

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'
Esecuzione Immobiliare N. 67/2024

promossa da
XXXXXX XXXXXXXX
contro
XXXXXXXX XXXXXX
XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX
XXXXXX XXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. DANILO MAFFA

LOTTO A - B



LOTTO C



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

CUSTODE GIUDIZIARIO
AVV. ZUCCHERELLI LETIZIA
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

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.5
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA	pag.5
LOTTO A, B, C	
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.5
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.9
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.10
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CON RILIEVO FOTOGRAFICO	pag.13
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.33
03) VERIFICHE PROPRIETA'	
LOTTO A, B, C	
03.01) PROPRIETA'	pag.35
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.35
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	
LOTTO A, B, C	pag.37
05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	
LOTTO A, B, C	pag.40
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	
LOTTO A, B, C	pag.40
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	
LOTTO A, B, C	pag.40
08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	
LOTTO A, B, C	
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.41
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.42
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	
LOTTO A, B, C	pag.43

10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	
LOTTO A, B, C	pag.43
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	
LOTTO A, B, C	pag.43
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	
LOTTO A, B, C	
13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.45
13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.46
13.03) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.47
14) OPERE ABUSIVE	
LOTTO A, B, C	pag.48
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	
LOTTO A, B, C	pag.50
16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	
LOTTO A, B, C	pag.50
18) ACCATASTAMENTI	
LOTTO A, B, C	pag.51
19) VARIAZIONI COLTURALI	
LOTTO A, B, C	pag.51
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	
LOTTO A, B, C	
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.52
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.54
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.61
20.04) VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI	pag.62
20.05) VALORE DI STIMA FINALE	pag.63
20.06) VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA	pag.64
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	
LOTTO A, B, C	pag.64

22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	
LOTTO A, B, C	pag.65
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	
LOTTO A, B, C	pag.67
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	
LOTTO A, B, C	pag.68
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	
LOTTO A, B, C	pag.69
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	
LOTTO A, B, C	pag.70
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	
LOTTO A, B, C	pag.70
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	
LOTTO A, B, C	pag.70
29) ISTANZE DI PROROGA	
LOTTO A, B, C	pag.70
30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"	
LOTTO A, B, C	pag.70
31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO	
LOTTO A, B, C	pag.71

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 22 maggio 2024 da parte del G.E. Dott. Danilo Maffa, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 24 maggio 2024, visti i quesiti a cui il CTU Stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario Avv. Letizia Zuccherelli in data 5 luglio 2024 e 26 luglio 2024, descrive quanto segue:

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.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

I debitori sono stati avvisati tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata agli stessi presso il proprio domicilio in data 12 giugno 2024, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario Avv. Letizia Zuccherelli. Alla data ed ora concordati (5 luglio 2024 – ore 9,30) è stato possibile eseguire il sopralluogo solo su una parte di immobili pertanto è stato effettuato un secondo sopralluogo (26 luglio 2024 – ore 9,30) per completare gli immobili del compendio immobiliare.

Si allega la raccomandata con le ricevute 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.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE -

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO FORMATO DA 3 LOTTI

relativamente a:

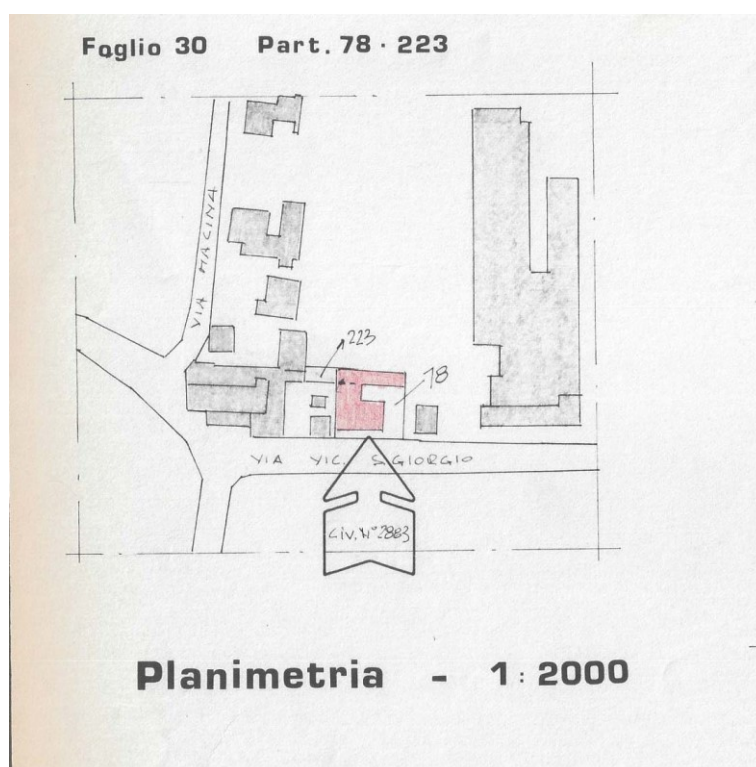
- *Compendio immobiliare costituito da fabbricato bifamiliare, negozio a piano terra e relativa corte di pertinenza con vani deposito ed autorimesse, sito nel Comune di Cesena (FC), in via*

Sangiorgio n.2883.

La proprietà è formata da tre unità immobiliari principali con corte comune e unità immobiliari a servizio: un'abitazione a piano terra, un'abitazione a piano primo, un negozio a piano terra, un'autorimessa utilizzata come deposito/magazzino, un deposito e tre autorimesse raggruppate in due.

La corte dell'intera proprietà (Part. 78 ente urbano di mq 806) è formata da tre porzioni comuni così suddivise: un'area comune sul fronte del fabbricato priva di recinzioni e direttamente accessibile dalla strada pubblica, un'area verde esterna interclusa fra i fabbricati confinanti accessibile dal magazzino del negozio e da una piccola striscia di terreno che costeggia il negozio ed infine un cortile interno carrabile pavimentato utilizzato come corsia di manovra ed accesso alle autorimesse, ai magazzini, alla centrale termica e al retro dell'appartamento a piano terra.

Complessivamente tutte le unità oggetto di pignoramento costituiscono l'intero fabbricato e l'intero cortile esterno.



Gli immobili derivano da una costruzione esistente prima del 1967 appartenente alla stessa famiglia fin dal primo nucleo: la parte destinata a civile abitazione è stata regolarmente suddivisa in due unità abitative nel 1975-1981 mentre la parte artigianale destinata inizialmente ad officina per opere da fabbro è stata trasformata in negozio ferramenta nel 1981-1984; sia le unità a civile abitazione che il negozio risultavano intestate ai fratelli XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXX.

La corte interna del fabbricato oltre ad essere circondata da edifici condonati a servizio del fabbricato che delimitano lo spazio libero, è occupata anche da ulteriori attrezzature completamente prive di titolo autorizzativo, non sanabili e pertanto da demolire: fra questi un grande vano in ampliamento alla zona giorno che collega la cucina del piano terra ai magazzini sul retro e una grande

tettoia utilizzata come deposito in prossimità dell'ingresso.

Si allega una planimetria con evidenziato in rosso i manufatti da demolire.



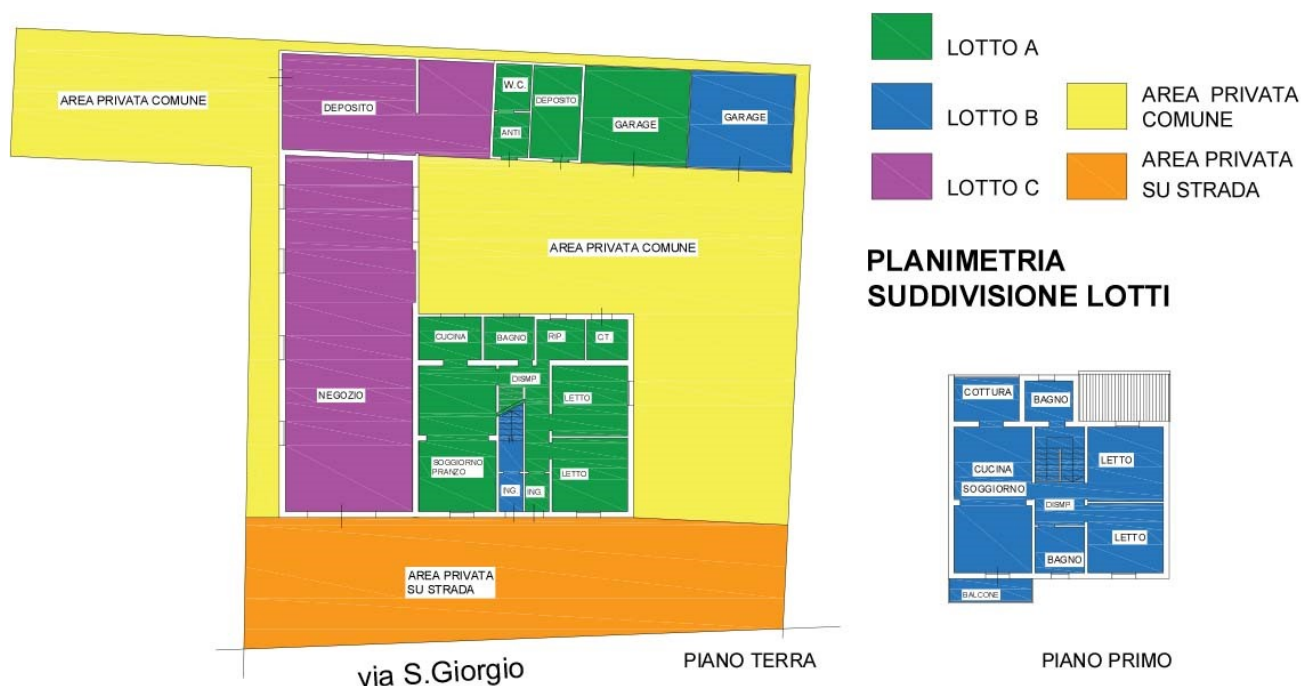
Il titolo abilitativo che legittima la consistenza attuale degli immobili è la concessione in sanatoria N°3780 del 1987 e le relative planimetrie catastali del 19.10.1985.

Da quella data però sono state eseguite ulteriori modifiche agli immobili che sono in parte sanabili ed in parte da demolire con ripristino dei luoghi; tali modifiche alterano anche la consistenza catastale degli immobili.

Poiché l'atto di pignoramento si basa principalmente sulla consistenza catastale identificata oggi, nell'ambito della presente relazione peritale verranno considerate sia opere di ripristino che opere in sanatoria, in un'ipotesi di suddivisione in lotti basata sui dati catastali oggetto di pignoramento e sulla fattibilità di vendita in lotti separati funzionalmente.

Come da allegato grafico sottostante, i lotti vengono così identificati:

1. LOTTO A
sub 7 (abitazione a piano terra), sub 12 (deposito/magazzino), sub 10 e sub 11 (due autorimesse utilizzate come unica autorimessa);
2. LOTTO B
sub 6 (abitazione a piano primo) e sub 9 (autorimessa);
3. LOTTO C
sub 5 (negozio a piano terra) e sub 4 (autorimessa utilizzata come magazzino).



La proprietà presenta una conformazione geometrica quadrata pianeggiante con fronte principale su via S. Giorgio ad una distanza di circa ml. 5,0 dalla strada.

Nonostante il nucleo principale della proprietà risalgia a prima del 1967, le modifiche dell'assetto stradale che negli anni hanno interessato la viabilità non hanno penalizzato l'accessibilità carrabile della proprietà sia come immissione nel traffico che come idoneo ingombro dimensionale e visibilità.

La strada, oltre a costituire un importante collegamento viario della rete stradale locale con un livello di traffico discreto, è completamente priva di opere di urbanizzazione come marciapiedi, piste ciclabili e aiuole di verde pubblico.

Tale particolarità crea aumento delle problematiche di sicurezza connesse con il traffico automobilistico ed inoltre, ad esclusione di un parcheggio pubblico di recente costruzione nell'isolato retrostante alla proprietà, la zona è carente di idonee aree a parcheggio pubblico ed anche se il nucleo abitativo di S. Giorgio si colloca in un contesto rurale completamente circondato da campagna e terreni coltivati, nell'area in esame si rileva un livello discreto di inquinamento acustico e ambientale derivante dal traffico automobilistico di passaggio.

Nei restanti confini, il negozio presenta una distanza inferiore di ml. 5,0, nel confine opposto verso il vialetto pedonale pubblico la distanza è superiore a ml. 5,0 e nel fronte retrostante gli edifici sono ad una distanza inferiore a ml. 1,0 dal confine.

In prossimità del retro del negozio sul fronte laterale è presente una porzione di area verde in completo stato di abbandono che si trova interclusa fra i fabbricati ed è accessibile dal magazzino del negozio e dalla striscia di terreno laterale che sfocia nel fronte principale.

L'immobile è ubicato in una posizione molto centrale della frazione di S. Giorgio a ridosso di altre attività commerciali e nell'asse principale in prossimità della scuola e della Chiesa parrocchiale.

L'accesso alle abitazioni e al negozio avviene direttamente sul fronte principale di via S. Giorgio

attraverso gli ingressi pedonali, mentre al cortile interno con i magazzini e le autorimesse si accede attraverso un cancello carrabile le cui caratteristiche consentono un accesso anche ai mezzi di un'eventuale attività artigianale.



FOTO 04 - PROSPETTO PRINCIPALE



FOTO 05 - FRONTE SU STRADA



**FOTO 06 - COMPLESSO VISTO DALLA
VIA S. GIORGIO**

L'area su via S. Giorgio pur essendo di proprietà privata è priva di recinzioni ed è parzialmente delimitata solo da fioriere in cemento, mentre l'area carrabile interna è delimitata da un grande cancello in lamiera zincata; i restanti confini della proprietà sono delimitati da muretto basso con soprastante rete metallica plastificata per i confini verso le abitazioni private e da pannelli in cemento prefabbricato per il confine sul vialetto pedonale pubblico che costeggia il fronte nord libero della proprietà.

Il cortile comune presenta superfici pavimentate con lastre in cemento per le aree carrabili e porzioni di pavimentazione in gres di colore rosato e formato quadrato per le aree più pedonali in prossimità degli accessi sul retro all'abitazione del piano terra.

Alle date dei sopralluoghi (05.07.2024 e 26.07.2024), gli immobili si presentavano ben identificati, identificabili e facilmente accessibili.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Quota di proprietà in ragione di 7/24 pro indiviso di immobili, rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena (FC) in via S. Giorgio n.2883 (n.2887 in alcuni documenti); in particolare:

- Appartamento via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T - FOGLIO 30 - PART. 78 – SUB 7 (cat. A/4) – R.C. € 356,36
- Negozio via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T - FOGLIO 30 - PART. 78 – SUB 5 (cat. C/1) – R.C. € 3.367,35
- Appartamento via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T,1 - FOGLIO 30 - PART. 78 – SUB 6 (cat. A/4) – R.C. € 356,36
- Autorimessa via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T - FOGLIO 30 - PART. 78 – SUB 4 (cat. C/6) – R.C. € 188,51
- Autorimessa via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T - FOGLIO 30 - PART. 78 – SUB 9 (cat. C/6) – R.C. € 111,04

- Autorimessa via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T - FOGLIO 30 - PART. 78 – SUB 10 (cat. C/6) – R.C. € 48,86
- Autorimessa via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T - FOGLIO 30 - PART. 78 – SUB 11 (cat. C/6) – R.C. € 62,18
- Magazzino via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T - FOGLIO 30 - PART. 78 – SUB 12 (cat. C/2) – R.C. € 90,28

e al Catasto Terreni del Comune di Cesena (FC) in via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) Foglio 30 Part. 78 (ENTE URBANO di mq 806)

Il tutto per le seguenti quote:

- 3/24 di nuda proprietà e 7/24 di proprietà in capo a XXXXXX XXXXXXX nato a Cesena (FC) il 24.07.1975 e deceduto il 04.02.2019
- 3/24 di nuda proprietà e 7/24 di proprietà in capo a XXXXXX XXXXXXX nato a Cesena (FC) il 19.07.1963
- 6/24 di usufrutto e 4/24 di proprietà in capo a XXXXXX XXXX nata a Cesena (FC) il 05.02.1945

COMMENTI

Le planimetrie catastali dell'immobile non sono conformi allo stato dei luoghi e nemmeno ai titoli abilitativi esistenti.

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con Part. 73 (XXXXXX XXXXXX), Part. 193 (XXXXX, XXXX, XXXXXX e XXXXX), Part. 77 (XXXXX XXXXX), Part. 655 (XXXX, XXXX, XXXXX, XXXX, XXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXX, XXXXXXXX e XXXXX), Part. 383 (XXXXX XXXXXXX) e Part. 553 (XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.n.c).

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

Mappa catastale, Quadro dimostrativo, Planimetrie catastali, visure catastali ai fabbricati e ai terreni (v. All. 02).

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. N. 1592 del 30.04.2024

I dati catastali indicati nel pignoramento sono

- per la quota di 7/24 di proprietà, di cui 7/72 a XXXXXXXX XXXXXX, 7/72 XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX e 7/72 XXXXXX XXXXXXXX.

- per la quota di 3/24 di nuda proprietà, di cui 3/72 a XXXXXXXX XXXXXX, 3/72 XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX e 3/72 XXXXXX XXXXXXXX.

Catasto Fabbricati Comune di Cesena

Appartamento via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T - FG 30 - PART. 78 – SUB 7 - (cat. A/4)

Negozio via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T - FG 30 - PART. 78 – SUB 5 - (cat. C/1)

Appartamento via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T,1 - FG 30 - PART. 78 – SUB 6 (cat. A/4)

Autorimessa via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T - FG 30 - PART. 78 – SUB 4 - (cat. C/6)

Autorimessa via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T - FG 30 - PART. 78 – SUB 9 - (cat. C/6)

Autorimessa via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T - FG 30 - PART. 78 – SUB 10 - (cat. C/6)

Autorimessa via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T - FG 30 - PART. 78 – SUB 11 - (cat. C/6)

Magazzino via S.Giorgio n.2883 Cesena (FC) piano T - FG 30 - PART. 78 – SUB 12 - (cat. C/2)

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 09.05.2024 (Registro Generale 7965 - Registro Particolare 5775)

Unità negoziale 1

Immobile 1 - C573 - Comune di Cesena (FC)

Catasto Fabbricati

Sezione urbana Foglio 30 Part. 78 Sub 7

Natura A4 – abitazione di tipo economico

Indirizzo via S. Giorgio n.2883 - Piano Terra

Immobile 2 - C573 - Comune di Cesena (FC)

Catasto Fabbricati

Sezione urbana Foglio 30 Part. 78 Sub 5

Natura C1 – negozi e botteghe

Indirizzo via S. Giorgio n.2883 - Piano Terra

Immobile 3 - C573 - Comune di Cesena (FC)

Catasto Fabbricati

Sezione urbana Foglio 30 Part. 78 Sub 6

Natura A4 – abitazione di tipo economico

Indirizzo via S. Giorgio n.2883 - Piano Terra e Primo

Immobile 4 - C573 - Comune di Cesena (FC)

Catasto Fabbricati

Sezione urbana Foglio 30 Part. 78 Sub 4

Natura C6 – stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

Indirizzo via S. Giorgio n.2883 - Piano Terra

Immobile 5 - C573 - Comune di Cesena (FC)

Catasto Fabbricati

Sezione urbana Foglio 30 Part. 78 Sub 9

Natura C6 – stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

Indirizzo via S. Giorgio n.2883 - Piano Terra

Immobile 6 - C573 - Comune di Cesena (FC)

Catasto Fabbricati

Sezione urbana Foglio 30 Part. 78 Sub 10

Natura C6 – stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

Indirizzo via S. Giorgio n.2883 - Piano Terra

Immobile 7 - C573 - Comune di Cesena (FC)

Catasto Fabbricati

Sezione urbana Foglio 30 Part. 78 Sub 11

Natura C6 – stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

Indirizzo via S. Giorgio n.2883 - Piano Terra

Immobile 8 - C573 - Comune di Cesena (FC)

Catasto Fabbricati

Sezione urbana Foglio 30 Part. 78 Sub 12

Natura C6 – stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

Indirizzo via S. Giorgio n.2883 - Piano Terra

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, 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

LE SIG.RE XXXXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX E XXXXXX XXXXXXXX VENGONO RAGGIUNTE DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IN QUALITA' DI EREDI LEGITTIME, ACCETTANTI CON BENEFICIO D'INVENTARIO DEL SIG. XXXXXX XXXXXXXX, NATO A CESENA (FC), IL 24/07/1975, DECEDUTO A CESENA IL 04/02/2019, PER LA QUOTA DI UN TERZO CIASCUNA, VENGONO PIGNORATI TUTTI GLI ACCESSORI, PERTINENZE, DIPENDENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, E PARTI COMUNI.

COMMENTI

Tutti gli immobili risultano intestati a XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXX, pertanto ad oggi non sono ancora state volturate le proprietà agli eredi del signor XXXXXX XXXXXXXX in quanto non è presente la denuncia di successione testamentaria.

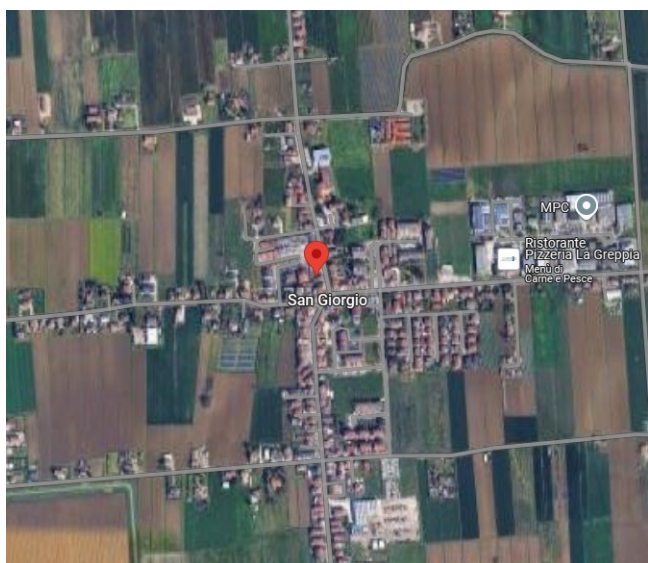
Gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente identificati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

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 sorgono gli immobili (Foglio 30 Part. 78 come ente urbano di mq 806) per le aree comuni, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione degli immobili, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 30 Part. 78 Sub 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 e 12) identificano comunque correttamente gli immobili oggetto di pignoramento.

Si rileva anche che gli immobili oggetto di pignoramento risultano in via S. Giorgio n.2883 nelle documentazioni ipo-catastali, mentre nelle documentazioni anagrafiche risulta via S. Giorgio n.2887; tale incongruenza non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione degli immobili, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 30 Part. 78 Sub 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 e 12) identificano comunque correttamente gli immobili oggetto di pignoramento.

Il pignoramento non si allega in quanto già presente nel fascicolo della procedura esecutiva.

02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – 7/24 INTERA PROPRIETA' e 3/24 NUDA PROPRIETA'



Il complesso edilizio oggetto di pignoramento si trova nel centro di S. Giorgio, piccolo agglomerato di case ed attività commerciali distribuite nell'incrocio fra le strade di via S. Giorgio e via Montaletto.

La frazione di S. Giorgio si colloca in una posizione molto isolata in un contesto di pianura agricola verso il confine con il Comune di Cervia.

Fra le attività presenti, oltre alle abitazioni e ad alcune attività commerciali come il bar, la banca o piccoli negozi di alimentari, c'è la chiesa parrocchiale, la scuola elementare e l'asilo.

In qualche proprietà del paese di S. Giorgio inoltre si trova un'attività artigianale ricavata nelle aree cortilizie all'interno di piccoli magazzini o altri manufatti, ma l'attività produttiva principale della zona è la coltivazione agricola sia intensiva che estensiva.

Il territorio agricolo è infatti completamente coltivato sia a seminativo che ad alberi da frutto secondo una suddivisione delle proprietà che insieme al reticolo delle strade presenti ricalca il disegno geometrico della centuriazione romana.

Il tessuto costruito della frazione è principalmente ad uso residenziale ed è caratterizzato da singoli edifici o fabbricati bifamiliari al centro del lotto che non superano i 2 piani in altezza.

Come quella in esame, le proprietà sono quasi tutte fornite di area esclusiva identificata fino al limite della viabilità senza un'area idonea di passaggio fra la proprietà privata e quella pubblica.

La via S. Giorgio così come la via Montaletto, presenta una sezione di transito molto ridotta e priva di marciapiedi, aiuole o idonee banchine transitabili, costituisce l'unico collegamento viario della rete stradale locale e poiché risulta carente di opere di urbanizzazione come marciapiedi, piste ciclabili e/o parcheggi pubblici, non consente le condizioni ideali di massima sicurezza stradale di pedoni e biciclette in transito.

Per ciò che riguarda i sottoservizi pubblici, si segnala che la strada è dotata di illuminazione pubblica e di tutte le linee di sottoservizi necessari all'abitazione come fognature, acqua, gas, enel e telecom; tutti i servizi all'immobile sono presenti con utenza autonoma ma risultano comunque di epoca abbastanza remota.



FOTO 01 - VIA S. GIORGIO



FOTO 02 - VIA SAN GIORGIO



FOTO 03 - VIA SAN GIORGIO

Come già indicato, ad esclusione di un'area a parcheggio pubblico ricavata da una recente lottizzazione che collega il retro della proprietà con la via S. Giorgio tramite un vialetto pedonale pubblico che costeggia la proprietà in esame, lungo il tracciato delle strade non sono disponibili ulteriori aree a parcheggio pubblico e le attività commerciali come nel caso in esame (ex ferramenta), si trovano a soffrire di carenza di parcheggio pubblico per i clienti e di una conseguente scarsa produttività.

Tale difficile produttività delle singole attività commerciali in un contesto isolato come il paese di S. Giorgio risente già anche di tutte le problematiche di crisi del commercio legate alle dimensioni troppo piccole delle attività ormai irreversibilmente penalizzate dall'esistenza dei centri commerciali e del mercato digitale on line.

E' per questo che un negozio di ferramenta a S. Giorgio con le ridotte caratteristiche dimensionali che possiede risulta un po' anacronistico rispetto alle tendenze moderne del commercio di questi articoli soprattutto considerando la facilità con cui i clienti si rivolgono ai centri commerciali o ai rivenditori sulla rete on line dotati di magazzino merci senza limiti dimensionali.

E' sulla base di questi ragionamenti che per il negozio in esame, è ipotizzabile una conversione

di funzione produttiva dal commercio a servizi più legati alla persona (parrucchiera, estetista, ambulatorio medico, veterinario ecc..) oppure all'attività artigianale (meccanico, fabbro, idraulico, elettricista, piadina o pasta fresca ecc...).



FOTO 73 - NEGOZIO VISTA INGRESSO



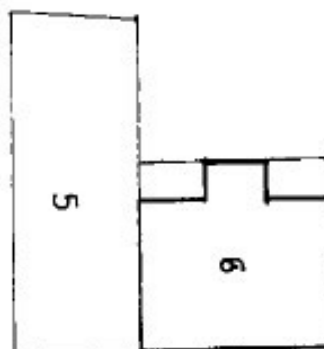
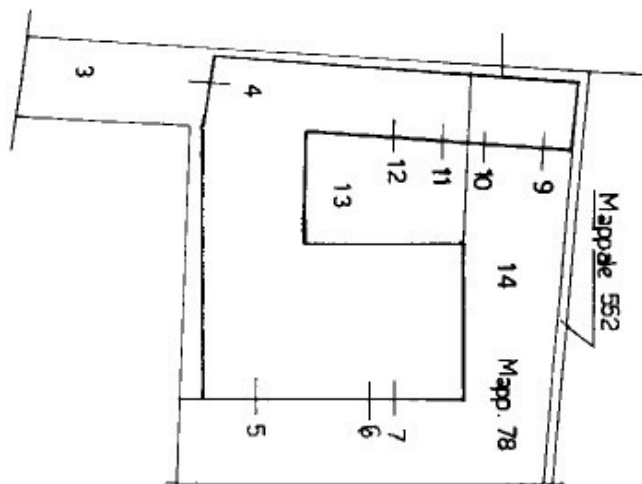
FOTO 74 - NEGOZIO USCITE LATERALI



FOTO 75 - NEGOZIO FRONTE LATERALE

Il compendio immobiliare è composto da un fabbricato bifamiliare e da un negozio di ex ferramenta in riferimento alla quota indivisa di 7/24 come intera proprietà e alla quota di 3/24 come nuda proprietà.

Gli immobili sono 1 alloggio residenziale a piano terra, 1 alloggio residenziale a piano primo, 1 negozio a piano terra con area comune e fabbricati staccati a deposito ed autorimesse; complessivamente gli immobili descritti costituiscono l'intero compendio immobiliare identificato in catasto al Foglio 30 Part. 78.



QUADRO D'INSIEME

L'appartamento del piano terra occupa l'intera sagoma della bifamiliare ed è accessibile sia dal fronte principale con ingresso indipendente che dal fronte retrostante con un secondo accesso alla cucina e alla centrale termica.

L'appartamento del piano primo occupa l'intera sagoma della bifamiliare ed è accessibile solo da un ingresso indipendente dotato di scala esclusiva sul fronte principale.

Il negozio è situato a piano terra ed è accessibile con ingresso esclusivo dal fronte principale e dagli accessi secondari sul retro, sia dal cortile interno che dalla piccola area verde laterale oggi in stato di abbandono.

A piano sottotetto sono presenti 3 vani soffitta, di cui 1 associato all'appartamento del piano terra ma non collegato da accesso diretto e 2 associati all'appartamento del piano primo collegati da accesso diretto.

All'esterno, il cortile comune è circondato da strutture che costituiscono una cortina edilizia perimetrale costruita in confine così come il negozio interamente costruito sul confine laterale.

Fra le strutture di servizio, oltre ai manufatti abusivi da demolire dell'ampliamento della cucina e della tettoia, sono presenti 2 autorimesse idonee al parcheggio di autovetture, 1 deposito e un'autorimessa nel retro del negozio utilizzata come magazzino per le merci.

Così definito, lo spazio libero del cortile interno si identifica come un'area servita da differenti attività con funzione sia residenziale che commerciale e tale particolarità, pur conservando una promiscuità di usi non sempre idonea alle funzioni presenti, fornisce allo spazio un aspetto accogliente e familiare.



FOTO 16 - MAGAZZINI NEL RETRO



FOTO 17 - TETTOIA NON LEGITTIMA



FOTO 18 - VISTA DALL'INGRESSO
CARRABILE - TETTOIA



FOTO 19 - VISTA DELLA TETTOIA
NON LEGITTIMA



FOTO 20 - TETTOIA NON LEGITTIMA



FOTO 21 - VISTA DELL'INGRESSO
CARRABILE

Complessivamente i tre immobili principali, essendo dotati di impianti autonomi ed ingresso indipendente su via S. Giorgio, sono chiaramente identificabili in tre distinti lotti di vendita ai quali vengono assegnati anche gli immobili di servizio presenti nel retro della proprietà.

Tali immobili presenti nel retro ad uso autorimessa, magazzino o cantina sono accessibili a piano terra dal cortile comune che nel caso di differenti proprietà si trasforma in un cortile comune carrabile all'interno di un piccolo condominio.

Se tre differenti lotti di vendita possono essere collocati senza ostacoli nell'attuale mercato immobiliare, l'acquisto dell'intero compendio immobiliare è sicuramente consigliabile allo scopo di valorizzare al massimo il cortile interno che tornerebbe di uso esclusivo ai relativi manufatti.

Si precisa che in qualsiasi eventualità di acquisto del singolo lotto o dei tre lotti contemporaneamente, i manufatti privi di titolo edilizio abilitativo identificati nella corte comune (ampliamento cucina piano terra e grande tettoia) vanno demoliti con ripristino dei luoghi in quanto non sanabili e a tale scopo verrà riconosciuto un importo in detrazione al valore finale in ciascun lotto di vendita.



La sagoma del fabbricato è di impianto rettangolare con semplice copertura a due falde.

I diversi manufatti nel cortile ed il negozio alternano invece diverse tipologie di copertura mono falda, due falde o copertura piana senza un disegno compositivo unitario.

Di semplice impianto volumetrico, sia l'edificio residenziale che il negozio, presentano uno schema distributivo semplice e funzionale con i percorsi di scale e disimpegni al centro dei corpi di fabbrica, mentre i vani principali sia delle abitazioni che del negozio, usufruiscono della migliore esposizione solare valorizzando al massimo le funzioni interne.

Pur trattandosi di un edificio con affaccio libero su quattro lati, il fronte principale che identifica i caratteri architettonici dell'edificio è il fronte est su via S. Giorgio e fra gli elementi principali della facciata si individuano il fronte del negozio, il balcone a sbalzo in posizione asimmetria, il cornicione in laterizio con travetti in cemento a vista, le pensiline d'ingresso e le diverse bucatore per porte e finestre.

Tali elementi architettonici, pur connotando la specifica funzione a cui sono preposti, non determinano una qualificazione dell'edificio come architettura di pregio.

La struttura del fabbricato residenziale è costituita da murature verticali portanti e solai orizzontali in laterocemento compresa la copertura a due falde, mentre la struttura degli edifici a servizio del cortile è sia in muratura che in lamiera con differenti tecnologie costruttive assemblate

senza alcun progetto unitario.

I materiali che costituiscono le componenti edilizie dei magazzini e delle autorimesse sono molto economici e le diverse tipologie proposte assemblate in momenti differenti forniscono un aspetto molto precario alle strutture: dalla lamiera ondulata si passa ai pannelli prefabbricati in lamiera, metallo coibentato o in cemento autoportante e questo susseguirsi di materiali privi di una progettazione unitaria, nell'insieme presenta un carattere generale usurato e disomogeneo, con dettagli di giunzione non progettati e spesso carenti di impermeabilizzazione o efficienza.



FOTO 07 - INGRESSO CARRABILE



FOTO 08 - INGRESSO CARRABILE E
VIALETTO PEDONALE



FOTO 09 - VIALETTO PEDONALE



FOTO 13 - VISTA DALLA CORTE
INTERNA



FOTO 14 - PROSPETTO RETROSTANTE



FOTO 15 - VISTA DELL'AMPLIAMENTO
CUCINA NON LEGITTIMO

L'esterno della proprietà è costituito da un'area privata di utilizzo comune che senza la sagoma dei fabbricati raggiunge una superficie di circa mq 437,7: la porzione su via S. Giorgio è priva di recinzione e viene utilizzata come parcheggio privato libero, la porzione laterale accessibile dal magazzino del negozio presenta una copiosa vegetazione spontanea che necessita di pulizia ed è in completo stato di abbandono, l'area interna ai fabbricati è pavimentata e viene utilizzata come cortile interno in uso a tutte le strutture che accedono a piano terra.

Le superfici impermeabili sono pavimentate in lastre di cemento prefabbricato mentre le porzioni di area pavimentata in prossimità dei vani dell'abitazione a piano terra sono in gres porcellanato di colore rosato; ad esclusione dell'area verde accessibile dal negozio in stato di abbandono, non sono presenti altre aree di terreno permeabile o aiuole vegetali.

Come manufatti dell'esterno sono presenti le recinzioni formate da muretto in cemento e rete metallica plastificata, le recinzioni in pannelli prefabbricati di cemento lungo il vialetto pubblico pedonale sul fronte nord, le nicchie contatori, le fioriere in cemento sul davanti per delimitare l'area

privata e tutti i pozzetti a pavimento per impianti e fognature.

Anche se il fronte principale su via S. Giorgio corrisponde al limite con la viabilità pubblica, il limite in uso della proprietà privata è delimitato dal grande cancello carrabile in acciaio zincato che delimita il cortile comune interno e dagli ingressi alle tre unità immobiliari, rispettivamente del negozio e delle due abitazioni, entrambe con porta d'ingresso esclusiva.

La restante area privata su via S. Giorgio è completamente priva di recinzioni e manufatti per facilitare la sosta delle auto private e l'immissione nella strada pubblica.

Risale al 2006 una pratica edilizia dove veniva chiesta l'autorizzazione per posare alcune fioriere in cemento in grado di delimitare il confine privato verso la strada; oggi il numero di fioriere sul posto è inferiore e la loro collocazione sembra casuale e non funzionale ad una reale delimitazione dell'area privata.

La posa di fioriere, se può delimitare l'area privata, nello stesso tempo impedisce l'accesso e il parcheggio alle automobili per cui tale soluzione presenta sicuramente dei limiti sia fisici che funzionali ed evidenzia le problematiche di un'area privata esistente a ridosso della viabilità pubblica in un contesto di impianto storico difficilmente adeguabile come opere di urbanizzazione assenti (banchina transitabile, marciapiedi, aiuole e parcheggi pubblici).

Complessivamente il fronte principale dei fabbricati su via S. Giorgio presenta un utilizzo di materiali seppur datati, coerenti alla destinazione d'uso mentre il fronte sul retro e la sistemazione del cortile interno presentano una consistenza di materiali più precaria e fatiscente che denuncia una destinazione d'uso maggiormente legate ad attività artigianali, del fai da te o del tempo libero.



FOTO 10 - CONFINE RETROSTANTE



FOTO 11 - VISTA DEL RETRO DAL
VIALETTO PEDONALE



FOTO 12 - CONFINE RETROSTANTE



FOTO 55 - MAGAZZINI SUL RETRO



FOTO 56 - VISTA DELLA COPERTURA



FOTO 57 - VISTA INTERNA DEI
DEPOSITI

Complessivamente la proprietà è su area pianeggiante senza dislivelli e se l'abitazione del piano terra è priva di barriere architettoniche come gradini d'ingresso, quella del piano primo per risultare accessibile a persone con ridotta capacità motoria, necessita di un intervento di adattabilità della scala d'ingresso con l'istallazione di un meccanismo di sollevamento tipo servo scala o di eventuale ascensore esterno.

L'epoca di costruzione del fabbricato è precedente al 1967 e risalgono al 1981-1984-1987 gli interventi per suddividere gli ingressi a piano terra, il cambio di destinazione d'uso del negozio da officina artigianale, la sanatoria degli edifici costruiti sul confine retrostante e la chiusura della loggia del piano primo, ma la consistenza fisica degli immobili è rimasta invariata dall'epoca di costruzione sia per i nuclei principali che per le strutture condonate successivamente e da quella data non risultano altri interventi edilizi importanti che abbiano alterato la consistenza degli immobili.



ANNO 1985 - VISTA DELLE STRUTTURE SUL RETRO E DELLA VERANDA CHIUSA



ANNO 1985



ANNO 2006

Solo successivamente, negli anni 2005-2010, nell'abitazione del piano primo sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria che hanno interessato le finiture interne di bagni, pavimenti, rivestimenti, porte e finestre.

In generale, quindi, ad esclusione di alcuni interventi di manutenzione ordinaria eseguiti all'interno del piano primo, la struttura e tutte le componenti edilizie presenti risalgono agli anni '60 e

pertanto non rispondono più alle normative vigenti oggi in campo di sicurezza antisismica, di isolamento acustico e di contenimento dei consumi energetici.

Se alcune componenti edilizie sono state sostituite e rinnovate nel corso degli anni, gli interventi rilevati, soprattutto di manutenzione ordinaria con sostituzione di qualche componente usurata, pur consegnando un immobile in stato di efficienza ed immediato utilizzo, sono comunque datati e non comportano una vera opera di miglioria delle finiture architettoniche generali.

Il fabbricato edilizio presenta impianto quadrato con possibilità di affaccio su quattro lati della proprietà e tale particolarità che permette notevoli dotazioni di aperture e infissi, oltre a migliorare i rapporti di illuminazione ed areazioni interni, favorisce anche la flessibilità e la potenzialità progettuale per eventuali interventi edilizi futuri.

Trattandosi di edificio in muratura portante, si precisa che qualsiasi intervento o modifica che ne alteri le caratteristiche strutturali è soggetto ad autorizzazione sismica specifica con ipotesi di adeguamento di altre componenti dell'edificio (cerchiature, sottomurazioni, solette di rinforzo, adeguamento di armature ecc...), pertanto qualsiasi intervento interessi le componenti strutturali dell'edificio risulta attuabile solo in seguito ad uno specifico progetto di adeguamento o miglioramento sismico globale.

In generale, fra piano terra e piano primo si possono rilevare differenti caratteristiche tecniche ed estetiche delle finiture architettoniche interne; tale condizione è sicuramente stata determinata da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria differenti che si sono susseguiti negli anni in funzione delle esigenze abitative del momento ed ha determinato un effetto estetico generale non sempre coerente ed unitario.

Considerando il continuo aumento di richieste prestazionali del mercato immobiliare per i nuovi immobili, tutti i fabbricati degli anni 50'-60' risultano penalizzati e l'eventuale ricollocazione della proprietà deve sicuramente prevenire l'eventualità di interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria.

L'epoca di costruzione, la conformazione tipologica e il livello di finiture dei materiali anche se differente fra piano terra e piano primo, di epoca remota ma in stato conservativo funzionante e funzionale, raggiungono complessivamente solo un discreto livello architettonico dello stabile nel suo complesso.

✓ DESCRIZIONE DELLE FINITURE ESTERNE

L'edificio, esternamente, risulta intonacato a civile e tinteggiato di colore rosa salmone con marcapiano e copertura color mattone.

La struttura è in muratura portante, la copertura in laterizio ed il sistema di raccolta delle acque piovane costituito da grondaie e pluviali è in rame.

Il cornicione è di colore rosa salmone con travetti in cemento a vista di color mattone.

Il parapetto del balcone è in ferro battuto verniciato con semplici elementi verticali e relativo corrimano orizzontale di colore grigio antracite.

Le soglie e le banchine di porte e finestre sono in marmo di differenti tipologie (tipo trani oppure granito o similare).

I pavimenti esterni del cortile in prossimità dell'abitazione del piano terra e del balcone sono in gres porcellanato di colore rosato, formato quadrato, montaggio in diagonale e superficie antiscivolo.

Gli infissi esterni sono in legno con semplice vetrocamera a piano terra, in PVC effetto legno a

piano primo ed in alluminio nel negozio.

Gli avvolgibili per l'oscuramento sono in PVC di colore mattone e il vano di raccolta dell'avvolgibile è ispezionabile dall'interno dei vani.

Il portoncino d'ingresso di entrambe le abitazioni è in alluminio di colore grigio antracite con una specchiatura di vetro opacizzato in grado di fornire luce indiretta ai vani di ingresso mentre quello del negozio è un infisso in alluminio vetrato di color bronzo tipico degli anni 60'.

Tutte le porte e i portoni di accesso non presentano sistemi particolari di sicurezza anti-intrusione, sia nelle serrature che nell'infisso.

I portoncini delle abitazioni sono dotati anche di specchiatura in alluminio sempre di colore grigio antracite, presentano un telaio molto usurato dagli agenti atmosferici ed il materiale sottoposto all'azione costante dei raggi solari ha perso ormai uniformità e lucentezza del materiale.

Il cancello carrabile che accede al cortile comune è formato da sei robusti pannelli in acciaio zincato con apertura a battente.

Le recinzioni esterne verso i confini privati sono costituite da un muretto in cemento basso con rete metallica plastificata mentre la recinzione verso il vialetto pedonale pubblico sul confine nord è formata da pannelli in cemento prefabbricato.

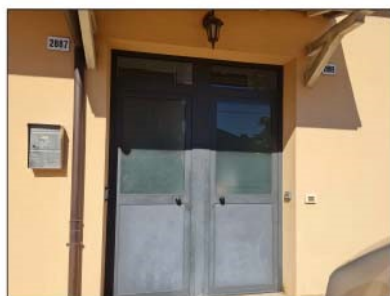


FOTO 22 - PORTONCINI D'INGRESSO



FOTO 23 - INGRESSO NEGOZIO



FOTO 24 - CANCELLO CARRABILE



FOTO 07 - INGRESSO CARRABILE



FOTO 08 - INGRESSO CARRABILE E
VIALETTO PEDONALE



FOTO 09 - VIALETTO PEDONALE



FOTO 25 - VISTA DELLA LOGGIA
CONDONATA



FOTO 26 - VISTA COPERTURA



FOTO 27 - TETTOIA INGRESSO
NEGOZIO



FOTO 67 - BALCONE



FOTO 68 - INFISSO, AVVOLGIBILE
E CASSONETTO



FOTO 69 - DETTAGLIO SOGLIA E
BANCHINA PIANO PRIMO



FOTO 46 - INFISSO, AVVOLGIBILE
E RADIATORE



FOTO 47 - INFISSO E CASSONETTO
PER L'AVVOLGIBILE

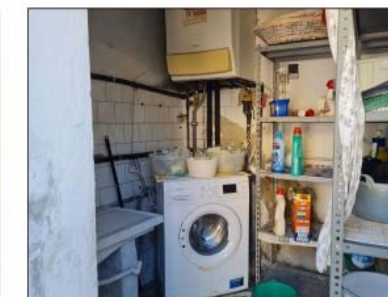


FOTO 48 - VANO TECNICO PER
CALDAIA E LAVATRICE

✓ DESCRIZIONE DELLE ABITAZIONI

La conformazione dell'appartamento a piano terra è di impianto quadrato con disimpegno d'ingresso centrale che separa la zona giorno formata da soggiorno/pranzo/cottura con la zona notte formata da due camere.

Le altezze rilevate a piano terra sono superiori a cm.300.



FOTO 37 - CUCINA A PIANO TERRA



FOTO 38 - CUCINA PRANZO A PIANO TERRA



FOTO 39 - BAGNO A PIANO TERRA



FOTO 40 - BAGNO



FOTO 41 - CAMERA A PIANO TERRA



FOTO 42 - CAMERA A PIANO TERRA

Il piano primo, anch'esso distribuito con vano scala centrale, è formato da un vano soggiorno/pranzo con cucina ricavata nella veranda chiusa in muratura, due camere, 1 bagno ricavato nel piano abitabile al posto di una camera ed un bagno nel pianerottolo della scala di accesso.

All'esterno la veranda è stata chiusa in vano abitabile come da titolo in sanatoria del 1987 ma la destinazione d'uso in cucina dello stesso non consente un idoneo raggiungimento del rapporto di illuminazione ed areazione del vano soggiorno/pranzo pertanto, nell'ambito della pratica di regolarizzazione delle difformità presenti, è necessario l'allargamento dell'apertura fra la veranda/cucina ed il soggiorno/pranzo fino ad una misura di almeno cm. 200 e tale prescrizione verrà descritta e considerata nelle deduzioni nel valore di stima dell'appartamento.

Le altezze rilevate a piano primo sono superiori a cm.300.



FOTO 58 - SOGGIORNO PRANZO A PIANO PRIMO



FOTO 59 - CUCINA A PIANO PRIMO



FOTO 60 - ANGOLO COTTURA A PIANO PRIMO



FOTO 61 - BAGNO A PIANO PRIMO



FOTO 62 - CAMERA A PIANO PRIMO



FOTO 63 - BAGNO PIANO INTERMEDIO

A piano terra il negozio presenta una semplice configurazione rettangolare con accesso indipendente sul fronte strada, sul cortile interno nel fronte retrostante e sulla piccola area verde laterale.

Dal vano principale destinato all'esposizione e alla vendita della merce, sul retro si accede dall'interno ad un vano autorimessa utilizzata come magazzino delle merci anch'esso di configurazione rettangolare.

L'altezza rilevata nel negozio è circa cm.390.



FOTO 76 - VISTA INTERNO NEGOZIO



FOTO 77 - VISTA INTERNO NEGOZIO



FOTO 78 - VISTA INTERNA MAGAZZINO

Nel cortile interno, insieme a diversi fabbricati costruiti in confine regolarizzati con sanatoria nel 1987, sono presenti due strutture completamente abusive da demolire con ripristino dello stato conforme: due vani in ampliamento alla cucina del piano terra con porzioni di struttura in muratura, in legno ed infissi in alluminio e una grande tettoia con struttura metallica sul fronte nord della proprietà.

Tali strutture sono da demolire e il costo per il ripristino dello stato conforme verrà considerato in deduzione nel valore di stima della proprietà.

Fra i vani deposito ed autorimessa con uso conforme condonato nel 1987 sono presenti una grande autorimessa in angolo con il fronte a nord, due piccole autorimesse senza divisorio interno, un deposito con vano w.c. e una grande tettoia accatastata come autorimessa ed accessibile dal negozio.

Tutti i vani hanno una forma quadrata o rettangolare che è adattabile a diversi utilizzi ed anche se alcuni sono accatastati come autorimesse, vengono utilizzati come magazzino e/o deposito contenitivo.



FOTO 28 - AMPLIAMENTO CUCINA
NON LEGITTIMO



FOTO 29 - AMPLIAMENTO CUCINA
NON LEGITTIMO



FOTO 30 - AMPLIAMENTO CUCINA
NON LEGITTIMO



FOTO 19 - VISTA DELLA TETTOIA
NON LEGITTIMA



FOTO 20 - TETTOIA NON LEGITTIMA



FOTO 21 - VISTA DELL'INGRESSO
CARRABILE



FOTO 31 - INTERNO DEPOSITI



FOTO 32 - VISTA DELL'INTERNO



FOTO 33 - BAGNO



FOTO 34 - VISTA DALL'INTERNO
DEI DEPOSITI



FOTO 35 - PROSPETTO LATERALE
DEL NEGOZIO



FOTO 36 - PORTONE NEGOZIO
SU PROSPETTO LATERALE

Per le unità immobiliari in esame vanno segnalate le seguenti particolarità:

-gli appartamenti dei due piani occupano rispettivamente l'intera sagoma del fabbricato, con aperture ed affacci su tre o quattro lati dell'edificio, pertanto l'elevata dotazione di aperture insieme alle caratteristiche dimensionali dei vani con disimpegno distributivo centrale, offrono alla proprietà un'elevata flessibilità progettuale per nuovi interventi edilizi di sistemazione futura;

-le aperture presenti nelle abitazioni, oltre a permettere un ottimale raggiungimento dei rapporti di illuminazione interni, grazie alla posizione spesso contrapposta come esposizione solare, consentono un buon livello di ventilazione naturale interna con ottimale ricambio d'aria interno ai vani;

-il negozio presenta un'altezza interna superiore a cm. 300, è dotato di aperture alte su tutta la lunghezza del vano e di diversi accessi sia sul fronte principale che su quello retrostante; tali dotazioni oltre ad offrire una buona illuminazione ed areazione, forniscono alla struttura una buona vivibilità e flessibilità progettuale per future attività con differente funzionalità.

✓ DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE

All'interno del fabbricato le pareti sono in muratura con intonaco a civile e tempera su tutti i piani compresi i soffitti.

I pavimenti del piano terra sono in monocottura colorata, variano da un vano all'altro abbinando diverse soluzioni estetiche senza alcun progetto unitario: mattonelle quadrate con disegno decorativo circolare o geometrico vengono accostate a porzioni montate con mosaico geometrico o mosaico irregolare secondo logiche estetiche e compositive tipiche degli anni '60; per distaccare i differenti materiali spesso viene posta una soglia in marmo o una righetta metallica.

Il bagno del piano terra presenta un pavimento in monocottura rosata di formato quadrato e montaggio in diagonale, i sanitari sono in ceramica bianca e le rubinetterie in acciaio cromato; la doccia è a pavimento.

Le porte interne sono a battente con cerniera e finitura in legno tamburato in parte al naturale ed in parte laccate.



FOTO 49 - DETTAGLIO PAVIMENTI
A PIANO TERRA



FOTO 50 - DETTAGLIO PAVIMENTI
A PIANO TERRA



FOTO 51 - DETTAGLIO PAVIMENTI
A PIANO TERRA



FOTO 43 - INGRESSO APPARTAMENTO
A PIANO TERRA

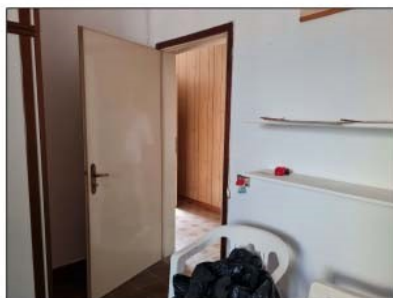


FOTO 44 - PORTA INTERNA A
PIANO TERRA



FOTO 45 - SOTTOSCALA

I pavimenti del piano primo sono in monocottura ceramizzata di colore rosato, formato quadrato e montaggio in diagonale su tutti i vani compresi i bagni.

I rivestimenti dei bagni raggiungono un'altezza pari a circa ml. 2,00.

I bagni sono completi di sanitari in ceramica di colore bianco e di rubinetterie in acciaio cromato.

La scala interna, le soglie e le banchine sono in marmo tipo trani o similare.

Il parapetto della scala è in ferro battuto di colore grigio antracite ad elementi lineari e corrimano orizzontale.

Le porte interne sono a battente con cerniera e finitura in legno tamburato in parte al naturale ed in parte laccate.

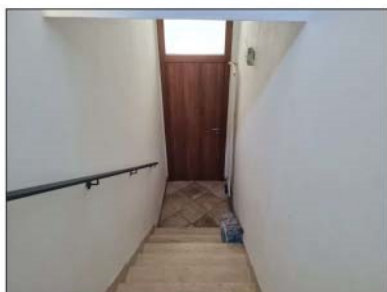


FOTO 70 - INGRESSO PIANO PRIMO



FOTO 71 - DETAGLIO PAVIMENTI
PIANO PRIMO



FOTO 72 - DETAGLIO PAVIMENTO
NEGOZIO



FOTO 64 - INGRESSO ALLOGGIO
PIANO PRIMO

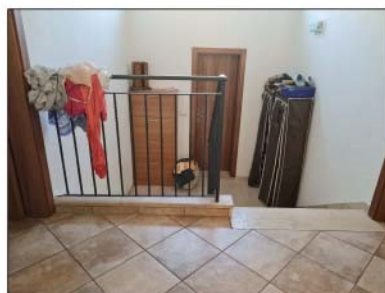


FOTO 65 - DISIMPEGNO



FOTO 66 - SCALA PIANO PRIMO

✓ STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato risale a prima del 1967 e successivamente è stato ristrutturato nel periodo 1980-1987 quando sono state create 2 abitazioni, è stato trasformato il negozio e sono state condonate le strutture esterne.

Solo negli anni 2005-2010 sono state fatte migliorie interne di manutenzione ordinaria nell'abitazione del piano primo con sostituzione di pavimenti, rivestimenti ed infissi.

Tutte le componenti del fabbricato risalgono alle diverse epoche di costruzione e ristrutturazione successiva e ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria del piano primo, non risultano agli atti interventi successivi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia importanti e invasivi che abbiano modificato la consistenza del fabbricato originario.

Infissi, porte, bagni, pavimenti e buona parte delle finiture architettoniche dell'abitazione a piano terra e del negozio risalgono agli anni '60 e pertanto sono elementi prodotti e installati con le modalità di costruzione e montaggio tipiche di quel periodo.

Le finestre del piano terra, oltre ad essere costituite da legno usurato e privo di trattamenti protettivi, necessitano di intensa manutenzione e sostituzione delle componenti metalliche per la movimentazione, oggi compromesse dalla presenza di ruggine superficiale; anche gli avvolgibili delle finestre sono costituiti da materiale molto usurato che ha perso colore e naturale lucentezza.

Se il piano primo si presenta in stato conservativo buono con pavimenti, intonaci e murature recentemente rinnovate, a piano terra le murature portanti presentano fenomeni di umidità da risalita che genera fenomeni di infiltrazione d'acqua con distacco di tinteggiatura ed intonaco a livello dell'attacco a terra in corrispondenza del battiscopa.

Trattandosi di murature portanti che poggiano sul terreno senza barriere impermeabilizzanti, tale fenomeno è molto usuale nelle costruzioni di questo tipo e si ripristina unicamente con l'applicazione di intonaci deumidificanti e con una buona areazione degli ambienti.

Se l'umidità da risalita è difficilmente risolvibile al 100% in costruzioni a muratura portante come quella in esame, nessuna problematica di infiltrazione è stata rilevata nei soffitti del piano primo in corrispondenza del tetto, infatti sia il manto delle tegole che le opere di lattoneria che proteggono la copertura e convogliano le acque piovane, si presentano in buone condizioni conservative e non sembrano necessari nell'immediato futuro interventi di ripristino della copertura.

Anche nel negozio essendo costituito dalle stesse componenti edilizie e materiali dell'abitazione sono stati rilevati fenomeni di umidità da risalita nelle murature portanti e piccole aree ammalorate nel soffitto di copertura di difficile quantificazione a causa della presenza di diversi rivestimenti in laminato o in perlinato ligneo che coprono le superfici murarie interne sia verticali che orizzontali.

Da tutto ciò, per valutare il grado di usura descritto, poiché l'immobile si presenta con un livello di finiture architettoniche differente fra piano terra e piano primo, vengono identificati tre differenti COEFFICIENTI di VETUSTA' pari a 25 anni (0,80) per l'abitazione e negozio del piano terra e pari a 10 anni (0,90) per l'abitazione del piano primo; entrambi i coefficienti non corrispondono alla reale epoca di costruzione degli immobili.

Tali parametri verranno utilizzati per ragguagliare i singoli valori necessari per quantificare il valore di stima dell'intero compendio immobiliare ai successivi *Punti 20.04 e 20.05*.

✓ DOTAZIONI TECNICHE E IMPIANTI

Entrambi gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua sanitaria autonomi, alimentati da caldaia a gas naturale (marca IMMERGAS modello Victrix Zeus) e dotati di canna fumaria esterna con espulsione dei fumi oltre la copertura: il generatore che alimenta il piano terra è situato in una centrale termica accessibile con porta esterna dal cortile comune mentre il generatore che alimenta il piano primo è situato all'interno della veranda stata trasformata in cucina.

Il negozio è privo di impianto di riscaldamento.

Sia nel negozio a piano terra che nell'abitazione a piano primo è presente una stufa a pellets/legna non integrata all'impianto di emissione.



FOTO 52 - CALDAIA



FOTO 53 - RADIATORE IN NICCHIA



FOTO 54 - CONTATORI ENEL

I radiatori delle abitazioni sono in acciaio, distribuiscono il calore tramite linee sottotraccia e sono posizionati principalmente nelle nicchie sotto finestra presenti in quasi tutti i locali; a piano primo i radiatori in acciaio hanno spesso una configurazione a colonna di gradevole impatto estetico.

Gli impianti elettrico e televisivo sono del tipo sottotraccia, con tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche.

Anche l'impianto idrico-sanitario-gas dei bagni e della cucina sono sottotraccia.

Considerando l'epoca di costruzione degli impianti, pur essendo disponibili certificati di abitabilità del 1981 e del 1984 quando sono state create due abitazioni e quando il laboratorio artigianale è stato trasformato in negozio, si precisa che l'edificio non è in possesso delle "Dichiarazioni di Conformità" degli impianti e che il CTU Stimatore non può attestarne la conformità.

Sarà quindi a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e gas), provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei suddetti certificati di conformità, allo scopo anche di prevenire eventuali problematiche connesse alla mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.

Le utenze di gas, acqua, enel, telecom e fognature sono regolarmente allacciate alle linee di sottoservizi pubblici interrate ed aeree presenti nella proprietà pubblica.

✓ CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda commerciale della proprietà viene misurata con le murature esterne per intero ed è la seguente:

LOTTO A

- Abitazione a piano terra (h. > cm.300) - circa mq. 105,9;
- Cantina/deposito condonata - circa mq 22,4;
- Autorimessa condonata formata da due autorimesse senza divisorio interno - circa mq. 26,7.

LOTTO B

- Abitazione a piano primo (h. > cm.300) - circa mq. 102,9;
- Balcone – circa mq. 5,3;
- Ingresso a piano terra – circa mq. 6,8;
- Autorimessa condonata – circa mq. 26,3.

LOTTO C

- Negozio a piano terra (h. circa cm.390) - circa mq. 126,9;
- Magazzino/deposito circa mq. 53,3.

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici dei titoli edilizi validi (Licenza Edilizia N°142/1976 – Concessione Edilizia N°164/1981 – Autorizzazione Edilizia N°21/1984 - Concessione in Sanatoria N° 3780/1987) intestate a Xxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxx Xxxxxxxx e dalle planimetrie catastali presentate il 19.10.1985 in corrispondenza della presentazione della Concessione in Sanatoria.

Oltre agli elaborati reperiti, sono state effettuate successive verifiche in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno permesso di verificare la rispondenza generale delle planimetrie alle volumetrie complessive esistenti sul posto.

Non è stato eseguito, inoltre, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio della proprietà, poichè gli elaborati grafici reperiti che si allegano, mettono l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto degli immobili.

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

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite che attestano la regolarità dell'immobile, si rileva la presenza di alcune difformità edilizie sia interne che esterne.

Tali irregolarità sono in parte da ripristinare con demolizione, in parte da sanare con pratica in sanatoria e relativa autorizzazione sismica in sanatoria e in parte rientrano nella definizione di "tolleranza grafica esecutiva" (art.19-bis L.R. 23/2004) regolarizzabile nel primo titolo abilitativo che verrà presentato, in quanto non costituiscono abuso edilizio.

Per le difformità edilizie da ripristinare con demolizione e da regolarizzare con pratica in sanatoria verrà riconosciuta una detrazione economica dal valore di stima finale dell'immobile.

Le PRINCIPALI DIFFORMITA' rilevate sono:

- ✓ Opere in ampliamento alle sagome legittime all'interno della corte comune a piano terra (costruzione di due vani in ampliamento della cucina dell'abitazione a piano terra e costruzione di una grande tettoia in metallo costruita in prossimità del fronte nord);
- ✓ Opere esterne di chiusura in muratura della tettoia legittima accatastata come autorimessa, chiusura di apertura esterna fra il negozio ed il cortile interno ed apertura di porta fra negozio e tettoia retrostante;
- ✓ Diversa sistemazione interna ai vani a servizio: costruzione w.c. con antibagno e demolizione del divisorio fra due autorimesse;
- ✓ Opere interne a piano primo: demolizione di tramezzo nel vano soggiorno/pranzo con modifica di una camera in soggiorno, chiusura di una porta interna, modifica di veranda chiusa in vano cucina e modifica di camera in bagno.

Si precisa che la modifica della veranda chiusa in cucina comporta una sostanziale modifica necessaria per il requisito di abitabilità del vano soggiorno, in quanto per consentire un corretto rapporto di illuminazione ed areazione del vano soggiorno è necessario che l'apertura di divisione fra cucina e soggiorno sia larga almeno ml. 2,0 o che venga creata una nuova apertura idonea sulla parete a sud.

Tale prescrizione necessaria per il requisito di abitabilità del vano soggiorno verrà quantificato e dedotto dal valore di stima dell'immobile del piano primo.

Fra le tolleranze grafiche esecutive si rilevano differenti spessori nelle murature, lievi spostamenti di porte e finestre esistenti e ingrossamenti nelle murature per il passaggio di impianti o componenti strutturali.

Ai fini della regolarizzazione delle opere difformi, si precisa che il CTU Stimatore, di seguito descriverà le modalità d'intervento e risoluzione, ma 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.

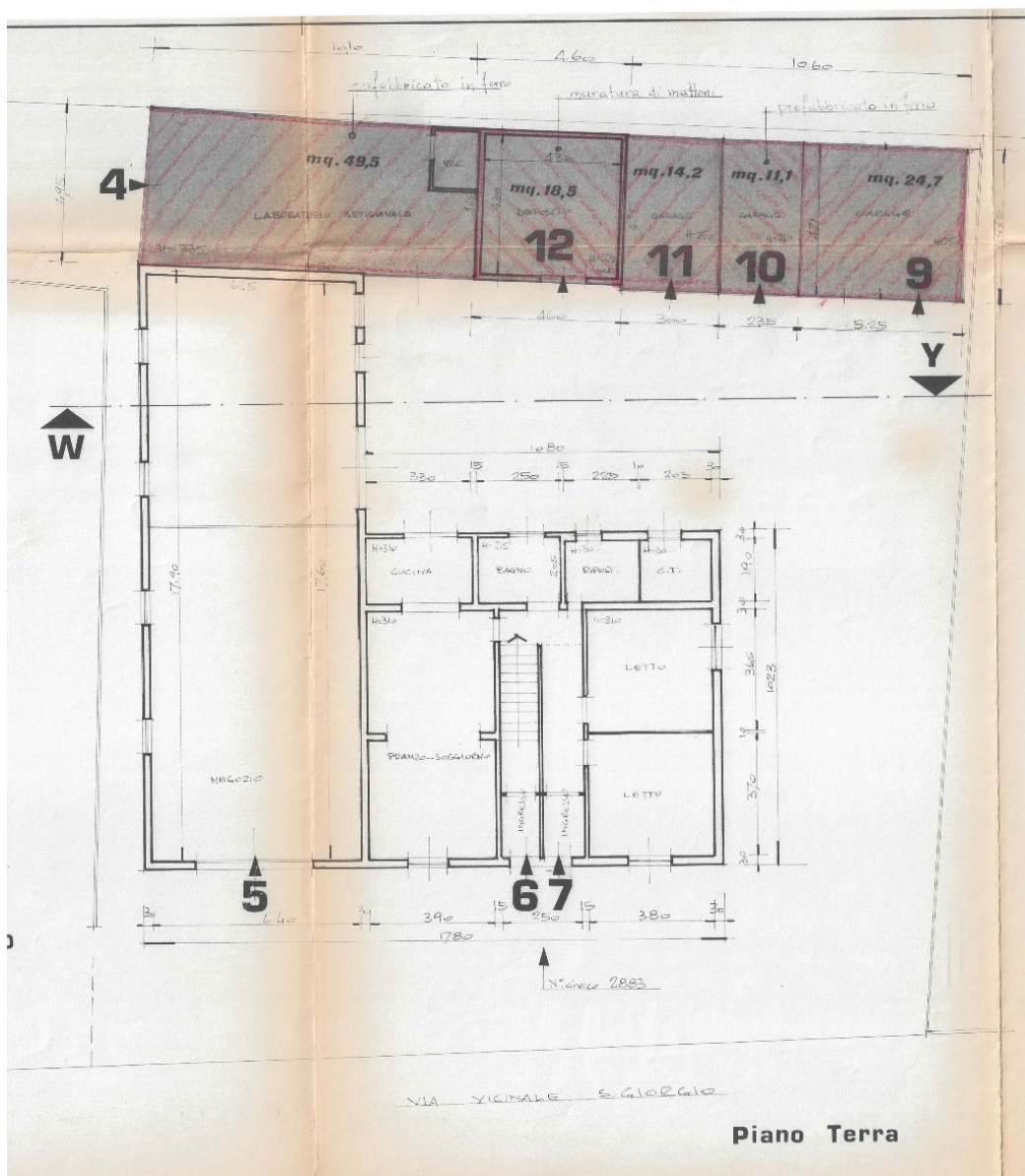
Inoltre si precisa che le ipotesi di sanatoria e tolleranza grafica esecutiva, fin qui descritte, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti; la catalogazione delle pratiche, però, soprattutto per quelle di epoca remota come quella in esame, 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.

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.

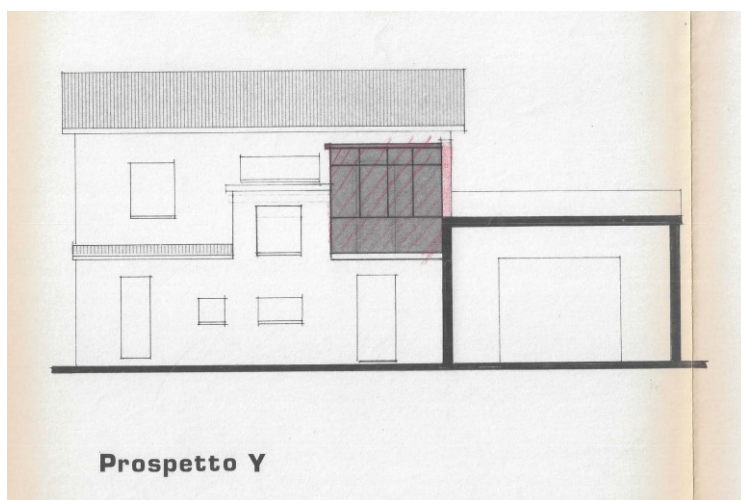
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante le planimetrie dello stesso, estrapolate dalle planimetrie catastali depositate nel 1985 e dalla Concessione in Sanatoria N°3780 del 15.06.1987.

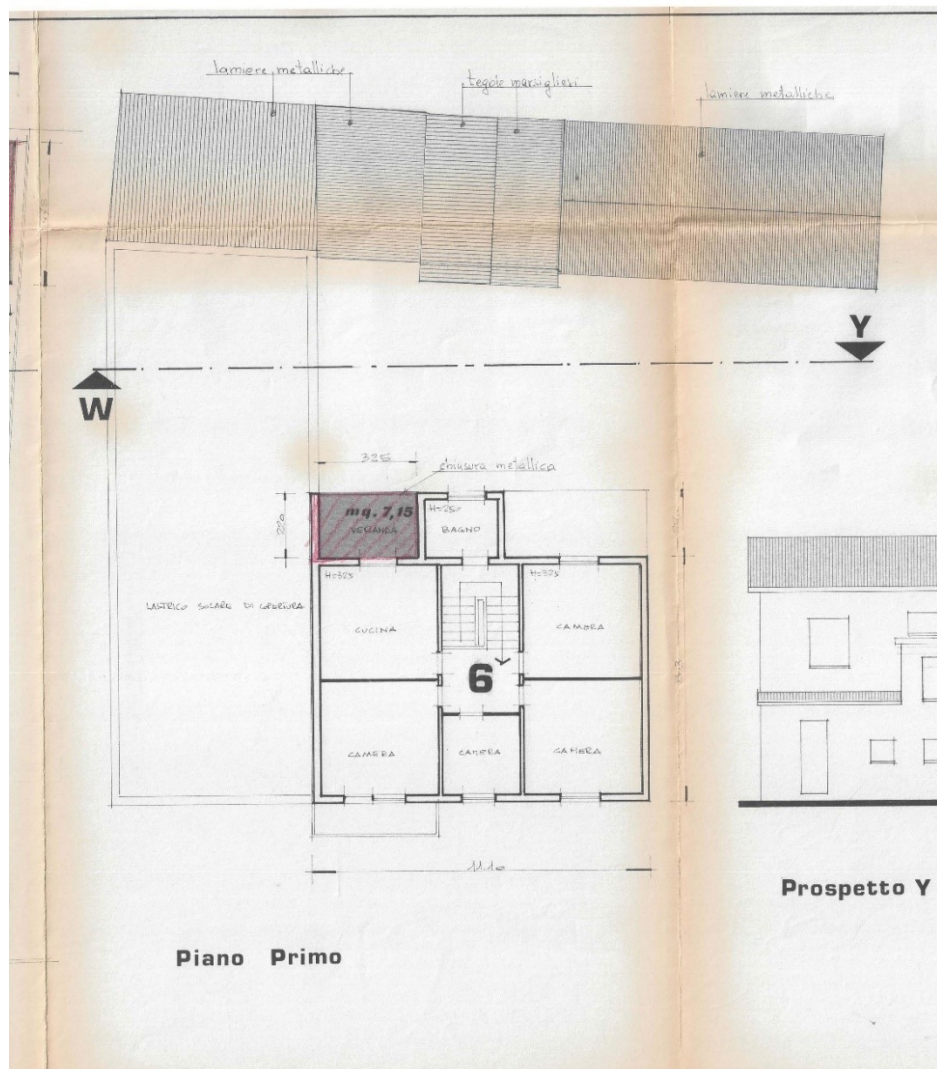
Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato approvato e quello attuale, rilevato durante i sopralluoghi del 05.07.2024 e del 26.07.2024, e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.



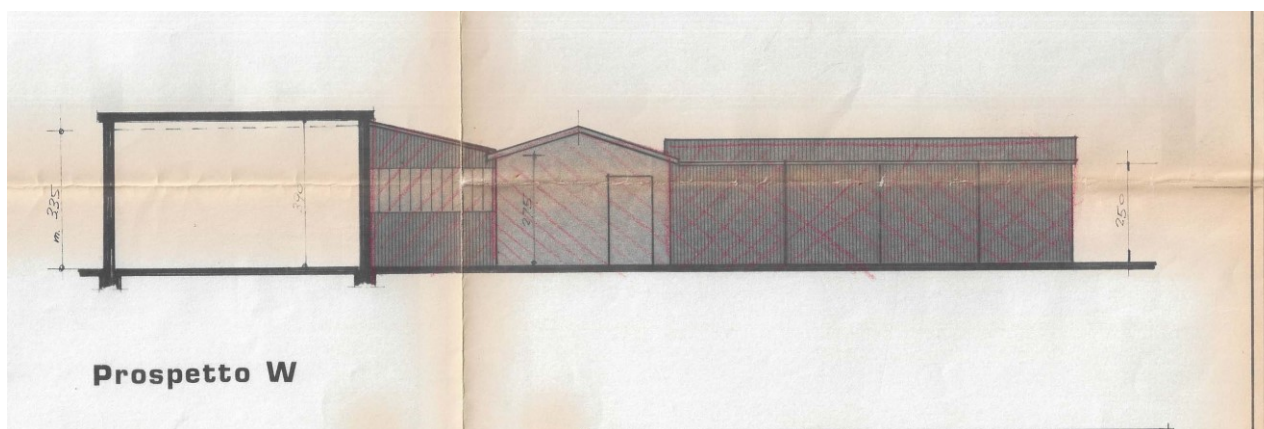
PIANO TERRA



FRONTE RETRO



PIANO PRIMO



VISTA DELLE STRUTTURE SUL RETRO

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.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

03.01) PROPRIETA'

I beni risultano in capo alle persone esegutate per la quota di 7/24 di piena proprietà (di cui 7/72 a Xxxxxx Xxxxxxxx, 7/72 a Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxx e 7/72 a Xxxxxx Xxxxxxxx) e per la quota di 3/24 di nuda proprietà (di cui 7/72 a Xxxxxx Xxxxxxxx, 7/72 a Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxx e 7/72 a Xxxxxx Xxxxxxxx) quali eredi per accettazione di eredità con inventario e successione aperta del defunto Xxxxxx Xxxxxxxx.

Ad oggi in Catasto i beni risultano ancora in capo a Xxxxxx Xxxxxxxx in quanto non è ancora stata presentata la Dichiarazione di Successione (vedi All. 02).

03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

Il titolo di provenienza della proprietà in capo alle persone esegutate sono due atti per causa morte di accettazione tacita di eredità con beneficio d'inventario e accettazione tacita di eredità, ai quali non è seguita denuncia di Successione testamentaria.

Come indicato nella comunicazione PEC dell'Agenzia delle Entrate, ad oggi non è stata presentata Denuncia di Successione in seguito alla morte di Xxxxxx Xxxxxxxx (vedi All. 05).

L'assenza della Denuncia di Successione testamentaria comporta omissione fiscalmente

rilevante e dovrà pertanto essere presentata con conseguente voltura delle documentazioni catastali.

Gli atti per causa morte del signor XXXXXX XXXXXXXX nato a Cesena (FC) il 24.07.1975 e deceduto il 04.02.2019, sono:

- Tribunale di Forlì Repertorio 1046/2019 del 30.04.2019 (Nota di trascrizione del 14.05.2019 – reg. gen. 7946 reg. part. 5277 – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX)
- Tribunale di Forlì Repertorio 1046/2019 del 30.04.2019 (Nota di trascrizione del 19.04.2024 – reg. gen. 6808 reg. part. 4916 – ACCETTAZIONE DI EREDITA' a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX)

Allo scopo di garantire continuità delle trascrizioni nella sezione D viene indicato:

IN FORZA DELL'ATTO DI ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO RICEVUTO DAL CANCELLIERE DEL TRIBUNALE DI FORLÌ IN DATA 30.04.2019, GIÀ' IN ATTI DELL'UFFICIO IN QUANTO TRASCRITTO EX ART. 484 C.C. AL N.R.G. 7946 E R.P. 5277 DEL 14.05.2019, SI PROCEDE AD EFFETTUARE TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' GIUSTO IL DISPOSTO DELL'ART. 2648 C.C., AL FINE DI GARANTIRE LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI IN VITA APPARTENUTI AL SIG. XXXXXX XXXXXXXX. IL CERTIFICATO DI MORTE SI TROVA ALLEGATO AL TITOLO CUI SI FA RIFERIMENTO.

La situazione degli intestati precedente è:

- prima del 2009 XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX XXXX, XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX
- prima del 1990 XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX

Nel 2009 in seguito alla morte di XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) nato a Cesena (FC) il 18.07.1942 e deceduto il 05.11.2009, è stata presentata Dichiarazione di Successione N. 517/9990 del 29.04.2010 trascritta il 05.07.2010 (Reg. Part. 7107 Reg. Gen 12181) e al quadro B viene elencato l'attivo ereditario:

- B1 immobili e diritti reali immobiliari Foglio 30 Part. 78 sub 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 e 12 e Foglio 30 Part. 552 (ente urbano di mq 21);
- B3 aziende impresa individuale "XXXXXX XXXXXXXX" con sede legale in Cesena alla via vicinale San Giorgio n.2883; la documentazione reperita si allega (vedi All. 05).

Nel 1990, precedentemente, il titolo di provenienza è un atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Paolo Giunchi in data 24.12.1990 (repertorio n. 72857 Raccolta 21883 – trascritto il 22.01.1991 Reg. Part. 1344 Reg. Gen. 1579) dove i sig.ri XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) nato a Cesena (FC) il 18.07.1942 in comunione dei beni, XXXXXX XXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) nata a Cesena (FC) il 05.02.1945 in comunione dei beni, XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) nato a Cesena (FC) il 24.07.1975 con decreto del giudice tutelare e XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) nato a Cesena (FC) il 19.07.1963 in regime di separazione dei beni,

acquistano

da XXXXXX XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX) nato a Cesena (FC) il 27.03.1950 in comunione dei beni,
la quota di 1/2 della piena proprietà XXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXX XXXX in riferimento all'usufrutto e XXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXX in riferimento alla nuda proprietà
di intero fabbricato in Comune di Cesena località S. Giorgio via S. Giorgio n.2883, censita al Catasto Urbano al Foglio 30 Part. 78 sub 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 e 12, sub 3 (bene comune non censibile ai sub 4 e 7), sub 13 (bene comune non censibile ai sub 4, 5, 7, 11 e 12) e sub, come da Denuncia di Variazione N.8518 del 19.10.1985.
con i medesimi diritti sul terreno su cui insiste ed annesso, avente natura pertinenziale in Catasto al Foglio 30 Part. 78 (ente urbano di mq 637) e Part. 223 (ente urbano di mq 190).

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nell'atto di provenienza non esistono vincoli o patti meritevoli di segnalazione.

PRECISAZIONI

Gli immobili sono in capo alle 3 persone esegutate (XXXXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXX) complessivamente per la quota di 7/24 di proprietà (7/72 ciascuna) e per la quota di 3/24 di nuda proprietà (3/72 ciascuna).

Esiste continuità delle trascrizioni e la provenienza degli immobili oggetto di pignoramento è composta dall'atto di compravendita del 1990 contro XXXXXX XXXXXXXXX, dall'accettazione di eredità e Denuncia di Successione del 2010 contro XXXXXX XXXXXXXXX e dalle accettazioni di eredità del 2019 contro XXXXXX XXXXXXXXX (de cuius).

Esiste quindi continuità delle trascrizioni ma è assente la Denuncia di Successione testamentaria a seguito della morte di XXXXXX XXXXXXXX, quale omissione fiscalmente rilevante che dovrà essere ripristinata prima del trasferimento della proprietà degli immobili.

Infatti, non essendo presente la Denuncia di Successione testamentaria a seguito della morte di XXXXXX XXXXXXXX, gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare in Catasto risultano ancora intestati al signor XXXXXX XXXXXXXX deceduto il 04.02.2019 e solo a seguito di Successione sarà possibile volturare gli immobili allineando i nominativi delle proprietà catastali agli eredi oggi esegutati (XXXXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXX).

Il titolo di provenienza degli immobili del 24.12.1990, la dichiarazione di Successione di XXXXXX XXXXXXXX e la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate sull'assenza di Dichiarazione di Successione di XXXXXX XXXXXXXX si allegano alla presente relazione estimativa (v. All. 05).

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 ABBIA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567 COMMA 2, ULTIMA PARTE. C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI

ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERA' AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto oggetto è stato prodotto Certificato Notarile (Dott. Forti Caterina) di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

Il CTU Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì i nominativi delle persone esegutate, dei comproprietari e dei singoli immobili oggetto di pignoramento alla data del 31.05.2024, provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante.

Poiché gli immobili sono in capo alle persone esegutate per la quota di 7/24 di proprietà e per la quota di 3/24 di nuda proprietà, sono state effettuate le verifiche ipotecarie anche sulle persone comproprietarie; in particolare sono state aggiornate le visure ipotecarie di:

- XXXXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX (eredi esegutati)
- XXXXXX XXXXXXXX (de cuius)
- XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXX (comproprietari)
- Foglio 30 Part. 78 sub 6 e sub 7 (appartamenti pignorati)

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, in riferimento anche ai comproprietari, sugli immobili oggetto di pignoramento dopo l'aggiornamento delle visure ipotecarie non sono risultate nuove trascrizioni pregiudizievoli.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento:

➤ Iscrizione contro del 11.01.2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Registro Particolare 103 Registro Generale 571
Pubblico ufficiale D'AUSILIO ALFREDO - Repertorio 137126/24760 del 20.12.2010

➤ Iscrizione contro del 26.07.2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Registro Particolare 2128 Registro Generale 12319
Pubblico ufficiale D'AUSILIO ALFREDO - Repertorio 146207/31433 del 20.07.2016

➤ Trascrizione contro del 09.05.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Registro Particolare 5775 Registro Generale 7965

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ - Repertorio 1592/2024 del 30.04.2024
Immobili siti in Cesena

UNITA' NEGOZIALE 1 – via S. Giorgio n.2883, Cesena (FC)

Immobile 1 Catasto Fabbricati - Foglio 30 Part. 78 Sub 7 (cat. A/4 abitazione – piano T)

Immobile 2 Catasto Fabbricati - Foglio 30 Part. 78 Sub 5 (cat. C/1 negozio – piano T)

Immobile 3 Catasto Fabbricati - Foglio 30 Part. 78 Sub 6 (cat. A/4 abitazione – piano T,1)

Immobile 4 Catasto Fabbricati - Foglio 30 Part. 78 Sub 4 (cat. C/6 autorimessa – piano T)

Immobile 5 Catasto Fabbricati - Foglio 30 Part. 78 Sub 9 (cat. C/6 autorimessa – piano T)

Immobile 6 Catasto Fabbricati - Foglio 30 Part. 78 Sub 10 (cat. C/6 autorimessa – piano T)

Immobile 7 Catasto Fabbricati - Foglio 30 Part. 78 Sub 11 (cat. C/6 autorimessa – piano T)

Immobile 8 Catasto Fabbricati - Foglio 30 Part. 78 Sub 12 (cat. C/2 magazzino – piano T)

A favore

XXXXXX XXXXXX nato a Cesena (FC) il 19.07.1963 (C.F. BSNRRT63L19C573Z)

per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 7/24 del diritto di proprietà e alla quota 3/24 del diritto di nuda proprietà

Contro

Xxxxxxx Xxxxxx nato a Romania (EE) il 24.09.1981 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 7/72 del diritto di proprietà e alla quota 3/72 del diritto di nuda proprietà

Xxxxxx Xxxxxxx Xxxxxx nata a Cesena (FC) il 18.08.2010 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 7/72 del diritto di proprietà e alla quota 3/72 del diritto di nuda proprietà

Xxxxxx Xxxxxxx nata a Cesena (FC) il 28.10.2012 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 7/72 del diritto di proprietà e alla quota 3/72 del diritto di nuda proprietà

QUADRO D

LE SIG.RE XXXXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX E XXXXXX XXXXXXXX VENGONO RAGGIUNTE DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IN QUALITA' DI EREDI LEGITTIME, ACCETTANTI CON BENEFICIO D'INVENTARIO DEL SIG. XXXXXX XXXXXXXX, NATO A CESENA (FC), IL 24/07/1975, DECEDUTO A CESENA IL 04/02/2019, PER LA QUOTA DI UN TERZO CIASCUNA, VENGONO PIGNORATI TUTTI GLI ACCESSORI, PERTINENZE, DIPENDENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, E PARTI COMUNI.

PRECISAZIONI

Sulla base dei documenti aggiornati ed analizzati, la situazione ipotecaria, oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, non risultano nuove trascrizioni pregiudizievoli derivanti sia dalle persone esegutate che dai comproprietari degli immobili.

Inoltre non sono state rilevate mancanze o incongruenze fra i dati ipo-catastali delle documentazioni in atti ed aggiornate (atto di pignoramento, atti notarili, visure ipotecarie, note di trascrizione del pignoramento e note di trascrizione delle accettazioni di eredità).

L'unica incoerenza rilevata è riferita all'indirizzo degli immobili oggetto di pignoramento che nelle documentazioni ipo-catastali è via S.Giorgio n.2883 mentre nelle documentazioni anagrafiche è via S.Giorgio n.2887.

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All.06).

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

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, la scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) degli immobili, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale dell'immobile, quadro dimostrativo e visure catastali (v. All.02).

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

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano al CTU 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.

LOTTO A

L'immobile risulta occupato da XXXXXX XXXX, vedova di XXXXXX XXXXXXXX e madre di XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX.

XXXXXX XXXX risulta proprietaria dei beni oggetto di pignoramento, indivisi, per la quota di 4/24 di piena proprietà e per la quota di 6/24 di diritto di usufrutto.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, non risulta alcun contratto di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del lotto A (v. All.07).

LOTTO B

L'immobile risulta occupato dalle persone esecutate, XXXXXXXX XXXXXX, vedova di XXXXXX XXXXXXXX e da XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX entrambe figlie di XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, non risulta alcun contratto di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente pignoramento (v. All.07).

LOTTO C

L'immobile risulta libero da persone.

L'attività di ferramenta risulta chiusa dal 2019, epoca della morte di XXXXXX XXXXXXXX.

Nel negozio sono presenti diverse merci e attualmente si trova in stato di abbandono.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, non risulta alcun contratto di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente pignoramento (v. All.07).

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.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non sono stati rilevati vincoli gravanti sugli immobili, rinvenenti dall'atto di provenienza e dalla Dichiarazione di Successione, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.

Inoltre, non risultano, dalla lettura degli atti sopradescritti, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

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)

Gli immobili non risultano vincolati 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 del CTU Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nell'ambito del PUG vigente ai sensi della L.R. 24/2017, approvato con Delibera di C.C. n.2 del 16.02.2023 e pubblicato sul BURERT il 15.03.2023, la proprietà ricade in "TERRITORIO URBANIZZATO (art.1.2) e TESSUTI RESIDENZIALI A BASSA DENSITA' (art. 4.8.3).

Ed inoltre, la proprietà è soggetta ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate:

- Scenari di pericolosità nelle aree allagabili – H-P3 alluvioni frequenti (titolo II-PAI-PGRA) (art.2.1)
- Zone di tutela della struttura centuriata (art.21, comma 2, lettera c PTPR; art. 21B, comma 2, lettera a PTCP) (art. 2.1)
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica (DPA-distanza di prima approssimazione) (D.M. 29/05/2008) (art. 2.1).



ESTRATTO DI PUG

Non risultano altri vincoli particolari di PUG, 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 di entrambi gli strumenti urbanistici del Comune di Cesena per

futuri interventi edilizi.

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

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

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.

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.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

IL compendio immobiliare in esame è composto da un fabbricato bifamiliare e da un negozio, non rientra in un condominio e pertanto non vi sono spese condominiali.

Le spese di manutenzione ordinaria della proprietà, considerando le condizioni di conservazione dello stesso, possono essere quantificate in €3.000 all'anno, comprendendo anche le spese di manutenzione e pulizia dei cortili esterni comuni.

Non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

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.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Considerata la complessità delle previsioni urbanistiche e dei relativi vincoli che interessano le

proprietà, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena 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 richiesto in data 28.05.2024 (P.G.N. 78756) certifica che la proprietà in oggetto, identificata al Foglio 30, Part. 78, nel PUG vigente ricade in territorio urbanizzato (art.1.2) e tessuti residenziali a bassa densità (art. 4.8.3).

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena 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.

 **COMUNE DI CESENA**
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Imposta di bollo
assolta in modo
virtuale (F23 - F24 -
modulo assolvimento
per marca da bollo)
ovvero esente come da
richiesta.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Su richiesta presentata dal Sig.ra ROSSI ENRICA in data 28/05/2024 P.G.N. 78756

IL DIRIGENTE CERTIFICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 commi 2,3,4 del D.P.R. 380/2001, le seguenti :

DESTINAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI

nel PUG vigente ai sensi della L.R. 24/2017, approvato con Delibera di C.C. n. 2 del 16/02/2023 e pubblicato sul BURERT il 15/03/2023

Il terreno distinto al Catasto del Comune di Cesena al :

Foglio - Mappali:
A - 30 - 78

risulta avere la seguente **destinazione urbanistica**:

- Territorio Urbanizzato (art. 1.2) delle norme di PUG
- Tessuti residenziali a bassa densità (art. 4.8.3) delle norme di PUG

e, inoltre, è soggetto ai seguenti **vincoli** e alle **classificazioni non tematizzate** nello strumento urbanistico comunale:

- Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - H-P3: Alluvioni Frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG
- Zone di tutela della struttura centuriata (art. 21, comma 2, lettera c PTPR; art. 21B, comma 2, lettera a PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica (DPA- Distanza di Prima Approssimazione) (D.M. 29/05/2008) (art. 2.1) delle norme di PUG

Vincoli derivanti dalla pianificazione:
sono riportati i vincoli desunti dalle tavole T1, Ap, V1, V2, V3, V4,V5, R1R, elaborati costitutivi del PUG.

Infrastrutture a rete.
Sono riportate le fasce di rispetto stradale e cimiteriale desunte dalla tavola V 6.4. Per le infrastrutture elettriche, desunte dalla tavola V6.2, sono riportati gli impianti radio tv e di telefonia mobile, le stazioni e le reti elettriche e relative DPA. Per le reti di distribuzione idrica e del gas, desunte dalla tavola V6.3, sono riportate le infrastrutture principali dell'acquedotto della Romagna e della SNAM. Fatte salve le imprecisioni delle tavole derivanti dalle localizzazioni di dette infrastrutture comunicate dalle società proprietarie, occorre fare riferimento alle stesse società in merito alle fasce di rispetto ed alle servitù. Oltre alle reti locali, non sono riportate le reti di depurazione delle acque della tavola V 6.1. Il CDU non può essere esaustivo di tutte le reti esistenti sul territorio data la loro notevole ramificazione rilevabile solo localmente in fase di progettazione degli interventi sul territorio.

Nelle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati del previgente strumento urbanistico (PRG 2000) resta valido quanto stabilito dalla convenzione urbanistica stipulata fino alla scadenza della stessa, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017.

Piano Speciale Preliminare.
Per le aree soggette alle norme di salvaguardia artt. 7.1.4, 7.1.4.1, 7.1.4.2, 7.1.4.3 vige il Piano Speciale Preliminare degli interventi sulle situazioni di dissesto idrogeologico, ai sensi dell'art.20 octies comma 2, lett. c), del DL 1.6.2023 n.61, convertito, con modificazioni, nella L. 31.7.2023 n.100, approvato con Determina del Commissario Straordinario alla Ricostruzione nel Territorio delle Regioni Emilia-Romagna, Toscana e Marche del 23 Aprile 2024 n.82

La Responsabile Servizio
Urbanistica-Ufficio di Piano
Arch. Raffaella Mazzotti
(Firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005)

Cesena li, 12/06/2024

Ai sensi dell'art. 15 della L. 183/2011 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

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.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

13.01) PRECEDENTI EDILIZI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

Il fabbricato è antecedente al 1967.

Nel 1975 vengono create 2 abitazioni, nel 1981 viene modificato l'uso di officina in negozio, nel 1984 viene allargata la porta d'ingresso e divisa in 2 disimpegni, nel 1987 vengono condonate le strutture nel cortile e la chiusura della veranda ed infine nel 2006 vengono posate le fioriere per delimitare il cortile privato verso la strada; in particolare:

- **1975**

Licenza di Costruzione N° 142 del 26.03.1975 per “sistemare un fabbricato urbano con rifacimento del tetto e creazione di 2 abitazioni” a nome Xxxxxx Xxxxxxxxx e Xxxxxx Xxxxxxxxx a firma del geom. Ettore Xxxxxx.

Inizio lavori marzo 1975 – Fine lavori luglio 1975

Visita igienico/sanitaria del 23.08.1975.

- **1981**

Concessione Edilizia N° 164 del 21.03.1981 per “cambio di destinazione d'uso da officina a negozio e costruzione di parete interna a nome Xxxxxx Xxxxxxxxx e Xxxxxx Xxxxxxxxx a firma del geom. Ettore Xxxxxx.

Inizio lavori 16.06.1981 – Fine lavori 18.06.1981

Visita igienico/sanitaria del 11.09.1981

ABITABILITA' N°569 del 20.10.1981.

- **1984**

Autorizzazione Edilizia N° 21 del 24.01.1984 per “allargamento porta ingresso e costruzione di 2 disimpegni d'ingresso” a nome Xxxxxx Xxxxxxxxx e Xxxxxx Xxxxxxxxx a firma del geom. Ettore Xxxxxx.

Inizio lavori settembre 1984 - Fine lavori 03.10.1984

Visita igienico/sanitaria del 06.11.1984.

ABITABILITA' N°481 del 05.10.1984

- **1987**

Concessione in Sanatoria N° 3780 del 15.06.1987 per “costruzione di un laboratorio artigianale con annesso w.c., di un deposito, di tre garage e di una veranda al piano primo.

- **2006**

Denuncia Inizio Attività N° 489 del 11.05.2006 per “posa di n.7 fioriere lungo il confine stradale” a nome XXXXXX XXXXXXXX a firma della geom. Miranda Dellastrada.
Inizio lavori 12.06.2006 - Fine lavori 13.10.2006

Fra i documenti attestanti la conformità urbanistica e l’abitabilità dei vani sono stati reperiti:

- ✚ Licenza di costruzione N°142/1975, Concessione Edilizia N°164/1981, Autorizzazione edilizia N°21/1984 e Concessione in Sanatoria N° 3780/1987 con abitabilità N°569/1981 e abitabilità N°481/1984.
- ✚ L’ultimo titolo edilizio valido è la Denuncia di Inizio Attività N°489/2006, interessa solo opere nel cortile privato verso la strada.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti (idraulico ed elettrico) e l’autorizzazione allo scarico in fognatura non sono disponibili presso l’Amministrazione Comunale.

Nello stato dei luoghi risultano alcune difformità edilizie dai titoli abilitativi validi che si andranno ad elencare al successivo *Punto 13-14*.

Si precisa che la verifica delle superfici non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l’acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta quanto segue:

- Il fabbricato principale è precedente al 1967 e la creazione di 2 unità abitative ed il cambio di destinazione dell’officina in negozio sono legittimati da Licenza di Costruzione N°142/1975 e da Concessione Edilizia N°164/1981.
- La volumetria esistente del fabbricato principale e alcune strutture nel cortile è legittimata da Concessione in Sanatoria N°3780/1987.
- Nella proprietà sono presenti volumi da demolire ed alcune difformità interne da sanare.

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

Il tessuto residenziale a bassa densità è caratterizzato da edifici mono-bifamiliari di carattere popolare, posti al centro del lotto, di due massimo tre piani fuori terra, con strade a sezione ridotta e scarse dotazioni di verde e parcheggi.

Tali tessuti risalgono all’espansione diretta con lottizzazione su strada, realizzati dal primo dopoguerra fino agli anni ’70, epoca di approvazione del primo PRG.

In particolare si tratta di tessuti poveri dal punto di vista edilizio e soggetti a consistenti sostituzioni ed al conseguente aggravamento della carenza di servizi, in primo luogo di parcheggi.

Trattandosi pertanto di ambito urbano consolidato con rete stradale inadeguata e carenza di servizi, non si favorisce la densificazione e si persegue l'obiettivo della tutela e potenziamento della funzione residenziale con graduale integrazione delle funzioni non residenziali e del miglioramento dei servizi pubblici.

I principali interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, nuova costruzione, demolizione e cambio di destinazione d'uso, con le seguenti limitazioni:

per gli edifici a prevalente funzione abitativa interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione altezza dell'edificio minore/uguale a ml. 7,50 o quella dell'edificio esistente se superiore;

per gli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva, produttiva, commerciale, direzionale privata, interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione altezza dell'edificio minore/uguale a ml. 7,50 o quella dell'edificio esistente se superiore;

nei lotti liberi interventi di nuova costruzione per le funzioni ammesse con altezza minore/uguale a ml. 7,50.

Fra le funzioni contemplate viene previsto quella abitativa, quella turistico-ricettiva, quella produttiva, quella direzionale, quella commerciale e quella rurale.

Si precisa che la creazione di unità immobiliari aggiuntive, residenziali o non, con creazione di aumento di carico urbanistico, è ammessa con il pagamento dei relativi oneri comunali (costo di costruzione e opere di urbanizzazione primaria/secondaria) nell'ambito di una pratica di ristrutturazione edilizia.

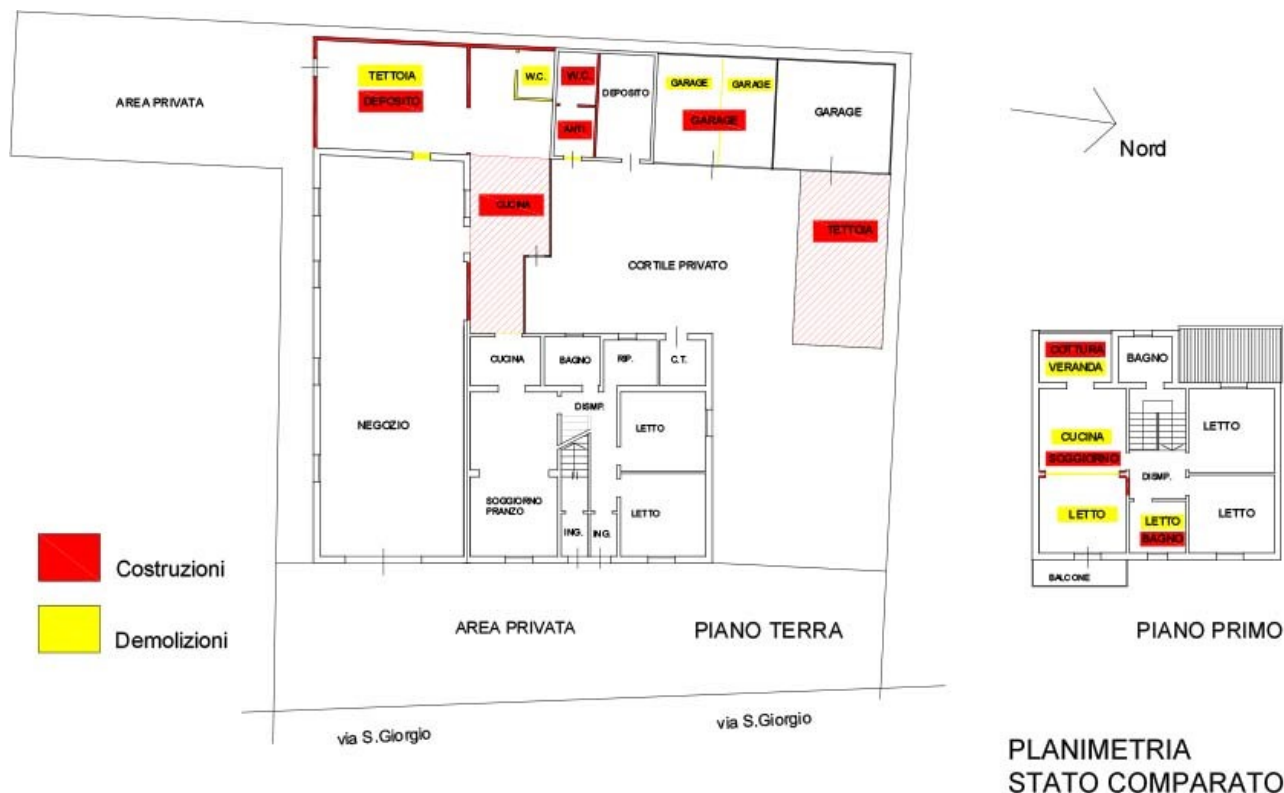
Comunque, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo a seguito dell'aggiornamento degli strumenti urbanistici attuativi, per una completa trattazione 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 edilizie che nell'ambito della verifica con i tecnici istruttori del Comune di Cesena, vengono così classificate:

1. **Opere in ampliamento della sagoma legittima nel cortile comune interno a piano terra** (costruzione di due vani in ampliamento della cucina del piano terra sul cortile interno comune e costruzione di una grande tettoia con struttura metallica in prossimità dell'ingresso al cortile interno al fronte nord) – Opere da demolire con ripristino dello stato dei luoghi.
2. **Opere interne ed esterne nelle strutture legittime del piano terra** (chiusura di portone ed apertura di porta nel vano negozio, chiusura di tettoia utilizzata come autorimessa e trasformata in deposito, costruzione di tramezzo interno, demolizione di vano w.c. e costruzione di w.c. e antibagno nel vano deposito legittimo, demolizione di divisorio fra due autorimesse esistenti) – Opere da sanare.

3. **Opere interne a piano primo** (costruzione di cucina al posto di veranda chiusa con conseguente apertura fra cucina e soggiorno da adeguare a minimo ml. 2,0, modifica di camera in soggiorno con demolizione di tramezzo interno, modifica di camera in bagno) – Opere da sanare con pratica sismica ed intervento sulle componenti strutturali.



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.

LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C

Le difformità edilizie riscontrate sopradescritte che è stato possibile individuare inseguito all'accesso agli atti dell'Archivio Comunale di Cesena sono in parte da demolire con ripristino dei luoghi, in parte da sanare con pratica sismica ed in parte da adeguare.

Le strutture costruite nel cortile interno a piano terra in ampliamento alle sagome legittime (ampliamento cucina e tettoia in struttura metallica) sono opere completamente difformi che vanno demolite con ripristino dello stato dei luoghi conforme.

La spesa da sostenere per la demolizione delle strutture, compresa la pulizia finale con smaltimento e separazione di tutti i materiali derivanti dalle demolizioni è pari ad € 4.500,00 e, trattandosi di strutture da demolire nell'area comune, l'importo riconosciuto verrà suddiviso per ciascun singolo lotto di vendita e detratto al *Punto 20.04* nel valore di stima finale; pertanto il valore è **€ 1.500,00 X 3 = € 4.500,00.**

Le difformità interne relative alle strutture del piano terra (costruzione di w.c. e antibagno nel vano deposito e demolizione divisorio fra due autorimesse) relative ai vani a servizio assegnati al **LOTTO A** sono sanabili tramite una pratica di manutenzione straordinaria CILA in sanatoria; la spesa da sostenere per le pratiche tecniche (rilievo strumentale, presentazione del titolo e accatastamento finale) comprensiva di sanzione amministrativa, bolli e diritti di segreteria è pari ad **€ 3.000,00** e tale importo verrà detratto al *Punto 20.04* nel valore di stima finale dell'immobile.

Le difformità interne relative all'abitazione del piano primo **LOTTO B** (costruzione di cucina al posto di veranda chiusa, modifica di camera in soggiorno con demolizione di tramezzo interno e modifica di camera in bagno) sono sanabili tramite una SCIA di ristrutturazione edilizia in SANATORIA per interessamento di componenti strutturali e per l'eventuale adeguamento dell'apertura fra cucina e soggiorno ad un minimo di ml. 2,0; la spesa da sostenere per le pratiche tecniche (rilievo strumentale, presentazione del titolo, pratica sismica in sanatoria e accatastamento finale) comprensiva di sanzione amministrativa, bolli, diritti di segreteria e per l'eventuale esecuzione dell'allargamento dell'apertura ad un minimo di ml. 2,0 o altra opera necessaria è pari ad **€ 10.000,00** e tale importo verrà detratto al *Punto 20.04* nel valore di stima finale dell'immobile.

Le difformità interne/esterne relative al negozio ed alla struttura a deposito collegata sul retro (chiusura di portone ed apertura di porta nel vano negozio, chiusura di tettoia utilizzata come autorimessa e trasformata in deposito, costruzione di tramezzo interno, demolizione di vano w.c) relative al **LOTTO C** sono sanabili tramite una pratica di manutenzione straordinaria CILA in sanatoria; la spesa da sostenere per le pratiche tecniche (rilievo strumentale, presentazione del titolo e accatastamento finale) comprensiva di sanzione amministrativa, bolli e diritti di segreteria è pari ad **€ 3.000,00** e tale importo verrà detratto al *Punto 20.04* nel valore di stima finale dell'immobile.

Si precisa che le ipotesi di ripristino dei luoghi e di sanatoria amministrativa concordate dal CTU Stimatore con i tecnici dell'Amministrazione Comunale preposti, sono state descritte, quantificate come costi o sanzioni amministrative sulla base della normativa vigente e delle attuali interpretazioni legislative; ma considerando le continue modifiche temporali della normativa e la discrezionalità delle Amministrazioni Pubbliche in materia di pratiche di sanatoria e di obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, si invita il futuro acquirente a concordare al momento dell'acquisto dell'immobile le modalità e i contenuti delle pratiche amministrative di regolarizzazione che intende presentare, compresa la

quantificazione di eventuali sanzioni amministrative e eventuali importi dei contributi di urbanizzazione o costruzione eventualmente da corrispondere.

E' proprio per la complessità della normativa e del suo evolversi in materia di sanatorie edilizie che è necessario inquadrare la fattibilità e gli oneri di spesa al momento in cui verranno presentate le pratiche amministrative; fattibilità e oneri per i quali si rimanda quindi a futuri approfondimenti con gli uffici Comunali che saranno a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

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

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.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

I diritti dei tre esecutati sui beni pignorati complessivamente sono per la quota di 7/24 di piena proprietà e per la quota di 3/24 di nuda proprietà.

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'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO IN PARTE QUA DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: a) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 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.

Gli immobili non risultano dotati di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e quindi si è provveduto a redigerli:

LOTTO A – sub 7

L'attestato è stato rilasciato il 30.07.2024 con il N° 06556-594418-2024 ed è valido fino al 30.07.3034.

L'immobile risulta in classe energetica "F" (EP gl, nren 229,41 KWh/mq anno).

LOTTO B – sub 6

L'attestato è stato rilasciato il 30.07.2024 con il N° 06556-594422-2024 ed è valido fino al 30.07.3034.

L'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 451,42 KWh/mq anno).

LOTTO C – sub 5

L'attestato è stato rilasciato il 30.07.2024 con il N° 06556-594417-2024 ed è valido fino al 30.07.3034.

L'immobile risulta in classe energetica "F" (EP gl, nren 623,82 KWh/mq anno).

Gli Attestati di Prestazione Energetica (APE.) verranno depositati dal CTU Stimatore in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All. 09).

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).

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Gli immobili sono stati accatastati il 19.10.1985 (Geom. Ettore Xxxxxx) e le planimetrie catastali non sono conformi alle planimetrie del titolo edilizio valido e nemmeno allo stato dei luoghi, per cui sulla base dei dati reperiti, servirà un aggiornamento delle planimetrie catastali successivo alle demolizioni e alle pratiche di sanatoria contemplate al *Punto 13-14*.

Le planimetrie catastali degli immobili e il quadro dimostrativo si allegano (v. All. 02).

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI 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).

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Nella proprietà pignorata non sono state rilevate variazioni culturali da aggiornare 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 CORREZZIONI 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 DI STIMA E VALORE FINALE DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

La domanda e l'offerta di beni complessi come gli immobili, comprendono un prezzo relativo per ciascuna caratteristica fino al raggiungimento del prezzo totale che viene definito pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati le seguenti peculiarità del compendio immobiliare:

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

- Collocazione nel centro della frazione di S. Giorgio in area residenziale a bassa densità lungo la strada di collegamento con sezione ridotta e scarsa dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche.
- Viabilità esistente priva di opere di urbanizzazione come marciapiedi, parcheggi e piste ciclabili.
- Contesto geografico di pianura rurale coltivata nel Comune di Cesena al confine con il Comune di Cervia.
- Piccolo edificio bifamiliare di carattere popolare posto al centro del lotto di 2 piani fuori terra con cortile comune dotato di diverse strutture a servizio.
- Edificio privo di connotazione architettonica di pregio con struttura principale realizzata prima del 1967 senza sostanziali interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria fino ad oggi.
- Abitazione del piano terra (LOTTO A) rimasta invariata dall'epoca di costruzione.
- Abitazione del piano primo (LOTTO B) con interventi di manutenzione ordinaria e sostituzione di componenti edilizie negli anni 2000 (pavimenti, rivestimenti, infissi e porte).
- Ingresso indipendente su via S. Giorgio per ogni unità immobiliare.
- Cortile comune con ampie dotazioni di magazzini ed autorimesse con ingresso carrabile comune.
- Assenza di aree verdi e di vegetazione (area verde laterale accessibile dal negozio in stato di abbandono).
- Promiscuità d'uso del cortile privato sulla strada come parcheggio pubblico (fioriere per delimitare i confini privati).
- Buona accessibilità carrabile al cortile comune e al fronte della proprietà.
- Autorimesse con ingombro dimensionale idoneo anche al parcheggio di autovetture di grandi dimensioni.
- Abitazioni ricavate su tutta la sagoma del fabbricato con affaccio su tre fronti: ottima illuminazione solare e ventilazione naturale.
- Abitazione del piano primo con scala d'accesso priva di ascensore o meccanismo di sollevamento (bagno di servizio accessibile dal pianerottolo intermedio della scala).
- Potenzialità progettuale per futuri interventi di ristrutturazione edilizia e nuova sistemazione interna.
- Impianti parzialmente rinnovati in stato di efficienza ed immediato utilizzo privi di certificati di conformità degli impianti.
- Certificato di abitabilità N°569 del 20.10.1981 e N°481 del 05.10.1984.
- Assenza di conformità urbanistica e catastale.
- Potenzialità urbanistica limitata alla residenza e ad attività di servizio alla persona come parrucchiera, estetista, ambulatorio medico, veterinario ecc.. oppure ad attività artigianali come meccanico, fabbro, idraulico, elettricista, piadina o pasta fresca ecc....

In generale, si precisa che il mercato immobiliare degli immobili, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e solo negli ultimi anni gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni

singolo immobile in vendita, in particolare:

nel LOTTO A, la tipologia di appartamento indipendente di ampie dimensioni a piano terra con conformità urbanistica/catastale, buona accessibilità pedonale/carrabile, compensa lo stato generale di conservazione della struttura che risale all'epoca di costruzione (anni '70), il livello solo "*sufficiente*" delle finiture architettoniche interne e raggiunge un grado di appetibilità del mercato immobiliare solo "*discreto*";

nel LOTTO B, la tipologia di appartamento indipendente di ampie dimensioni a piano primo con buona esposizione solare e finiture architettoniche interne di livello "*discreto*" (anni 2000), compensano l'accessibilità pedonale su scala e l'assenza di conformità urbanistica/catastale, raggiungendo un grado di appetibilità del mercato immobiliare solo "*discreto*";

nel LOTTO C, la tipologia di negozio indipendente di ampie dimensioni a piano terra al centro della frazione di S. Giorgio con buona accessibilità pedonale/carrabile, compensa lo stato generale di conservazione della struttura che risale all'epoca di costruzione (anni '70), il livello solo "*sufficiente*" delle finiture architettoniche interne e raggiunge un grado di appetibilità del mercato immobiliare solo "*discreto*".

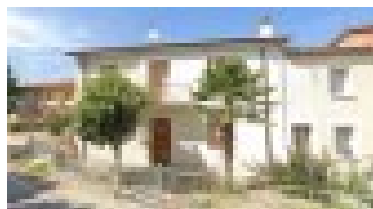
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE N°1 via Montaletto n.2687 S. Giorgio di Cesena (FC)

LOTTO A LOTTO B

ATTO DI COMPRAVENDITA del 09.08.2022 (Notaio Dott. Alfredo D'Ausilio - Repertorio n. 156416 - Raccolta n. 39807) di immobile su via Montaletto n.2687 a S. Giorgio di Cesena (FC).

Abitazione indipendente in edificio su strada composta da 2 piani con autorimesse pertinenziali, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 30 Part. 32 Sub 5 graffato Sub 6 (cat. A/1, vani 7,5, R.C. € 464,81) e Sub 2 (cat. C/6); Foglio 30 Part. 32 ente urbano di mq 342.



Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 130.000,00.

I precedenti autorizzativi sono:

- Ante 1942 (ante 1967)

- Mini Condonio del 1986
- Concessione in Sanatoria N°8301/1988
- Assenza del Certificato di Abitabilità e piccole difformità presenti (non inserita dichiarazione di conformità nell'atto di compravendita)
- Presenza di atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Cesena
- L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "G" (EPgl,nren pari a 352,17 KWh/mq anno)

Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto presentava le finiture architettoniche interne dell'epoca di costruzione e si trovava in stato di efficienza ed immediato utilizzo, pertanto lo stato conservativo è definibile "*discreto*".

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 155,29. Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 130.000,00/155,29 = € 837,14 \text{ al mq}$$

- Rispetto al LOTTO A, l'immobile comparabile N°1 risale alla stessa epoca di costruzione, stesso contesto geografico/urbanistico, stesse caratteristiche fisiche/costruttive, stessa tipologia edilizia, stesse finiture architettoniche interne, classe energetica quasi similare (classe F e classe G) e stato di conservazione "*discreto*".
Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile del LOTTO A da stimare comparato con l'immobile venduto il 09.08.2022 (Notaio Dott. Alfredo D'Ausilio - Repertorio n. 156416 - Raccolta n. 39807) è pari ad € 837,14 al mq.
- Rispetto al LOTTO B, l'immobile comparabile N°1 risale alla stessa epoca di costruzione, stesso contesto geografico/urbanistico, stesse caratteristiche fisiche/costruttive, stessa tipologia edilizia, classe energetica identica (classe G) e stato di conservazione efficiente ed in stato di immediato utilizzo.
A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°1 presenta differenti finiture architettoniche interne (anni 70 e anni 2000); per quantificare le finiture architettoniche interne più recenti viene utilizzato il paramento +/- 20%.
Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile del LOTTO B da stimare comparato con l'immobile venduto il 09.08.2022 (Notaio Dott. Alfredo D'Ausilio - Repertorio n. 156416 - Raccolta n. 39807) è pari ad € 837,14 + 20% = € 1.004,57 al mq.

ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE N°2

via S. Giorgio n.2754 S. Giorgio di Cesena (FC)

LOTTO A
LOTTO B

ATTO DI COMPRAVENDITA del 14.06.2021 (Notaio Dott. XXXXXXXX Scotto - Repertorio n. 23413 - Raccolta n. 13399) di immobile su via S. Giorgio n.2754 S. Giorgio di Cesena (FC). Abitazione indipendente in edificio su strada composta da 2 piani con cantine ed autorimesse pertinenziali, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 31 Part. 59 Sub 13 graffato Sub 14 (cat. A/4, vani 10, R.C. € 593,93), Sub 12 (cat. C/2) e Sub 15 (cat. C/6).



Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 130.000,00.

I precedenti autorizzativi sono:

- Ante 1967
- Autorizzazione Edilizia N°30092/1954
- Abitabilità 1969
- Concessione in Sanatoria N°2822/1987
- Autorizzazione Edilizia N°292/1991
- Abitabilità 2001
- SCIA in Sanatoria 2021
- L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "G" (EPgl,nren pari a 353,88 KWh/mq anno)

Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto presentava le finiture architettoniche interne dell'epoca di costruzione dell'ultimo intervento edilizio (anni '90) e si trovava in stato di efficienza ed immediato utilizzo, pertanto lo stato conservativo è definibile "*discreto*".

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 198. Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 130.000,00/198 = € 656,56 \text{ al mq}$$

- Rispetto al LOTTO A, l'immobile comparabile N°2 risale alla stessa epoca di costruzione, stesso contesto geografico/urbanistico, stesse caratteristiche fisiche/costruttive, tipologia edilizia similare, finiture architettoniche interne similari, classe energetica quasi similare (classe F e classe G) e stato di conservazione "*discreto*".

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile del LOTTO A da stimare comparato con l'immobile venduto il 14.06.2021 (Notaio Dott. XXXXXXXX Scotto - Repertorio n. 23413 - Raccolta n. 13399) è pari ad € 656,56 al mq.

- Rispetto al LOTTO B, l'immobile comparabile N°2 risale alla stessa epoca di costruzione, stesso contesto geografico/urbanistico, stesse caratteristiche fisiche/costruttive, tipologia edilizia simile, classe energetica identica (classe G) e stato di conservazione efficiente ed in stato di immediato utilizzo.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°2 presenta differenti finiture architettoniche interne (anni 90 e anni 2000).

Per quantificare le finiture architettoniche interne più recenti viene utilizzato il paramento +/- 20%.

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile del LOTTO B da stimare comparato con l'immobile venduto il 14.06.2021 (Notaio Dott. XXXXXXXX Scotto - Repertorio n. 23413 - Raccolta n. 13399) è pari ad $€ 656,56 + 20\% = \underline{€ 787,87 \text{ al mq.}}$

ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE N°3

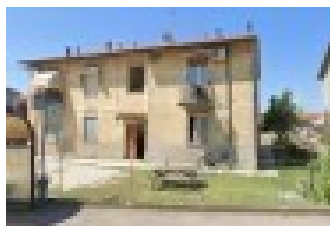
via S. Giorgio n.3037 S. Giorgio di Cesena (FC)

LOTTO A

LOTTO B

ATTO DI COMPRAVENDITA del 03.06.2021 (Notaio Dott. Francesco D'Avossa - Repertorio n. 10669 - Raccolta n. 8176) di immobile su via S. Giorgio n.3037 S. Giorgio di Cesena (FC).

Abitazione a piano primo in edificio su strada composta da 2 piani con aree comuni e cantina pertinenziale, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 30 Part. 167 Sub 4 (cat. A/4, vani 4, R.C. € 202,45) e Sub 5 (cat. C/2).



Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 66.000,00.

I precedenti autorizzativi sono:

- Ante 1967
- Concessione in Sanatoria del 1987
- DIA del 2004
- Variante in corso d'opera del 2005
- Assenza di Abitabilità e di dichiarazioni di conformità degli impianti.

- L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "G" (EPgl,nren pari a 295,96 KWh/mq anno)

Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto presentava le finiture architettoniche interne dell'epoca di costruzione e si trovava in stato di conservazione solo "*sufficiente*".

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 69,95. Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 66.000,00/69,95 = € 943,53 \text{ al mq}$$

- Rispetto al LOTTO A, l'immobile comparabile N°3 risale alla stessa epoca di costruzione, stesso contesto geografico/urbanistico, stesse caratteristiche fisiche/costruttive, tipologia edilizia simile, finiture architettoniche interne più datate, classe energetica quasi simile (classe F e classe G) e stato di conservazione "*sufficiente*".
A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°3 presenta uno stato conservativo peggiore; per quantificare lo stato conservativo "*sufficiente*" invece di "*discreto*" viene utilizzato il parametro +/- 10%.
Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile del LOTTO A da stimare comparato con l'immobile venduto il 03.06.2021 (Notaio Dott. Francesco D'Avossa - Repertorio n. 10669 - Raccolta n. 8176) è pari ad $€ 943,53 + 10\% = \underline{€ 1.037,88 \text{ al mq.}}$
- Rispetto al LOTTO B, l'immobile comparabile N°3 risale alla stessa epoca di costruzione, stesso contesto geografico/urbanistico, stesse caratteristiche fisiche/costruttive, tipologia edilizia simile, classe energetica identica (classe G) e stato di conservazione "*sufficiente*".
A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°3 presenta stato di conservazione sufficiente invece di discreto e differenti finiture architettoniche interne (anni 70 e anni 2000); per quantificare lo stato conservativo "*sufficiente*" invece di "*discreto*" viene utilizzato il parametro +/- 10% e per quantificare le finiture architettoniche interne più recenti viene utilizzato il parametro +/- 20%.
Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile del LOTTO B da stimare comparato con l'immobile venduto il 03.06.2021 (Notaio Dott. Francesco D'Avossa - Repertorio n. 10669 - Raccolta n. 8176) è pari ad $€ 943,53 + 10\% + 20\% = \underline{€ 1.245,46 \text{ al mq.}}$

ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE N°4 **via Montaletto n.3030 S. Giorgio di Cesena (FC)**

LOTTO C

ATTO DI COMPRAVENDITA del 22.01.2022 (Notaio Dott. Claudio Sabbatini - Repertorio n.

4995 - Raccolta n. 3363) di immobile su via Montaletto n.3030 S. Giorgio di Cesena (FC).
Porzione di fabbricato a piano terra e primo destinato a uffici/negozio (ex banca) in edificio su strada, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 31 Part. 1003 Sub 31 graffato Sub 30 (cat. A/10, vani 10, R.C. € 2.840,51).



Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 170.000,00.

I precedenti autorizzativi sono:

- Ante 1967
- Licenza Edilizia N°3191/1960
- Autorizzazione Edilizia N° 90/1980
- Concessione Edilizia di ristrutturazione N°838/1980
- Variante in corso d'opera del 1982
- Concessione in Sanatoria N°5954/1987
- SCIA in sanatoria N° 169/2021
- Assenza di dichiarazioni di conformità degli impianti.
- L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "F" (EP_{gl,nren} pari a 364,40 KWh/mq anno)

Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto presentava le finiture architettoniche interne dell'epoca dell'ultima ristrutturazione e pertanto si trovava in stato di conservazione "*buono*".

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 260,0. Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 170.000,00/260,0 = € 653,85 \text{ al mq}$$

- Rispetto al LOTTO C, l'immobile comparabile N°4 risale alla stessa epoca di costruzione, stesso contesto geografico/urbanistico, stesse caratteristiche fisiche/costruttive, tipologia edilizia simile, finiture architettoniche interne più recenti, classe energetica identica (classe F) e stato di conservazione "*buono*".
A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°4 presenta uno stato

conservativo peggiore; per quantificare lo stato conservativo “buono” invece di “discreto” viene utilizzato il parametro +/- 10%.

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile del LOTTO C da stimare comparato con l'immobile venduto il 22.01.2022 (Notaio Dott. Claudio Sabbatini - Repertorio n. 4995 - Raccolta n. 3363) è pari ad € 653,85 - 10% = € 588,46 al mq.

AGENZIA DELLE ENTRATE - PARAMETRI OMI

LOTTO A

LOTTO B

I valori OMI di riferimento per la zona di Sant'Xxxxxx in bagnolo, S. Martino in Fiume, Bagnile, Ronta, S. Giorgio, Pioppa, Calabrina, Gattolino, Macerone e Capannaguzzo, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2024, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di €1.150,00 ad un massimo di €1.400,00 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto A.20.01*, il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati per il LOTTO A sia quello massimo e pari a € 1.400,00 al mq con coefficiente di vetustà di 25 anni (0,80), mentre per il LOTTO B si quello massimo e pari a € 1.400,00 al mq con coefficiente di vetustà di 10 anni (0,90).

Pertanto LOTTO A € 1.400,00 x 0,80 = € 1.120,00 al mq
 LOTTO B € 1.400,00 x 0,90 = € 1.260,00 al mq

LOTTO C

I valori OMI di riferimento per la zona di Sant'Xxxxxx in bagnolo, S. Martino in Fiume, Bagnile, Ronta, S. Giorgio, Pioppa, Calabrina, Gattolino, Macerone e Capannaguzzo, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2024, per negozi in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di €1.400,00 ad un massimo di €1.600,00 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto A.20.01*, il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati per il LOTTO C sia vicino alla soglia superiore e pari a € 1.550,00 al mq con coefficiente di vetustà di 25 anni (0,80).

Pertanto LOTTO C € 1.550,00 x 0,80 = € 1.240,00 al mq

CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto A.20.01*) e le fonti d'informazione (valori con atti di compravendita comparabili e valori OMI), il valore unitario di riferimento per le proprietà oggetto di stima, è:

LOTTO A (€ 837,14 + € 656,56 + € 1.037,88 + € 1.120,00) / 4 = € 912,90 al mq
LOTTO B (€ 1.004,57 + € 787,87 + € 1.245,46 + € 1.260,00) / 4 = € 1.074,47 al mq
LOTTO C (€ 588,47 + € 1.240,00) / 2 = € 914,23 al mq

20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Le superfici delle singole aree di proprietà saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili produttivi e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS).

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio parametrato, i criteri di calcolo delle quote millesimali, le tabelle per la determinazione dell'equo-canone e la consuetudine nelle compravendite come da uso locale.

Le superfici interessate sono:

LOTTO A

- Abitazione a piano terra con altezza > cm. 300 – circa mq 105,9 calcolata per intero
- Cantina a piano terra nella corte comune – circa mq 22,4 calcolata a 0,5 e pari a mq 11,2
- Autorimessa a piano terra nella corte comune – circa mq 26,7 calcolata a 0,5 e pari a mq 13,4

e complessivamente $\text{mq } 105,9 + 11,2 + 13,4 = \boxed{\text{mq } 130,5}$

LOTTO B

- Abitazione a piano primo con altezza > cm. 300 – circa mq 102,9 calcolata per intero
- Balcone/loggia di mq 5,3 calcolato a 0,5 e pari a mq 2,7
- Ingresso a piano terra – circa mq 6,8 calcolata a 0,5 e pari a mq 3,4
- Autorimessa a piano terra nella corte comune – circa mq 26,3 calcolata a 0,5 e pari a mq 13,2

e complessivamente $\text{mq } 102,9 + 2,7 + 3,4 + 13,2 = \boxed{\text{mq } 122,1}$

LOTTO C

- Negoziato a piano terra – circa mq 126,9 calcolata per intero
- Magazzino a piano terra – circa mq 53,3 calcolata a 0,5 e pari a mq 26,7
-

e complessivamente $\text{mq } 51,5 + 2,5 = \boxed{\text{mq } 153,6}$

20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

➤ DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

L'immobile pignorato risulta in capo alle persone esegutate per la quota di 7/24 di piena proprietà e per la quota di 3/24 di nuda proprietà.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per le proprietà in esame è:

LOTTO A	mq 130,5 X € 912,90 = € 119.087,25
LOTTO B	mq 122,1 X € 1.074,47 = € 131.193,39
LOTTO C	mq 153,6 X € 914,23 = € 140.380,40

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

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.02* ha già considerato un coefficiente di vetustà per indicare lo stato di conservazione degli immobili; in particolare LOTTO A coefficiente di anni 25 (0,80), LOTTO B coefficiente di anni 10 (0,90) e LOTTO C coefficiente di anni 25 (0,80).

Tale stato di conservazione è già stato quantificato nei valori unitari di riferimento e pertanto nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

➤ DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

In riferimento alle demolizioni con ripristino dello stato conforme dei luoghi delle strutture non legittime costruite nel cortile comune, viene riconosciuto in detrazione un valore di € 4.500,00 e pertanto € 1.500,00 su ciascun lotto di vendita; pertanto

LOTTO A	€ 119.087,25 - € 1.500,00 = € 117.587,25
LOTTO B	€ 131.193,39 - € 1.500,00 = € 129.693,39
LOTTO C	€ 140.380,40 - € 1.500,00 = € 138.880,40

➤ DEDUZIONE COSTI PER SANATORIE E INTERVENTI DI ADEGUAMENTO

Ogni lotto prevede un costo in deduzione per pratica in sanatoria, pratica sismica in sanatoria ed eventuali opere di adeguamento alla struttura.

Nel LOTTO A viene prevista una pratica in sanatoria per modifiche interne al deposito/magazzino accessibile dalla corte comune e per l'assenza di divisorio interno fra le due autorimesse; il valore riconosciuto è riferito alle spese tecniche per CILA in sanatoria comprensive di sanzione amministrativa, diritti di segreteria e bolli ed è pari ad € 3.000,00.

Nel LOTTO B viene prevista una pratica in sanatoria anche sismica per modifiche interne nei vani e nella struttura a piano primo; il valore riconosciuto è riferito alle spese tecniche per SCIA in sanatoria comprensive di pratica sismica in sanatoria, sanzione amministrativa, diritti

di segreteria, bolli e adeguamento dell'apertura fra cucina e soggiorno ad almeno ml. 2,0 ed è pari ad € 10.000,00.

Nel LOTTO C viene prevista una pratica in sanatoria per modifiche interne/esterne al negozio (chiusura di portone ed apertura di porta di comunicazione fra negozio e magazzino); il valore riconosciuto è riferito alle spese tecniche per CILA in sanatoria comprensive di sanzione amministrativa, diritti di segreteria e bolli ed è pari ad € 3.000,00.

Pertanto

LOTTO A	€ 117.587,25 - € 3.000,00 = € 114.587,25
LOTTO B	€ 129.693,39 - € 10.000,00 = € 119.693,39
LOTTO C	€ 138.880,40 - € 3.000,00 = € 135.880,40

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione va calcolata in riferimento allo stato di possesso degli immobili.

➤ DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.02* ha già considerato i vincoli e oneri giuridici non eliminabili; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

➤ 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 forfetaria, pari al 10% sul valore finale, come indicato nel titolo, 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 dal CTU Stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

Il valore in deduzione pari al 10% del valore finale è:

LOTTO A	€ 11.458,73
LOTTO B	€ 11.969,34
LOTTO C	€ 13.588,04

20.05) VALORE FINALE DI STIMA (quota intera)

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

LOTTO A	€ 114.587,25 - € 11.458,73 = € 103.128,53
LOTTO B	€ 119.693,39 - € 11.969,34 = € 107.724,05
LOTTO C	€ 135.880,40 - € 13.588,04 = € 122.292,36

e per arrotondamento

LOTTO A € 103.000,00 (*centotremila euro/00*) - QUOTA INTERA

LOTTO B € 108.000,00 (*centottomila euro/00*) - QUOTA INTERA

LOTTO C € 122.000,00 (*centoventiduemila euro/00*) - QUOTA INTERA

20.06) VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

Gli immobili sono stati pignorati in riferimento alla quota di 7/24 di piena proprietà ed alla quota di 3/24 di nuda proprietà con usufruttuaria XXXXXX XXXX nata a Cesena (FC) il 05.02.1945 (età 79 anni) e sono indivisi.

In riferimento alla quota pignorata di nuda proprietà (età usufruttuaria – 79 anni), il valore dell'usufrutto è pari al 25% (da 79 a 82 anni).

Pertanto il calcolo che ne deriva è:

LOTTO A valore intero € 103.128,53

€ 30.079,15 (7/24 intera proprietà) + € 9.668,30 (3/24 nuda proprietà) = € 39.747,45 (quota pignorata complessiva, di cui € 13.249,15 a XXXXXXXX XXXXXX, a XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX e a XXXXXX XXXXXXXX)

LOTTO B valore intero € 107.724,05

€ 31.419,51 (7/24 intera proprietà) + € 10.099,13 (3/24 nuda proprietà) = € 41.518,64 (quota pignorata complessiva, di cui € 13.839,55 a XXXXXXXX XXXXXX, a XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX e a XXXXXX XXXXXXXX)

LOTTO C valore intero € 122.292,36

€ 35.668,61 (7/24 intera proprietà) + € 11.464,91 (3/24 nuda proprietà) = € 47.133,51 (quota pignorata, di cui € 15.711,17 a XXXXXXXX XXXXXX, a XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX e a XXXXXX XXXXXXXX)

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.

**LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C**

I beni pignorati risultano in capo alle persone pignorate per la quota di 7/24 di piena proprietà e per la quota di 3/24 di nuda proprietà, pertanto sono necessarie verifiche anche sui comproprietari; in particolare:

- XXXXXXX XXXXXXXX nato a Cesena (FC) il 19.07.1963 con la quota di 7/24 di piena proprietà e per la quota di 3/24 di nuda proprietà;
- XXXXXXX XXXX nata a Cesena (FC) il 05.02.1945 con la quota di 4/24 di piena proprietà e per la quota di 6/24 di usufrutto.

Oltre ai gravami sulle proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, in riferimento ai comproprietari XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXX, sugli immobili oggetto di pignoramento non sono risultate nuove trascrizioni pregiudizievoli (*vedi Punto 04*).

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X 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.

**LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C**

Quota di 7/24 di piena proprietà e quota di 3/24 di nuda proprietà di fabbricato bifamiliare formato da 2 piani fuori terra e negozio a S. Giorgio di Cesena (FC) su via S. Giorgio n.2883 con annesse strutture a cantina/deposito ed autorimesse accessibili dal cortile comune interno.

La corte comune degli immobili oggetto di pignoramento è costituita da una porzione priva di recinzioni su via S. Giorgio, una porzione laterale a verde in stato di abbandono accessibile dal negozio e da un cortile interno pedonale/carrabile di distribuzione delle strutture costruite sul confine retrostante ad uso magazzini ed autorimesse.

Il compendio immobiliare è formato da tre unità immobiliari con ingresso indipendente su via S. Giorgio e da un cortile comune interno recintato ed accessibile da un grande cancello carrabile su via S. Giorgio.

Il nucleo principale delle costruzioni risale a prima del 1967 e successivamente nel 1975, 1981 e 1984 sono state create due abitazioni e trasformato l'officina artigianale in negozio (ex ferramenta) con titolo abilitativo legittimo; nel 1987 con Concessione in Sanatoria N°3780/1987 sono state

condonate le strutture costruite in confine all'interno del cortile comune e la chiusura della veranda a piano primo.

Nel cortile interno comune sono presenti due strutture in ampliamento alla sagoma legittima che non sono sanabili e vanno demolite con ripristino dello stato dei luoghi, mentre all'interno delle abitazioni e dei relativi servizi sono necessarie pratiche di sanatoria per difformità interne che nell'abitazione del piano primo interessano anche componenti strutturali e opere di adeguamento finale.

Gli immobili sono dotati di certificato di abitabilità N° 569/1981 e N° 481/1984; inoltre non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

La proprietà presenta caratteristiche strutturali ed architettoniche che non rispondono più alle normative attuali come risparmio energetico, sicurezza antisismica, isolamento acustico ed eliminazione delle barriere architettoniche.

L'abitazione del piano terra e il negozio presentano finiture architettoniche ed impianti che risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato mentre l'abitazione del piano primo è stata ristrutturata internamente negli anni 2000 con interventi di manutenzione ordinaria o sostituzione di componenti (pavimenti, rivestimenti, infissi e porte).

Entrambe le abitazioni sono in stato di immediato utilizzo mentre il negozio è chiuso ed in stato di abbandono dal 2019.

La proprietà pignorata è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena (FC) come indicato nella planimetria catastale del 19.10.1985, e le strutture esistenti vengono suddivise con i seguenti lotti:

- **LOTTO A** Foglio 30 Part. 78 sub 7 (abitazione a piano terra), sub 12 (deposito/magazzino), sub 10 e sub 11 (due autorimesse utilizzate come unica autorimessa);
- **LOTTO B** Foglio 30 Part. 78 sub 6 (abitazione a piano primo) e sub 9 (autorimessa);
- **LOTTO C** Foglio 30 Part. 78 sub 5 (negozio a piano terra) e sub 4 (autorimessa utilizzata come magazzino).

Alla data dei sopralluoghi (05.07.2024 e 26.07.2024) la proprietà pignorata si presentava ben identificata e identificabile in condizioni di funzionalità ed efficienza.

L'abitazione del piano terra è formata da ingresso, cucina/soggiorno, 2 camere, 1 disimpegno, 1 bagno e 1 ripostiglio, 1 deposito e una centrale termica accessibili dal cortile interno e da due autorimesse prive di divisorio; l'altezza interna dei vani è > cm.300 e la superficie lora complessiva del è mq 130,5 (LOTTO A).

L'abitazione del piano primo è formata da ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, 2 camere, 1 disimpegno, 2 bagni e da un'autorimessa accessibile dal cortile comune; l'altezza interna dei vani è > cm.300 e la superficie lora complessiva del è mq 122,1 (LOTTO B).

Il negozio del piano terra è formato da un unico vano per l'esposizione e la vendita della merce e da un magazzino comunicante sul retro del negozio; l'altezza interna dei vani è > cm.300 e la superficie lora complessiva del è mq 153,6 (LOTTO C).

VALORE LOCATIVO

Gli immobili sono idonei alla locazione di tipo annuale permanente ma essendo privi di dichiarazioni di conformità degli impianti non esistono le condizioni per essere abitati e ne'tantomeno concessi in locazione.

Nell'ipotesi di ottenimento dei certificati di conformità degli impianti con l'eventuale adeguamento degli stessi, si può quantificare un valore locativo mensile sulla base dei parametri OMI; in particolare:

LOTTO A per un'abitazione di tipo economico in stato conservativo normale, nel primo semestre del 2024 il valore oscillava da € 3,8 a € 4,6 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01* come valore di riferimento viene individuata la soglia intermedia e pertanto pari a € 4,2 al mq.

Da ciò mq 130,5 x € 4,2 = € 548,1 arrotondato a € 550,00 al mese e canone annuo di € 6.600,00 (*seimilaseicentoeuro/00*).

LOTTO B per un'abitazione di tipo economico in stato conservativo normale, nel primo semestre del 2024 il valore oscillava da € 3,8 a € 4,6 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01* come valore di riferimento viene individuata la soglia superiore e pertanto pari a € 4,6 al mq.

Da ciò mq 122,1 x € 4,6 = € 561,66 arrotondato a € 560,00 al mese e canone annuo di € 6.720,00 (*seimilasettecentoventieuro/00*).

LOTTO C per un negozio in stato conservativo normale, nel primo semestre del 2024 il valore oscillava da € 7,2 a € 8,8 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01* come valore di riferimento viene individuata la soglia inferiore e pertanto pari a € 7,2 al mq con applicazione del coefficiente di vetustà pari a 25 anni (0,80).

Da ciò mq 153,6 x € 7,2 x 0,80 = € 884,73 arrotondato a € 880,00 al mese e canone annuo di € 10.560,00 (*diecimilacinquecentosessantamilaeuro/00*).

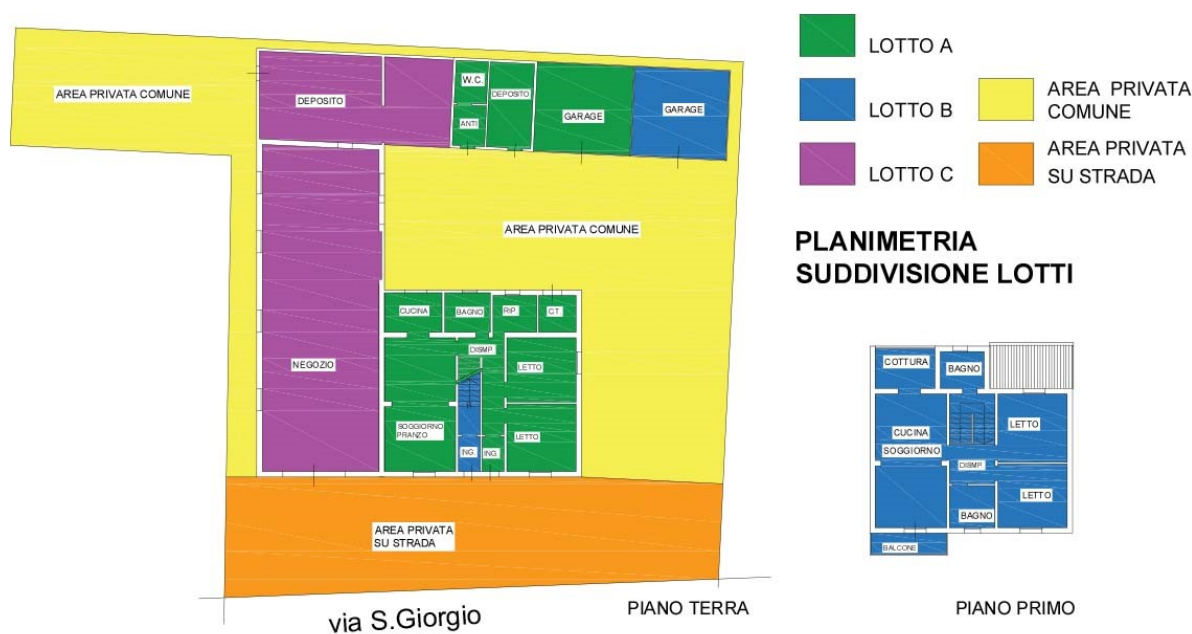
23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA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

LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C

Gli immobili pignorati sono vendibili in 3 lotti separati in quanto le due abitazioni ed il negozio hanno ingresso indipendente su via S.Giorgio, la corte esterne è comune e le strutture

a servizio presenti nel cortile interno (1 cantina, 1 autorimessa utilizzata come magazzino, 2 piccole autorimesse senza divisorio interno e 1 autorimessa sul fronte nord) accedono dal cortile comune e sono divisibili ed associabili alle 3 unità presenti:

- **LOTTO A** Foglio 30 Part. 78 sub 7 (abitazione a piano terra), sub 12 (deposito/magazzino), sub 10 e sub 11 (due autorimesse utilizzate come unica autorimessa);
- **LOTTO B** Foglio 30 Part. 78 sub 6 (abitazione a piano primo) e sub 9 (autorimessa);
- **LOTTO C** Foglio 30 Part. 78 sub 5 (negozio a piano terra) e sub 4 (autorimessa utilizzata come magazzino).



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

LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C

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

XXXXXXXX XXXXXX
XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX
XXXXXX XXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

La signora XXXXXXXX XXXXXX risultava coniugata con XXXXXX XXXXXXXX deceduto il 04.02.2019.

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Cesena (v. All. 10), risulta che il 12.09.2009, il Signor XXXXXX XXXXXXXX, nato a Cesena (FC) il 24.07.1975 ha contratto matrimonio con la signora XXXXXXXX XXXXXX nata a Satu Mare Romania il 24.09.1981 e fra le annotazioni è stato indicato che gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni (v. All. 10).

Nel certificato di stato di famiglia (v. All. 10) oggi la signora XXXXXXXX XXXXXX risulta residente a S. Giorgio di Cesena (FC) in via S. Giorgio n.2887 e alla data del rilascio del certificato avvenuto il 21.06.2024 il nucleo familiare era così composto:

- XXXXXXXX XXXXXXXX (intestatario) nata a Satu Mare Romania il 24.09.1981
- XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX (figlia) nata a Cesena (FC) il 18.08.2010
- XXXXXXX XXXXXXXX (figlia) - nata a Cesena (FC) il 28.10.2012

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.

LOTTO A

L'immobile è sempre stato abitato dalla famiglia XXXXXX e durante i sopralluoghi effettuati il 05.07.2024 e il 26.07.2024 risultava occupato da XXXXXX XXXX vedova del signor XXXXXX XXXXXXXX e comproprietaria degli immobili pignorati.

LOTTO B

L'immobile è sempre stato abitato dalla famiglia XXXXXX e durante il sopralluogo del 26.07.2024 risultava occupato dalle persone eseguite XXXXXXXX XXXXXX (vedova del signor XXXXXX XXXXXXXX), XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX (figlia di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX) e XXXXXX XXXXXXXX (figlia di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX).

LOTTO C

L'immobile è sempre stato utilizzato dalla famiglia Xxxxxx prima come officina artigianale e poi come ferramenta.

Durante il sopralluogo del 26.07.2024 il negozio risultava chiuso e libero da persone.

L'attività è chiusa dal 04.02.2019 epoca della morte del signor Xxxxxx Xxxxxxx che gestiva il negozio di ferramenta.

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).

LOTTO A**LOTTO B****LOTTO C**

Non è stata rilevata alcuna pendenza di cause ad eventuali domande giudiziali trascritte.

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.

LOTTO A**LOTTO B****LOTTO C**

Tutti gli immobili sono intestati a persona fisica e pertanto sono soggetti all'Imposta di Registro.

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.

LOTTO A**LOTTO B****LOTTO C**

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'ALLGATO "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.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (03.04.2025) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia agli esecutati 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. 11). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 03.04.2025), 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 GIÀ 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 NONCHÉ LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 11).

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" LOTTO A*	
Allegato "A" LOTTO B*	
Allegato "A" LOTTO C*	
Allegato	RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *
All. 01	COMUNICAZIONE SOPRALUOGO
All. 02	MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI
All. 03	ELABORATI GRAFICI
All. 04	RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
All. 05	ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE E SUCCESSIONI
All. 06	VISURA CONSERVATORIA CON NOTE DI TRASCRIZIONE
All. 07	COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
All. 08	PRECEDENTI EDILIZI
All. 09	ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE
All. 10	DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA
All. 11	TRASMISSIONE RELAZIONE ALLE PARTI E RICEVUTE*
* Allegati presenti <u>solo</u> nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale	

Cesena, li 09.01.2025

Il CTU Stimatore

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
733
ARCHITETTO
ROSSI
ENRICA
PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA