

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 49/2025 R.G.E.**

PROMOSSO DA

.....

CONTRO

.....

Udienza del 05/11/2025, ore 10:40

Giudice: Dott. Paolo Gilotta

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

ARCH. MARIA CRISTINA VIOLANI
Via Masoni n.8 – 48018 Faenza (RA)
Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446
cristina.violani@violaniassociati.it

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 27.05.2025 nominava, per il procedimento in oggetto Esperto estimatore la scrivente Arch. Maria Cristina Violani, con studio in Faenza Via Masoni 8, conferendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

PREMESSA

La scrivente presa visione della documentazione agli atti ha compiuto i preliminari controlli, ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi e riprese fotografiche; ha effettuato verifiche presso lo Sportello Unico dell'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Fusignano, l'Agenzia delle Entrate Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna e ha depositato in data 26.06.2025 le verifiche preliminari che si riportano di seguito.

- In riferimento all'immobile oggetto di pignoramento la Certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente, con validità al 22 aprile 2025, risale fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;
- l'estratto di mappa catastale non è stato prodotto e la scrivente ha provveduto a reperirlo e produrlo;
- relativamente alla cronistoria catastale, la Certificazione notarile riporta sia l'attuale identificazione catastale che la cronistoria catastale dell'immobile;
- la certificazione anagrafica della proprietaria esecutata non è stata prodotta, la scrivente ha pertanto provveduto al suo reperimento ed è stata allegata.

Da tale certificazione risulta che l'esecutata non ha residenza anagrafica nell'immobile oggetto di procedura e dal certificato di matrimonio, estratto dai Pubblici Registri Anagrafici, risulta coniugata in regime della separazione dei beni.

Tale certificazione riporta inoltre gli estremi del provvedimento del 15.10.2021 del Tribunale di Ravenna con il quale ha autorizzato i coniugi a vivere separati.

L'esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)

C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' / ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)

D – CONFINI (Quesito n.1)

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE (Quesito n.2)

F – INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n.2)

G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO / ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Quesito n.11)

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito N. 14)

I - PROVENIENZA (Quesito n.8)

J – PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn.8, 12)

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA / VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)

N - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO

(Quesiti n.1, 6, 7)

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 22.04.2025 al Reg. Gen. N. 7898 e Reg. Part. 5686 a favore di con sede - Codice fiscale, e per essa quale sua mandataria con sede, rappresentata e difesa dall'Avv. ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in, è stato sottoposto ad esecuzione forzata il seguente bene immobile di proprietà di nata a il residente a – CF, per la quota ad essa spettante:

-”porzione di casa di civile abitazione di tipo abbinato, disposta su due piani fuori terra con annesso proservizio in corpo distaccato e corte esclusiva, sita nel Comune di Fusignano (RA), via Rossetta Il Punta n.87 (catastalmente n. 62), censita nel catasto dei fabbricati al foglio 18 con la particella 61 sub 3 – cat. A/4 – cl. 1 – vani 7 – r.c. euro 263,91, insistente su area censita nel catasto terreni con la particella 61, ente urbano della superficie catastale di mq 250 (duecentocinquanta).

B. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI

(Quesiti nn.1, 10)

Per le caratteristiche dell'immobile oggetto del compendio si propone un lotto unico costituito dall'abitazione e dalle relative pertinenze.

C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 09.06.2025:

Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano (RA)

- Foglio 18 particella 61 sub 3 – cat. A/4 – cl. 1 – vani 7 – Superficie catastale 161 mq, R.C. Euro 263,91, via Rossetta Seconda Punta n. 62, Piano T – 1

Il fabbricato, di cui le unità sono parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Fusignano identificata al Foglio 18 particella 61 – Ente Urbano di mq 250.

Intestati:

- C.F. Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si conferma che i dati catastali corrispondono agli identificativi riportati nell'atto di pignoramento.

Relativamente alla nota di trascrizione risulta esservi corrispondenza con i dati essenziali riportati.

D – CONFINI

(Quesito n.1)

Premesso che le informazioni si riferiscono alla situazione catastale risultante al momento della visura e che alcuni soggetti potrebbero quindi essere diversi, ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti, salvo altri:

- il mappale 61 confina a Nord e a Ovest con mappale 60 (fabbricato adiacente) ragioni – – –, a sud con strada via Rossetta, a Est con mappale 62 e 63 (fabbr.) ragioni – –- –, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE

(Quesito n. 2)

Piena proprietà di abitazione cielo – terra con accesso indipendente, disposta su due piani, facente parte di un fabbricato di tipo binato, con proservizio costituito da una tettoia in legno e corte esclusiva. L'immobile è ubicato nel Comune di Fusignano (RA), in località Rossetta, via Rossetta Il Punta n. 87 (*catastralmente allibrato ancora al civ. 62*), in zona rurale a Nord-Est, a circa 5 km in linea d'aria dal centro del Comune di Fusignano.

