



Tribunale di Forlì
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ALLEGATO “A”
LOTTO UNICO



PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI



Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 137/2024



E.Stimatore

Geom. Lorenzo Onofri



OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Ubicazione e descrizione degli Immobili, facenti parte di un UNICO LOTTO DI VENDITA

C.F. – CESENA - Unità immobiliari: abitazione e posto auto scoperto, individuato nella corte

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl	Cons	Sup. Catastale.	Rendita	Ubicazione
128	543	5	A/3	3	4 vani	Totale: 65 mq. Totale escluse aree scoperte: 61 mq.	Euro 340,86	VIA ENRICO PESTALOZZI n. 55 Interno 2 Piano 1
128	543	24	C/6	1	13 mq	Totale: 13mq.	Euro 49,01	VIA ENRICO PESTALOZZI n. SNC Piano T

Proprietà per 1/1 del debitore esecutato.

Il lotto catastale su cui insiste il fabbricato di cui le unità immobiliari costituiscono porzione è distinto al

C.T. – CESENA

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
128	543		Ente Urbano		Mq. 769

Parti comuni catastali:

Sub. 18 via Pestalozzi Enrico 55, piano T - BCNC A TUTTI I SUB (CORTE);

Sub. 21 via Pestalozzi Enrico 55, piano T-1 - BCNC AI SUB 5 E 20 (VANO SCALA);

Sub. 28 via Pestalozzi Enrico 55, piano T - BCNC AI SUB 5, 14, 20, 23, 24, 25, 27, 33 (CORTE);

Sub. 32 via Pestalozzi Enrico 55, piano 2 - BCNC A TUTTI I SUB, TRANNE AI SUB 23, 27, 33.

Descrizione del fabbricato

L'edificio si pone nel centro urbano di Cesena, all'interno di un comparto edificato (Quartiere Fiorenzuola), che ha conosciuto uno sviluppo importante soprattutto negli anni '60 e '70 del secolo scorso.

Il lotto di terreno su cui insiste l'edificio in oggetto, è interamente recintato, presenta una geometria quadrilatera, confina a Est con via Pestalozzi mentre sui restanti tre lati, con lotti edificati a destinazione prevalentemente residenziale anche se non mancano realtà terziarie.

L'intero fabbricato è stato edificato antecedentemente il 1967, originariamente costituito da 1 piano fuori-terra, e sopraelevato con Licenza Edilizia del 1966, abitabilità conseguita nel 1971.

L'edificio è composto da 4 unità immobiliari abitative, n. 1 laboratorio, n. 3 depositi/ripostigli (nel sottotetto), n. 2 autorimesse, n. 3 posti auto scoperti e si eleva di due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto.

La struttura portante è in muratura con elementi in cemento armato a sostegno parziale della sopraelevazione (piano primo), eseguita nel 1966.

Sul lato sud, si osserva come il piano primo sopravanza il piano sottostante, con la formazione di uno stretto porticato,

I solai intermedi sono in latero-cemento, la copertura è a due falde con manto in tegole di laterizio.

L'area pertinenziale esterna, è accessibile mediante due passi carrabili ed uno pedonale.

Si presenta ampiamente pavimentata con settori adibiti ad aiuole.

Sul lato sud, sono presenti essenze arboree di alto fusto.

Abitazione e pertinenze

Dal vano scala comune, con ingresso al piano terra, dalla corte, si accede al piano 1°.

Il vano scala disimpegna 2 unità immobiliari abitative poste al medesimo piano e conduce al piano sottotetto, locale comune.

La zona giorno è costituita da un locale soggiorno (mq. 18,78), un ingresso/disimpegno (mq. 3,87), una cucina (mq. 7,81), ed una zona notte composta da una camera da letto (mq. 15,32) ed un servizio igienico (mq. 5,48); l'altezza di piano è di circa ml. 3,00.

* sono indicati i mq. calpestabili.

Dal vano a soggiorno, tramite porta finestra, si accede al balcone (mq. 11,80), rivolto verso il fronte strada (via Pestalozzi).

Tutte le aperture finestrate, ad eccezione del bagno-wc, sono rivolte sul lato fronte strada, lato Ovest.

Il vano ingresso ha pavimentazione in piastrelle di marmo, nel locale cucina sono di grès, nel soggiorno e nella camera da letto sono in "marmette", di colore scuro nella prima stanza e più chiaro nella seconda.

Il servizio igienico presenta pavimentazione in grès e rivestimenti ceramici alle pareti.

I sanitari e i rivestimenti risultano datati / obsoleti.

I davanzali e le soglie delle porte sono di travertino.

Gli infissi delle finestre sono in alluminio con vetrocamera; l'oscuramento avviene mediante avvolgibili in pvc, alloggiati in cassonetti in legno.

Il balcone ha pavimentazione in piastrelle di gres, parapetto in ferro.

Il riscaldamento risulta di tipo autonomo con elementi radianti in metallo, la caldaia di tipo stagna, è situata nel locale bagno/w.c.

* la conformità ai sensi di legge degli impianti elettrico, idrico/sanitario e termico, saranno da verificare a cura del futuro acquirente.

L'intero appartamento, si presenta intonacato e tinteggiato.

La distribuzione interna dei locali è funzionale, con un buon livello di esposizione e di illuminazione.

Lo stato di manutenzione si può giudicare "normale".

Il posto auto scoperto, in dotazione all'abitazione, è direttamente accessibile dal passo carraio su Via E.Pestalozzi e si dispone sul lato meridionale dell'area pertinenziale, in prossimità delle essenze arboree ad alto fusto di cui sopra.

Nota: le proprietà del fabbricato non sono costituite in condominio.

Titoli Edilizi Abilitativi:

1) Licenza di Costruzione n. 643 del 16/9/1966, oggetto: *"sopraelevazione di fabbricato di civile abitazione"*, Certificato di Abitabilità n. 219 del 09/03/1971.

2) Autorizzazione Edilizia in data 5/5/1989 con il n. 281, oggetto: *"costruzione di scala esterna e di una porta per disimpegnare un laboratorio artigianale"*

3) Concessione in Sanatoria per eseguita trasformazione urbanistica ed edilizia n. 9628 in data 18/10/1988 con il Prot. Gen. N. 38362/86

4) Comunicazione Inizio Lavori attività edilizia libera (CIL): RGZGNE74R18F139P-A999583-9906458/1 del 22/05/17: per *"lavori di manutenzione straordinaria copertura e installazione linea vita"*.

Provenienza dell'immobile

Atto di Compravendita a rogito del Notaio Francesco D'Avossa – Cesena del 02/07/2019, rep. 8728/6681, trascritto il 10/07/2019 al numero Registro Particolare 7917 - Registro Generale 11885.

Si allega copia degli Atti di Provenienza

Regime fiscale

La cessione delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, è soggetta ad imposta del Registro nella misura prevista dal DPR 131/86, non rientrando nel campo di applicazione dell'IVA in quanto di proprietà di soggetti privati.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Dalla sovrapposizione del disegno del rilievo dimensionale effettuato in loco con quello allegato agli ultimi titoli edilizi; si rilevano lievi difformità che ricadono comunque, nei casi di tolleranza costruttiva previsti dalla Legge Regionale n. 23/2004 (Art. 19 bis, c. 1 bis).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi e coerente con gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio abilitativo

Vincoli di natura urbanistica

Non si rilevano vincoli di natura urbanistica.



Valore locativo MEDIO stimato
500,00 €/mese



Superficie commerciale
Complessiva mqe 71,50

Valore di mercato del Lotto di vendita



Valore MEDIO stimato
€ 105.105,00



Ai fini della vendita forzata, tale valore è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto:

per il Lotto Unico di vendita si deduce il valore di

€ 105.105,00 - 10% = € 94.594,50 ~ € 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00)



Cesena li 09/05/2025



Stimatore
Geom. Lorenzo Onofri

