per regolarizzare tale incongruenza che inoltre ha generato la stessa problematica anche nella compravendita della cantina avvenuta nel 2008.

Inoltre la proprietà millesimale del mappale 1129, essendo presente anche nell'atto di provenienza del 2004, anche se diminuito di quota millesimale (da 115,92 a 107,62), è destinata a viabilità pubblica ed è quindi sempre priva di valore commerciale, pertanto la relazione tecnico estimativa depositata il 02.03.2022 ed integrata il 13.04.2022, rimarrà invariata nei parametri valutativi utilizzati, non verranno modificate le sezioni tecniche riferite all'identificazione degli immobili, alla destinazione/regolarità urbanistica, ai criteri di stima, alla scelta degli immobili comparabili e alla finale determinazione del valore di mercato.

Anche il vincolo dell'atto di provenienza che consiste nella proprietà millesimale di una porzione di strada privata ad uso pubblico con i relativi oneri di manutenzione, non subisce variazioni in quanto l'atto di cessione della strada al Comune Di Gatteo, per errore esclude proprio la proprietà in esame, determinando solo una differente comproprietà della strada con il comune invece che con i proprietari del condominio.

La relazione estimativa verrà invece integrata nelle sezioni riferite alle formalità/vincoli, alle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, alla provenienza dei beni e alla quantificazione delle quote millesimali condominiali.



01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI 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 SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

Il debitore è stato avvisato tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso presso il proprio domicilio in data 30 dicembre 2021, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario Avv. Pedrelli Moira.

Su richiesta dell'affittuario che occupa l'immobile, a causa di quarantena da covid-19 di un familiare, alla data indicata nella comunicazione dell'esperto estimatore (8 febbraio 2022 - ore 9,30) non è stato possibile eseguire il sopralluogo e l'appuntamento è stato spostato al 15 febbraio 2022 (ore 9,30).

Si allega la raccomandata con la ricevuta di ritorno (v. All. 01).

02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE.

02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE - QUOTA DI 1/2 relativamente a:

- *Appartamento a piano secondo con sottotetto, autorimessa a piano terra e piccola area esclusiva esterna, in edificio condominiale ubicato nel Comune di Gatteo in via Mazzini n.31.*
- *Comproprietà di parti comuni (beni comuni non censibili) così costituite: corte, vano scala, pertinenza scoperta, contatori enel e contatori acqua/gas.*

L'immobile è situato in un edificio condominiale composto da n. 8 appartamenti, sottotetti, autorimesse, cantine, aree esclusive e si sviluppa su 4 piani fuori terra.

La superficie del terreno sul quale si erge il condominio, che ne costituisce sedime e corte comune (area coperta e area scoperta), è pari a mq 983 catastali.

Alla data del sopralluogo (15.02.2022) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile.

Il vialetto pedonale d'ingresso al condominio risulta privo di recinzioni, mentre le aree esterne esclusive risultano recintate con i relativi cancelli di accesso carrabili e pedonali.

L'accesso carrabile alla proprietà avviene sul fronte principale da via Mazzini direttamente alla piccola area esterna esclusiva e alla relativa autorimessa, mentre l'accesso pedonale avviene dal vano scala condominiale; il collegamento dell'appartamento a piano



secondo con l'autorimessa a piano terra è tramite il vano scala condominiale interno.
L'edificio è privo di ascensore.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

➤ **Fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo (D935) via Mazzini n.31.**

- Foglio 13 part. 1130 sub 15
Cat. A/4 classe 2 vani 4
Superficie catastale mq. 73 (totale aree scoperte escluse mq.70)
Rendita Catastale € 247,90
- Foglio 13 part. 1130 sub 21\
Cat. C/6 classe 1 mq 14
Superficie catastale mq 18
Rendita Catastale € 34,71

[REDACTED]

COMMENTI:

Le planimetrie catastali dell'immobile non sono conformi allo stato dei luoghi e alla planimetria allegata al titolo edilizio legittimo.

Il piano sottotetto in uso agli appartamenti del piano secondo, non è autorizzato, non è accatastato e risulta privo di abitabilità.

CONFINI:

L'appartamento sito al piano secondo confina con la proprietà [REDACTED] (sub 14), con [REDACTED] (sub 16) oltre alle parti comuni.

L'autorimessa al piano terra confina con la proprietà [REDACTED] (sub 3), con [REDACTED] (sub 5, sub 11 e sub 22) oltre alle parti comuni.

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

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

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

- ✓ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. 1970 del 30.09.2020 con trascrizione n.7 del 06.11.2020 - Registro particolare 11088 - Registro generale 16529.
I dati catastali indicati nel pignoramento, si riferiscono al Catasto Fabbricati, sono



corrispondenti a quelli catastali e sono: Foglio 13 part. 1130 sub 15, 21.

I dati catastali inerenti il terreno pertinenziale del fabbricato condominiale riferito al Catasto Terreni (Foglio 13 part. 1130 di mq 983), quale ente urbano senza reddito, in riferimento alla quota di comproprietà sulle parti comuni come per legge (ai sensi dell'art. 1117 del codice civile) della proprietà oggetto di pignoramento, sono indicati nell'atto di pignoramento ma non espressamente elencati.

- ✓ NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO N.7 del 06.11.2020 (Registro Particolare 11088 Registro Generale 16529)

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

QUADRO D

L'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.183/2020 RGE TRIBUNALE DI FORLÌ E' STATA PROMOSSA NEI SOLI CONFRONTI DI ██████████ PROPRIETARIA IN RAGIONE DI 1/2.

COMMENTI

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della particella su cui sorge il fabbricato condominiale (Foglio 13 part. 1130 come ente urbano di mq 983) per le aree comuni, a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 13 part.11130 sub 15, 21) identificano comunque correttamente l'intero immobile oggetto di pignoramento.

- ✓ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. 3160 del 04.01.2022 con trascrizione n.4 del 02.02.2022 - Registro particolare 1236 - Registro generale 1713.

I dati catastali indicati nel pignoramento, si riferiscono al Catasto Fabbricati, sono corrispondenti a quelli catastali e sono: Foglio 13 part. 1130 sub 15, 21.

- ✓ NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO N.4 del 02.02.2022 (Registro Particolare 1236 Registro Generale 1713)

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

QUADRO D

SI PRECISA QUANTO SEGUE: GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B – IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I



DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE. – I DATI ANAGRAFICI DELLA PARTE CONTRO SONO INSERITI A CURA E RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE. IL



COMMENTI

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della particella su cui sorge il fabbricato condominiale (Foglio 13 part. 1130 come ente urbano di mq 983) per le aree comuni, a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 13 part.11130 sub 15, 21) identificano comunque correttamente l'intero immobile oggetto di pignoramento.

I pignoramenti non si allegano in quanto presenti nel fascicolo delle procedure esecutive.

02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – PROPRIETA' INTERA



La proprietà, oggetto di esecuzione immobiliare, si trova nel condominio di via Mazzini in angolo con via Armellini e con il parcheggio pubblico di via Mazzini, in area di recente lottizzazione a confine con il territorio agricolo.

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione immobiliare, è formata da un appartamento con sottotetto a piano secondo accessibile dal vano scala condominiale e da un'autorimessa a piano terra con piccola area esclusiva accessibile da via Mazzini; tale autorimessa è collegata all'appartamento unicamente dal vano scala comune.



FOTO 04 - PROSPETTO PRINCIPALE



FOTO 05 - VISTA DEL TERRAZZO DELLA ZONA GIORNO



FOTO 06 - VISTA DEL TERRAZZO DELLA ZONA NOTTE

Fra i vani che costituiscono la proprietà, è presente a piano terra l'autorimessa e a piano secondo 1 soggiorno/pranzo, 1 angolo cottura, 1 disimpegno, 2 camere, 1 bagno e 2 balconi.

Utilizzato in totale difformità dai titoli edilizi abilitativi, è inoltre presente anche l'uso dell'intero piano sottotetto che è accessibile dal soggiorno tramite una scala in legno/metallo fissa.

Il piano sottotetto, così costituito, è formato da 1 vano principale ripostiglio utilizzato come camera da letto, 1 disimpegno, 1 vano ripostiglio utilizzato come bagno e 2 vani ripostiglio in parte privi di finiture che occupano le aree più basse del piano sottotetto.

Il fabbricato condominiale presenta una conformazione quadrata con profilo scalettato e impianto simmetrico.

La struttura è costituita da quattro piani fuori terra così suddivisi: a piano terra cantine ed autorimesse con aree esterne esclusive su quasi tutta l'estensione della proprietà, a piano primo 4 unità residenziali con scala d'ingresso indipendente accessibile dalla propria area esclusiva e a piano secondo 4 unità residenziali accessibili dal vano scala condominiale centrale con i relativi sottotetti nella porzione di fabbricato relativa.

Il piano sottotetto, pur essendo indicato negli elaborati architettonici grafici (sezioni e prospetti) depositati in Comune, è completamente assente dagli elaborati planimetrici, non è stato accatastato ed è privo di certificato di Abitabilità nel quale sono citati unicamente il piano terra, primo e secondo.

Tale particolarità, evidenzia le problematiche di legittimità dei vani presenti nel sottotetto e della scala di accesso rilevata nel vano soggiorno a piano secondo, non essendo indicata in nessun elaborato legittimo, e pone anche un problema di corretta identificazione catastale del piano sottotetto.

Da ciò, poiché nell'atto di provenienza viene indicato il piano sottotetto in uso agli appartamenti sottostanti del piano secondo, solo a seguito di regolarizzazione urbanistica dei vani anche dal punto di vista sismico, è possibile richiedere un'estensione del certificato di abitabilità al piano sottotetto ed un conseguente aggiornamento della planimetria catastale.



Complessivamente le aree comuni del fabbricato, sia interne che esterne, si limitano ad ingombri ridotti e dotazioni minime per limitare le aree comuni e soprattutto contenere i costi di pulizia e manutenzione condominiale; il vialetto di accesso presenta una larghezza minima e le larghezze di disimpegni e scale comuni raggiungono solo il minimo dimensionale normativo; l'edificio è privo di ascensore.



FOTO 13 - INGRESSO
AL CONDOMINIO



FOTO 14 - VIALETTO PEDONALE
D'INGRESSO



FOTO 15 - POSTA E CAMPANELLI

Contemporaneamente le aree esterne ripartite fra le varie proprietà del piano terra e del piano primo, elevano l'autonomia e l'indipendenza reciproca fra le diverse proprietà e offrono al contesto aree cortilizie di pregio che valorizzano il fabbricato condominiale con aree verdi permeabili arricchite da vegetazione decorativa ed ornamentale.

L'impianto urbanistico della lottizzazione costruita su area pianeggiante, si presenta progettato e realizzato per ottenere la massima funzionalità degli spazi con elevata dotazione di servizi sia pubblici che privati: viabilità di collegamento carrabile separata dai percorsi pedonali, elevata dotazione di parcheggi sia pubblici che privati e realizzazione di aree destinate a verde pubblico di quartiere.

Nella zona, oltre ad un'elevata dotazione di verde e parcheggi, si segnala la presenza di importanti servizi di quartiere come scuole, asili, chiese, sportelli bancari, supermercati e servizi alla persona.



FOTO 07 - PARCHEGGIO
DI VIA MAZZINI



FOTO 08 - VISTA DEL PARCHEGGIO



FOTO 09 - VIA MAZZINI

Il comparto nella sua interezza è stato urbanizzato a fine anni '90 con un piano particolareggiato di attuazione di tessuti residenziali pianificati, pertanto concepito con un progetto di urbanizzazione unitario che, oltre a ricavare i lotti per l'edificazione dei complessi residenziali privati, prevedeva una nuova viabilità dotata dei sottoservizi necessari (gas, acqua, enel, fognature ecc..) e di nuove opere pubbliche di urbanizzazione come parcheggi, verde attrezzato, marciapiedi e piste ciclabili.



L'impianto urbanistico generale, quindi, rispetta la normativa vigente in materia di dotazioni urbanistiche ma anche le aree private sono state progettate con un'attenzione alla dotazione di parcheggio e verde privato: i vani autorimessa e i posti auto privati, infatti soddisfano le superfici richieste dalla normativa, con ingombri dimensionali dei vani e delle corsie di manovra ben proporzionati e funzionali all'uso.



FOTO 10 - VIA ARMELLINI



FOTO 11 - VISTA DEL PARCHEGGIO



FOTO 12 - PROPRIETA'
SU VIA MAZZINI

Fra le particolarità va segnalata la presenza di due strade private interne comuni con altri fabbricati del comparto, costituite da via Armellini e dalla traversa su via Mazzini che nel 2005 sono state parzialmente cedute all'Amministrazione Comunale.

Come già descritto in premessa, purtroppo l'atto di cessione della strada al Comune è parzialmente "non domino" in quanto l'atto di cessione (Rep. 22908 del 29.03.2005 – notaio Giuseppe Bellecca), si basa su una procura firmata alla sig.ra [REDACTED] da parte di tutti i proprietari che cedono l'area.

Tale elenco di proprietari indicati in procura, in riferimento alla proprietà oggetto di esecuzione, riporta i signori [REDACTED] che sono i legittimi proprietari fino al 13.12.2004 e poiché l'atto di cessione si svolge il 29.03.2005, fra l'elenco dei firmatari della procura, per errore, non sono stati indicati e/o aggiornati i signori [REDACTED]

Tale incongruenza che di fatto ha impedito il trasferimento della quota millesimale di proprietà del mappale 1129 (area urbana di mq 120) della via Armellini e traversa su via Mazzini, determina un'anomala comproprietà della strada fra il Comune di Gatteo e l'attuale proprietà [REDACTED] e per una piccola quota anche con il sig. [REDACTED] che è l'acquirente della cantina a piano terra del 2008.

Tale condizione, oltre a determinare una servitù reciproca per il passaggio di condotte impiantistiche comuni, pone l'onere della pulizia e della manutenzione della strada anche a carico dei proprietari dell'appartamento in esame, ovviamente solo per la quota millesimale di competenza.

Si allega una planimetria con evidenziata in rosso la particella 1129 oggetto del vincolo di strada privata (Foglio 13 Part. 1129 – ente urbano di mq 120).





PART. 1129 STRADA PRIVATA

Nonostante il complesso sia stato edificato nel 1999-2000, le condizioni conservative dei materiali e l'aspetto esteriore delle superfici si presentano oggi usurate e da ripristinare con sostituzione di componenti, pulizia e nuova tinteggiatura.

Da un attento esame degli esterni sono state rilevate problematiche di degrado per le quali è sicuramente necessario un intervento di manutenzione ordinaria nell'immediato futuro da parte del condominio ed anche le componenti architettoniche come porte e finestre, risalgono all'epoca del fabbricato, sono in condizioni di funzionalità ed efficienza, ma rispondono solo discretamente alle esigenze estetiche e prestazionali richieste oggi dal mercato immobiliare.

L'aspetto esteriore dell'edificio è di colorazione rosa ed è caratterizzato da un ritmo di partizioni e volumi che raggiunge un buon risultato formale: logge, balconi, pensiline di protezione e scale d'accesso private, si inseriscono nella composizione architettonica fornendo elementi di dettaglio architettonico funzionali all'uso.



