

Arch. Umberto Lizza
Viale Medaglie D'Oro n° 62 - 47121 Forlì - FC -
Tel. 0543/21416 - Fax 0543/21416
e-mail **architetto.umbertolizza@gmail.com**

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

R.G. Es. n. 173/2019

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

ESPERTO DESIGNATO: Arch. Umberto Lizza



SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.3
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA.....	pag. 3
02.1) IDENTIFICAZIONE.....	pag. 4
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI.....	pag. 4
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 5
02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE.....	pag. 5
02.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 6
02.6) rappresentazione fotografica significative.....	pag. 10
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 10
03.1) PROPRIETA'	pag. 10
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI DELL'ESECUTATO	pag.11
03.2.1.) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 11
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 11
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 12
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 12
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 12
08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag. 13
08.1) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	pag. 13
09) <u>VINCOLI</u> , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag. 13
09.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 13
10) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 13
11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 14
11.1) REGOLARITA' URBANISTICA.....	pag. 14
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' DELL'IMMOBILE, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA,	pag. 14
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 15
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag. 17
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 17
14) OPERE ABUSIVE ED EVENTUALI SANATORIE.....	pag. 17
15) TITOLO CON GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	pag. 19
16 e 17) ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag. 19
18) ACCATASTAMENTO ESISTENTE	pag. 20
19) VARIAZIONI COLTURALI.....	pag. 20
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 20
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 20
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 22
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 22
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 23
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 23
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag. 27
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 27
24) CODICE FISCALE.....	pag. 27
25 e 26) CERTIFICATI ANAGRAFICI ESECUTATI.....	pag.28
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 28
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 28
30 e 31) DEPOSITO PERIZIA.....	pag. 29
32) ELENCO ALLEGATI.....	pag. 29



Io sottoscritto **ARCH. UMBERTO LIZZA** con Studio Professionale in Forlì, Via A. Focaccia n° 19, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n° 606, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 04/03/2021 dal G.E. Dott. Fabio Santoro contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, ha redatto e trasmesso elaborato peritale a codesto Tribunale in data 15/11/2021 e successiva integrazione in risposta alle osservazioni del CTP in data 02/12/2021. In data 20/09/2024, successivamente a telefonata ricevuta dalla responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Roncofreddo, ho ricevuto ulteriore documentazione, all'epoca dell'accesso agli atti non consegnatami, di atti relativi all'immobile indenticato come Lotto 3 nell'elaborato precedentemente trasmesso. Essendo la documentazione, pervenuta, relativa a procedimenti amministrativi derivanti da sentenze giudiziali determinanti per la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione immobiliare, confrontatomi con la Cancelleria di codesto Tribunale, sono a ritrasmettere la perizia per sostituire l'elaborato originario relativo al solo Lotto 3 interessato dagli atti pervenuti, come di seguito specificato:

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

Invariata

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



Corpo di fabbrica è ubicato in via Cesare Battisti ai civici 48-52-56 che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo ed ultimo facente parte di elementi di tipologia a schiera posti lungo la via Battisti. Le unità immobiliari che suddividono il fabbricato sono costituite da un ristorante ubicato al piano interrato e terra, mentre al piano primo e secondo è composta da abitazione con camere.

02.1) IDENTIFICAZIONE

Fabbricato via Cesare Battisti

PROPRIETA' PER 1/1 in quote diverse tra i 4 intestatari tutti esecutati, relativa alla unità ad uso bar ristorante al piano interrato e terra, e dell'abitazione posto al piano primo e secondo, ubicati nel Comune di Roncofreddo (FC), in via Cesare Battisti ai civici n. 48-52-56.

Sono serviti da luce, acqua e gas di città ed allaccio alla fognatura pubblica, l'immobile è situato in zona residenziale nella zona facente parte della cintura del centro storico del comune di Roncofreddo paese delle colline dell'entro terra di Cesena.

Alla data del sopralluogo (15/07/2021) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile.

02.2) DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati

Immobile via Cesare Battisti

Lotto 3

Comune: Roncofreddo

Fgl.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
33	98	5	C/1	3	231 mq	277 mq	€ 5.046,46



33 98 12 D/2

€ 2.14330

Intestazione:

Per gli immobili in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Visure Catastali e Storiche fabbricati, mappa catastale.

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E DELLA TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO

Situazione invariata rispetto all'attuale, documenti che risultano tutti allegati (v. doc. 2).

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. REP. 2948 DEL 21/09/2019 Trascritto a Forlì R.G. 16816/2019 Reg. Particolare n. 11242 del 04/10/2019.

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso, sono corrispondenti a quelli catastali al momento della visura dell'immobile.

02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Lotto 3

Gli immobili oggetto della presente perizia, sono ubicati nel Comune di



Roncofreddo (FC), in via Cesare Battisti n.ri 48-52-56, facente parte di un fabbricato disposto in tre piani fuori terra ed un interrato consistente in due unità immobiliari, uno posto al piano terra ed interrato utilizzato con bar ristorante, ed un'ulteriore unità posta ai piani superiori, adibita ad abitazione. Al piano interrato, prospiciente alla via Matteotti, vi è un corte terrazzata e pavimentata, con tavoli e sedie rilevate al momento del sopralluogo, che risulta comune alle due unità immobiliari.

Sono serviti da luce, acqua e gas di città ed allaccio alla fognatura pubblica, è situato nel centro storico del paese.

02.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI, INSERENDO LE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto 3

L'immobile oggetto della presente perizia, è ubicato nel Comune di Roncofreddo (FC), in via Cesare Battisti n.ri 48-52-56, facente parte di un fabbricato disposto su tre piani fuori terra ed un interrato. Costituito da due unità immobiliari, nello specifico i locali ad uso bar e ristorante posto al piano terra e piano primo interrato. Si accede dalla via Cesare Battisti dal civico 52 entrando nel bar dove nel retro vi è la cucina con all'interno il vano lavaggio stoviglie, l'anti ed il w.c. di servizio.

Sempre dall'area bar si accede ad un'anti e due w.c. dedicati agli avventori passando in un piccolo disimpegno collegato alla scala interna di accesso al piano interrato.

Al piano terra, sul lato sinistro entrando, vi è una ampia sala pranzo



accessibile anche dal civico 52 e collegato internamente con la cucina.

Dalla scala interna, precedentemente citata, si accede al piano interrato composto da un'ampia sala pranzo, un locale preparazione piatti, un antibagno con due w.c., un locale lavaggio con relativo ripostiglio ed un'ampia dispensa. In fondo alla dispensa è posto un ripostiglio utilizzato come vano tecnico.

La sala da pranzo è collegata, tramite un'ampia porta finestra centrale e due porte finestre più ridotte, alla corte comune retrostante, ed è pavimentata; collegata tramite cancello alla via Matteotti.

Il piano interrato ha un'altezza interna di circa ml. 3.00.

Gli infissi sono in acciaio verniciato con vetro a camera; la porta finestra più ampia e le due porte finestra più ridotte sono in legno con vetro camera ed esternamente vi sono degli scuroni in alluminio verniciato.

Il riscaldamento è indipendente con gas di città, gli elementi radianti sono in acciaio verniciato senza valvole termostatiche al piano terra, mentre al piano interrato vi sono dei convogliatori di aria calda posti nel soffitto del salone.

Dalla corte comune, lateralmente, si accede ad uno spazio posto nel distacco fra l'edificio oggetto della perizia ed altro fabbricato, da qui vi è una scala che accede fisicamente al piano primo, ma all'arrivo della scala è posto un parapetto in metallo che ne impedisce l'accesso all'unità immobiliare posta al piano primo e secondo. Questa insolita situazione deriva dall'attuazione di una sentenza del Tribunale che riconosceva non legittima la scala di accesso in aderenza, ordinandone la rimessa in pristino dei luoghi demolendo il manufatto. In fase di attuazione dell'ordine predetto si è riscontrato che la completa demolizione della scala avrebbe potuto creare problemi alla



stabilità dell'edificio per cui si è demolito solo parzialmente la scala e la copertura, impedendone, fisicamente, l'utilizzo tramite un parapetto in ferro rendendo di fatto non consentito l'accesso ai piani superiori dalla scala esterna.

Al piano superiore, si accede dalla via Cesare Battisti dal civico 48 da una scala interna che conduce al piano primo in un'ampia sala con un bagno ed una camera prospicienti il retro e successivamente al piano secondo dove si accede ad un disimpegno. Il piano è composto da due camere, una posta verso il fronte ed una verso il retro, un ripostiglio ed una bagno finestrato. Dall'ampio soggiorno del piano primo, si accede ai vani adiacenti tramite un'apertura nel muro divisorio con piccola rampetta di collegamento, apertura come dovrebbe essere indicata negli elaborati allegati alla SCIA del 30/03/2018 prot. 1586 per la quale, fra l'altro, è stata richiesta sospensione di attività istruttoria in data 12.04.2018 prot. 2120, atti a cui si riferisce la sentenza n° 948/2021 del Tribunale di Forlì che assolve i richiedenti per l'intervento previsto nella comunicazione. La SCIA come la richiesta di sospensione non è stata rintracciata dal Comune di Roncofreddo ma essendoci una sospensione dell'istruttoria, la stessa è da ritenersi realizzata senza titolo per consentire l'accesso ai piani superiori non più accessibili dopo la demolizione della scala esterna che li collegava come prescritto da sentenza del Tribunale. Da qui si raggiunge un ampio vano, provvisto di due porte finestra collegati ad un balcone aggettante la via Cesare Battisti, con un bagno cieco. Proseguendo si giunge ad un disimpegno centrale, dove è situata la scala di collegamento al piano secondo e dove è sito un ripostiglio sottoscala. Da qui si accede due camere poste verso il retro del fabbricato



con due bagni ciechi collegati direttamente alle relative camere, ed un'altra camera con relativo bagno posti verso il fronte del fabbricato. Attraverso la scala interna posta nel disimpegno centrale si accede al piano secondo, arrivando in un ampio disimpegno. Da qui si accede alle quattro camere, due poste verso il retro del fabbricato e due verso il fronte, con i relativi bagni ciechi.

L'altezza interna del piano primo è di circa ml. 2,70 mentre, il piano secondo con soffitto inclinato a due falde spioventi sul fronte e sul retro ha una altezza media di ml 3,05 con altezza minima ml 2,10 e massima ml 4,10.

Gli infissi sono in legno verniciato con vetro camera con all'esterno veneziane in legno verniciato.

I pavimenti sono in grés in tutte le stanze ad esclusione dei bagni dove i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

Il riscaldamento è indipendente con gas di città, gli elementi radianti sono in acciaio verniciato senza valvole termostatiche.

Le condizioni d'uso, considerata la vetustà dell'immobile e che sono stati fatti interventi di ristrutturazione terminati nel 2006, sono da considerarsi buone.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dei locali, al rilievo fotografico, sotto citato doc. 4.

02.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegato catastale estratto presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico relativo ad ogni



lotto, con relativa didascalìa, si allega (v. doc. 4)

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

03.1) PROPRIETÀ

Il beni pignorati risultano così intestati:

Catasto Fabbricati

Immobile via Cesare Battisti

Lotto 3

Comune: Roncofreddo

Fgl.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
33	98	5	C/1	3	231 mq	277 mq	€ 5.046,46
33	98	12	D/2				€ 2.143,30

Intestazione:

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza degli immobili in capo agli esecutati è come da atto notarile di provenienza del bene allo stesso.

03.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel succitato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

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



Iscrizioni - Trascrizioni

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in modalità telematica, al nominativo dell'esecutato, aggiornato fino alla data del 10/11/2021 in cui non risulta gravare sugli immobili una Iscrizione e/o Trascrizione pregiudizievole oltre quelle indicate nel predetto Certificato notarile di cui si allega copia di Visura (v. **Doc 05**).

Trascrizioni Pregiudizievoli

-Pignoramento Immobiliare n. 2948/2019 del 20/09/2019 trascritto a Forlì il 04/10/2019 R.G.16816/11242.

Iscrizioni ipotecarie

-Ipoteca volontaria a favore di
***** con sede in Cesena iscritta
a Forlì il 02/08/2007 RG. 15851/3782;

-Ipoteca volontaria a favore di BANCA
***** . sede in Modena iscritta a
Forlì il 02/08/2007 RG. 15852/3783;

Note di Trascrizione del medesimo atto si riferiscono alla situazione del catasto fabbricati attuale.

Si allegano le visure alla Conservatoria eseguite dall'Esperto Stimatore (v. **doc. 5**).

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



Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risulta allegata, vedi citato **doc. 02**.

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante in Catasto, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti in essere.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO.....

L'immobile **risulta occupato dagli esecutati e famigliari**.

8) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004

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

8.1) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non risultano vincoli particolari di PRG, 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 P.S.C. e R.U.E. del Comune di Forlì, per futuri interventi edilizi.



9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E/O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'AQUIRENTE.

9.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non risultano, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili).

Sull'immobile non risultano gravanti formalità, vincoli od oneri.

10) VERIFICARE QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'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.

Non essendo immobile condominiale non vi sono spese di gestione e manutenzione programmate e stabilite.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;



Gli immobili pignorati hanno **destinazione a civile abitazione (lotti 1 e 2),
bar ristorante e albergo (lotto 3).**

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, nello specifico del DPR 380/2001, **non vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

11.1) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Nel vigente PSC del Comune di Roncofreddo, l'area dove sono ubicati gli immobili sono compresi tutti in Zona del Centro Storico, di cui all'art. 3.6 delle Norme di PSC e ricade:

Lotto 3 nel nr. 86 per il quale è consentito l'intervento fino al Risanamento conservativo di Tipo "A".

13) VERIFICARE. LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Fabbricato Lotto 3

L'immobile oggetto di perizia posto in via Cesare Battisti fa parte di un fabbricato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

Dall'indagine presso l'archivio comunale sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie relativamente a lavori effettuati negli immobili oggetto di perizia:



- Concessione edilizia n. 499 del 25/05/1984 prot. 1430;
- Aut. Variante a Concessione Edilizia 499/1984, prot. 1070 del 13/04/1985;
- Aut. Variante a Concessione Edilizia 499/1984, prot. 4816 del 29/01/1986;
- Abitabilità parziale località piano terra (Ristorante cucina e bar);
- Concessione edilizia n. 645 del 18/02/1989 prot. 175 completamento opere e variazione di destinazione d'uso ad albergo;
- Autorizzazione variante a Concessione Edilizia n. 645/89, prot 2153 del 19/07/1991;
- Abitabilità del 01/08/1991 prot. 3453;
- Concessione Edilizia n. 836 del 17/12/1993 prot. 3925 – modifiche interne bar ristorante;
- Concessione edilizia n. 1154 del 08/04/1999 prot. 1102 – completamento lavori a Concessione Edilizia n. 836/1993;
- D.I.A. del 06/07/2005 prot. 6686 var a Conc. Ed. 836/93 e 1154/99;
- D.I.A. del 03/10/2006 var finale a Conc. Ed. 836/93 e 1154/99 e D.I.A. prot. 6686/2005;
- Abitabilità del 04/12/2006 prot. 10715 – Bar e Ristorante;
- Concessione in Sanatoria del 29/03/1995 (realizzazione terrazzo e locali chiusi):
- S.C.I.A. del 05/06/2015 prot. 2819 (demolizione scala a seguito di sentenza)
- S.C.I.A. del 08/08/2016 prot. 4582 Var. a precedente del 2015;
- Fine lavori e Dichiarazione Conformità del 11/11/2016;
- SCIA del 30/03/2018 prot. 1586 (modifiche interne e apertura in parete fra il vano scala e le camere del piano primo). Con comunicazione del 12/04/2018 prot. 2120 si è richiesta la sospensione dell'attività istruttoria



(non rintracciata dal Comune di Roncofreddo a seguito di accesso agli atti).
N.B. In data 20/09/2024, successivamente a telefonata ricevuta dalla responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Roncofreddo, ho ricevuto della documentazione di atti relativi all'immobile indentificato come Lotto 3 nell'elaborato precedentemente trasmesso e non consegnata al momento del precedente accesso agli atti.

Fra questi vi è una comunicazione di avvio procedimento, prot. 2310 del 04/05/2017, per esecuzione della sentenza del T.A.R. n° 44 del 22/01/1994 relativa all' "Annullamento della Concessione Edilizia n° 499 del 25/05/1984 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione, bar, ristorante", nonché la successiva variante del 23/04/1985 n° 1070 relative all'immobile situato in via Cesare Battisti n° 56 Foglio 33 particella 98 – Comune di Roncofreddo.

In tale procedimento considera che successivamente alle due Concessioni citate sono stati rilasciati e/o depositati agli atti del Comune di Roncofreddo altri titoli abilitativi, precedentemente citati, tutti strettamente legati ai titoli oggetto della pronuncia giudiziale del TAR e annullati per effetto della stessa, per cui è da ritenere gli interventi realizzati in assenza di titolo e quindi privo di un titolo legittimante.

Alla luce di quanto visionato, l'immobile **non può ritenersi conforme**.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Nel vigente RUE del Comune di Roncofreddo, l'area dove sono ubicati gli immobili sono compresi tutti in Zona del Centro Storico, di cui all'art. 3.6 delle Norme di PSC e ricade:



Lotto 3 nel nr. 86 per il quale è ammesso l'intervento fino al Risanamento conservativo di Tipo "A".

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Lotto 3

Dopo quanto esposto nel precedente capitolo 13.1, raffrontando la documentazione catastale, gli elaborati grafici in allegato agli atti amministrativi comunali, lo stato dei luoghi e vista la sentenza del TAR n° 44 del 22/01/1994, si ritiene l'immobile **non conforme alle normative edilizie.**

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.62001, N. 380.

Lotto 3

L'immobile **risulta non conforme** per quanto già esaminato nella comunicazione di avvio procedimento, prot. 2310 del 04/05/2017, per esecuzione della sentenza del T.A.R. n° 44 del 22/01/1994 relativa all' "Annullamento della Concessione Edilizia n° 499 del 25/05/1984, per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione, bar, ristorante", nonché la successiva variante del 23/04/1985 n° 1070 relative all'immobile situato in via Cesare Battisti n° 56 Foglio 33 particella 98 – Comune di Roncofreddo.

Tale procedimento considera che successivamente alle due Concessioni citate sono stati rilasciati e/o depositati agli atti del Comune di Roncofreddo altri titoli abilitativi, precedentemente citati, tutti strettamente legati ai titoli oggetto della pronuncia giudiziale del TAR e annullati per effetto della stessa, per cui è da ritenere gli interventi realizzati in assenza di titolo e



quindi privo di un titolo legittimante.

In riferimento a quanto esposto precedentemente nel su esteso elaborato peritale, non si ritiene sia possibile la sanatoria in quanto il TAR ha dichiarato nulle le Concessioni Edilizia in virtù di una non conformità dell'intervento alla tipologia limitata al Risanamento Conservativo di tipo "A".

Non essendo possibile la sanatoria è d'obbligo il pristino dello stato dei luoghi, il che comporterebbe la demolizione del piano secondo compreso di tetto e la conseguente ricostruzione dello stesso ad un piano inferiore, oltre alle varie modifiche interne realizzati con i successivi atti rilasciati e/o autorizzati. Tale intervento comporterebbe dei costi notevoli che comprometterebbero l'appetibilità di mercato.

Una seconda possibilità con cui si potrebbe intervenire, ritenendo il caso specifico rientrante nelle caratteristiche necessarie, cioè l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile, possibilità prevista all'art. 14 comma 2 della Legge Regionale Emilia-Romagna 23/2004 previa richiesta motivata in tal senso dall'interessato, ma essendo le Concessioni Edilizie annullate in data antecedentemente al 2004 si deve fare riferimento all'art. 38 del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia) che prevede comunque tale possibilità. Nel caso l'Amministrazione Comunale accettasse tale richiesta, la stessa è tenuta, in virtù della medesima Legge, ad applicare una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle parte di immobile conseguente alla realizzazione delle opere al contributo del costo di costruzione.



Per entrambe le casistiche si sviluppano specifiche considerazioni nei successivi capitoli.

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 SUDDETTI TITOLI.

I beni pignorati risultano di proprietà per le rispettive quote degli esecutati e non derivante da nessuno dei suddetti titoli.

16 e 17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso bar ristorante ed abitazione, di cui al lotto 3, è provvisto di Certificazione Energetica in corso di validità, ma riferito anche alla porzione di fabbricato non autorizzato quale Albergo, che si allega in copia insieme a quelli redatti da tecnico qualificato. Si fa presente che al termine della disputa legale sarà necessario richiedere una nuova Certificazione Energetica (APE) adeguata allo stato dei luoghi e delle destinazioni d'uso (vedi all. 8).

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

L'immobile del lotto 3 risulta accatastato e non è conforme



planimetricamente allo stato attuale. E' inoltre necessaria una totale riconsiderazione dell'accatastamento a seguito della già ampiamente citata nullità del TAR delle Concessioni Edilizie e del termine del procedimento avviato dal Comune di Roncofreddo in ottemperanza alla sentenza.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... L'immobile non è un terreno e non necessita di variazioni colturali o cambi d'uso.

20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE.....

20.1) CRITERI ADOTTATI

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona e in zone similari, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o soc. immobiliari di costruzione che operano anche interventi di recupero dell'esistente, *cd. Ristrutturazione*, che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine in taluni casi si possono prendere a riferimento anche i valori OMI.

Lotto 3



Eseguita un'indagine di mercato simile alla precedente, risulta che i prezzi per i fabbricati simili cioè ristoranti e alberghi assimilabili ad uso commerciale, in uno stato di conservazione NORMALE, in zona variano da €/mq 1.200,00 agli €/mq 1.400,00.

Si considererà un prezzo medio pari a circa €/mq 1300,00 in considerazione delle caratteristiche dell'immobile ed in considerazione della vetustà dell'immobile riconducibile al 1960 con interventi non sostanziali terminato presumibilmente nei primi anni 2006, si ritiene equo applicare un abbattimento pari a circa un 20%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 1.040,00 €/mq.

Valutando inoltre lo stato di manutenzione definito buono per il **lotto 3**, si ritiene equo applicare un ulteriore abbattimento pari a circa un 10%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa **940,00 €/mq** applicabile ai piani seminterrato e terra.

Eseguita un'indagine di mercato simile alla precedente, risulta che i prezzi per i fabbricati simili cioè ad uso abitazione civile, in uno stato di conservazione NORMALE, in zona variano da €/mq 1.100,00 agli €/mq 1.350,00.

Si considererà un prezzo medio pari a circa €/mq 1225,00 in considerazione delle caratteristiche dell'immobile ed in considerazione della vetustà dell'immobile riconducibile al 1960 con interventi non sostanziali terminato presumibilmente nei primi anni 2006, si ritiene equo applicare un abbattimento pari a circa un 20%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 980,00 €/mq.

Valutando inoltre lo stato di manutenzione definito buono per il **lotto 3**, si



ritiene equo applicare un ulteriore abbattimento pari a circa un 10%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa **880,00 €/mq** applicabile ai piani primo e secondo ad uso abitazione.

I predetti valore unitari che, si ribadisce, in primis tengono conto dello stato attuale dell'immobile.

L'unità di misura utilizzata sarà il mq. commerciale determinato dalla superficie coperta dell'immobile abbattuto dell'aliquota apposta in base alla destinazione d'uso della porzione di immobile stesso.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Si ribadiscono le fonti di informazioni descritte nel precedente capitolo.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICIE FABBRICATO Lotto 3 – Bar Ristorante e Abitazione

COMPRESO IL SECONDO PIANO

Piano Interr. Sala e servizi	mq 176,67	x	1,00 = mq	176,67
Piano Terra Bar ristorante	mq 167,92	x	1,00 = mq	167,92
Sup. Comm. attività arrotondata			Mq	344,60
Piano Primo Abitazione	mq 167,67	x	1,00 = mq	167,67
Piano Primo balcone	mq 6,00	x	0,30 = mq	1,80
Piano secondo Abitazione	mq 176,67	x	1,00 = mq	176,67
Sup. Comm. abitazione arrotondata			Mq	346,20

SUPERFICIE FABBRICATO Lotto 3 – Bar Ristorante e Abitazione

ESCLUSO IL SECONDO PIANO

Piano Interr. Sala e servizi	mq 176,67	x	1,00 = mq	176,67
Piano Terra Bar ristorante	mq 167,92	x	1,00 = mq	167,92
Sup. Comm. Attività arrotondata			Mq	344,60



seguito di richiesta di accesso agli atti attuata prima della redazione dell'elaborato peritale originario, con riferimento in particolare all'avvio di procedimento prot. 2310 del 04/05/2017, con il quale, in esecuzione della sentenza del TAR n. 44 del 22/01/1994, si comunicava fra le altre, che l'intervento edilizio oggetto della Concessione Edilizia n. 499 del 25/05/1984 ed alla successiva Variante del 23/04/1985 n. 1070, risulta essere eseguito in forza di un titolo annullato per cui è come se fosse stato realizzato in assenza di titolo e quindi privo di titolo legittimante e conseguentemente anche tutti gli atti successivi strettamente collegati ai titoli oggetto della pronuncia giudiziale del locale TAR e annullati per effetto della stessa.

A seguito di verifica e confronto con la responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Roncofreddo, allo stato attuale l'immobile è da ritenersi difforme per cui si è tenuti al pristino dello stato antecedente gli atti concessori annullati che come intervento maggiormente impattante, comporterebbe la demolizione del secondo piano, previsto nel progetto a corredo delle Concessioni Edilizie annullate, così come pure il cambio d'uso ad attività alberghiera.

Detto intervento risulta alquanto impegnativo ed oneroso, infatti da una stima sommaria facendo riferimento principalmente ai prezzi regionali dell'Emilia Romagna del 2024, considerando la demolizione dell'ultimo piano ed il rifacimento della copertura comprensivi di onorari tecnici l'intervento si valuta in € 400.000,00 circa, (vedi tabella "A" allegata) costi che determinerebbero uno svilimento dell'appetibilità commerciale dell'immobile.

Allo stesso modo considerando invece del pristino dello stato dei luoghi ante



Concessione Edilizia, la possibilità di sanare l'immobile considerando che, come previsto all'art 38 del DPR 380/2001,

“...qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite...”

Nel caso l'amministrazione comunale accettasse tale richiesta, la stessa è tenuta, in virtù della medesima Legge, ad erogare una sanzione pecuniaria pari al valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere oltre al contributo del costo di costruzione.

Anche per questa ipotesi si è fatta una stima dei costi risultando un'importo pari a circa € 305.000,00 (vedi tabella “B” allegata).

Detti importi sono suscettibili ad una forbice ampia sia per le caratteristiche fisiche dell'immobile che per l'intrigo amministrativo e giudiziale, tale che anche l'ufficio tecnico si trova perplesso a dare indicazioni precise sulla procedura e gli importi sanzionatori, data la difficoltà anche per loro che sono maggiormente avvezzi alla materia urbanistica ed edilizia.

In sintesi:

In caso di demolizione per il pristino dello stato dei luoghi si può determinare una stima derivata dalla valutazione dell'immobile nello stato attuale non comprensivo del piano secondo e detratto il costo stimato per il pristino, nel seguente modo:

€ 378.000,00 – € 400.000,00 = - € 22.000,00

A seguito dei predetti conteggi si determina un valore negativo che



determina lo svantaggio commerciale per cui tale procedura non è da considerare

In caso di sanatoria si può determinare una stima derivata dalla valutazione dell'immobile nello stato attuale comprensivo anche del piano secondo e detratto il costo stimato per la Sanatoria e di conseguenza dei costi accessori, nel seguente modo:

€ 503.000,00 – € 305.000,00 = € 198.000,00

A predetto importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si otterrà così un valore rideterminato e arrotondato di **€ 178.200,00**.

Dal raffronto delle due possibilità è evidente che la ipotesi più conveniente è quella della sanatoria, fatte salve diverse considerazioni da parte del Comune nella verifica di impossibilità di pristino dello stato dei luoghi senza compromettere il restante fabbricato, anche se alquanto onerosa, per cui si ritiene come valore dell'immobile quello di **€ 178.200,00** come sopra specificato.

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE....

L'immobile è stato pignorato per **l'intera proprietà**.

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

In base ai valori locativi di mercato di attività ed abitazioni in zona, per il ristorante albergo (Lotto 3) nella sua complessità di attività si ritiene congruo una valutazione di €/annui 12.000,00.

Attualmente l'immobile risultano occupati.



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

Si considera solo il Lotto 3.

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

Il codice fiscale degli'executati, come validato in Anagrafe Tributaria, e desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:

Catasto Fabbricati

25) ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO.....

Sono stati acquisiti i certificati relativi allo stato civile degli executati.

26) ACQUISISCA IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO.....

L'immobile, identificato al Lotto 3, è oggetto di contratto di locazione con la società “

***** tale contratto è stato registrato il 10/07/2014 al n. 4287 serie 1T dal Notaio Minichini Vincenzo di CESENA Repertorio 592/0497. Si precisa che la società conduttrice deriva da una trasformazione di una società



“*****
*****.”, con atto registrato il 01/07/2014 al n. 4082 serie 1T dal Notaio Minichini Vincenzo di CESENA Repertorio E.A. nr. 245744 ,dove erano soci anche gli esecutati e che Casali Sabrina è la consorte di Zamagni Cino.

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI.....

Non risultano ulteriori domande giudiziali trascritte oltre a quelle già riportate in sede di procedura di esecuzione.

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

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

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

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

30 e 31) 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 DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESI L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI.....

Copia del presente elaborato peritale, in formato informatizzato,



comunque corredato da tutti gli allegati citati, è stata inviata a mezzo posta certificata o a mezzo raccomandata AR, sia all'esecutato, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

32) ALLEGATI

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

Doc. 02) DOCUMENTAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

Doc. 03) TITOLI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

Doc. 04) RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI, CON DIDASCALIA

Doc. 05) VISURE CONSERVATORIA

Doc. 06) STRALCIO DI R.U.E. CON INDICATI GLI IMMOBILI

Doc. 07c) ALLEGATO "A" LOTTO 3

Doc. 09) ANAGRAFICA ESECUTATO

Doc. 10) COPIA ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA

Doc. 11) ATTI TRASMESSI DA COMUNE DI RONCOFREDDO

Doc. 12) COMUNICAZIONI (EMAIL) TRASMESSE DA COMUNE DI RONCOFREDDO

Doc. 13) TABELLA "A" - STIMA INTERVENTO DI PRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

Doc. 14) TABELLA "B"- CONTEGGIO SANZIONI ED ONERI SANATORIA

Forlì li 04/10/2024

Con osservanza.
L'Esperto Stimatore
Arch. Umberto Lizza