Consistenza (sup. lorda arr.): abitazione al piano terra mq 71, piano primo mq 78, cantina mq 7,00, tettoia mq 12,00 e corte esclusiva mq 157 c.a.

L'edificio si sviluppa su piano terra e primo, presenta struttura in muratura portante intonacata e tinteggiata, con copertura a falde rivestita in coppi di laterizio. La porzione in oggetto, è stata oggetto di interventi recenti che hanno interessato facciate ed infissi e nell'area esterna sono stati demoliti un proservizio nella corte fronte strada e una porzione del fabbricato originario ospitante il pollaio e un ripostiglio soprastante. Le facciate sono intonacate e tinteggiate con esclusione della porzione al piano primo sulla facciata Nord, dove è stato demolito il ripostiglio, dove risulta realizzato solo parzialmente un isolamento a cappotto incompleto. L'ingresso al piano terra è protetto da una pensilina in legno e coppi, i bancali delle finestre sono realizzati in mattoni faccia a vista. Gronde e pluviali sono in lamiera di rame, gli scuretti esterni in alluminio verniciato, gli infissi sono in PVC con vetrocamera e zanzariere. La corte è completamente recintata da un muretto con rete metallica plastificata, sorretta da pali infissi in un muretto in c.c.a., con copertina in elementi di laterizio lungo i confini laterali. Sul fronte strada è presente un muretto di cinta con pilastri in mattoni a vista, completi di capitelli, che sostengono un cancello carrabile a due ante a battente in acciaio verniciato e traforato a laser, dotato di apertura motorizzata, oltre a un cancellino pedonale.

La corte è interamente pavimentata con mattoncini autobloccanti in calcestruzzo colorato; al suo interno è presente un pozzo rifinito in mattoni a vista e intonaco tinteggiato, in armonia con le finiture del fabbricato. All'interno è possibile l'accesso e il parcheggio almeno di due veicoli.

L'abitazione ha ingresso principale sul prospetto fronte strada e un accesso secondario dal locale ripostiglio sul fianco Est. Tale accesso al momento non è utilizzabile per l'apposizione di una pannellatura in legno in quanto il vetro della porta di chiusura risulta frantumato.

L'abitazione interna è composta come di seguito descritto (superfici nette arrotondate).

Piano terra: ingresso su disimpegno di mq 3,20, locale soggiorno di mq 23,30 con caminetto in muratura, bagno di mq 2,40, cucina di mq 19,00 e ripostiglio di mq 6,80 accessibile anche dall'esterno. Al piano terra in adiacenza al corpo abitativo risultano presenti un locale cantina di mq 5,60 che ospita la centrale termica con caldaia, boiler acqua calda sanitaria e l'impianto del collettore solare e una tettoia in legno realizzata al posto della porzione di fabbricato su due livelli demolita che ospitava il pollaio e soprastante locale ripostiglio.

Piano primo: disimpegno/ballatoio di mq 5,60 di arrivo da scala interna in arredo dal locale soggiorno sottostante, bagno finestrato di mq 4,20, due camere rispettivamente di mq 17,50 e mq 18,80 di cui una con altro bagno finestrato dedicato di mq 14,00.

Finiture interne al piano terra:

- soffitti dei locali principali con struttura vista costituita da travi in legno e tavelline di cotto,
- pavimenti in listoni di tipo gres effetto legno, con battiscopa analogo;
- archi con mattoni a vista;
- porte interne in legno tamburato;
- specchiatura alta in vetrocemento nella parete del bagno;
- finiture in listelli di pietra tipo muretto di alcune pareti;
- rivestimenti del bagno e della cucina in piastrelle di tipo ceramico;
- sanitari con w.c. di tipo sospeso e predisposizione attacchi anche per bidet.