FOTO 01 - VISTA GENERALE
DAL PARCHEGGIO



FOTO 02 - PROSPETTO LATERALE



FOTO 03 - VISTA DA VIA MAZZINI

Da un punto di vista normativo, il manufatto edilizio, risponde alle prescrizioni recenti in materia di sicurezza antisismica, di risparmio energetico e di isolamento acustico e con esse la scelta di materiali con prestazioni tecniche più performanti.



In relazione invece alla normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89), trattandosi di edificio di complessivi 3 piani fuori terra (escluso il sottotetto), non esiste l'obbligo d'installazione di ascensore e le aree comuni hanno caratteristiche fisiche e dimensionali non idonee all'accessibilità da parte di persone con ridotte capacità motorie.

Solo attraverso interventi di adattabilità sulle strutture esistenti, come l'installazione di meccanismi di sollevamento servoscala, sarà possibile adeguare i percorsi verticali alla sopraelevata normativa.

L'involucro edilizio, anche se conforme alla normativa per il contenimento dei consumi energetici vigente all'epoca del fabbricato, è formato da componenti opachi in muratura non coibentata e da chiusure finestrate in legno dotate di guarnizioni e vetrocamera di semplice configurazione.

Tale condizione non permette all'edificio di raggiungere un ottimale livello di prestazione energetica sia per la climatizzazione invernale che per il raffrescamento estivo, ed espone il fabbricato a problematiche di muffe da condensa determinate dalla presenza di ponti termici non coibentati soprattutto nelle pareti a nord e negli angoli delle stanze in corrispondenza di travi e pilastri in cemento armato.

Gli infissi esterni e la porta d'ingresso, sia per la scelta dei materiali che per i sistemi di montaggio, raggiungono un discreto grado di isolamento acustico e di sicurezza anti-intrusione, mentre gli scuri in legno delle finestre e il portone basculante evidenziano già un elevato grado di usura che necessita di interventi di ripristino e rinnovamento.

Le aree scoperte esterne sono pavimentate in blocchetti prefabbricati "tipo betonella" con effetto bicolore che presenta un montaggio non perfettamente complanare con presenza di vegetazione infestante antiestetica; le recinzioni sono in muratura con copri muretto in cotto e ringhiere in metallo con elementi lineari zincati e verniciati.



FOTO 16 - PARCO PUBBLICO



FOTO 17 - PARCHEGGIO
SU VIA MAZZINI



FOTO 18 - BALCONE ZONA NOTTE



FOTO 19 - BALCONE ZONA GIORNO



FOTO 20 - BALCONE ZONA GIORNO
AMPLIATO



FOTO 21 - RECINZIONE DI CONFINE

Sulla base di queste considerazioni, sia per lo stato conservativo delle componenti



che per le caratteristiche architettoniche, il complesso edilizio in esame si può classificare di discreto pregio architettonico con livello di finitura discreto sia degli esterni che degli interni.

Alla data del sopralluogo (15.02.2022) l'immobile pignorato si presentava ben identificato, identificabile ed accessibile.

La proprietà in oggetto è formata da vani abitabili nel piano secondo (soggiorno-pranzo-ingresso, angolo cottura, bagno, 2 camere, 2 balconi e 1 disimpegno della zona notte) (h. cm.270) e da un vano autorimessa a piano terra (h. cm. 230) con relativa piccola area esclusiva sul fronte dell'autorimessa.

In generale tutti i vani dell'alloggio presentano caratteristiche dimensionali funzionali al loro utilizzo e una dotazione di aperture vetrate che raggiungono i rapporti di illuminazione ed areazione imposti dalla normativa per l'abitabilità degli ambienti.

Il piano sottotetto collegato direttamente alla zona giorno dell'appartamento risulta oggi un'importante dotazione aggiuntiva di spazi per lo svago ed il tempo libero, e pur presentando un'altezza media inferiore a cm. 130, come indicato anche dalle planimetrie autorizzative, presenta una suddivisione in vani che valorizza notevolmente la porzione di spazio più alta e quindi più abitabile.

Tale dotazione però, pur non essendo conforme nell'uso, in quanto le altezze medie non consentono una destinazione dei vani a camera da letto e a bagno come rilevato sul posto, si basa su presupposti da regolarizzare completamente: la totale assenza del piano e della scala d'accesso dai titoli abilitativi, la verifica dell'idoneità statica delle opere, la non conformità catastale con lo stato dei luoghi e l'incompletezza del certificato di abitabilità relativo.

Nell'ambito delle aree comuni, per le quali la proprietà in oggetto possiede una proporzionale quota di comproprietà oggi pari a 107,62 millesimi, il condominio è dotato di spazi così identificati: vano scala, pertinenza scoperta, contatori su via Mazzini e contatori nella via trasversale.

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

- Alloggio al piano secondo con h. cm. 270 circa mq. 68,7
- Balconi della zona giorno e della zona notte circa mq. 15,3
- Autorimessa a piano terra con h. cm. 230 circa mq. 15,3
- Sottotetto con h. media < cm.130 circa mq. 43,5
- Cortile esclusivo circa mq. 26,5

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

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

Nell'appartamento sono state riscontrate significative difformità edilizie.



Gli elementi rilevati non rispondenti alle planimetrie dell'ultimo titolo abilitativo valido che vanno in parte regolarizzati, in parte ripristinati ed infine accatastati, riguardano l'uso del piano sottotetto accessibile da una scala fissa nel vano soggiorno e l'ampliamento del terrazzo della zona giorno con rimozione di una tettoia.

In particolare nel piano sottotetto sono presenti un vano ripostiglio utilizzato come camera da letto con l'istallazione di un lucernaio in copertura, un vano ripostiglio utilizzato come bagno con le relative opere di impianto idraulico, l'istallazione di un lucernaio in copertura e due vani ripostiglio ricavati nelle aree più basse del piano sottotetto.

Oltre ad una regolarizzazione amministrativa tramite una sanatoria giurisprudenziale che non prevede la doppia conformità (all'epoca dell'abuso e in data odierna), è necessario un nuovo certificato di abitabilità comprensivo di conformità strutturale, di progetto dell'impianto di riscaldamento e di conformità degli impianti elettrico/idraulico.

Non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'appartamento, in quanto le planimetrie del titolo abilitativo valido che risale al 2000 e al 2007, mettono l'acquirente in condizioni di effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso l'Amministrazione Comunale.

Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi (e quindi non detratto dal valore di stima dell'immobile al Punto 20.03), deve intendersi a totale carico dell'acquirente, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.

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

L'appartamento è dotato di CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 19/2000 P.G.N. 4056 del 27.04.2000 ottenuto in conformità alla Concessione Edilizia N. 24/99 e successive varianti (v. All. 09).

In data successiva all'abitabilità del 27.04.2000, viene presentata DIA P.G.N. 104142 del 29.09.2007 che nella proprietà in esame modifica la configurazione di una cantina comunicante con l'autorimessa ed a seguito di ciò, tale cantina viene venduta ad un'altra proprietà.

Dall'epoca di costruzione dell'intero complesso (1999/2000) non sono stati eseguiti



altri lavori edili di sostanziale entità come ampliamenti o ristrutturazioni che possano avere alterato la conformazione volumetrica complessiva della proprietà oggetto di pignoramento.

La proprietà condominiale in esame, oltre ad essere in possesso di ABITABILITA' N°19/2000 relativa ai piani terra, primo e secondo, è in possesso di collaudo statico su autorizzazione sismica n. 3352/99 del 02.04.1999, di autorizzazione per immissione di scarichi in fognatura bianca, nera e mista n. 03/99 P.G.N. 3923 del 20.04.2000 e di conformità dell'impianto elettrico relativo alle parti comuni a firma della ditta Zamagni Walter & C. del 15.06.2000 (v. All. 10).

Le dotazioni impiantistiche (idrosanitario, elettrico e gas) presenti nell'alloggio risalgono al 2000, sono dotate di certificati di "conformità degli impianti" e rispondono alla normativa vigente in materia di sicurezza ed efficienza degli impianti: per l'impianto idraulico ditta di termoidraulica di Fontana Gino del 20.03.2000 e per l'impianto elettrico ditta Zamagni walter & C. del 15.06.2000 (v. All. 10).

Nonostante siano presenti tutte le certificazioni suddette, sarà comunque a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e gas) prima dell'utilizzo, evitando eventuali problematiche connesse ad una conduzione non sempre accurata nella manutenzione e nel controllo dell'efficienza degli stessi impianti da parte dei precedenti proprietari.

Le componenti dell'appartamento sono idonee ad un immediato utilizzo e gli impianti sono funzionanti e dotati di certificato di conformità.

✓ DESCRIZIONE DELLE FINITURE ESTERNE E AREE COMUNI

Il corpo del fabbricato presenta una conformazione quadrata e simmetrica con un profilo scalettato alle quattro estremità caratterizzate dalla presenza dei singoli alloggi.

La composizione compatta così identificata viene interrotta ed arricchita di elementi architettonici che ne completano funzionalità ed immagine come i balconi, le logge, le pensiline a forma di timpano e le scale di accesso private al piano primo.

Nelle quattro estremità della composizione sono presenti quattro singoli alloggi che, grazie alla collocazione ad angolo, si pongono in affaccio contemporaneo su due fronti del fabbricato con differente esposizione solare e visuale panoramica.

Tale particolarità consente agli alloggi una dotazione di aperture idonea alla tipologia di appartamento e soprattutto funzionale al raggiungimento dei rapporti di illuminazione ed areazione naturale dei vani imposti dalla normativa edilizia.

Le pareti esterne dell'edificio sono prive di coibentazione e presentano superficie intonacata di colore rosa.

Il plafone del cornicione del tetto, la struttura delle pensiline, la soletta dei balconi e le solette delle scale presentano struttura in cemento armato a vista.

I canali di raccolta delle acque piovane come grondaie e pluviali sono in rame e il manto di copertura in elementi di laterizio colore rosso.

I parapetti dei balconi e delle scale esterne, così come le recinzioni delle aree cortilizie sono costituiti da pannelli in metallo di ringhiera zincata con semplici elementi lineari verticali.

Infissi e scuroni sono in legno mordenzato di colore rosso naturale e i lucernai in copertura in legno di colore naturale.





FOTO 28 - CALDAIA IN NICCHIA
NELLA MURATURA ESTERNA



FOTO 29 - PERGOLATO TERRAZZO
ZONA GIORNO



FOTO 30 - DETTAGLIO PAVIMENTO,
SOGLIA, INFISSO E SCURONI

La porta d'ingresso al condominio è in legno mordenzato di colore rosso naturale con un disegno geometrico a riquadri e specchiature in vetro satinato.

I singoli appartamenti sono dotati di portoncino d'ingresso blindato anti intrusione con pannello in legno di colore bianco all'interno dell'appartamento e pannello di colore legno naturale all'esterno sulle aree comuni.



FOTO 25 - PORTA D'INGRESSO
BLINDATA



FOTO 26 - PORTA D'INGRESSO
CONDOMINIALE



FOTO 27 - LUCERNAI SOTTOTETTO

Il portone dell'autorimessa è in lamiera di colore marrone.

Tutte le soglie e banchine sono in marmo granito del tipo "sale pepe".

Scala, pianerottoli e disimpegni delle aree comuni sono pavimentati con lastre di granito del tipo "sale pepe" con la stessa finitura di alzate e battiscopa perimetrali.

I parapetti della scala condominiale sono in legno ad elementi orizzontali, ma si segnala che le caratteristiche dimensionali degli elementi lignei ed il loro posizionamento orizzontale non sono idonei alla normativa di sicurezza per "scalabilità" del parapetto e per presenza di spazi vuoti fra gli elementi lignei superiore ai minimi normativi.



FOTO 22 - INGRESSO CONDOMINIO



FOTO 23 - SCALA CONDOMINIALE



FOTO 24 - PARAPETTO SCALA
CONDOMINIALE



I cortili esterni, oltre a disimpegni e soglie in granito tipo “sale pepe”, sono pavimentati con blocchetti in cemento prefabbricato di colore grigio/rosso e montaggio a “ventaglio”.



FOTO 58 - PAVIMENTI AREE CONDOMINIALI



FOTO 59 - UMIDITA' DA RISALITA SULLE MURATURE



FOTO 60 - PAVIMENTI ESTERNI E UMIDITA' NELLE MURATURE

✓ DESCRIZIONE ALLOGGIO, SOTTOTETTO E AUTORIMESSA

La proprietà, oggetto di pignoramento, è formata da un alloggio a piano secondo (h. cm.270), da un sottotetto (h. media < cm.130) e da un'autorimessa a piano terra con una piccola area esclusiva sul fronte.

I vani che compongono l'abitazione, il sottotetto e l'autorimessa sono:

a piano secondo 1 vano soggiorno-pranzo-ingresso, 1 angolo cottura dotato di finestra, 1 balcone nella zona giorno, 1 disimpegno, 2 camere, 1 bagno, 1 balcone nella zona notte ed una scala di accesso in metallo/legno nel piano sottotetto;



FOTO 31 - SOGGIORNO



FOTO 32 - SCALA SOTTOTETTO DIFFORME



FOTO 33 - SOGGIORNO



FOTO 34 - ANGOLO COTTURA



FOTO 35 - DISIMPEGNO



FOTO 36 - BAGNO

a piano sottotetto 1 ripostiglio utilizzato come camera da letto dotato di lucernaio in copertura e veduta con vetro mattone in facciata, 1 ripostiglio utilizzato come bagno dotato di



lucernaio e 2 ripostigli nella zona bassa del piano sottotetto;



FOTO 37 - CAMERA PRINCIPALE



FOTO 38 - CAMERA SECONDARIA



FOTO 39 - SOGLIA E PAVIMENTI



FOTO 40 - BAGNO SOTTOTETTO
DIFFORME



FOTO 41 - BAGNO SOTTOTETTO
DIFFORME



FOTO 42 - RIPOSTIGLIO GREZZO
SOTTOTETTO

a piano terra 1 autorimessa accessibile dal vano scala condominiale e sul fronte del vano una piccola area esclusiva esterna utilizzata come posto auto.



FOTO 43 - RIPOSTIGLIO SOTTOTETTO

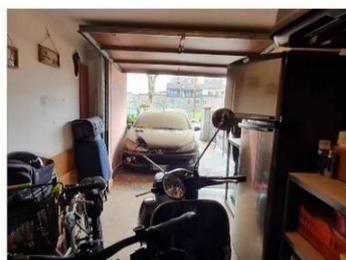


FOTO 44 - AUTORIMESSA



FOTO 45 - AUTORIMESSA

Tutti i vani sono dotati di aperture vetrate con caratteristiche dimensionali che consentono il raggiungimento dei rapporti di illuminazione ed areazione naturale prescritti dalla normativa per i requisiti di abitabilità dei vani.

Anche la dotazione di 1 grande balcone nella zona giorno e di un balcone nella zona notte, insieme ad un intero piano sottotetto con ulteriori vani a servizio idonei allo svago e al tempo libero, forniscono all'appartamento una buona dotazione di spazi aggiuntivi a quelli abitabili che elevano la qualità generale dell'abitazione.

Le caratteristiche dimensionali delle stanze presentano forma e proporzioni geometriche regolari che forniscono agli spazi una buona potenzialità progettuale nelle diverse sistemazioni di arredo degli interni.

Oltre ad una buona dotazione di aperture, la posizione dell'alloggio nel piano più alto ad



angolo su due distinte fronti del fabbricato, consente una buona esposizione ai raggi solari, un'ottimale ventilazione naturale interna favorita dalle posizioni contrapposte delle aperture e una buona visuale panoramica sul parcheggio e sulla via Mazzini.

Contemporaneamente però la presenza di un fronte a nord determina un aumento di problematiche di umidità, condensa e muffa in corrispondenza dei ponti termici.

Anche le superfici destinate a parcheggio privato formate da un'autorimessa a piano terra con area esclusiva sul fronte utilizzata come posto auto esterno coprono il fabbisogno di parcheggio dell'abitazione per autovetture, motorini e biciclette.

✓ DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE

All'interno dell'alloggio, sia le pareti che i soffitti, sono in muratura con intonaco a civile e tempera colore bianco.

I pavimenti in tutti i vani e il relativo battiscopa sono in gres porcellanato di colore bianco avorio; i pavimenti sono in formato quadrato e montaggio in diagonale.

I bagni sono pavimentati in gres porcellanato di colore verde acqua nella zona giorno e di colore blu nel piano sottotetto, di formato quadrato e montaggio in squadro.

Il rivestimento del bagno principale è sempre di colore verde acqua e raggiunge un'altezza di circa ml.2,0 con montaggio alternato in diagonale/squadro ed elemento decorativo di coronamento, mentre quello del bagno nel sottotetto copre l'intera parete ed è costituito da mattonelle di mosaico di colore bianco/blu/azzurro.



FOTO 55 - DETTAGLIO PAVIMENTI E SOGLIA



FOTO 56 - MATERIALI SCALA SOTTOTETTO

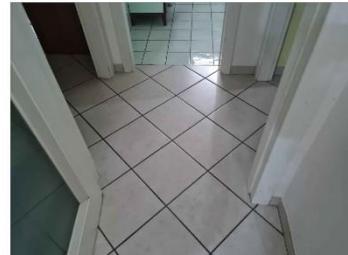


FOTO 57 - PAVIMENTI

I sanitari, doccia e vasca sono in ceramica bianca con rubinetterie in acciaio cromato.

Le porte interne dell'appartamento sono del tipo a battente, in legno tamburato di colore bianco con cornici similari.

Le finestre sono in legno con guarnizioni, vetro camera e scuroni in legno a battente.

L'impianto di riscaldamento è tradizionale con radiatori in acciaio ad elementi tubolari alimentati da una caldaia in nicchia nella muratura esterna; gli apparecchi sono del tipo a colonna in pareti interne e del tipo in nicchia nelle murature esterne sotto le finestre.

Il sistema di generazione del calore è costituito da una caldaia a condensazione di marca "BERETTA" incassata nella muratura esterna tramite controtelaio con sportello metallico di colore rosa.

Il vano autorimessa presenta pareti tinteggiate di colore bianco, pavimenti in gres porcellanato antiscivolo e basculante in lamiera di colore marrone verso il cortile del fabbricato.



L'appartamento è dotato di impianto di raffrescamento elettrico costituito da una sola unità interna posizionata nel disimpegno della zona notte con pompa di calore esterna posizionata sul balcone della zona notte.

Le forniture di acqua, gas e luce sono autonome e le apparecchiature di contabilizzazione delle singole unità immobiliari si trovano in idonei vani contatore in prossimità delle aree esterne comuni.

✓ STATO DI CONSERVAZIONE E IMPIANTI

Tutte le componenti del fabbricato risalgono all'epoca di costruzione (2000) sia come aspetto esteriore, che come stato di conservazione e come caratteristiche funzionali.

Gli infissi, gli scuroni, i lucernai in copertura e le porte esterne presentano uno stato di conservazione mediocre ed usurato dal tempo e dagli agenti atmosferici: le superfici delle componenti in legno hanno perso la finitura superficiale protettiva e la fibra di legno dei telai inizia a perdere compattezza e tenuta.



FOTO 61 - SCURONI ESTERNI USURATI



FOTO 62 - SCURONI ESTERNI USURATI



FOTO 63 - UMIDITA' MURATURE SUL BALCONE

Anche le componenti di movimentazione in metallo e le serrature di chiusura non sono più efficienti, le componenti metalliche sono in parte aggredite da sporco/ruggine e le serrature non garantiscono tenuta e sicurezza anti intrusione.

Nel balcone della zona giorno si presentano diverse problematiche di conservazione che penalizzano la struttura nel suo complesso: la struttura in legno a pergolato necessita di un intenso intervento di manutenzione con carteggiatura e nuova finitura superficiale, le murature esterne in prossimità della caldaia presentano macchie da infiltrazione a livello del battiscopa per le quali è necessario un intervento di ripristino e per finire la pavimentazione esterna del balcone, essendo causa di infiltrazione sottostante a seguito dell'istallazione del pergolato ha subito un intervento di rasatura con resina impermeabilizzante che ha completamente rivestito il pavimento esterno esistente.

A necessitare di un intervento di pulizia e nuova tinteggiatura è sicuramente l'esterno del fabbricato che oltre a presentare macchie di sporco da inquinamento e macchie di muffa da condensa soprattutto nelle porzioni di muratura esposta a nord, necessita anche di una pulizia generale con nuova tinteggiatura delle componenti murarie.

Nelle aree comuni, invece si segnalano solo piccole macchie di umidità da risalita in corrispondenza del battiscopa nelle murature esterne; tale fenomeno è imputabile ad un'errata pendenza delle pavimentazioni esterne e non corretto drenaggio del massetto sottostante, che determinano un ristagno di umidità con conseguente risalita capillare nell'intonaco esterno e



successivo distacco antiestetico.



FOTO 64 - RIVESTIMENTO BAGNO SOTTOTETTO



FOTO 65 - UMIDITA', CONDENZA E MUFFA NELLE MURATURE ESTERNE



FOTO 66 - UMIDITA', CONDENZA E MUFFA

Tutti gli impianti presenti nell'alloggio e i relativi generatori sono funzionanti e ideali ad un immediato utilizzo.

La caldaia a gas (marca Beretta) per il riscaldamento invernale è posizionata in nicchia nella muratura esterna sul balcone e i radiatori sono del tipo tradizionale in acciaio ad elementi tubolari di colore bianco.

L'impianto di raffrescamento è costituito da una sola unità interna e pertanto non è in grado di raggiungere con temperature idonee tutti i vani dell'appartamento.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche; quello idro-sanitario di adduzione e scarico sempre sottotraccia con linee e tubazioni in pvc.



FOTO 46 - CALDAIA BERETTA



FOTO 47 - RADIATORE A COLONNA

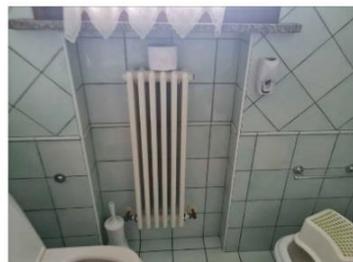


FOTO 48 - RADIATORE IN NICCHIA



FOTO 49 - IMPIANTO CONDIZIONATORE ZONA NOTTE



FOTO 50 - PLUVIALI E IMPIANTO CONDIZIONATORE



FOTO 51 - UNITA' INTERNA PER IL RAFFRESCAMENTO





FOTO 52 - CRONOTERMOSTATO



FOTO 53 - CITOFONO E IMPIANTO ELETTRICO

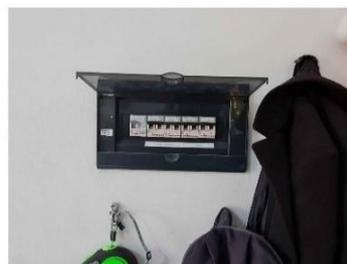


FOTO 54 - QUADRO CONTATORE ENEL

Entrambi gli impianti sono dotati di certificato di conformità degli impianti rispettivamente per l'impianto elettrico a firma della ditta Zamagna Walter & C. del 15.06.2000 e per l'impianto idraulico a firma della ditta di termoidraulica di fontana Gino del 20.03.2000.

Sarà comunque a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario, gas e scarico), per prevenire eventuali problematiche connesse alla mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.

L'edificio è in possesso di certificato di ABITABILITA' N° 19/2000 (P.G.N. 4056 del 27.04.2000) (v. All. 09).

Complessivamente quindi l'appartamento manifesta uno stato di degrado quantificabile con un coefficiente di vetustà pari ad almeno 85% che corrisponde a 20 anni di vetustà.

✓ CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda commerciale della proprietà viene misurata con le murature esterne per intero, in mezzeria per i divisori ed è la seguente:

- Alloggio a piano secondo (H. cm.270) circa mq. 68,7;
- Balcone zona giorno circa mq. 9,9;
- Balcone zona notte circa mq. 5,4;
- Sottotetto (H. media < cm.130) circa mq. 43,5 (> cm.100);
- Autorimessa a piano terra (H. cm.230) circa mq 15,3;
- Cortile esclusivo esterno circa mq. 26,5.

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio valido (DIA P.G.N. 3029/2000 e DIA P.G.N. 104142/2007) con successiva verifica in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle consistenze complessive esistenti.

Non è stato eseguito, quindi, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio, poichè la completezza degli elaborati grafici dell'ultimo progetto (2000-2007) approvato e allegato, mette l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile.



Rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare altre verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Gatteo.

L'appartamento e l'autorimessa sono dotati di CERTIFICATO DI ABITABILITA' N° 19/2000 (All. 09).

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso l'archivio comunale che attestano la regolarità dell'immobile, si rilevano difformità edilizie che in parte sono da regolarizzare tramite pratica in sanatoria e in parte da ripristinare come stato dei luoghi conforme.

Si precisa comunque, che la regolarità urbanistica rilevata si basa sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti.

La catalogazione delle pratiche, però, non fornisce quasi mai risultati totalmente completi e attendibili, in quanto spesso effettuata con metodologie disarticolate e non sempre verificate dagli addetti dell'Amministrazione Comunale.

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

E' consuetudine, al termine di una consultazione, non avere la sicurezza da parte dell'Amministrazione Comunale di avere reperito tutti gli atti ufficiali esistenti che interessano una proprietà e solo quando gli archivi comunali verranno riorganizzati con una catalogazione basata sui dati catastali ed eventualmente digitale, si potrà risolvere questa problematica di attendibilità e completezza degli atti reperiti.

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

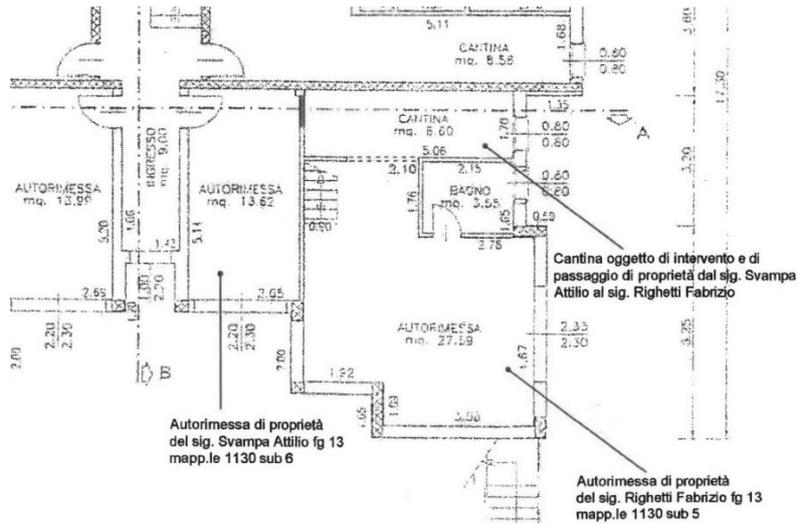
Nel caso in esame, comunque, si riconosce una discreta qualità e completezza dei precedenti titoli abilitativi reperiti presso l'Archivio Comunale.

02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria, estrapolata dagli elaborati del titolo abilitativo approvato risalente alla Denuncia di Inizio Attività P.G.N. 3029/2000 del 30.03.2000 (varianti a C.E. N°24/99 – modifiche interne e prospettiche) e alla Denuncia di Inizio Attività P.G.N. 104142/2007 del 29.09.2007 (opere interne per chiusura di porta di comunicazione fra autorimessa e cantina della proprietà oggetto di procedura espropriativa).

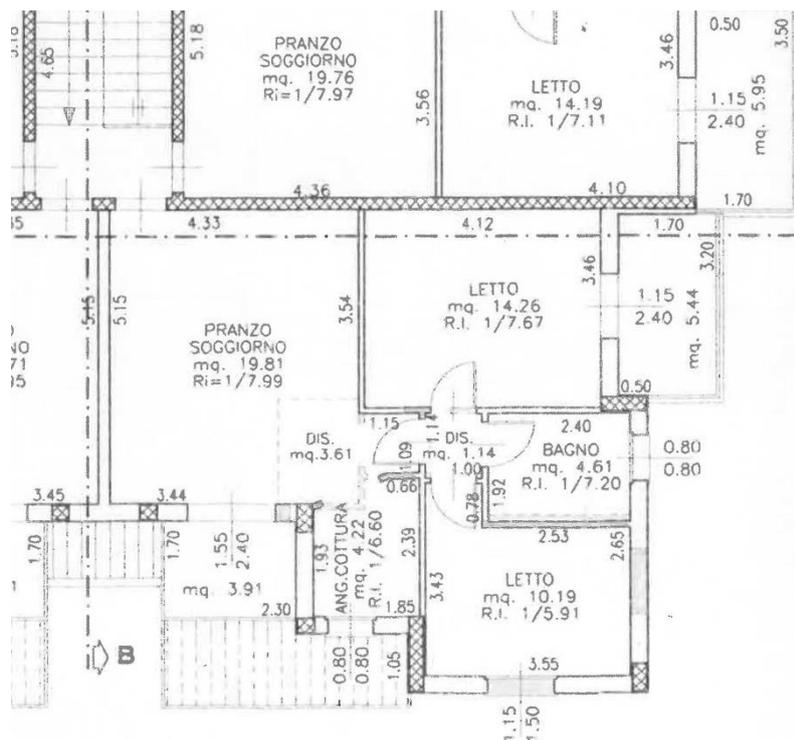
Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato approvato e quello attuale, rilevato durante il sopralluogo del 15.02.2022 e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.





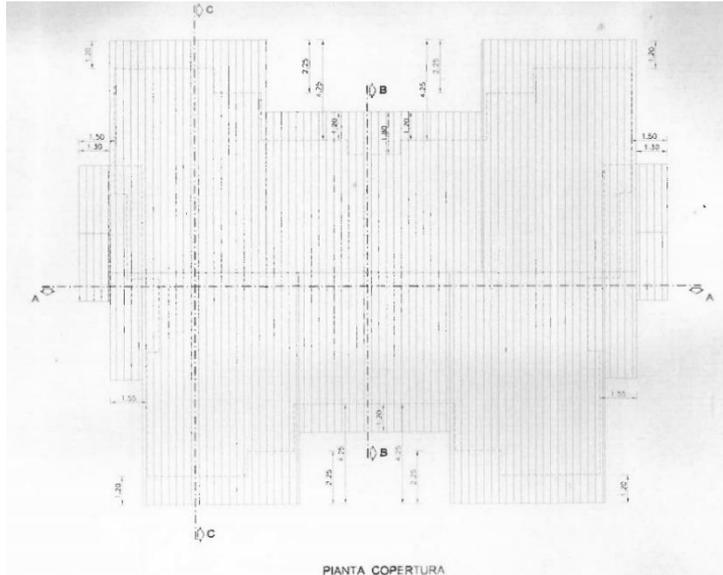
PIANO TERRA

PIANO TERRA - DIA PGN 104142/2007

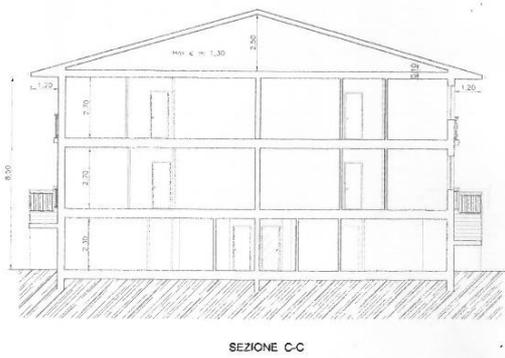


PIANO SECONDO - DIA PGN 3029/2000

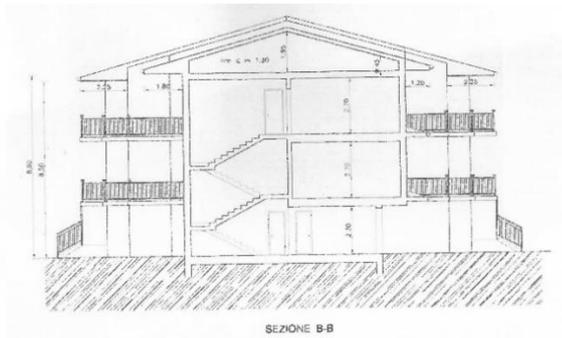




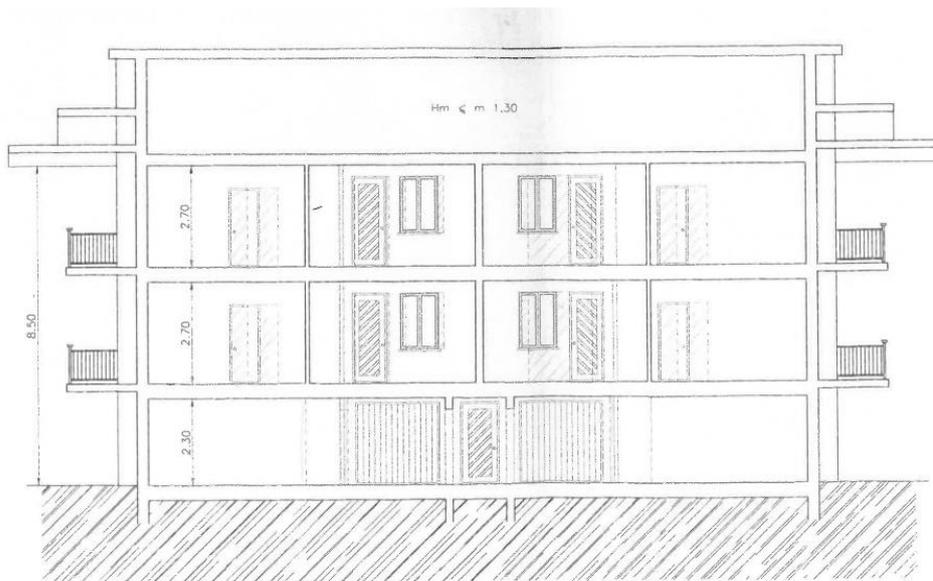
PIANTA COPERTURA - DIA PGN 3029/2000



SEZIONE C-C



SEZIONE B-B



SEZIONE A-A

SEZIONI - DIA PGN 3029/2000





PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST





PROSPETTI - DIA PGN 3029/2000

03) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRA' NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCritto IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE' INDICHERA' GLI ESTREMI COMPLETI.

03.01) PROPRIETA'

I beni risultano in capo alle persone esegutate ([REDACTED]) per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente l'intero.

03.02) TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza della proprietà in capo agli esegutati è un atto di compravendita (v. All. 05) redatto dal notaio Dott. Alfredo D'Ausilio per la quota di 1/2 del diritto di proprietà ciascuno e complessivamente l'intero; in particolare:

[REDACTED] Atto di compravendita redatto dal Notaio Alfredo D'Ausilio il 13.12.2004 (repertorio n. 119476 - raccolta n. 15028 - trascritto a Forlì il 18.12.2004) dove i [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

vendono

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- porzione di fabbricato condominiale, sito in Gatteo, via G. Mazzini n.31 erigentesi su area pertinenziale riportata in Catasto al Foglio 13, Part. 1130 di mq. 983, e precisamente:
- appartamento composto da soggiorno – pranzo – angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto e due balconi al piano secondo, riportato in Catasto al Foglio 13 Part. 1130 sub 15 via Giuseppe Mazzini n.31 piano 2 Cat. A/4 Cl. 2 vani 4 R.C. € 247,90;
 - vano autorimessa pertinenziale al piano terra riportato in Catasto al Foglio 13 Part. 1130 sub 21, cat. C/6, classe 1, mq. 23, R.C. € 57,02;

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

La vendita è comprensiva di ogni diritto, ragione, azione, accessorio, dipendenza, servitù attive e passive, nulla escluso o eccettuato e viene effettuata con i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in ragione di millesimi **115.92**, con le seguenti precisazioni:

- Part. 1130 sub 17 (vano scala) è B.C.N.C. ai sub 2, 3, 6, 7, 13, 14, 15 e 16;
- Part. 1130 sub 18 (pertinenza scoperta) è B.C.N.C. ai sub 2, 3, 6, 7, 13, 14, 15 e 16;
- Part. 1130 sub 19 (vani contatori) è B.C.N.C. ai sub da 1 a 16;
- Part. 1130 sub 20 (vano contatori) è B.C.N.C. ai sub 2, 3, 6, 7, 13, 14, 15 e 16;

Inoltre

- Part. 1129 (area urbana di mq 120) come pertinenza del fabbricato in oggetto destinata a strada privata, con onere di manutenzione a carico dei proprietari delle unità immobiliari che hanno accesso in detta area destinata a strada
- L'area scoperta è divisa in varie porzioni, alcune delle quali costituiscono pertinenza esclusiva di unità immobiliari facenti parte del fabbricato;
- Tutte le aree sono gravate da servitù di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, condotte telefoniche e quant'altro, essendo l'intero complesso servito da unica rete di infrastrutture;
- Il sottotetto non rientra nelle parti comuni in quanto costituisce pertinenza, per singole porzioni, degli appartamenti al piano secondo.

Dichiara la parte acquirente di essere a conoscenza e di accettare che le unità immobiliari in oggetto fanno parte di edificio a conduzione condominiale e si obbliga pertanto a rispettarne le relative norme ed il regolamento di condominio, ove esistente.

COMMENTI

La part. 1129 (area urbana di mq 120) consiste in una porzione di strada privata di uso pubblico che nel 2005 è stata ceduta all'Amministrazione Comunale, ma poiché nell'atto la procura è stata firmata dai signori [REDACTED] che sono i proprietari legittimi solo fino al 13.12.2004, la strada non viene interamente ceduta (atto "non domino") e si viene a determinare un'anomala comproprietà fra il Comune di Gatteo ed i signori [REDACTED] ovviamente solo per la loro quota di



competenza che è 115,92/1000 del mappale 1129 (area urbana di mq 120).

Nell'atto sopra citato viene precisato che il piano sottotetto costituisce pertinenza degli appartamenti del piano secondo.

03.03) ATTO DI COMPRAVENDITA DELLA CANTINA A PIANO TERRA

Il titolo di compravendita che trasferisce la proprietà della cantina a piano terra è un atto di compravendita (v. All. 05) redatto dal notaio Dott. Alfredo D'Ausilio per la quota intera del diritto di proprietà; in particolare:

Atto di compravendita redatto dal Notaio Alfredo D'Ausilio il 07.02.2008 (repertorio n. 130669 - raccolta n. 20073) dove i signori

vendono

- vano cantina a piano terra riportato in Catasto al Foglio 13 Part. 1130 sub 22, cat. C/2, classe 1, mq. 8 sup. cat. Mq 10, R.C. € 17,77;

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

La vendita è comprensiva di ogni diritto, ragione, azione, accessorio, dipendenza, servitù attive e passive, nulla escluso o eccettuato e viene effettuata con i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in ragione di millesimi **8,3**, con le seguenti precisazioni:

- Part. 1130 sub 17 (vano scala) è B.C.N.C. ai sub 2, 3, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 21 e 22;
- Part. 1130 sub 18 (pertinenza scoperta) è B.C.N.C. ai sub 2, 3, 7, 13, 14, 15, 16, 21 e 22;
- Part. 1130 sub 19 (vani contatori) è B.C.N.C. ai sub da 1 a 5 e da 7 a 16 compresi 21 e 22;
- Part. 1130 sub 20 (vano contatori) è B.C.N.C. ai sub 2, 3, 7, 13, 14, 15, 16, 21 e 22;

Inoltre

- L'area scoperta è divisa in varie porzioni, alcune delle quali costituiscono pertinenza esclusiva di unità immobiliari facenti parte del fabbricato;
- Tutte le aree sono gravate da servitù di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, condotte telefoniche e quant'altro, essendo l'intero complesso servito da unica rete di infrastrutture;

Dichiara la parte acquirente di essere a conoscenza e di accettare che le unità immobiliari in oggetto fanno parte di edificio a conduzione condominiale e si obbliga pertanto a rispettarne le relative norme ed il regolamento di condominio, ove esistente.

COMMENTI

Sulla base di un nuovo conteggio elaborato dal geom. Maestri Davide, i proporzionali diritti



alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C. riferiti alla cantina, sono pari a 8,3/1000 ed in ragione di tale calcolo la nuova tabella millesimale del fabbricato condominiale indica per la proprietà [REDACTED] 107,62/1000. (v. All. 05)

Come per la proprietà [REDACTED], l'atto di cessione parzialmente "non domino" al Comune di Gatteo della strada privata, ha determinato anche per la proprietà [REDACTED] la quota di 8,3/1000 di proprietà del mappale 1129 (area urbana di mq 120) che doveva essere ceduto al comune di Gatteo.

03.04) ATTO DI CESSIONE DI STRADA PRIVATA

L'atto di cessione della strada privata al comune di Gatteo (v. All. 05) è redatto il 29.03.2005 dal notaio Giuseppe Bellecca (repertorio n. 22908 - raccolta n. 8448) dove la signora [REDACTED] [REDACTED], coniugata in regime di separazione dei beni, la quale interviene nel presente atto in proprio ed in nome e per conto dei condomini sottoelencati, giusta procura speciale che si allega all'atto,

cede gratuitamente

al Comune di Gatteo (C.F. 81001970409), rappresentato dal sig. [REDACTED], nato a Cesena (FC) l'1.04.1959, responsabile del settore tecnico manutentivo e di programmazione economica del comune, domiciliato per la carica, presso il palazzo comunale alla Piazza Vesi n.6, a norma dello statuto comunale.

- porzione di corte di fabbricato condominiale "A" identificata in Catasto al Foglio 13 mappale 1236 (mq 55);
- porzione di corte di fabbricato condominiale "B" identificata in Catasto al Foglio 13 mappale 1237 (mq 49);
- porzione di corte di fabbricato condominiale "C" identificata in Catasto al Foglio 13 mappale 1240 (mq 165);
- porzione di corte di fabbricato condominiale "D" identificata in Catasto al Foglio 13 mappale 1129 (mq 210);
- porzione di corte di fabbricato condominiale "E" identificata in Catasto al Foglio 13 mappale 1241 (mq 69);
- porzione di corte di fabbricato condominiale "F" identificata in Catasto al Foglio 13 mappale 1239 (mq 76);
- porzione di corte di fabbricato condominiale "G" identificata in Catasto al Foglio 13 mappale 1238(mq 72);
- terreno identificata in Catasto Terreni al Foglio 13 mappale 1128 (seminativo arboreo mq 97);

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

I proprietari delle aree hanno concesso procura speciale alla cessione delle stesse al Comune di Gatteo senza corrispettivo alcuno, trattandosi di aree destinate alla pubblica viabilità dal



P.R.G. del comune di Gatteo e, quindi, quale opera di urbanizzazione a carico delle ditte lottizzanti con lo scopo di trasformare la stessa da strada privata a strada pubblica.

Nessuno onere è a carico dei proprietari dopo il trasferimento della strada privata al Comune di Gatteo.

COMMENTI

Nell'elenco dei nominativi della procura speciale sono indicati i [REDACTED], legittimi proprietari fino al 13.12.2004 e poiché l'atto di cessione della strada risale al 29.03.2005, l'errore dei nominativi ([REDACTED]) determina il NON trasferimento al Comune di Gatteo della quota di proprietà del mappale 1129 per la cessione della strada in riferimento alla proprietà [REDACTED], pari a 115,92/1000.

L'atto di cessione della strada privata al Comune di Gatteo è parzialmente "non domino".

03.05) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Fino a coprire il ventennio, i titoli antecedenti risultano essere i seguenti:

- Con atto ai rogiti del notaio Dott. Antonio Porfiri in data 12.07.2000 (rep. n. 153234/26493 – registrato a Forlì il 27.07.2000) la società "Immobiliare [REDACTED]" con sede legale a Cervia in via del Correggio n.3/A (C.F. 02635960400)

vende

a [REDACTED]

porzione di fabbricato condominiale consistente in appartamento a piano secondo con annessa cantina ed autorimessa a piano terra e porzione di corte esclusiva pertinenziale, censita in Catasto al Foglio 13 Part. 1130 sub 15 (A/4) e sub 6 (C/6)

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Le proporzionali quote di proprietà sono pari a 115,92 millesimi sulle parti comuni.

I mappali 1130 sub 17 (vano scala), SUB 18 (pertinenza scoperta), sub 19 (vano contatori) e sub 20 (vano contatori) costituiscono aree comuni.

Il mappale 1129 (area urbana di ma 120) è pertinenza del fabbricato destinata a strada privata, facendo parte il mappale 1129 dell'interna strada privata a servizio del comparto in cui è ricompreso l'immobile in oggetto; con precisazione che gli oneri di manutenzione di detta strada saranno a carico delle unità immobiliari che da essa accedono.

Tutte le aree sono gravate di servitù per il passaggio delle infrastrutture del fabbricato.

Il sottotetto non rientra nelle parti comuni, ma è di pertinenza, per singole porzioni, degli appartamenti del piano secondo.



Il titolo di provenienza dell'immobile del 2004 richiesto in copia al Notaio Alfredo D'Ausilio, l'atto di compravendita della cantina (2008), gli atti nel ventennio, l'atto di cessione della strada privata al comune di Gatteo (2005) con la relativa visura ipotecaria e nota di trascrizione, si allegano alla presente relazione estimativa (v. All. 05 – 06 - 07).

04) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567 COMMA 2, ULTIMA PARTE. C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDETTO 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.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto è stato prodotto Certificato Notarile (Dott. Carmelo Candore) in data 20.11.2020 per la procedura N°183/2020 e Certificato Notarile (Dott. Niccolò Tiecco) in data 24.02.2022.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il nominativo delle persone esegutate e dell'immobile oggetto di pignoramento alla data del 04.01.2022 e del 12.04.2022 provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipocatastali e notarili presenti nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalle documentazioni notarili in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla data di redazione delle Relazioni Notarili.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili a nome Zattini Eleonora e Svampa Attilio:

➤ Iscrizione contro del 18.12.2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
registro particolare 5151 registro generale 22434
Pubblico ufficiale D'AUSILIO ALFREDO - Repertorio 119477 del 13.12.2004
Immobili siti nel comune di GATTEO (FC)
Annotazione n. 1125 del 31.03.2008 (RESTRIZIONE DI BENI)



➤ Trascrizione contro del 19.06.2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

registro particolare 6796 registro generale 11894

Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì - Repertorio 896 del 26.05.2008

Immobili siti nel comune di GATTEO (FC) censiti in Catasto del Comune di Gatteo al Foglio 13 Part. 1130 sub 15 (A4 abitazione di tipo popolare)

- *A favore* [REDACTED]
[REDACTED] *relativamente alla quota di 1/2 per il diritto di proprietà*
- *Contro* [REDACTED]
[REDACTED] *relativamente alla quota di 1/2 per il diritto di proprietà*

QUADRO D

MANCANDO NEL TITOLO UNITO I DATI ANAGRAFICI DEL SOGGETTO A FAVORE GLI STESSI SONO STATI INDICATI DALLO SCRIVENTE ESONERANDO DA OGNI RESPONSABILITA' L'UFFICIO.

PRECISAZIONI

Tale trascrizione si riferisce alla Procedura esecutiva immobiliare R.G. 109/08 estinta in data 22.10.2008.

➤ Iscrizione contro del 08.08.2008

IPOTECA LEGALE derivante da ART.16 DEL D.LGS. N.46 DEL 26.02.1999

registro particolare 4041 registro generale 16468

Pubblico ufficiale EQUITALIA ROMAGNA S.P.A. - Repertorio 23683 del 28.07.2008

Immobili siti nel comune di GATTEO (FC)

Annotazione n. 955 del 07.03.2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

➤ Trascrizione contro del 06.11.2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

registro particolare 11088 registro generale 16529

Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì - Repertorio 1970 del 30.09.2020

Immobili siti nel comune di GATTEO (FC) censiti in Catasto del Comune di Gatteo al Foglio 13 Part. 1130 sub 15 (A4 abitazione di tipo popolare) e sub 21 (C/6 autorimessa)

- *A favore* [REDACTED] *relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà*
- [REDACTED]
[REDACTED] *relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà*

QUADRO D

L'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.183/2020 RGE TRIBUNALE DI FORLÌ E' STATA PROMOSSA NEI SOLI CONFRONTI DI [REDACTED] PROPRIETARIA IN RAGIONE DI 1/2.



➤ Trascrizione contro del 02.02.2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

registro particolare 1236 registro generale 1713

Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì - Repertorio 3160 del 04.01.2022

Immobili siti nel comune di GATTEO (FC) in via Mazzini n.31

censiti in Catasto del Comune di Gatteo al Foglio 13 Part. 1130 sub 15 (fabbricato) e sub 21 (fabbricato)

relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà

relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà

QUADRO D

SI PRECISA QUANTO SEGUE: GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B – IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITÙ, PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE. – I DATI ANAGRAFICI DELLA PARTE CONTRO SONO INSERITI A CURA E RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE. IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 221.168,94 OLTRE INTERESSE E SPESE FINO AL SODDISFACIMENTO DELLA CREDIT MANAGEMENT

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. Punto 02.03).

La trascrizione n.24 del 19.06.2008 (registro particolare 6796 registro generale 11894) atto esecutivo cautelare (verbale di pignoramento immobili) gravante sull'immobile in oggetto contro [REDACTED], si riferisce alla Procedura esecutiva immobiliare R.G. 109/08 estinta in data 22.10.2008.

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì in riferimento all'immobile intestato a [REDACTED], si allegano (v. All. 07).

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



Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) dell'immobile, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale dell'immobile e visure catastali.

Fra i documenti reperiti si rileva l'assenza del piano sottotetto dalle planimetrie catastali della proprietà in quanto abusivo e da sanare (v. All. 02).

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, ad esclusione dell'assenza del piano sottotetto dalle planimetrie catastali, per l'immobile in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

Gli immobili risultano occupati da un nucleo familiare estraneo alla procedura espropriativa in virtù di un contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 03.06.2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena che si allega (v. All. 08).

I punti salienti del contratto di locazione ad uso abitativo registrato sono:

La sig.ra [REDACTED]

[REDACTED],
concede in locazione

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
l'abitazione non arredata sita a Gatteo (FC) in via Mazzini n.31, con le seguenti principali pattuizioni:



- locazione della durata di anni 4 dal 09.05.2016 al 08.05.2020, prorogabile di diritto di 4 anni fatta salva la facoltà di disdetta del locatore e del conduttore previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.
- canone di locazione è stabilito in € 4.200,00 annue, da pagarsi con rate mensili anticipate di € 350,00 entro il giorno 10 di ogni mese.
- Ai conduttori spetterà altresì il pagamento delle spese condominiali ordinarie e straordinarie, per l'intero e pro quota gravanti sull'immobile.

Il contratto di locazione ad uso abitativo e la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate si allegano (v. All. 08).

08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA 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.

08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Dalla lettura dell'atto sopradescritto, non risultano gravare sull'immobile vincoli che si possano intendere rimanere in carico dell'acquirente.

Si segnalano le clausole descritte nell'atto di provenienza (v. All. 05), in relazione a:

- Area urbana di mq 120 (Foglio 13 Part. 1129) come pertinenza del fabbricato condominiale destinata a strada privata, con onere di manutenzione a carico dei proprietari delle unità immobiliari che hanno accesso in detta area destinata a strada (si allega immagine sottostante evidenziata in rosso).

In riferimento alla suddetta area, il 29.03.2005 viene ceduta la strada privata al Comune di Gatteo, tramite atto notarile di cessione gratuita al comune di Gatteo da parte di tutti i proprietari di diversi fabbricati condominiali tramite procura speciale, ma poichè in riferimento alla proprietà in esame, la procura speciale è stata firmata da [REDACTED] che sono i proprietari dell'immobile fino al 13.12.2004, una quota di proprietà del mappale 1129 (mq 120) che andava ceduto al comune di Gatteo rimane in capo ai signori [REDACTED]

Pertanto la quota millesimale di proprietà del mappale 1129 pari a 115,92/1000 di mq 120 rimane in capo ai signori [REDACTED] come da atto di provenienza con i relativi oneri di manutenzione già descritti.

- L'area scoperta è divisa in varie porzioni, alcune delle quali costituiscono pertinenza esclusiva di unità immobiliari facenti parte del fabbricato;
- Il sottotetto non rientra nelle parti comuni in quanto costituisce pertinenza, per singole porzioni, degli appartamenti al piano secondo;



- Tutte le aree sono gravate da servitù di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, condotte telefoniche e quant'altro, essendo l'intero complesso servito da unica rete di infrastrutture.



STRADA PRIVATA

Foglio 13 Part. 1129 (area urbana mq 120)

Non esistono altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso della proprietà, fatto salvo, per il rispetto del regolamento condominiale, delle tabelle millesimali nell'uso delle parti comuni e per quanto ulteriormente previsto dal Codice Civile in materia di Condominio.

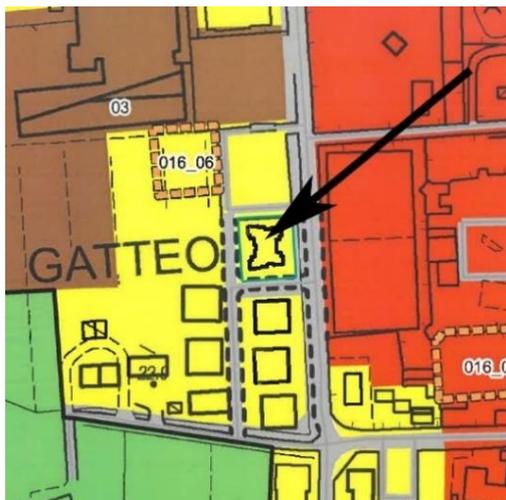
La proprietà possiede **107,62/1000** di proprietà condominiali, corrispondenti a 115,92/1000 riferiti all'acquisto iniziale (anno 2004) senza 8,3/1000 relativi alla vendita della cantina (anno 2008).

08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d. Lgs. 42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)

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

Nell'ambito del Piano Strutturale Comunale vigente approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n.15 del 14.05.2018 ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001, la proprietà ricade interamente in zona A10 - Ambiti urbani consolidati (Art. 3.10).





PSC - Piano Strutturale Comunale vigente

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n.15 del 14.05.2018 ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001, la proprietà ricade interamente in zona A10-4 Tessuti residenziali pianificati (Art. 4.8.4).



RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio vigente

All'interno degli ambiti suddetti il PSC persegue politiche di riqualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni, in conformità con le disposizioni dell'art. 3.4; per consentire a tali politiche di dotarsi di strumenti idonei a governare le trasformazioni anche in situazioni significativamente diverse, il PSC assegna al RUE il compito di attuare le scelte generali attraverso strumenti diversificati in rapporto alle diversità delle situazioni fisiche e funzionali.

Non risultano altri vincoli particolari di PSC e RUE, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del RUE del Comune di Gatteo per futuri interventi edilizi.



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

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

Per ciò che riguarda il fabbricato condominiale, si applicano i vincoli dell'atto di provenienza (vedi *Punto 03*), le tabelle millesimali, gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia.

La proprietà possiede 107,62/1000 di proprietà condominiali, corrispondenti a 115,92/1000 riferiti all'acquisto iniziale (anno 2004) senza 8,3/1000 relativi alla vendita della cantina (anno 2008).

Le clausole dell'atto di provenienza sono:

- Area urbana di mq 120 (Foglio 13 Part. 1129) come pertinenza del fabbricato condominiale destinata a strada privata, con onere di manutenzione a carico dei proprietari delle unità immobiliari che hanno accesso in detta area destinata a strada (si allega immagine sottostante evidenziata in rosso).

In riferimento alla suddetta area, il 29.03.2005 viene ceduta la strada privata al Comune di Gatteo, tramite atto notarile di cessione gratuita al comune di Gatteo da parte di tutti i proprietari di diversi fabbricati condominiali tramite procura speciale, ma poichè in riferimento alla proprietà in esame, la procura speciale è stata firmata da [REDACTED] che sono i proprietari dell'immobile fino al 13.12.2004, una quota di proprietà del mappale 1129 (mq 120) che andava ceduto al comune di Gatteo rimane in capo ai [REDACTED]

Pertanto la quota millesimale di proprietà del mappale 1129 pari a 115,92/1000 di mq 120 rimane in capo ai signori [REDACTED] come da atto di provenienza con i relativi oneri di manutenzione già descritti.

- L'area scoperta è divisa in varie porzioni, alcune delle quali costituiscono pertinenza esclusiva di unità immobiliari facenti parte del fabbricato;
- Il sottotetto non rientra nelle parti comuni in quanto costituisce pertinenza, per singole porzioni, degli appartamenti al piano secondo;
- Tutte le aree sono gravate da servitù di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, condotte telefoniche e quant'altro, essendo l'intero complesso servito da unica rete di infrastrutture.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' 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.

Trattandosi di piccolo condominio costituito da n. 8 unità immobiliari destinate a



civile abitazione, per la gestione delle parti comuni, come la pulizia delle scale e le spese dei servizi comuni (pulizia fognature, energia elettrica dei vani comuni, antenna ecc...), i proprietari degli immobili hanno scelto l'autogestione.

In sede di sopralluogo, viene riferito dall'affittuario dell'immobile, che ad esclusione delle normali spese dei servizi e di manutenzione ordinaria, al momento non esistono spese straordinarie programmate e nemmeno lavori da eseguire di particolare urgenza.

Sulla proprietà pignorata non risultano procedimenti giudiziari in corso.

Esclusa la vendita della cantina, alla proprietà in esame è attribuita la quota millesimale di complessivi **107,62**.

Il Regolamento di Condominio non è stato reperito.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Considerata la complessità delle previsioni urbanistiche e dei relativi vincoli che interessano le proprietà a più livelli, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gatteo è stato richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica per una conoscenza della destinazione urbanistica della proprietà, dei suoi vincoli e delle sue potenzialità urbanistiche.

Il documento CDU rilasciato in data 05.01.2022 (PROT. N. 329) certifica che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 2°-3°, del DPR n. 380/2001, la proprietà in oggetto ricade in:

- zona A10 (*AMBITI URBANI CONSOLIDATI*), regolamentato dall'art.3.10 delle Norme di PSC del Comune di Gatteo approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n.15 del 14.05.2018.

- zona A10-4 (*TESSUTO RESIDENZIALE PIANIFICATO*) regolamentato dall'art.4.8.4 delle Norme di RUE del Comune di Gatteo approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n.15 del 14.05.2018.





Unione Rubicone e Mare
 Provincia di Forlì-Cesena
 Settore Tecnico - Programmazione Territoriale
 Ufficio di Piano

Esente da bollo
 (art. 16 - Allegato 9
 del DPR n. 942/1972)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) - n. 009/2022

A seguito della richiesta pervenuta in data 04/01/2022 con Prot. n. 329 del 05/01/2022 dall'Arch.
Enrica Rossi, con studio tecnico a Cesena in Via dell'Arrigoni n. 308, in qualità di CTU del
 Tribunale di Forlì;

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PAGATALE
 Protocollo n. R. 0002771/2022 del 21/01/2022
 Registrato dal Trib.

LA RESPONSABILE DEL SETTORE

- visto l'art. 30, commi 2 e 3 del DPR n. 380/2001;
- vista la richiesta di cui all'oggetto;
- visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che l'area situata nel Comune di Gatteo, censita all'Agenzia del Territorio al **Foglio n. 13 Particella n. 1130** di superficie pari a mq. 983,00 ed indicata nell'estratto di mappa catastale, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

PSC approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n. 15 del 14/05/2018

| Foglio | Particella | Superficie | Destinazione urbanistica | Normativa |
|--------|------------|------------|---------------------------------|-----------|
| 13 | 1130 | 983,00 | A10 - Ambiti urbani consolidati | Art. 3.10 |



Unione Rubicone e Mare
 Provincia di Forlì-Cesena
 Settore Tecnico - Programmazione Territoriale
 Ufficio di Piano

RUE approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n. 15 del 14/05/2018

| Foglio | Particella | Superficie | Destinazione urbanistica | Normativa |
|--------|------------|------------|--|------------|
| 13 | 1130 | 983,00 | A10-4 - Tessuti residenziali pianificati | Art. 4.8.4 |

Il presente certificato ha validità di un anno, ferme restando eventuali modifiche agli strumenti urbanistici successive alla data di protocollo e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 183/2011. Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla Legge.

LA RESPONSABILE
 del Settore Tecnico
 Programmazione Territoriale

Ing. Eva Carri
 (Documento firmato digitalmente)

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

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.; si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

Il fabbricato è stato costruito come nuova costruzione nel 1999-2000 (P.C. N°24/99 con relative varianti N°24/99V e DIA P.G.N. 3029/2000) e nel 2007 viene presentata Denuncia Inizio Attività P.G.N. 104142/2007 del 29.09.2007.

L'immobile è in possesso di CERTIFICATO DI ABITABILITA' N°19/2000.



Dai titoli edilizi reperiti è stato possibile verificare la conformità urbanistica ai titoli dell'intera proprietà e fra le difformità si rileva:

1) Accessibilità al piano sottotetto

Il piano sottotetto, pur essendo indicato nelle sezioni architettoniche del titolo abilitativo, non compare negli elaborati planimetrici ed è privo di certificato di ABITABILITA' in quanto non considerato fra i piani oggetto di certificato.

Poiché le altezze complessive del piano sono conformi al titolo edilizio legittimo con altezza media < cm.130, la presenza della scala con il relativo foro nel solaio e l'uso del piano sottotetto sono completamente difformi.

2) Opere interne al vano sottotetto

A seguito della costruzione di opere per l'accessibilità al piano, sono state realizzate delle pareti interne con relative porte a definire 5 vani così distinti: 1 grande vano ripostiglio utilizzato come camera da letto, un vano ripostiglio utilizzato come bagno, 1 piccolo disimpegno e 2 vani ripostiglio ricavati nella porzione bassa del sottotetto. Contemporaneamente sono stati installati N°2 lucernai apribili (tipo *velux*) nei vani ripostiglio principali.

3) Uso difforme di alcuni vani del sottotetto

Nei vani principali ricavati nel piano sottotetto con le opere difformi sopradescritte, è stato rilevato un uso improprio dei ripostigli come camera da letto e come bagno.

Anche se i vani in questione sfruttano le porzioni di sottotetto più alte, le altezze medie < cm.130 non consentono il raggiungimento delle altezze abitabili (h. media cm.270 - 240) e pertanto i vani in questione avranno sempre un uso a servizio di tipo occasionale e saltuario per il quale non viene consentita la permanenza di persone a carattere continuativo.

4) Ampliamento del balcone nella zona giorno

Nel balcone della zona giorno a piano secondo, è stato rilevato un ampliamento di superfici calpestabili determinato dalla rimozione di una tettoia sullo stesso piano del balcone sul fronte principale del fabbricato.

Si precisa inoltre che le opere abusive regolamentate dalla normativa antisismica come l'accesso al solaio del piano sottotetto, il foro nel solaio per il passaggio della scala, la costruzione della scala fissa di collegamento, l'installazione dei lucernai in copertura e l'ampliamento del balcone sono da regolarizzare con un procedimento specifico per il quale è necessaria una relazione di idoneità statica allo scopo di ottenere la conformità strutturale ed il certificato di abitabilità relativo.

Si precisa che l'immobile è stato regolarmente accatastato il 12.05.2000 ma dalle planimetrie il piano sottotetto è assente, pertanto le planimetrie catastali sono conformi alle



planimetrie del titolo edilizio valido ma non sono conformi allo stato dei luoghi.

13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Presso il Comune di Gatteo si è proceduto a richiedere i precedenti autorizzativi depositati in archivio e la documentazione emersa è la seguente:

- 1999-2000
Concessione Edilizia N°24/99 a nome Immobiliare [REDACTED] C. s.n.c. per “nuova costruzione di edificio residenziale plurifamiliare in via Mazzini – edificio D” a firma dei tecnici Arch. Alessandro Savelli e Ing. Orfeo Silvagni.
Variante a C.E. 24/99 del 26.03.1999, Variante a C.E. 24/99V del 21.08.1999 e DIA per modifiche interne e prospettiche del 30.03.2000 sempre a nome Immobiliare GALA di Barocci Arnaldo & C. s.n.c.

- 2000
Certificato di abitabilità N° 19/2000 (Prot. N. 4056 del 27.04.2000) a firma del tecnico direttore dei lavori Ing. Orfeo Silvagni.

- 2007
Denuncia Inizio Attività del 29.09.2007 (P.G.N. 104142/2007) nell’immobile oggetto di esecuzione immobiliare, a nome [REDACTED] per ristrutturazione edilizia senza incremento di SC (opere interne – chiusura con tamponamento e apertura di porta interna fra autorimessa e cantina a piano terra).

Ad ultimazione dei lavori del 2007 ed in riferimento all'Abitabilità N°19/2000, valida oggi, la proprietà in esame è distinta in Catasto al Foglio 13 Part. 1130 sub 15 (A/4) e sub 21 (C/6).

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 09).

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta che, per la proprietà in esame, l'ultimo titolo abilitativo valido è la DIA del 29.09.2007 e il certificato di ABITABILITA' è il N°19 del 27.04.2000.

Si precisa inoltre, che l'unità edilizia in esame è in possesso delle seguenti certificazioni che si allegano (v. All. 09 - 10):

- Autorizzazione definitiva fognature per immissione di scarico in fognatura pubblica N°03/99 – P.G.N. 3923 del 20.04.2000 (fognatura nera, bianca e mista)
- Collaudo statico in riferimento all’autorizzazione sismica n. 3352/99 del 02.04.1999 e denuncia Legge 1086 del 28.04.1999.
- Conformità impianto idraulico per l’impianto gas (Prot. N°24 del 20.03.2000) rilasciato da ditta termoidraulica di Fontana Gino.
- Conformità impianto elettrico in B.T. al servizio di civile abitazione (Prot. N°32 del 15.06.2000) rilasciato da Zamagni Walter di Zamagni Walter & C. s.n.c.



- Conformità impianto elettrico in B.T. al servizio di parti comuni – vano scale – ed impianto antenna TV (Prot. N°34 del 20.07.2000) rilasciato da Zamagni Walter di Zamagni Walter & C. s.n.c.

13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G. VIGENTE E NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di ambito urbano consolidato, caratterizzata da un tessuto a prevalenza residenziale a bassa densità, il Piano Strutturale Comunale persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni urbanistiche.

Il fabbricato costruito tramite Piano Particolareggiato, ha avuto piena e completa attuazione, sia delle aree da urbanizzare che delle volumetrie edilizie.

Nella proprietà condominiale in esame, quindi, non esiste potenzialità edificatoria e gli unici interventi ammessi sono quelli che conservano le volumetrie esistenti autorizzate; in generale sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia o interventi di rigenerazione urbana per migliorare l'efficienza energetica o la sicurezza antisismica nelle strutture con le limitazioni dell'Art. 4.8.1 delle Norme del RUE.

Gli usi funzionali possibili sono l'uso abitativo, turistico/ricettivo, produttivo, direzionale e commerciale.

Sono vietati gli usi con destinazioni che prevedono l'utilizzo di impianti rumorosi, di emissioni di aerosol e/o polveri, e tutti gli usi che prevedono il deposito di materiali e attività che possano creare disagi alla residenza.

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

13.03) REGOLARITA' EDILIZIA

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

1. Piano secondo: costruzione di scala fissa in metallo/legno per accedere al piano sottotetto e ampliamento del balcone della zona giorno con rimozione di tettoia complanare alla struttura del balcone.
La costruzione della scala e l'ampliamento del balcone sono opere sanabili con pratica amministrativa giurisprudenziale in quanto conformi solo alla disciplina urbanistica vigente oggi, pertanto la spesa per la pratica edilizia in sanatoria verrà detratta al successivo *Punto 20.04*.
2. Piano sottotetto: utilizzo del piano con apertura nel solaio per il passaggio della scala, costruzione di tramezzi interni a definire 4 vani ripostiglio e 1 disimpegno,

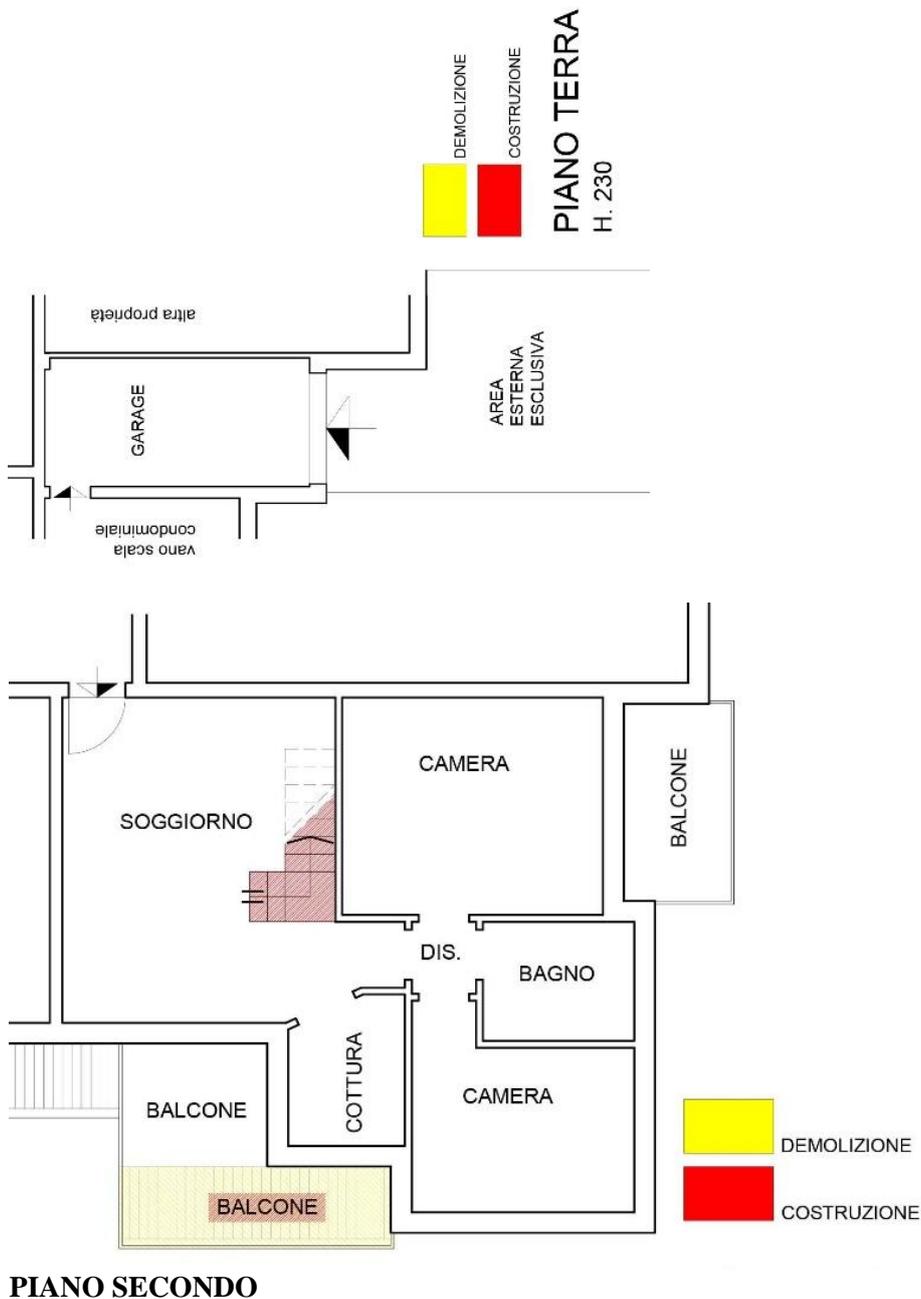


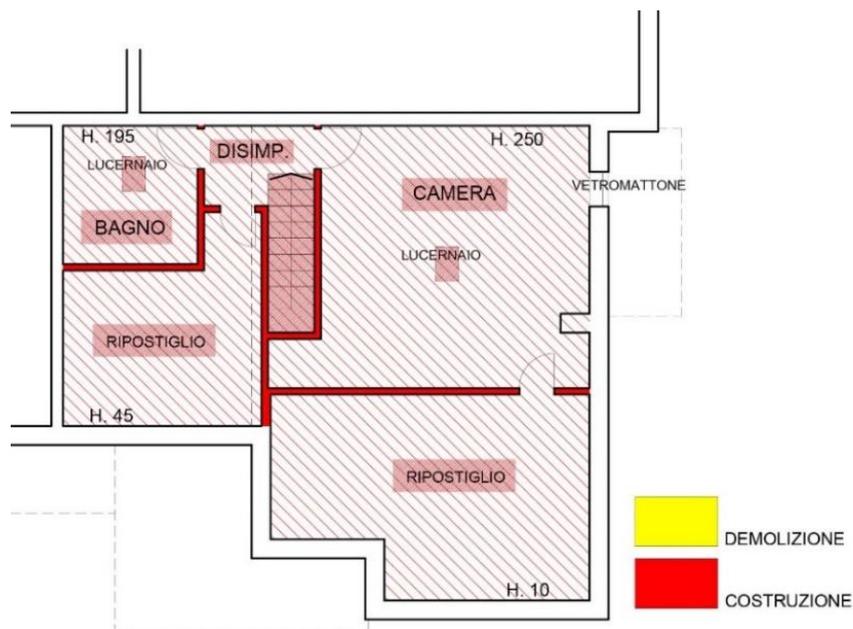
costruzione di 2 lucernai in copertura e utilizzo improprio di 2 vani ripostiglio rispettivamente da ripostiglio a camera da letto e da ripostiglio a bagno.

Le difformità relative all'utilizzo del piano con apertura nel solaio, la costruzione dei vani ripostiglio e dei lucernai sono sanabili con pratica amministrativa giurisprudenziale in quanto conformi alla disciplina urbanistica vigente oggi, pertanto la spesa per la pratica edilizia in sanatoria verrà detratta al successivo *Punto 20.04*.

Le difformità relative all'utilizzo improprio dei vani ripostiglio in camera da letto e bagno non sono regolarizzabili e vanno pertanto ripristinate con spesa da sostenere in deduzione al successivo *Punto 20.04*.

Si allega la planimetria comparata delle opere con colorazione gialla per le opere demolite e colorazione rossa per quelle costruite.





PIANO SOTTOTETTO
H. media < cm. 130

Si precisa, inoltre, che non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio della proprietà, ritenendo che con le planimetrie dell'ultimo progetto autorizzato, l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

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

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Le difformità edilizie riscontrate risultano in parte da sanare e in parte da demolire:



- ✓ Le opere sanabili tramite Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) in SANATORIA, sono l'accessibilità al piano sottotetto tramite la costruzione di una scala fissa con foro di apertura nel solaio, la costruzione di vani ripostiglio nel piano sottotetto con relative pareti/porte, la costruzione dei lucernai in copertura e l'ampliamento del balcone con rimozione di tettoia.

Trattandosi di opere rilevanti anche ai fini sismici, oltre alla SCIA in SANATORIA e al relativo accatastamento finale, è necessaria anche una relazione di idoneità statica per l'ottenimento della conformità strutturale; inoltre per l'ottenimento del nuovo certificato di ABITABILITA' deve essere depositato il progetto dell'impianto di riscaldamento del piano sottotetto e i certificati di conformità dell'impianto elettrico/idraulico.

I costi da considerare per la regolarizzazione della proprietà sono:

per i diritti di segreteria, sanzione e oneri di urbanizzazione € 7.500,00;

per le spese tecniche comprensive di conformità strutturale € 5.500,00;

per la nuova abitabilità con accatastamento finale, progetto e conformità degli impianti € 3.500,00.

- ✓ La difformità da ripristinare sono l'utilizzo improprio dei vani del sottotetto da ripostiglio a camera da letto e da ripostiglio a bagno; tale ripristino, oltre a predisporre il cambio di utilizzo del vano con rimozione di letti, vasi sanitari, doccia e rubinetterie, deve prevedere anche la chiusura di scarichi e linee di adduzione all'interno delle murature.

Il costo da considerare per il ripristino dell'uso legittimo dei vani del sottotetto, deve considerare anche il regolare smaltimento dei rifiuti prodotti dalle demolizioni e pertanto viene quantificato in € 1.500,00.

La spesa calcolata per gli interventi di sanatoria, per quelli di ripristino dei luoghi e per quelli di regolarizzazione amministrativa verrà detratta dal valore di stima finale dell'immobile al *Punto 20.04*.

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Gatteo.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti degli esecutati sui beni pignorati sono per la proprietà piena in relazione alla quota di 1/2 per ciascun esecutato e complessivamente l'intero.

16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL FABBRICATO NON FOSSE



ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 N. 12976, INTITOLATA "CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N.63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"), PRECISANDO FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARA' RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI. OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENCAE DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO *IN PARTE QUA* DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: a) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 MQ; b) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; c) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; d) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; e) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

L'immobile risulta dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica e quindi è stato richiesto in copia originale al tecnico certificatore.

L'attestato è stato rilasciato il 06.06.2016 con il N° 03684-049488-2016 ed è valido fino al 06.06.2026; l'immobile risulta in classe energetica "E" (EP gl, nren 212,89 KWh/mq anno).

L'A.P.E. verrà depositato dall'Esperto in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All. 11).

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000).

L'immobile è accatastato, la planimetria catastale risale al 12.05.2000 ed è conforme all'ultimo titolo valido (C.E. N°24/99 e DIA P.G.N. 104142/2007), ma difforme dallo stato dei luoghi sia per opere da sanare (accesso e vani al piano sottotetto), che per opere da ripristinare o da regolarizzare.

L'aggiornamento catastale dovrà essere redatto inseguito alle pratiche ed ai ripristini suddetti, per cui il relativo costo è già stato considerato nei precedenti costi descritti da calcolare in deduzione al successivo *Punto 20.04.*



La planimetria catastale dell'immobile del 2000 si allega (v. All. 02).

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

Trattandosi di proprietà in fabbricato condominiale non sono state rilevate variazioni colturali e non sono state eseguite dall'Esperto Stimatore variazioni catastali ai terreni.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI ED EUROPEI IVS EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE 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, NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE).

20.01) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta di immobili con caratteristiche similari a quelli in esame.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima vanno analizzati e considerati:

- ✓ INSERIMENTO NEL CONTESTO, ACCESSI AL CONDOMINIO E POSIZIONE DELLA PROPRIETA'

L'immobile si trova a Gatteo in un piccolo condominio formato da n.8 unità immobiliari, in area di nuova lottizzazione in confine con l'area agricola a destinazione residenziale dotata di servizi ed infrastrutture.

Oltre ad un'elevata dotazione di verde e parcheggi, si segnala la presenza di importanti servizi di quartiere come scuole, asili, chiese, sportelli bancari, supermercati e servizi alla persona.

L'area è liberamente raggiungibile con l'autovettura e dotata di diverse aree a parcheggio sia pubblico che privato; i marciapiedi, i percorsi ciclopedonali e gli ingressi, sono stati progettati e costruiti con un'attenta separazione fra percorsi



carrabili, ciclabili e pedonali.

L'impianto generale del complesso suddiviso con ingresso condominiale comune per gli appartamenti distribuiti al piano secondo e ingressi privati esclusivi per tutti gli appartamenti del piano primo, consente alle singole unità immobiliari un buon livello di indipendenza e autonomia dalle altre proprietà ed innalza la qualità delle abitazioni.

Nell'ambito della lottizzazione generale, i diversi fabbricati del comparto e con essi anche quello in esame, si trovano ad accedere da strade secondarie alla via Mazzini e come tali, sono private di uso pubblico; da ciò l'onere di manutenzione della strada a carico dei fabbricati che gravitano su questa viabilità secondaria.

Tutti i percorsi comuni hanno caratteristiche dimensionali e fisiche al limite della normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici (L. 13/1989) e tutti gli ingressi agli appartamenti posizionati a piano primo e secondo sono costituite da dislivelli e scale e pertanto sono adattabili all'accesso di persone con ridotte capacità motorie solo a seguito d'installazione di sistemi di sollevamento come meccanismi "servo scala" o con l'installazione di ascensore esterno.

L'appartamento, oggetto di pignoramento si trova a piano secondo con affaccio su due fronti contrapposti del fabbricato, caratterizzati dalla presenza di 2 distinti balconi rispettivamente nella zona giorno e nella zona notte.

Collegato internamente da una scala interna in metallo/legno è inoltre presente un piano sottotetto che viene adibito a camera con bagno, entrambi senza idoneo titolo legittimo.

La dotazione di spazi dell'alloggio come i balconi, l'autorimessa ed il piano sottotetto migliora notevolmente la funzionalità dell'unità abitativa.

Le caratteristiche dei vani dell'appartamento presentano proporzioni geometriche e caratteristiche dimensionali che consentono una buona flessibilità e funzionalità per l'inserimento degli arredi; inoltre ogni vano è dotato di idonea finestra con illuminazione diretta sull'esterno che consente il raggiungimento dei rapporti di illuminazione/areazione su tutti gli ambienti.

Gli spazi dell'alloggio hanno caratteristiche dimensionali idonee al loro utilizzo e una dotazione di aperture vetrate utili per il raggiungimento del rapporto di areazione ed illuminazione richiesto dalla normativa; i vani del piano sottotetto sono illuminati ed areati naturalmente da lucernai in copertura.

Considerate le dotazioni di autovetture nelle famiglie moderne, la presenza dell'autorimessa esclusiva e la disponibilità di parcheggio privato esterno nell'area esclusiva sul fronte dell'autorimessa, migliorano le dotazioni e la vendibilità dell'appartamento in oggetto.

✓ STATO DI CONSERVAZIONE E VETUSTA'

Il fabbricato condominiale, risale al 2000 e dall'epoca di costruzione non ha subito altri interventi sostanziali di ristrutturazione edilizia.

Le finiture esterne come infissi, scuroni, lucernai e porte esterne presentano uno stato di conservazione mediocre ed usurato dal tempo e dagli agenti atmosferici.

Nel balcone esterno della zona giorno, la struttura in legno a pergolato necessita di un intenso intervento di manutenzione, le murature esterne presentano



macchie da infiltrazione per le quali è necessario un intervento di ripristino e la pavimentazione esterna, essendo causa di infiltrazione sottostante, ha subito un intervento di rasatura con resina impermeabilizzante antiestetico che ha completamente rivestito il pavimento esterno esistente.

L'esterno del fabbricato, anche se di relativa epoca recente, necessita di un intervento di pulizia e nuova tinteggiatura per la presenza di macchie da muffa e da inquinamento soprattutto nelle porzioni di muratura esposte a nord.

Tale problematica, concentrata maggiormente nel fronte a nord, si ripercuote anche all'interno dell'appartamento con fenomeni di muffa superficiale determinata da formazione di condensa maggiormente concentrata in prossimità dei ponti termici.

Le aree comuni presentano condizioni conservative buone ed i materiali di finitura come il granito "sale/pepe" delle scale e dei disimpegni sono in ottimale stato conservativo.

In riferimento al parapetto in legno della scala condominiale si segnala che gli elementi di protezione sono orizzontali quindi scalabili e con distanza fra gli elementi non idonea alla sicurezza e alla tenuta del parapetto.

Tutti gli impianti presenti nell'alloggio e i relativi generatori sono funzionanti e ideali ad un immediato utilizzo.

La struttura e gli elementi architettonici della proprietà condominiale e dell'unità oggetto di pignoramento, comunque, non raggiungono più i requisiti delle normative attuali in campo di isolamento acustico e di risparmio energetico sia per il riscaldamento invernale che per il raffrescamento estivo, come evidenziato anche dalla scadente classe energetica raggiunta (classe E - EPgl,nren 212,89 KWh/mqanno).

Verrà considerato, pertanto, un coefficiente di vetustà dell'immobile in grado di quantificare un deprezzamento di tutti i parametri edilizi necessari oggi per un'abitazione simile con caratteristiche architettoniche equivalenti; si è pertanto individuato un coefficiente di vetustà di 20 anni pari a 0,85 che quantifica il grado di vetustà dell'immobile.

✓ **REGOLARITA' URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA**

L'immobile è regolarmente abilitato da Concessione Edilizia N°24/99 e relative varianti in corso d'opera 1999 con ottenimento dell'ABITABILITA' N° 19 del 27.04.2000; successivamente, nel 2007, nella proprietà in esame è stata presentata DIA (P.G.N. 104142/2007) per ristrutturazione edilizia senza aumento di SC (opere interne – chiusura/apertura di porta fra autorimessa e cantina).

Nell'immobile sono state rilevate difformità edilizie in parte da sanare ed in parte da ripristinare come uso legittimo dei vani.

Dall'esame degli atti, inoltre è emerso che la proprietà in esame condivide la proprietà di una strada pubblica ceduta all'Amministrazione Comunale nel 2005; in particolare si tratta di 107,62/1000 di area urbana da mq 120 completamente urbanizzata e destinata a viabilità pubblica.

Tale anomala comproprietà è stata determinata da un errore nel nominativo di una delle proprietà all'interno della procura speciale che il 29.03.2005 tramite atto del notaio Giuseppe Bellecca, ha ceduto gratuitamente al Comune di Gatteo la via



Armellini e una traversa della via Mazzini.

L'errore del nominativo indicato, rappresentato dai precedenti proprietari ([REDACTED]) che sono diventati proprietari il 13.12.2004, ha determinato il non trasferimento della quota millesimale di proprietà al Comune di Gatteo riferita alla proprietà in esame.

✓ SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE SIA SOTTO IL PROFILO STRUTTURALE CHE SU QUELLO NORMATIVO DI REGOLARITA' URBANISTICA

Il mercato immobiliare, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e solo negli ultimi mesi gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni; a beneficiare di questa minima ripresa del mercato sono soprattutto le abitazioni residenziali di livello medio/basso.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, le caratteristiche architettoniche del complesso, il contesto residenziale, la vicinanza ai tanti servizi di quartiere, la tipologia di appartamento con diverse dotazioni come il sottotetto, l'autorimessa e i balconi, migliorano complessivamente i parametri di vendibilità potenziali raggiungendo un grado di appetibilità buono.

20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

✓ COMPARABILE N°1
VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE
via Carlo Armellini n.23

ATTO DI COMPRAVENDITA del 10.09.2020 (Notaio DR. ANTONIO PORFIRI - REP. N. 235907 - Raccolta N. 59653) di immobile nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento – porzione di fabbricato condominiale a Gatteo in via Carlo Armellini n.23 distinto in catasto fabbricati al Foglio 13 Part. 1126 sub 24 (A/3 – vani 4,5 – piano 2,3 – R.C. € 290,51), sub 3 (C/6 – mq 26 – R.C. € 64,45) e Foglio 13 Part. 1126 (ente urbano mq 799); per una superficie commerciale complessiva di MQ 134,4.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 140.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è pari a € 1.041,70 al mq.

Epoca di costruzione 1999 - 2000 (C.E. N.53/1998 – DIA N.89/1999 – ABITABILITA' N.11/2000).

Attestato di Prestazione Energetica in classe D (EPgl,nren 106,48 Kwhmq/anno).

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°1 risale alla stessa epoca di costruzione (abitabilità 2000), identiche caratteristiche fisiche e costruttive, stessa tipologia di appartamento con autorimessa e sottotetto, stesso contesto urbanistico, similare



classificazione energetica (classe “E”).

Da tutto ciò il valore unitario viene comparato senza coefficienti di ragguaglio e pertanto il valore è € 1.041,70 al mq

In generale quindi l'Esperto Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 10.09.2020 (Notaio DR. ANTONIO PORFIRI - REP. N. 235907 - Raccolta N. 59653) sia un ottimale riferimento comparabile per la presente relazione tecnico estimativa.

- ✓ COMPARABILE N°2
VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE
via Mazzini n.12

ATTO DI COMPRAVENDITA del 29.04.2019 (Notaio DR. VINCENZO DOMENICHINI - REP. N. 6542 - Raccolta N. 5611) di immobile nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento – porzione di fabbricato condominiale a Gatteo in via Mazzini n.12 distinto in catasto fabbricati al Foglio 13 Part. 1116 sub 8 (A/3 – 5 vani – R.C. € 387,34), sub 3 (C/6); per una superficie commerciale complessiva di MQ 120,0.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 174.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è pari a € 1.450,00 al mq.

Epoca di costruzione 1998 - 1999 (C.E. N.63/1997 – DIA 1998 – ABITABILITA' N.11/1999).

Attestato di Prestazione Energetica in classe F (EPgl,nren 186,82 Kwhmq/anno).

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°2 risale alla stessa epoca di costruzione (abitabilità 1999), identiche caratteristiche fisiche e costruttive, stesso contesto urbanistico, classificazione energetica equivalente (classe “E”).

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°2 è un appartamento in condominio a piano primo con area esclusiva ed ingresso indipendente; pertanto per compensare la differente tipologia, viene individuato un coefficiente di ragguaglio pari a 5,0%.

Da tutto ciò il valore unitario pertanto è $€ 1.450,00 \times 0,95 = € 1.377,50$ al mq

In generale quindi l'Esperto Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 29.04.2019 (Notaio DR. VINCENZO DOMENICHINI - REP. N. 6542 - Raccolta N. 5611) sia un ottimale riferimento comparabile per la presente relazione tecnico estimativa.

- ✓ PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento al centro urbano di Gatteo, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2021, per abitazioni civili di tipo economico in normale stato conservativo da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 1.100,00 ad un massimo di € 1.400,00.

Pertanto sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01* viene individuato un valore intermedio pari a € 1.250,00 e con applicazione del coefficiente di vetustà (20 anni - 0,85) si ottiene $€ 1.250,00 \times 0,85 = € 1.062,50$ al mq.



CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (Atti di compravendita comparabili, valori OMI con riferimento agli standard internazionali/europei -IVS/EVS), i valori unitari di riferimento per la proprietà oggetto di stima, sono:

$$(\text{€ } 1.041,70 + \text{€ } 1.377,50 + \text{€ } 1.062,50) / 3 = \text{€ } \underline{\underline{1.160,57 \text{ al mq}}}$$

20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE CRITERIO DEL SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE - SIM

Le superfici delle singole aree del fabbricato saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili residenziali e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS) dove il computo della superficie esterna lorda commerciale utilizza il criterio del Sistema italiano di Misurazione (SIM) ricavato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari).

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate nel calcolo che segue, in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio "SIM".

In particolare, si precisa che:

- ✓ il coefficiente di ponderazione dei balconi e delle verande oscilla da 35% a 80%; poiché i balconi presentano alcune porzioni con ingombro dimensionale più vivibile e sono valorizzati dalla vista panoramica, verrà considerato un parametro intermedio e pari al 50%;
- ✓ il coefficiente di ponderazione dell'autorimessa coperta interrata dovrebbe essere pari al 30% ma poiché il vano si trova a piano terra ed è facilmente accessibile sia dall'interno che dall'esterno del fabbricato, si ritiene che il coefficiente congruo di ponderazione dell'autorimessa sia equivalente al 50%;
- ✓ il coefficiente di ponderazione del sottotetto collegato direttamente all'appartamento oscilla dal 70% al 80%, poiché i vani sottotetto sono funzionalmente collegati all'abitazione vengono considerate le superfici superiori a ml. 1,0 con parametro intermedio pari al 75%.

Le superfici interessate sono:

- Appartamento abitabile con altezza utile interna di circa ml. 2,70 di superficie commerciale pari a mq 68,7 calcolato per intero;
- Balconi con superficie pari a mq 15,3 ragguagliata al 50%;
- Sottotetto calcolato nelle altezze superiori a ml. 1,0 di superficie



- commerciale pari a mq 43,5 ragguagliato al 75%;
- Autorimessa con altezza utile interna di circa ml. 230 di superficie commerciale pari a mq 15,3 ragguagliata al 50%;
- Cortile esclusivo esterno pari a mq 26,5 ragguagliato al 15%;

e complessivamente

$$(mq\ 68,7\ X\ 1) + (mq\ 15,3\ X\ 0,5) + (mq\ 43,5\ X\ 0,75) + \\ (mq\ 15,3\ X\ 0,5) + (mq\ 26,5\ X\ 0,15) = \mathbf{mq\ 120,6}$$

20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

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

L'immobile pignorato risulta in capo all'esecutata per la quota piena e intera. Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

$$mq\ 120,6\ x\ €\ 1.160,57 = €\ 139.964,34$$

- ✓ DEDUZIONE COSTI PER SANATORIE EDILIZIE

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi per la SCIA in sanatoria per le opere difformi regolarizzabili (accesso al piano sottotetto, apertura del solaio, scala fissa, vani ripostiglio nel sottotetto, lucernai in copertura e ampliamento del balcone nella zona giorno) pari a € 7.500,00 comprensiva di diritti di segreteria, sanzione amministrativa e oneri/oblazione, come precedentemente descritto al *Punto 14*.

$$€\ 139.964,34 - €\ 7.500,00 = €\ 132.464,34$$

- ✓ DEDUZIONE COSTI PER SPESE TECNICHE SANATORIA E CONFORMITA' STRUTTURALE

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alle spese tecniche per SCIA in sanatoria e relazione di idoneità statica per l'ottenimento della conformità strutturale delle opere da sanare, pari a € 5.500,00, come precedentemente descritto al *Punto 14*.

$$€\ 132.464,34 - €\ 5.500,00 = €\ 126.964,34$$



✓ DEDUZIONE COSTI PER MESSA IN RIPRISTINO DEI VANI SOTTOTETTO

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi al ripristino dell'uso legittimo dei vani del sottotetto da camera a ripostiglio e da bagno a ripostiglio, comprensiva dello smontaggio dei sanitari, della chiusura delle linee di scarico/adduzione nelle murature e dello smaltimento dei rifiuti relativi, pari a € 1.500,00, come precedentemente descritto al *Punto 14*.

$$€ 126.964,34 - € 1.500,00 = € 125.464,34$$

✓ DEDUZIONE COSTI PER NUOVO CATASTO E NUOVA ABITABILITA'

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alle spese tecniche per accatastamento finale, progetto impianto di riscaldamento, dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico/idraulico) e nuova abitabilità, pari a € 3.500,00, come precedentemente descritto al *Punto 14*.

$$€ 125.464,34 - € 3.500,00 = € 121.964,34$$

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

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLA CESSIONE DELLA STRADA PRIVATA CON ATTO PARZIALMENTE "NON DOMINO"

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento alla cessione della strada con atto parzialmente "non domino" in quanto la comproprietà della strada con il Comune di Gatteo invece che con i proprietari del condominio, non altera le condizioni di vincolo e i relativi oneri già descritti nei punti precedenti e considerati nei vincoli dell'atto di provenienza; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.

✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI



Per la proprietà in oggetto non sono stati riscontrati vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento a spese condominiali insolute pregresse.

✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfettaria, pari al 10% sul valore finale, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dall'Esperto Stimatore in sede di sopraluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo da detrarre è € 12.196,43 pari al 10% del valore di stima della proprietà calcolato.

20.05) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

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

€ 121.964,34 - € 12.196,43 = € 109.767,91

e per arrotondamento € 110.000,00 (*Centodiecimilaeuro/00*)

Valore finale della proprietà intera con deduzioni

€ 110.000,00 quota intera

- ✓ Valore finale della quota pignorata in riferimento alla procedura N°183/2020 con deduzioni € 55.000,00 quota 1/2
- ✓ Valore finale della quota pignorata in riferimento alla procedura N°15/2022 con deduzioni € 55.000,00 quota 1/2



21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTI ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

I beni pignorati risultano in capo [REDACTED].

In riferimento alla divisibilità dei beni, l'Esperto Stimatore ritiene che la proprietà in esame non sia "comodamente" divisibile in natura e nell'ipotesi di divisione, sicuramente disagiata, ritiene che comporterebbe uno svilimento del valore e/o della destinazione urbanistica.

Le ispezioni ipotecarie e le verifiche di eventuali creditori iscritti, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sono state effettuate sull'intero immobile in riferimento ad entrambi i proprietari.

Dalle verifiche effettuate, oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, dopo l'aggiornamento delle visure non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli; come dettagliatamente descritto già al precedente *Punto 04*.

L'atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili trascritto il 19.02.2008 (registro particolare 6796 registro generale 11894) a favore [REDACTED] relativamente alla quota di 1/2 per il diritto di proprietà contro [REDACTED], si riferisce alla Procedura esecutiva immobiliare R.G. 109/08 estinta in data 22.10.2008.

Le ispezioni ipotecarie eseguite si allegano (v. All 07).

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

Piena proprietà per la quota di 1/2 riferita a ciascun proprietario delle 2 procedure riunite E.I. N°183/2020 e E.I. N°15/2022 e complessivamente l'intero di appartamento al piano secondo così costituito: appartamento a piano secondo con annesso piano sottotetto,



autorimessa esclusiva e piccola area esterna di pertinenza, all'interno di condominio formato da n.8 unità immobiliari in via Mazzini n.31 a Gatteo (FC), in zona con buona disponibilità di infrastrutture (verde e parcheggi) e di servizi di quartiere (scuole, chiesa, negozi, banche ecc..).

L'edificio ultimato nel 2000 appartiene ad una nuova urbanizzazione che oltre alla via Mazzini prevede anche una strada privata di uso pubblico che circonda il fabbricato distinta in Catasto al Foglio 13 Part. 1129 (ente urbano di mq 120), sulla quale il condominio condivide la proprietà insieme al Comune di Gatteo, col quale condivide anche tutte le spese di manutenzione della strada.

Tale anomalia si è determinata dall'atto di cessione della strada al Comune di Gatteo parzialmente "*non domino*" a causa di un errore nell'elenco dei nominativi della procura speciale allegato all'atto di cessione, pertanto la quota millesimale di proprietà di strada (107,62/1000 del mappale 1129 di mq 120) riferita alla proprietà in esame non è stata trasferita al Comune di Gatteo ed è rimasta in capo alla stessa.

Gli impianti risalgono al 2000, sono funzionanti e funzionali per un immediato utilizzo e dotati di dichiarazione di conformità; i servizi di fornitura di acqua, gas e luce sono autonomi e contabilizzati in idonee nicchie per contatori condominiali in prossimità dell'ingresso e delle recinzioni.

Le componenti architettoniche del palazzo e le relative finiture si presentano in condizioni solo discrete nonostante la recente epoca di costruzione (2000) e necessitano di interventi di manutenzione ordinaria sia nelle facciate che negli infissi esterni.

La proprietà è legittimata da Concessione Edilizia N.24/99 e relative varianti del 1999 con relativo certificato di abitabilità N. 19/2000 e da Denuncia Inizio Attività P.G.N.104142/2007 per opere interne alla proprietà in oggetto.

La proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo al Foglio 13 Part. 1130 Sub 15 (A/4 - classe 2 - vani 4 - rendita catastale € 247,90) e Sub 21 (C/6 - classe 1 - mq 14 - rendita catastale € 34,71).

Alla data del sopralluogo (15.02.2022) la proprietà pignorata si presentava ben identificata e identificabile: l'area esterna esclusiva è recintata ed accessibile da via Mazzini.

L'appartamento è situato al piano secondo con sottotetto collegato da scala interna e ingresso alla proprietà dal vano scala condominiale e ingresso carrabile da via Mazzini; l'appartamento è collegato all'autorimessa ed al cortile esclusivo dal vano scala condominiale.

Il fabbricato è privo di ascensore.

A destinazione residenziale, i vani del piano secondo che costituiscono l'abitazione hanno altezza utile interna pari a cm.270 e sono soggiorno/ingresso/pranzo, angolo cottura, balcone zona giorno, 2 camere, bagno, balcone zona notte; il piano sottotetto presenta altezza media inferiore a cm. 130 ed è formato da 1 ripostiglio utilizzato come camera, 1 ripostiglio utilizzato come bagno, 2 ripostigli nella zona bassa e 1 piccolo disimpegno; a piano terra 1 autorimessa e una piccola area esclusiva esterna che viene utilizzata come parcheggio privato aggiuntivo.

Le superfici lorde commerciali complessive sono: appartamento mq 68,7, balconi mq 15,3, sottotetto con altezza superiore a cm.100 mq 43,5, autorimessa mq 15,3 e cortile esclusivo esterno mq 26,5 e inseguito all'applicazione dei coefficienti di ragguaglio la superficie lorda commerciale complessiva è mq 120,6.

Gli immobili presentano difformità in parte da sanare ed in parte da demolire con



ripristino dello stato dei luoghi.

MILLESIMI

Alla proprietà è attribuita la quota di complessivi **107,62/1000** sulla proprietà condominiale.

VALORE LOCATIVO

Il tipo di appartamento è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente.

Si può quantificare un valore locativo mensile per un'abitazione civile e di tipo economico in stato conservativo normale, secondo i parametri OMI dove l'entità oscilla da € 3,7 al mq a € 4,7 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati dai parametri OMI sia vicino alla soglia inferiore e pari a € 3,8 al mq con canone mensile calcolato di mq 120,6 x € 3,8 = € 458,28 e con applicazione del coefficiente di vetustà (20 anni – 0,85) si ottiene € 458,28 X 0,85 = € 389,53 al mese

arrotondato a **€ 390,00** al mese

e canone annuo di **€ 4.680,00** (*quattromilaseicentottantaeuro/00*)

Si precisa che attualmente l'immobile è occupato da persone estranee alla procedura in forza di un contratto di locazione valido dal 09.05.2016 al 08.05.2020, prorogabile di diritto di 4 anni, con un canone di locazione mensile pari ad € 350,00 ed annuale pari ad € 4.200,00.

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

L'intera proprietà è formata da un appartamento con autorimessa e si ritiene che debba essere venduta in lotto UNICO.

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

Il codice fiscale delle persone esegutate, come desunto dalla visura catastale (Agenzia delle Entrate) e validata dall'Anagrafe Tributaria, è

[REDACTED]

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME



PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONDIZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in particolare nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio si certifica che [REDACTED]
[REDACTED]

Nelle annotazioni viene indicato che in data 26.09.1996 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] (v. All. 12).

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI TALI DOCUMENTI.

Dal certificato di residenza storico, nell'immobile di via Mazzini n.31 a Gatteo risultano:

- dal 30.11.2000 al 24.01.2005, i signori [REDACTED];
- dal 07.06.2005 al 18.03.2013, i [REDACTED];
- dal 09.05.2016 ad oggi, in virtù del contratto di locazione ad uso abitativo registrato, [REDACTED]

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA).

Non è stata rilevata alcuna pendenza di cause ad eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile.

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE E' SOGGETTO.

L'immobile è soggetto all'Imposta di Registro in quanto intestato a persone



fisiche.

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 della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA ex art. 569 c.p.c.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY ENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (25.10.2022) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia agli esecutari e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 13). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 25.10.2022), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

31) PROVVEDA INFINE AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO DI P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 13).

La nota dei compensi, sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.



NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

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

L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.

L'Esperto ha ispezionato personalmente la proprietà oggetto di stima.

Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa.

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

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

ALLEGATI

| Allegato "A" * | |
|--|--|
| Allegato | RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" * |
| AII. 01 | COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATA |
| AII. 02 | MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI |
| AII. 03 | ELABORATI GRAFICI - C.E. 24/99, varianti 1999 e DIA P.G.N. 104142/2007 |
| AII. 04 | RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA |
| AII. 05 | ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE del 2004 – COMPRAVENDITA CANTINA del 2008 – ATTO DI CESSIONE DELLA STRADA PRIVATA del 2005 – TABELLA QUOTE MILLESIMALI |
| AII. 06 | ATTO NEL VENTENNIO del 12.07.2000 |
| AII. 07 | VISURE CONSERVATORIA CON NOTE DI TRASCRIZIONE |
| AII. 08 | COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE e CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO |
| AII. 09 | PRECEDENTI EDILIZI – C.E. 24/99 – VARIANTI del 1999 – DIA P.G.N. 104142/2007 – ABITABILITA' 19/2000 – COLLAUDO STATICO – AUTORIZZAZIONE FOGNATURE |
| AII. 10 | DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI |
| AII. 11 | ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE |
| AII. 12 | DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA |
| AII. 13 | TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE* |
| * Allegati presenti <u>solo</u> nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale | |

Cesena, li 25.07.2022

Con osservanza
CTU Stimatore
Arch. Enrica Rossi

