

ni  
o - FC -  
l.com

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

\*\*\*

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

al piano primo con  
sti in comune con l'in

**ASTE GIUDIZIARIE®**

le di mq 340.

**LA ZONA**



**ASTE GIUDIZIARIE®**



### AEROFOTO DELL'IMMOBILE E DINTORNI

Gli immobili sono situati in edificio condominiale composto da due sole unità abitative che si eleva per due piani fuori terra, oltre il seminterrato ed il sottotetto, eretto [il condominio] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte comune (area coperta e scoperta comuni) di complessivi mq 340 catastali.

Alla data del sopralluogo (23.01.2024 e successivo 09.02.2024) gli immobili oggetto di stima si presentavano ben identificati ed identificabili; lo stesso dicasi per la corte comune condominiale, recintata sui 4 lati.

\*\*\*

**L'immobile ha destinazione residenziale** (appartamento con servizi di pertinenza esclusivi e comuni).

\*\*\*

La **composizione** e le **superfici lorde** dell'immobile, sono le seguenti:

**-Appartamento** al **piano primo**, avente **altezze utili interne ml 2,76** ca. con **accesso dal piano terra**, mediante **vano scala esclusivo**, disimpegno di arrivo scala, cucina-pranzo con balcone esclusivo dotato di veranda regolare, soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto (di cui una con balcone condiviso con il disimpegno notte) ed un bagno ed un **manufatto**

**a servizio** (in parte abusivo e da demolire) in **corpo staccato**, al **piano terra**, posta nell'angolo nord-ovest della corte avente **altezza utile interna** da **ml 2,07 ca. a ml 2,29 ca.**

Sono **in comune con l'immobile di cui al Lotto 2**, i **servizi** posti al **piano seminterrato**, aventi **altezza utile interna variabile da ml 1,88 ca. a ml 2,40 ca.** composti da tre disimpegni, centrale termica, cantina, lavanderia\sgombero con piccolo ripostiglio, un bagno ed oltre ad altro piccolo ripostiglio posto sotto al pianerottolo della rampa scala esterna che conduce al piano rialzato (rampa scala, invece, esclusiva dell'unità di cui al Lotto 2).

**L'appartamento utilizza il sottotetto** (non accatastato e da intendersi giuridicamente in comune con l'immobile di cui al Lotto 2), **nel quale risulta posta la caldaia** (anche se attualmente non funzionante in quanto sostituita da due stufe a pellet, poste al piano primo) **oltre al boiler per l'acqua calda sanitaria.**

**I nuovi acquirenti degli immobili Lotto 2 e Lotto 3 dovranno necessariamente trovare una soluzione condivisa per la divisione delle parti comuni** (servizi al seminterrato e sottotetto e salvo se anche per altro).

Le singole porzioni di immobile sopra descritte, meglio rilevabili dalla **Tavola Grafica n° 4** redatta dall'esperto, **hanno la seguente superficie lorda:**

**appartamento al piano primo di mq 98,50**, il **vano scala al piano terra di mq 10,00 ca.**, la **cantina** al piano terra (porzione ricostruibile) di **mq 14,00 ca.** mentre **i servizi comuni** al piano seminterrato di **mq 68,30 ca.**

La **corte comune** al **piano terra**, ha una superficie da riferirsi alla sola scoperta, arrotondata di mq 190,00 ca.

Le superfici di cui sopra, risultano da misurazioni effettuate dall'Esperto, **in parte direttamente in loco ed in parte sulla planimetria quotata, del progetto redatto dall'esperto, Tavola Grafica n° 4 - Superfici delle singole porzioni di immobile ed orientativamente in scala 1:50**

**Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto rappresentato nella Tavola Grafica n° 4 e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.**

Relativamente alle lievi difformità edilizie riscontrate (al piano seminterrato nei servizi comuni) ed all'abuso edilizio riscontrato nel corpo staccato sul retro, si è relazionato in perizia al *Punto L2.L3.13.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia al *Punto L2.L3.14*

\*\*\*

Ulteriormente anche qui (v. perizia *Punto L2.L3.13.1*), si precisa che la porzione di fabbricato che ci interessa ha ottenuto l'**Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità n° 433 del 17.11.1980** (per l'appartamento al piano primo e vano scala al piano terra) mentre i servizi al piano seminterrato hanno ottenuto l'**Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità n° 226 del 19.05.1972** ed il corpo staccato al piano terra sul retro (per la conformazione risultante dal progetto allegato al condono edilizio e NON per quella attuale, v. **Tavola Grafica n° 3 Stato comparato** redatta dall'esperto) ha ottenuto



l'**agibilità** ai sensi dell'art. 35 comma 14 della legge 28.02.1985 n. 47 **in data 16.05.1987** contestualmente all'avvenuto rilascio della Concessione in Sanatoria n° 3180 del 16.05.1987

\*\*\*

In sintesi, le finiture interne, in parte databili alla data di costruzione dell'immobile (appartamento anno dal 1976 al 1979 e servizi comuni al seminterrato anno 1971 o periodo antecedente) ed in parte di datazione successiva, in generale da intendersi *sufficientemente* idonee per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato, ed in stato di conservazione normale (l'appartamento) e *sufficiente* (i servizi comuni al seminterrato), ma in taluni casi con gli evidenti segni dell'usura data dalla vetustà, sono le seguenti:

#### **Appartamento**

✚ Pavimentazione al vano scala e pedate ed alzate della rampa scala in marmo;

✚ Pavimenti alla zona giorno compreso il pianerottolo di arrivo rampa scala (escluso il soggiorno) e disimpegno zona notte in ceramica o monocottura o similare con battiscopa in legno mentre nel soggiorno e due camere da letto la pavimentazione è in listellini di legno con battiscopa in legno;

✚ Pavimentazione ai balconi in grès;

✚ Pavimenti e rivestimenti al bagno in ceramica o similare;

✚ Portone di ingresso al piano terra, in legno di tipo blindato;

✚ Porte interne in legno tamburato liscio, finite con trasparente e maniglie in ottone color bronzo;

- ✚ Infissi esterni in legno douglas con vetro semplice con maniglie in ottone con finitura color bronzo, protetti da avvolgibili esterni in pvc;
- ✚ Infisso della veranda, in alluminio anodizzato con vetri semplici;
- ✚ Sanitari al bagno in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria monocomando con miscelatore; bagno con vasca;
- ✚ In generale, tutte le finiture sono all'apparenza apparse funzionanti ivi compresi gli impianti (fatta eccezione per quello di riscaldamento, in quanto la caldaia non è funzionante);

#### **Servizi comuni all'interrato**

- ✚ Quasi tutti i vani sono pavimentati in grès o similare, con battiscopa del medesimo tipo, fatta eccezione per la centrale termica ed altro vano ripostiglio non pavimentati e finiti con soletta di cemento lisciata;
- ✚ Porte interne in legno tamburato liscio, finite con trasparente e maniglie in alluminio cromato lucido; altre porte in alluminio;
- ✚ Infissi esterni (finestre) in legno douglas con vetro semplice con maniglie in ottone con finitura color bronzo, protetti da inferriate sull'esterno;
- ✚ Le porte esterne della caldaia e cantina sono in ferro, e necessitano di manutenzione visto il loro stato di conservazione;
- ✚ Sanitari al bagno in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria monocomando con miscelatore con piatto doccia dotato di box;
- ✚ In tutto il piano seminterrato ove presenti i servizi comuni, si notano segni evidenti di manifestazioni di umidità ascendente che hanno distaccato in alcuni punti sia la vernice che l'intonaco;

✚ L'impianto elettrico e di riscaldamento del piano seminterrato (servizi comuni) è attualmente allacciato a quello del piano rialzato (che ha la caldaia nell'apposito vano comune del seminterrato);

### **Cantina in corpo staccato**

✚ Sostanzialmente priva di finiture (si rimanda alle foto allegate, succ. doc. L2.L3.04-A degli esterni e servizi comuni al seminterrato) ed alla

**Tavola Grafica n° 3 Stato comparato**, per verificare l'entità complessiva del manufatto e quella recuperabile.

\*\*\*

### **CANNE FUMARIE**

La caldaia (NON funzionante), posta nel sottotetto è dotata di canna fumaria fino oltre la copertura; lo stesso dicasi per il boiler. NON è dato sapere per entrambi, se la canna fumaria (NON completamente visibile dall'interno del sottotetto, sia stata realizzata correttamente fino al comignolo sul tetto e quindi se potersi o meno ritenere conforme alle norme vigenti.

Nella zona cucina, è stata rilevata la presenza di un aspiratore; NON è dato sapere dove lo stesso sia convogliato per consentire la corretta esalazione dei fumi e vapori.

Le due stufe installate (per consentire il riscaldamento dell'appartamento), sono dotate di canne fumarie fino oltre il tetto.

**Le due stufe, NON fanno parte degli impianti cd. fissi** (le canne fumarie sì, e pertanto NON sono asportabili da parte dell'esecutato) e quindi, alla stregua degli arredi, **sono di proprietà dell'esecutato.**

L'acquirente dovrà o rimettere in funzione la caldaia (se possibile) o provvedere alla sua integrale sostituzione o re-installare due stufe a pellet.

**UTENZE**

L'utenza elettrica, quella del gas sono autonome; quella dell'acqua è in comune con l'appartamento di cui al Lotto 2 (i servizi comuni sono allacciati all'utenza dell'appartamento del Lotto 2).

Il contatore del gas è posto in box esterno prossimo all'ingresso carrabile, mentre quello dell'ENEL è posto in nicchia nella muratura del piano rialzato (nelle adiacenze dell'ingresso dell'appartamento Lotto 2).

Il contatore dell'acqua è posto nel medesimo box del gas.

**IMPIANTI**

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento tradizionale costituito da generatore di calore funzionante a gas metano (caldaia al momento NON funzionante) e termosifoni in ghisa del tipo a piastra verniciati di colore chiaro, privi di valvola termostatica (un termosifone, nella zona giorno è in acciaio del tipo a colonnina, verniciato chiaro).

La caldaia (NON funzionante) è utilizzata solo per l'impianto di riscaldamento mentre per la produzione di acqua calda sanitaria, nel sottotetto è posto un boiler funzionante a gas metano.

La caldaia, NON risulta munita di libretto (a richiesta dell'Esperto in sede di sopralluogo non è stato possibile visionarlo).

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione solo per taluni ambienti.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in p.v.c. o metallo.

L'impianto radiotelevisivo è in comune fra i due appartamenti.



Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1979), pare ragionevole ritenere che gli impianti siano stati successivamente oggetto di manutenzioni e sostituzioni per quelle parti non rispettose delle sopravvenute normative; **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti se e come esistenti, in questa sede l'Esperto ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'.**  
**L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese** tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter ottenere la “Dichiarazione di Conformità” degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento.**

\*\*\*

### **DESCRIZIONI COMUNI – LOTTO 2 e LOTTO 3**

L'accesso alla corte comune dei due immobili avviene direttamente dalla pubblica via; gli immobili sono posti in zona semi-centrale rispetto alle frazioni di riferimento e **distano 2,5 Km ca. dal palazzo del Municipio di Cesena – piazza del Popolo.**

**Gli immobili di cui al Lotto 2 e Lotto 3, costituiscono l'intera e piena proprietà del fabbricato condominiale eretto sulla particella 573 di mq 340.**

Gli immobili sono situati in edificio condominiale composto da due sole unità abitative che si eleva per due piani fuori terra, oltre il seminterrato ed il sottotetto, eretto [il condominio] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte comune (area coperta e scoperta comuni) di complessivi **mq 340** catastali.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura da una e due teste con solai in laterocemento; il solaio inclinato di copertura ha struttura portante in travi prefabbricati tipo *varese* con soprastante manto di copertura in tegole di cotto.

Nel maggiore fabbricato, gli immobili principali (appartamenti) che costituiscono ciascuno i distinti lotti immobiliari, sono divisi fra di loro in modo orizzontale (un appartamento al piano primo -Lotto 3- ed un appartamento al piano rialzato -Lotto 2) fatta eccezione per il vano scala dell'immobile Lotto 3 che va dal piano terra al piano primo in un modulo tipo "terra-cielo"

**La corte** (coperta e scoperta) **è da intendersi in comune FATTA ECCEZIONE per il sedime di corte** sulla quale sono **eretti i corpi staccati** (cantine) **questi intesi nella loro conformazione regolare** (come risultante dalle planimetrie catastali) e non per quella attuale (leggasi cantina Lotto 3, la cui consistenza attuale, in parte, deborda sulla corte che è comune).

Alla data del sopralluogo (23.01.2024 e successivo 09.02.2024) gli immobili oggetto di stima si presentavano ben identificati ed identificabili; lo stesso dicasi per la corte comune condominiale, recintata sui 4 lati.

\*\*\*

I lavori di costruzione del fabbricato, in origine sono iniziati in data anteriore al 1967 (il primo progetto relativo a porzione dell'attuale piano seminterrato e piano rialzato NON è stato rintracciato); successivamente è stato ampliato al piano seminterrato e rialzato nell'anno 1971 ed ulteriormente sopraelevato con ampliamento per il vano scala nel periodo da luglio 1976 a settembre 1979; questi ultimi lavori sono riferibili interamente all'immobile di cui al Lotto 3.

\*\*\*

Il fabbricato esternamente è tinteggiato e sullo stesso **si sono notati elementi tali da ritenere che nel breve periodo debba essere oggetto di manutenzioni alle sue facciate** (la tinteggiatura è molto vetusta e sfogliata in più punti).

**Il solaio inclinato di copertura**, viste le infiltrazioni d'acqua visibili nel soffitto del vano scala dell'appartamento del Lotto 3, **necessita di manutenzione**.

**I servizi comuni** al piano seminterrato **necessitano di manutenzione**, visti i copiosi **fenomeni di umidità ascendente** nelle murature, che, in parte, ne hanno già deteriorato sia la tinteggiatura che l'intonaco interno.

### **SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI**

Non è stato possibile accertare in loco se l'immobile per quanto attiene allo smaltimento dei reflui, sia adeguato alle normative vigenti.

Non è stata rintracciata, presso il Comune di Cesena, l'Autorizzazione allo Scarico delle acque reflue.

\*\*\*

### **MILLESIMI**

Non risultano redatte tabelle millesimali.

Gli acquirenti dovranno provvedere alla loro redazione, anche sulla base della divisione dei servizi comuni, visti gli interventi edilizi necessari da eseguirsi sulle **parti comuni come intese dall'art. 1117 del codice civile**.

L'intero fabbricato giuridicamente rientra nella fattispecie di "condominio" ma lo stesso non fa parte di un complesso condominiale.

\*\*\*

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e stato degli interni, al rilievo fotografico, in perizia citati doc. L2.L3.04 per gli esterni e servizi comuni al seminterrato, doc. L3.04 per gli interni dell'immobile del Lotto 3

\*\*\*

La **superficie commerciale dell'immobile**, come da tabella che segue,  
è di **mq 136,00**

| DESCRIZIONE                                                         | LUNGHEZZA<br>in ML                                                                                                                   | LARGHEZZA<br>in ML | SUPERFICIE<br>in MQ | COEFF. RAGG.                                            | TOTALI<br>MQ  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|---------------|
| APPARTAMENTO<br>PIANO PRIMO<br>H= ML 2,76 ca                        | SUPERFICIE DESUNTA CON<br>SOFTWARE CAD = <b>MQ 98,50</b>                                                                             |                    | <b>MQ 98,50</b>     | 1,00                                                    | <b>98,50</b>  |
| BALCONI<br>PIANO PRIMO                                              | SUPERFICIE DESUNTA CON<br>SOFTWARE CAD = MQ 4,20 + 6,20 =<br><b>MQ 10,40</b>                                                         |                    | <b>MQ 10,40</b>     | 0,30                                                    | <b>3,12</b>   |
| VANO SCALA AL<br>PIANO TERRA                                        | SUPERFICIE DESUNTA CON<br>SOFTWARE CAD = <b>MQ 10,00</b>                                                                             |                    | <b>MQ 10,00</b>     | 0,75                                                    | <b>7,50</b>   |
| SERVIZI COMUNI<br>PIANO SEMINTER.<br>H= ML 1,88 ca<br>H= ML 2,40 ca | SUPERFICIE DESUNTA CON<br>SOFTWARE CAD = <b>MQ 68,30</b><br>da dividere a metà in quanto<br>COMUNI<br><b>MQ 68,30 : 2 = MQ 34,15</b> |                    | <b>MQ 34,15</b>     | 0,50                                                    | <b>17,08</b>  |
| CANTINA<br>PIANO TERRA<br>H= VAR. 2,07/2,29 ca                      | SUPERFICIE DESUNTA CON<br>SOFTWARE CAD = <b>MQ 14,00</b><br><b>TRATTASI DI SUPERFICIE<br/>RICOSTRUIBILE E NON GIA'<br/>COSTRUITA</b> |                    | <b>MQ 14,00</b>     | 0,20                                                    | <b>2,80</b>   |
| CORTE COMUNE                                                        | SUPERFICIE AREA SCOPERTA =<br><b>MQ 190,00 ca da dividere a metà<br/>in quanto area COMUNE</b><br><b>MQ 190,00 : 2 = MQ 95,00</b>    |                    | <b>MQ 95,00</b>     | 0,075<br>considerato che<br>trattasi di corte<br>comune | <b>7,13</b>   |
| TOTALE<br>PARZIALE                                                  |                                                                                                                                      |                    |                     |                                                         | <b>136,13</b> |
| ARROTONDAM.<br>ALL'UNITA'                                           |                                                                                                                                      |                    |                     |                                                         | <b>- 0,13</b> |
| TOTALE<br>SUPERFICIE<br>COMMERCIALE                                 |                                                                                                                                      |                    |                     |                                                         | <b>136,00</b> |

\*\*\*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile risulta catastalmente distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Cesena**, con i seguenti dati censuari:

**Foglio 98, particella 573 subalterno 3**

Categoria A\3, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale mq 97 e totale escluse le aree scoperte mq 95, rendita catastale € 553,90, via Lendinara n. 21 piano S1-1

**oltre alle parti comuni** alle unità pignorate come rappresentate nelle rispettive planimetrie catastali (in mancanza del quadro delle parti comuni) che in sintesi si descrivono:

**locali di servizio** al piano seminterrato (superficie lorda di mq 67,00 ca.) e **corte** (area coperta dal sedime del fabbricato condominiale di due piani ed area scoperta [il sedime di corte, relativo ai corpi staccati di pertinenza dei distinti appartamenti, sono da ritenersi di proprietà esclusiva]); **si precisa in merito al corpo staccato di pertinenza dell'immobile di cui al Lotto 3** -appartamento piano primo- che lo stesso [corpo staccato] -due vani cantina- **NON è regolare rispetto al progetto allegato al condono edilizio a suo tempo approvato**. In perizia *Punto L3.13.1 e Punto L3.13.3*).

**Ulteriormente** sono da intendersi comuni tutte quelle parti dell'immobile come descritte all'art. 1117 del codice civile.

\*\*\*



Il **sedime di terreno** su cui sorge l'intero fabbricato condominiale, risulta distinto al **Catasto Terreni del Comune di Cesena, Sez. Cesena**, con i seguenti dati censuari:

**Foglio 98, particella 573, Ente Urbano di mq 340**

\*\*\*

### **COMMENTI**

Le **planimetrie catastali** dell'immobile **NON sono aggiornate** per quanto di seguito descritto, rimandando ulteriormente alla perizia *paragrafo L2.L3.13.3*

#### **Lotto 3 – subalterno 3 – appartamento**

Nelle parti comuni (con il subalterno 1, Lotto 2) al piano seminterrato, rappresentate catastalmente nella stessa planimetria dell'appartamento, sono state riscontrate delle difformità edilizie che mutano la consistenza, oltre ad altre difformità relative alla chiusura ed aperture di porte interne su murature portanti.

La rappresentazione dell'appartamento al piano primo è da ritenersi conforme *allo stato dei luoghi* in quanto le difformità riscontrate (modifiche aperture interne) non incidono sulla modifica della rendita catastale.

Discorso a parte per il **corpo staccato** al piano terra (due cantine).

Con il Condonò Edilizio si era sanata una superficie di circa mq 15 che corrisponde a quella rappresentata nella planimetria catastale (sub. 3).

In loco si è potuto riscontrare che il su detto manufatto cantina, oggetto di condono edilizio, è stato integralmente sostituito da altro manufatto di maggiori dimensioni (circa mq 26) di cui per mq 14 ca. in

sovrapposizione con il corpo di fabbrica oggetto di condono.

Appare chiara la difformità o per il caso di specie, l'abuso edilizio realizzato (per almeno mq 12 ca., ovvero quelli che debordano rispetto alla sagoma del manufatto condonato).

La questione, anche sotto il profilo edilizio (sanabilità e di che cosa) è molto complessa e meglio è stata esplicitata in perizia *paragrafo L3.13.3 e L3.14*

Certamente la maggiore superficie costruita (mq 12 ca.) NON è sanabile e sarà da demolire. Sul recupero della superficie in origine condonata, si è riferito al *paragrafo L3.13.3 e L3.14* in quanto per una piccola porzione di essa, a parere dell'esperto, NON sarà possibile il suo recupero.

\*\*\*

### **CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI**

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati mediante le **planimetrie catastali** rappresentative del medesimo per distinti Lotti come sopra meglio identificati.

La planimetria dell'immobile di cui al Lotto 3, NON è conforme, principalmente per gli abusi al piano terra, nel corpo staccato ed ulteriormente per le difformità riscontrate nelle parti comuni al piano seminterrato mentre l'appartamento al piano primo è rappresentato correttamente (salvo alcune difformità che non incidono sulla modifica della rendita catastale); le motivazioni che ne hanno, in questa fase, impedito l'aggiornamento catastale sono state descritte sopra.

Pertanto, per la planimetria (pc 573 sub. 3), che risulta depositata presso l'A.d.E. di Forlì **NON si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52 come modificato dall'art. 19 co. 14° del d.l. 31 maggio 2010 n° 78, convertito in l. 30 luglio 2010 n° 122 precisato** che, talune **lievi difformità edilizie riscontrate** fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale** che risulta dalla visura catastale dei beni.

Vista la complessa situazione catastale, che in futuro dovrà essere aggiornata anche mediante la messa in pristino dei luoghi (per l'immobile di cui al Lotto 3 in modo più significativo ed ineludibile), in questa sede l'esperto, in via prudenziale, quantificherà **i costi ipotetici** che saranno da sostenere a cura degli acquirenti per le future variazioni catastali (stante le future possibili variabili) qui determinati in **€ 1.500,00 per ogni lotto immobiliare**, e pertanto il detto importo è stato detratto dal valore di stima del presente Lotto 3.

**Stante la notevole complessità dell'immobile oggetto di stima, si rimanda alla visione delle 4 Tavole Grafiche redatte dall'esperto** (in perizia citati doc. L2.L3.03-A, L2.L3.03-B, L2.L3.03-C e L2.L3.03-D)

\*\*\*

### **CONFINANTI**

#### **L'immobile confina:**

**Lotto 3** con ragione dell'esecutato ..... appartamento sottostante (particella 573 sub. 1), parti comuni da più lati e salvi se altri.

\*\*\*

**DIRITTI SULL'IMMOBILE**

**Intera e piena proprietà.**

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

**1) ATTO DI DONAZIONE** a rogito notaio **ROBERTO SCOTTO DI CLEMENTE** del **21 dicembre 1992 Rep. 1.296\265** registrato a Cesena il 07.01.1993 al n° 104 Mod. IV e **trascritto a Forlì il 31 dicembre 1992 agli artt. 9829 e 9830**

Nell'atto notarile di cui sopra, l'immobile veniva catastalmente indicato con i seguenti dati censuari:

**DONAZIONE "A" (Lotto 3)**

*"al figlio [...] che accetta ed acquista la nuda proprietà dei seguenti beni immobili"*

**Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesena, al foglio 98 con le particelle:**

**573 subalterno 3 (categoria A\3)**

**DONAZIONE "B" (Lotto 2)**

*"al figlio [...] che accetta ed acquista la nuda proprietà dei seguenti beni immobili"*

**Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesena, al foglio 98 con le particelle:**

**573 subalterno 1 (categoria A\3)**

**573 subalterno 2 (categoria C\6)**

\*\*\*

### **REGIME FISCALE**

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

\*\*\*

### **CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'**

Il fabbricato risulta **essere stato costruito in parte** (verosimilmente, ma senza poterlo qui attestare con certezza, visto che **il titolo originario non è stato rintracciato)** **in data anteriore al 01.09.1967**

**Gli interventi successivi a tale data, sono avvenuti mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:**

❖ **LICENZA EDILIZIA n° 582 del 24.12.1970**

prot. 17708 P.U.T.N. 20\1472\sab. relativa ad *ampliare un fabbricato ad uso abitazione posto in località S.Egidio, Via Lendinara n° 21*

❖ **LICENZA EDILIZIA n° 582\70 del 14.07.1971**

prot. 8422 P.U.T.N. 20\1036 relativa ad *ampliare un fabbricato ad uso abitazione posto in località S.Egidio, Via Lendinara n° 21 visto il progetto di variante presentato*

I titoli di cui sopra, hanno ottenuto **l'Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità il 19.05.1972 n° 226**

❖ **LICENZA EDILIZIA n° 369 del 14.06.1976**

prot. 40898 P.U.T.N. 306\sab. relativa ad *ampliare e sopraelevare un fabbricato ad uso abitazione posto in località S.Egidio, Via Lendinara n° 21*

❖ **LICENZA EDILIZIA n° 369\76 del 18.09.1979 -**

**VARIANTE** prot. 9832\79-br P.U.T.N. 637\79 relativa ad *ampliare e sopraelevare un fabbricato ad uso abitazione posto in località S.Egidio, Via*



Lendinara n° 21

I titoli di cui sopra, hanno ottenuto **l'Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità il 17.11.1980 n° 433**

❖ **CONCESSIONE IN SANATORIA per eseguita trasformazione urbanistica ed edilizia n° 3180 del 16.05.1987** prot. === per realizzazione di *Tamponamento di un balcone con*

*struttura fissa in anticorodal e vetro. Costruzione di ripostiglio in anticorodal e vetro. Costruzione di capanno in muratura e costruzione di capanno in eternit – lamiera. Modifiche dei prospetti*

Il titolo di cui sopra, ha ottenuto **l'Abitabilità\Agibilità ai sensi dell'art. 35 comma 14 della Legge 28.02.1985 n. 47 in data 16.05.1987**

\*\*\*

**Non risulta rintracciato il titolo edilizio relativo alla costruzione originaria “presumibilmente” da ritenersi ante 1967 (?)**

**NON** sono stati rintracciati i progetti specifici delle recinzioni sul fronte strada ed interne; le recinzioni NON sono rappresentate (per la loro costruzione) nemmeno nei titoli successivi (Licenza Edilizia del 1970 e Licenza Edilizia del 1976 e relative varianti); le stesse potrebbero essere esistenti da data anteriore al 01.09.1967 (?).

\*\*\*

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia di cui alla **Tavola Grafica n° 2 Stato Legittimo dell'intero fabbricato**, estrapolata dal progetto allegato alla Concessione in Sanatoria n° 3180 del 16.05.1987 (Condono Edilizio), **il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi (vedasi Tavola Grafica n° 3 Stato Comparato)**,

sono state riscontrate difformità ed abusi edilizi (sanabili e/o non da sanare e **NON sanabili**), rispetto allo stato dei luoghi che sono state indicate in perizia al *Punto L2.L3.13.3* a cui si rimanda integralmente.

\*\*\*

### **CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA**

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale**, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle opere da intendersi rientrare nelle Tolleranze (quindi **non oggetto di Sanatoria**) ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23/2004 e per la difformità sanabile della parziale demolizione della parete interna e **FATTA ECCEZIONE** per il manufatto esterno che NON è conforme sotto il profilo edilizio avendo una superficie di mq 14 ca. **totalmente abusiva**, il tutto come di seguito meglio precisato al *Punto L2.L3.14*

\*\*\*

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

\*\*\*

### **SANATORIA**

Nel caso di specie, anche in via prudenziale, vista la complessità della materia riguardante le opere che si possono intendere legittime (ancorché difformi) rispetto a quelle difformi (che tali restano e necessitano di Sanatoria Edilizia), per il caso di specie, **limitatamente alle difformità**

sanabili, sarà possibile presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380, le cui opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi, che rapportato allo stato di progetto approvato, renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi, qui quantificati dall'Esperto in **euro 4.500,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile, in perizia al *Punto L3.20.4 e L3.20.5*; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica OLTRE al 50% dei costi relativi alla Sanatoria Edilizia per i servizi comuni al piano seminterrato.

ULTERIORMENTE sono stati quantificati i costi per la presentazione di una pratica edilizia di messa in pristino dello stato legittimo, relativa al manufatto sul retro, da farsi con S.C.I.A. di messa in pristino dello stato legittimo, i cui costi in perizia quantificati dall'Esperto in **euro 4.000,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile, in perizia al *Punto L3.20.4 e L3.20.5*

NON sono qui quantificati i costi relativi al mantenimento della superficie del detto manufatto per mq 12 ca. (progetto architettonico, sismico, costi di realizzo ecc.) intendendosi tutti questi, a carico dell'acquirente, che valutandone o meno la convenienza

**economica** (per il mantenimento in essere della superficie a suo tempo oggetto di condono, decurtata della superficie di mq 1,10 ca. come sopra meglio precisato e meglio rappresentato nella **Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato** redatta dall'esperto a cui si rimanda), **potrebbe optare per l'integrale demolizione dell'attuale manufatto.**

Si rimanda ulteriormente ed integralmente al *Punto L2.L3.14* della perizia.

\*\*\*

### **CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE**

L'immobile **NON risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

**Appartamento al piano primo** (Fg 98, pc 573 sub 3)

L'Attestato è stato redatto in data **28.05.2024** n° **02624-570887-2024** ed è quindi valida fino al 28.05.2034. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica “C” EP 68,43 kwh\m<sup>2</sup>\anno**

\*\*\*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE**

Gli immobili pignorati, sono occupati dall'esecutato e persone con esso conviventi **che lo dovranno lasciare libero all'acquirente.**

\*\*\*

Con osservanza.

Cesenatico lì 26 agosto 2024

L'Esperto Stimatore

*Geom. Massimo Magnani*