Da scala in arredo con struttura in acciaio verniciato, gradini e balaustra in legno si accede al piano primo dove le finiture sono le seguenti:

- nelle camere soffitti orizzontali intonacati e tinteggiati con eccezione di porzioni laterali con struttura in legno e laterizio a vista nella camera interna e solo ligneo nel bagno dedicato;
- nelle pareti perimetrali è presente internamente un cappotto termo isolante di 7 cm, intonacato e tinteggiato;
- rivestimento di tipo ceramico nei bagni e sanitari di tipo sospeso con box doccia e rubinetterie monocomando;
- pavimento in legno a listoncini nel disimpegno, nelle camere e nel bagno dedicato della camera interna;
- pavimento di tipo ceramico nel bagno in affaccio sul disimpegno.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con placche e frutti di tipo standard con impianto di videocitofono. L'impianto termo-idraulico è costituito da caldaia a gas installata nel locale cantina al piano terra, con radiatori in acciaio verniciato con termo valvole, termoarredo nei bagni e cronotermostato di regolazione. E' presente la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Caratteristiche delle finiture di buon livello ma in attuale stato di incuria e abbandono dai precedenti occupanti. Saranno quindi necessari alcuni interventi di ripristino e verifica del funzionamento degli impianti presenti.

Si evidenzia che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale che non è stata aggiornata dopo i lavori di ristrutturazione eseguiti nel 2012 secondo quanto riferito dalla proprietà. Tali opere non risultano indicate nei titoli edilizi autorizzativi ma venivano indicate genericamente opere interne ed esterne di manutenzione straordinaria senza dettagliare le modifiche apportate all'immobile. Sarà pertanto a carico del soggetto aggiudicatario la regolarizzazione dei lavori non autorizzati e il conseguente aggiornamento catastale.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA

(Quesito n.2)

I beni sono di proprietà di persona fisica, alla quale sono pervenuti nel 2012 da persona fisica che non agiva nell'esercizio di attività di impresa soggetta a IVA.

G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

(Quesito n.11)

Durante il sopralluogo in data 24.06.2025 eseguito dalla scrivente congiuntamente al Custode Giudiziale, si è preso atto che l'immobile risulta libero e nella disponibilità della proprietà che ha consegnato le chiavi al Custode.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate in data 09/06/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere relativi al compendio in oggetto.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO

(Quesito n. 14)

A seguito delle verifiche eseguite presso i Pubblici registri Anagrafici e di Stato civile del Comune di si è accertato che, nata il a dal 2012, risulta coniugata in data 19.02.2005 con, nato il a, in regime di separazione dei beni.

Tale certificazione riporta inoltre gli estremi del provvedimento del 15.10.2021 del Tribunale di Ravenna con il quale ha autorizzato i coniugi a vivere separati.

La piena proprietà dei beni è stata acquistata in data 11.07.2012 dallache nell'atto di compravendita infatti dichiarava di essere coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni.

I – PROVENIENZA

(Quesito n.8)

Il compendio è pervenuto all'attuale proprietà:

- con **Atto di compravendita in data 11.07.2012 Repertorio n. 55648 Raccolta n. 21858**, a

firma Dott. Notaio Renato Giganti di Lugo e trascritto a Ravenna in data 17.07.2012 Registro Generale N. 11304 e Registro Particolare N. 7781 (Allegato), nel quale acquistava la piena proprietà del bene in oggetto da Alla stessa il compendio originario, era pervenuto per successione ereditaria:

- dal padre, deceduto in data 03.01.2000
- dalla madre, deceduta in data 11.05.2009
- dal fratello, deceduto in data 03.04.2011.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento all'atto sopracitato a firma Dott. Notaio Giganti dell'11.07.2012 Repertorio n. 55648, che si riporta di seguito:

“Art. 3

L'immobile in contratto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

Art. 4

La parte venditrice garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità dell'immobile alienato, ...omissis ...garantisce, altresì la sua completa libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, altrui diritti di prelazione, privilegi anche fiscali ed altri vincoli in genere, presta la più ampia garanzia per l'evizione, anche parziale e si obbliga all'eventuale risarcimento di tutti i danni e le spese a norma di legge.

Ai fini della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. la signora procederà, a sue spese, alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità dei signori,

..... e con dispensa del Dirigente del Servizio Pubblicità Immobiliare di Ravenna da ogni responsabilità.”

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Non è costituito condominio e non risultano spese per la gestione di parti in comune con altre proprietà.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Quesito n. 8)

Aggiornamento del 07.08.2025

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi della L.302/1998 emessa dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini in Maddaloni del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), aggiornata al 22.04.2025 (*in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione*).

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **art.1774/17.07.2012** ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

Annotamento art. 2826/03.12.2012 erogazione a saldo

a favore di

a carico di

gravante l'immobile in oggetto

- **art. art.3006/03.12.2012** ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

a favore di

a carico di

gravante l'immobile in oggetto

Trascrizioni

- art. 5686/22.04.2025 verbale di pignoramento immobili

(atto giudiziario del Tribunale di Ravenna in data 07.04.2025 Rep. 1262)

a favore di

a carico di

gravante l'immobile in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

Premesso che la sagoma del fabbricato corrisponde per forma e posizione al quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato attuale rilevato e quanto rappresentato nella planimetria catastale dell'immobile.

Piano terra – area cortiliva:

- nella zona frontistante l'accesso carrabile non risulta più esistente il corpo indipendente indicato come proservizio con w.c. annesso;
- in fondo al lotto è presente una tettoia con struttura in legno priva di tamponamento frontale in sostituzione del pollaio e del ripostiglio soprastante adiacenti al fabbricato abitativo.

Abitazione piano terra:

- sul fianco del fabbricato non è più presente la scala esterna in muratura di collegamento tra il piano terra e il piano primo. Detto collegamento verticale è sostituito da scala in arredo interna con struttura in ferro e gradini in legno con accesso dal soggiorno del piano terra;
- nel locale soggiorno a piano terra risulta esservi una diversa distribuzione interna per demolizione di parte del muro divisorio del corridoio di ingresso e della parete che definiva un altro vano a destinazione sgombero. E' presente inoltre un bagno ricavato anch'esso da parte del corridoio non più esistente;
- tra il vano cucina al piano terra e la camera al piano primo non risulta più esistente la scala interna di collegamento;

- nel locale ripostiglio dopo la cucina non risultano i gradini indicati nella planimetria ma questo è alla stessa quota del pavimento della cucina.

Abitazione piano primo:

- è presente un ballatoio-disimpegno di arrivo dalla scala in arredo e un bagno che sono stati ricavati riducendo la camera più grande;

- nella camera più piccola è stato chiuso il solaio in corrispondenza della scala demolita che collegava la cucina sottostante e la porta di accesso dal ballatoio risulta in diversa posizione;

- il bagno esistente risulta ampliato per demolizione dei divisori del locale sgombero attiguo ed è stata tamponata una finestra.

E' presente solo su alcuni muri perimetrali un isolamento posto internamente costituito da termo cappotto il cui spessore non è indicato nella planimetria catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Presso gli Uffici dello Sportello Unico Edilizia del Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Fusignano si è presa visione dei seguenti titoli abilitativi e documentazione amministrativa:

- **Autorizzazione n. 180/1951 Prot. Edil. 1284 del 14.04.1951** per *“Ampliamento del fabbricato in via Rossetta 62”*.

- **Autorizzazione n. 268/1982 Prot. Edil. 2130 del 06.04.1982** per *“Ripasso manto di copertura e rifacimento intonaco e infissi”*.

- **Concessione in sanatoria n.217/1986 Prot. Edil. 2248 del 25.03.1986 rilasciata in data 11.01.1992** per *“Costruzione: pollaio mq 12,47, cantina mq 5,47, ripostiglio mq 7,09, ripostiglio mq 12, 47, sgombero mq 9,70, bagno mq 3,66. In Fusignano Via Rossetta Ull Punta n. 89 – N.C.E.U. Fg.18 mapp.61”*

- **Autorizzazione n. 802/1986 Prot. Edil. 5222 del 07.07.1986** per *“Tinteggiatura esterna*

fabbricato via Rossetta n.87".

- **Autorizzazione n. 1921/1994 Prot. Edil. 5328 del 11.07.1994** per *"Formazione impianto metano. Installazione cassette porta contatore a filo esterno recinzione. Sostituzione caldaia a gasolio con nuova caldaia a metano, murale e di pari potenzialità, in fabbricato via Rossetta II Punta n.87".*

- **Autorizzazione n. 3910/1998 Prot. Edil. 3146 del 04.04.1998** per *"Ripasso manto di copertura con sostituzione dei coppi rotti, in civile abitazione via Rossetta n.89 Fusignano".*

- **Autorizzazione n. 7902/2012 Prot. Edil. 32594 del 27.07.2012** per *"Opere Art. 6 comma 2, Rifacimento intonaco interno ed esterno, pavimenti, rivestimenti e infissi via Rossetta n.87".*

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si è rilevato che risultano le difformità di seguito descritte tra lo stato attuale rilevato e quanto rappresentato nell'elaborato grafico della pratica di Condono.

Premesso che il fabbricato è già rappresentato nelle mappe catastali di primo impianto e la sagoma del fabbricato originario rappresentato nelle mappe corrisponde per forma e posizione all'immobile attuale con eccezione della tettoia in legno posta sul fondo del lotto e della scala esterna di collegamento tra piano terra e piano primo.

Il corpo di fabbrica prospiciente la strada, riprodotto nella planimetria catastale e visibile dalla documentazione fotografica allegata al Condono del 1986, non risultava rappresentato in alcuna concessione successiva, si ritiene pertanto che detto volume, non più esistente, non fosse legittimo.

I proservizi a pollaio al piano terra e il locale ripostiglio ad esso soprastante, oggi sostituiti dalla tettoia in legno e il locale sgombero al piano primo, venivano legittimati con la Concessione in

sanatoria presentata nel 1986.

Il fabbricato attuale differisce da quanto rappresentato nella pratica per ampliamento del 1951 e il condono del 1986, per quanto rilevato e illustrato di seguito:

Piano terra – area cortiliva:

- in fondo al lotto è presente tettoia con struttura in legno priva di tamponamento frontale verso la corte in sostituzione del locale a destinazione pollaio con ripostiglio soprastante.

Abitazione piano terra:

- sul fianco del fabbricato non è più presente la scala esterna in muratura di collegamento tra il piano terra e il piano primo. Detto collegamento verticale è stato realizzato con scala in arredo con struttura in ferro e gradini in legno all'interno del vano soggiorno al piano terra;

- sempre in detto locale soggiorno al piano terra risulta esservi una diversa distribuzione interna per demolizione di parte del muro divisorio del corridoio di ingresso e della parete che definiva un altro vano a destinazione sgombero. E' presente inoltre un bagno ricavato anch'esso da parte del corridoio non più esistente;

tra il vano cucina al piano terra e la camera al piano primo non risulta più esistente la scala interna di collegamento;

- nel locale ripostiglio dopo la cucina non risultano i gradini indicati nella planimetria ma è alla stessa quota del pavimento della cucina.

Abitazione piano primo:

- è presente un ballatoio-disimpegno di arrivo dalla scala in arredo e un bagno che sono stati ricavati riducendo la camera più grande;

- nella camera più piccola è stato chiuso il solaio in corrispondenza della scala demolita che collegava la cucina sottostante e la porta di accesso dal ballatoio risulta in diversa posizione;

- il bagno esistente risulta ampliato per demolizione dei divisori del locale sgombero adiacente, costituendo un unico locale a servizio igienico ed è stata tamponata una finestra di accesso.

- E' presente un isolamento del tipo termo cappotto applicato internamente in alcune pareti

perimetrali e sul prospetto dove erano originariamente adiacenti pollaio e sgombero al piano primo è stato applicato esternamente e non ancora completato.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

In considerazione delle opere rilevate in difformità rispetto allo stato legittimo, a seguito di una consultazione con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, si ritiene che il titolo edilizio mancante per la realizzazione delle opere accertate sia una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), relativamente alle modifiche del prospetto (demolizione della scala esterna e dei corpi a destinazione pollaio, ripostiglio e del proservizio fronte strada, con successiva realizzazione di tettoia in legno e modifiche interne). Si è inoltre constatato durante il sopralluogo, che la tettoia risulta ancorata ad una controparete adiacente a quella di confine. Oltre all'intervento precedentemente descritto occorre verificare anche altre modifiche interne costituite da: aperture e tamponamenti nei solai per demolizione e inserimento di nuovo vano scala e variazioni delle aperture interne. Pertanto si terrà conto anche delle eventuali opere necessarie per le modifiche di adeguamento e la sanatoria per interventi di rilevanza strutturale.

Tali difformità si ritiene possano rientrare nell'ambito dell'art. 17 della L.R. n. 23/2004, "Accertamento di conformità", che prevede l'irrogazione di una sanzione pecuniaria da Euro 1.000 a Euro 5.000 da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente all'abuso. La Giunta dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, con deliberazione n. 173 del 22 dicembre 2022, ha approvato le *"Linee guida per la determinazione delle sanzioni amministrative conseguenti alle violazioni edilizie e paesaggistiche"*, documento utile a semplificare la determinazione delle sanzioni. In particolare, l'Art. 8 – *"Interventi edilizi eseguiti in assenza o difformità dal titolo abilitativo conformi agli strumenti urbanistici"* – prevede che, nel caso di aumento del valore venale (iV) dell'immobile a seguito della realizzazione delle opere abusive, la sanzione venga determinata come segue:

- Euro 1.000 nel caso $iV < \text{Euro } 6.000$;

- importo proporzionale, secondo la formula **sanzione = iV / 6**, nel caso iV compreso tra Euro 6.000 e Euro 30.000;
- Euro 5.000 nel caso iV > Euro 30.000.

Nel caso in oggetto, considerata l'entità delle opere realizzate senza titolo, si stima che l'aumento del valore venale dell'immobile possa cautelativamente ricadere nella fascia **iV > Euro 30.000**, comportando quindi una sanzione pari a Euro 5.000. A tale importo si aggiungono i diritti di segreteria per la SCIA, gli oneri professionali per la presentazione della pratica in sanatoria compresa la regolarizzazione delle opere con rilevanza strutturale e successivo aggiornamento catastale, stimati forfetariamente in Euro 10.000,00 (esclusi diritti catastali e diritti di istruttoria). L'importo complessivo così stimato e arrotondato assomma a Euro 15.500,00.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area su cui sorge il fabbricato è inserita nei seguenti articoli dello strumento urbanistico vigente dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Fusignano:

CUT

Perimetro del territorio urbanizzato – Territorio Urbano

PSC

Perimetro del territorio urbanizzato - ART.4.1

AUC - Ambiti urbani consolidati - ART.5.2

RUE

AUC.4 - Ambiti consolidati dei centri minori - ART.4.2.4.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da operatori e professionisti del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2024 di

alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Fusignano (RA) nella fascia/zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI – Codice di zona R1 – Microzona catastale 0 – riporta valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per *Abitazioni civili* compresi tra 750 e 1.100 Euro/mq. Altre fonti e banche dati, per immobili di analoga tipologia e ristrutturati integralmente, riportano valori compresi tra 900 e 1.400 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate del bene in oggetto, dell'ubicazione, dello stato attuale di conservazione, della tipologia e delle caratteristiche costruttive del fabbricato e degli interventi di ristrutturazione attuati nel 2012, delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio e dei relativi costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 49/2025					
LOTTO UNICO					
Fusignano - località Rossetta, via Rossetta Il Punta n. 87					
Piena proprietà (quota 1/1) di abitazione di tipo binato , disposta su piano terra e piano primo, con corte esclusiva e possibilità di parcheggio all'interno. Impianti autonomi, ristrutturata nel 2012 con presenza di opere non autorizzate, da sanare. Stato d'uso generale dell'abitazione discreto ma con alcuni ripristini da fare. Immobile libero.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. Euro/mq per dest.</i>	<i>Valore commerciale Euro</i>
Fg 18 Mapp. 61 Sub 3 (A/4)					
Abitazione – piano terra	71,00	100%	71,00		
Abitazione – piano primo	78,00	100%	78,00		
Cantina non collegata direttamente	7,00	25%	1,75		
Tettoia	12,00	20%	2,40		
Corte esclusiva	157,00	10%	15,70		
		Totale	168,85	1.200	202.620,00
TOTALE				Euro	202.620,00
A detrarre spese per irregolarità edilizie e aggiornamento catastale determinato forfetariamente e comprensivo di oblazioni, diritti e competenze professionali e/o ripristini				Euro	- 15.500,00
Restano				Euro	187.120,00
Detrazioni per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile				Euro	- 9.356,00

in riferimento al valore unitario attribuito a forfait detrazione del 5%			
<i>Restano</i>		<i>Euro</i>	<i>177.764,00</i>
A detrarre importo a debito spese condominiali		Euro	0,00
<i>Restano</i>		<i>Euro</i>	<i>177.764,00</i>
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili		Euro	0,00
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile		Euro	0,00
TOTALE		Euro	177.764,00
VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO UNICO - QUOTA 1/1		Euro	178.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	Euro	- 26.700,00
	Totale	Euro	151.300,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. DEL LOTTO (QUOTA 1/1)		Euro	151.000,00

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 20/08/2025

L'Esperto stimatore
Arch. Maria Cristina Violani
FIRMATO DIGITALMENTE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Atti di provenienza
4. Certificazione ipotecaria ventennale
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi
7. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare
8. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati