



PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ



Esecuzione immobiliare R.G. n.50/2024



promossa da



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



contro



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



GIUDICE DELL'ESECUZIONE



DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



C.T.U. Esperta designata: Geom. ALIDA TARONI

CUSTODE NOMINATA: Dott.ssa Emanuela Lupi



SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 4
LOTTO 1	
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI,	
DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag. 5
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 5
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 5
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	
IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag. 7
02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 8
02.5) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	pag.11
02.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.17
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA,	
VERIFICA VENTENNIO	pag.33
03.1) PROPRIETA'	pag.34
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.34
03.2.2) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.35
03.2.3) COMMENTI.	pag.35
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO ...	pag.35
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o	
DOCUMENTI IPOCATASTALI	pag.37
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.43
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.44
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E	
CONGRUITA' AFFITTO	pag.44
08) <u>VINCOLI</u>, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI,	
VINCOLI DI R.U.E.	pag.45
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.45
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag. 45
08.3) COMMENTI	pag. 46
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 46
10) SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	
IN CORSO	pag. 47
11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO	
DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.47
13) PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA';	
DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA	
ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.48
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.48
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E	



NORME APPLICABILI	pag. 49
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 50
14) SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag. 51
15) ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore) .	pag. 52
16-17) ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag. 52-53
18) AGGIORNAMENTI CATASTALI	pag. 53
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag. 53
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.54
20.1) CRITERI ADOTTATI	pag.54
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag.55
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 55
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 56
20.5) AGGIUSTAMENTO DEL PREZZO	pag. 56
20.6) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.57
20.7) ADEGUAMENTO E VALORE DI STIMA FINALE	pag.58
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.59
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.59
23) DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA	pag.62
24) CODICE FISCALE	pag.63
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag 63
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag.63
27) CAUSE PENDENTI – ASSEGNAZIONE CASA	pag.63
28) REGIME FIS.CALE DELLA VENDITA ETC...	pag.64
29-30-31) PROROGA, DEPOSITO, COMUNICAZIONE DEPOSITO ..	pag.64-65
NOTE FINALI ESPERTO	pag.65
ELENCO ALLEGATI	pag.65



La sottoscritta Taroni geometra Alida, residente in Cesena (FC), via V. Belli n.201, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n.2180, nominata in data 11/11/2024, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 04/11/2022 dal G.E. Dott. FABIO SANTORO, depositato Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 13/11/2024 (data udienza fissata al 29/04/2025), visti i quesiti a cui l'Esperta dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici e debito sopralluogo, relaziona quanto segue:

1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, 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 sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

In data 22/11/2024, ho provveduto ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutata all'indirizzo rilevato agli atti, in cui la avvisavo della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.50/2024, dell'inizio delle operazioni peritali e fissavo per il giorno **12/12/2024** alle ore 15:00 la data del sopralluogo.

Nella raccomandata, la invitavo a consentire la visita alle unità immobiliari oggetto di valutazione.

Su richiesta dell'esecutata ed in accordo con la custode, il sopralluogo è stato posticipato alle ore 17 sempre del medesimo giorno, e per necessità legate alle dimensioni dell'intero fabbricato ne è stato effettuato un secondo in data 06/02/2025 per ultimare il rilievo metrico e fotografico.

Erano presenti: la sottoscritta C.T.U., la custode nominata, il professionista

incaricato dalla E.S. per redigere l'A.P.E. e l'esecutato.

(vedasi allegato 01).

2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di 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 UNICO

Oggetto del pignoramento è un fabbricato residenziale (villa indipendente) costituita da un'abitazione, autorimessa e corte esclusiva, ubicata in Cesena (FC), zona Monte, in via G. Pascoli n.510.

2.1) IDENTIFICAZIONE

Dall'esame delle visure catastali, le unità immobiliari risultano in capo a:

-PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, a

xxxxxxxxxxxxxx (soggetto esecutato);

e identificate al **C.F. del Comune di Cesena, al Foglio 149, particella 2221**

coi seguenti subalterni:

- 1 -abitazione con sviluppo al piano primo sottostrada, terra e piano primo;
- 2 -autorimessa con sviluppo al solo piano primo sottostrada;
- 3 -corte comune e area di manovra ai sub.1 e 2, di fatto corte esclusiva ed area di sedime del fabbricato.

2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Le unità di cui sopra, che costituiscono l'intero compendio oggetto di procedura, risultano censite nel comune di Cesena, nel seguente modo:

Catasto Fabbricati

-**Foglio 149, Particella 2221, subalterno 1** categoria A/7, classe 4, vani 14,5, superficie catastale: mq.360 (totale), e mq.347 (totale escluse le aree scoperte intese “superfici di balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti” ai sensi del Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate del 29/03/2013), Rendita Catastale € 2.845,68, piano S1-T-1, via G. Pascoli n.510;

-**Foglio 149, Particella 2221, subalterno 2**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.68, dati di superficie totale mq.74, Rendita Catastale € 351,19, piano S1, via G. Pascoli n.510;

-**Foglio 149, Particella 2221, subalterno 3**, bene comune non censibile (area di manovra e corte) ai sub.1 e 2;

Catasto Terreni:

-**Foglio 149, Particella 2221**, ente urbano di mq.1.264 (senza reddito);

Ditta attualmente intestata:

al Catasto Fabbricati (C.F.):

- **xxxxxxxxxx** nata a **xxxxxxxx** (xx) il **xxxxxxxxxxxx**, c.f. xxx xxx xxxxx
xxxxx, **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

al Catasto Terreni (C.T.):

-ente urbano (senza intestazione);

Confini:

Al Catasto Terreni: la **particella 2221**, sulla quale sorge il fabbricato oggetto di procedura, confina: a Nord con la pubblica via G. Pascoli, ad Est

con la particella 478 (ente urbano su cui sorge un fabbricato residenziale), a Sud con le particelle 499 e 500 (entrambi ente urbano sulle quali sorgono fabbricati residenziali) e ad Ovest con la via C. Zanotti (di fatto stradello pedonale, costituito per la maggiore da una scalinata). Salvo se e/o forse altri.

Si allegano: estratto di mappa C.T. (**all.02**), visura storica C.T. (**all.03**), misure storiche C.F. (**all.04**), planimetrie catastali (**all.05**), elaborato planimetrico (**all.06**) e dati confinanti (**all.07**).

2.3) CORRISPONDENZA DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dati contenuti nell'atto di pignoramento:

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

Catasto Fabbricati del Comune di Cesena:

-Foglio 149, Particella 2221, Subalterno 1, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 14,5 vani, Rendita Euro 2.845,68, Indirizzo: Via G. Pascoli n.510, Piano 1-T-S1;

-Foglio 149, Particella 2221, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 68 mq., Rendita Euro 351,19, Indirizzo: Via G. Pascoli n.510, Piano S1.

Con relativa area di manovra e corte distinta nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 149, con la particella n.2221 sub.3 (bene comune non censibile ai subb.1 et 2 della particella 2221).

Oltre all'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena – Sezione A al Foglio 149, Particella 2221, Ente Urbano, Consistenza 1.264 mq.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO R.G.6273



R.P.4515 del 11/04/2024

Le generalità, i dati catastali, le unità immobiliari descritte ed il soggetto coinvolto, 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.**

Alla luce di quanto sopra, si può affermare che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione permettono la corretta identificazione delle unità immobiliari e relativa corte di pertinenza, oggetto di procedura, e si possono considerare corrispondenti a quelli catastali; pertanto la scrivente ritiene che quanto sopra non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, lasciando comunque al Professionista Delegato alla vendita ogni valutazione al riguardo, rimanendo a sua completa disposizione in caso di necessità.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare (villa) composto da due piani fuori terra ed uno seminterrato, realizzato ex novo nel 2007.

Nell'insieme è costituito da un'abitazione, un'autorimessa e dalla corte esclusiva.

Il lotto è in pendenza, pertanto il piano primo sottostrada risulta in parte interrato (cantine) ed in parte accessibile dalla corte (autorimessa), mentre per accedere alla parte abitativa del piano terra è stata realizzata una scala esterna con pedate in legno in pessime condizioni e quindi poco praticabile.

Le cantine di dimensioni minori sono dotate di luci, mentre quella di dimensioni maggiori è dotata di scannafosso accessibile ed utilizzabile.

L'intero lotto risulta recintato ed è dotato sia del cancello pedonale che di quello carrabile con apertura automatizzata. Alla data del sopralluogo il citofono risultava non funzionante.

Nella recinzione, sul fronte della via G. Pascoli sono ubicate le nicchie dei contatori delle varie utenze.

In riferimento alla documentazione pervenuta alla scrivente sia dagli uffici tecnici del Comune di Cesena (incompleti rispetto a quelli richiesti ripetutamente dopo averne segnalato l'incompletezza), che dal tecnico allora incaricato come progettista e D.L., il fabbricato risulta edificato seguendo requisiti di carattere costruttivo di Bioedilizia, stabiliti nell'atto Unilaterale d'Obbligo per interventi di Bioedilizia sottoscritto con atto Notaio Dott. Paolo Giunchi in data 04/09/2007 rep.157540/54258.

In riferimento alla relazione tecnica delle opere allegata alla pratica sismica, dal sopralluogo ed in parte dalla documentazione fotografica allegata alla presente, la struttura portante delle opere risulta *“costituita da telai e pilastri in c.a. insistenti su fondazioni continue a travi rovesce, il tutto collegato da una platea generale in c.l.s. armato. I solai sono in laterocemento a travetti semiprefabbricati e pignatte in laterizio. I balconi saranno costituiti da solette in c.a. ed alleggerite con laterizio”*.

In riferimento alla relazione data 09/04/2008 a firma del tecnico progettista, le murature esterne risultano realizzate con blocchi in laterizio poroton tipo alveolare in sostituzione delle previste pareti “a cappotto”.

Le scale interne sono state realizzate in vetro con struttura portante in acciaio (quella che collega il piano terra con il piano primo) e in cls rivestita in legno (quella che collega il piano primo sottostrada con il piano terra).

La copertura è piana, il sistema di smaltimento delle acque piovane è stato



realizzato all'interno delle murature perimetrali.

La corte è adibita a spazi di manovra, camminamenti e verde; i camminamenti esterni sono in lastre di pietra e/o similare presumibilmente del tipo antigelivo.

Il fabbricato risulta inoltre allacciato alla pubblica fognatura ed al pubblico acquedotto.

L'intera struttura è stata realizzata con uno stile moderno, curato nelle scelte dei materiali di finitura ed arredo, ma presenta notevoli problematiche e "difetti" che limitano e/o condizionano l'uso dello stesso.

In sede di sopralluogo, alcuni infissi esterni risultavano non apribili (non è stato possibile infatti accedere al portico posto al piano primo), le pavimentazioni esterne erano rotte e non calpestabili, la porta di ingresso principale si apriva e chiudeva con difficoltà, erano presenti tracce di umidità risalente, muffa e macchie nel soffitto di alcune stanze, inoltre risultava distaccato una porzione di controsoffitto del portico del piano terra.

La via G. Pascoli si trova nella "zona Osservanza-Monte" di Cesena ove sono ubicate "ville" di varie dimensioni e pregio; in linea d'aria dista circa 500 mt dall'Ospedale civile "M. Bufalini", e circa 1.000 mt dal centro di Cesena, prendendo a riferimento la sede del Municipio.

La zona è principalmente a destinazione residenziale, ma all'interno di un raggio di circa un chilometro sono inoltre presenti punti di interesse quali attività commerciali, servizi alla persona, banche, ecc.

In riferimento al P.U.G. vigente, l'intera particella 2221 ricade nel tessuto "città giardino", regolamentata dall'art.4.8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato risulta edificato in virtù del Permesso di Costruire n.177/2007 e

successiva variante, risulta inoltre rilasciato il certificato di agibilità.

2.5) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'unità immobiliare identificata con il sub.1, avente destinazione **abitazione** risulta composta da:

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

-cantina con accesso dall'autorimessa, cantina con scala di accesso al piano terra, cantina con accesso a cavedio, bagno (di fatto con la sola predisposizione dei sanitari, utilizzato come ripostiglio), cantina-lavanderia e centrale termica. Le altezze interna rilevate variano tra i ml.2,49 ed i ml.2,52, quella indicata in planimetria è di ml.2,50.

PIANO TERRA

-portico, ingresso, zona soggiorno-living ove è presente la scala di accesso al piano primo, due disimpegni a delimitare la zona giorno dalla zona notte, antibagno e bagno per la zona giorno, cucina-pranzo, n.3 camere da letto di cui quella padronale con bagno annesso, un bagno ed un ripostiglio. Le due camere da letto di dimensioni minori hanno affaccio ed accesso ad un altro portico.

L'altezza interna utile varia nei vari ambienti, rimane comunque nella tolleranza di quelle indicate nella planimetria catastale.

PIANO PRIMO

-sono presenti due disimpegni, di cui uno per l'accesso al terrazzo per manutenzione alla copertura ed alla copertura piana non praticabile (di fatto quest'ultima è facilmente accessibile, ma priva di parapetto) ed uno di accesso ad una ulteriore camera da letto con bagno e terrazzo annesso, ad un vano adibito a studio dal quale si accede ad un ampio terrazzo.

L'altezza interna utile varia nei vari ambienti, ma rimane nella tolleranza dei

ml.2,70 e/o 2,40 indicati nella planimetria catastale.

FINITURE

Le pareti divisorie interne risultano, presumibilmente, in laterizio intonacato e tinteggiato.

La porta di ingresso principale è del tipo blindato con maniglia in metallo, mentre quelle interne sono in legno tamburato con pannellatura di colore bianco con apertura ad anta o scorrevoli complete di maniglia in metallo di colore argento. Le porte di accesso dall'autorimessa all'abitazione e quella alla centrale termica sono del tipo REI.

Gli infissi esterni (vetrate e finestre) sono in metallo, completi di vetrocamera. Il sistema di apertura è ad anta e/o scorrevole. Durante il sopralluogo sono state riscontrate macchie di ruggine sugli infissi e nelle maniglie, una vetrata nel soggiorno (parete lato via Zanotti) ed una della scala di collegamento al piano primo presentavano una notevole crepa nel vetro.

Nella centrale termica, ai lati dell'infisso, sono state posate in opera due griglie di modeste dimensioni, attraverso le quali oltre a passare dei tubi per gli impianti, trovano accesso alla stanza anche diversi tipi di insetti.

Il sistema oscurante è costituito da tende avvolgibili (installate nel portico per la zona soggiorno-living) o tende in tessuto (ove installate) per gli altri ambienti della casa. Il piano primo sottostrada risulta privo di sistema oscurante.

I pavimenti risultano in legno e/o simile, in gress porcellanato e/o simili, di colore chiaro o scuro, mentre i rivestimenti dei servizi igienici sono in gress porcellanato e/o simile.

I battiscopa sono in legno di colore chiaro e/o ceramica.

Nei servizi igienici e sanitari sono del tipo sospeso, i lavandini sono ad incasso in mobiletti di diversi colori e sono tutti completi di doccia e/o vasca da bagno con relativo box. Le rubinetterie sono tutte monocomando di colore argento.

Nei vari ambienti sono stati realizzati controsoffitti ad arredo e complemento, con punti luci e le bocchette dell'impianto di raffrescamento ad incasso.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento, nei bagni sono inoltre stati installati dei termoarredi di vario colore e materiale.

La scala di accesso dal piano primo sottostrada al piano terra è in cls rivestita in legno di colore bianco, completa di complementi di arredo che fungono da parapetto del medesimo materiale.

La scala di accesso dal piano terra al piano primo ha struttura in metallo e vetro, il parapetto della scala e quello dei terrazzi sono in vetro.

L'impianto di illuminazione è del tipo civile sottotraccia, con frutti ed interruttori in pvc di colore argento. Nell'autorimessa e nella centrale termica sono stati riscontrati dei corrugati a vista.

In sede di sopralluogo, sono state riscontrate tracce di umidità risalente al piano primo sottostrada, macchie nel soffitto per infiltrazioni d'acqua e muffa in diversi ambienti del piano terra e primo.

Impianti:

I contatori sono ubicati in apposite nicchie ad incasso nella recinzione sul fronte strada di via G. Pascoli.

-impianti televisivo ed elettrico: è del tipo sottotraccia, presumibilmente con tubazioni e scatole in pvc. E' completo di interruttori, prese e simili con placche di finitura in pvc di color argento.

-impianto di riscaldamento: è del tipo a pannelli radianti a pavimento, con elementi in termoarredo nei servizi igienici.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono dotati di propria caldaia ubicata nell'apposita centrale termica al piano primo sottostrada ed alimentata a gas metano.

In riferimento all'A.P.E. risulta installata una stazione solare con n.3 collettori solari piani.

La scrivente non ha preso visione del libretto della caldaia.

-impianto di refrigerazione, in riferimento all'A.P.E. risulta realizzato con ventilconvettori idronici incassati.

-impianto di aspirazione centralizzato, il fabbricato è dotato di impianto di aspirazione centralizzato, la pompa di aspirazione si trova nella centrale termica.

L'unità immobiliare identificata con il sub.2, avente destinazione **autorimessa** risulta composta da un unico vano di notevoli dimensioni, ubicato al piano primo sottostrada.

FINITURE

Le pareti divisorie interne risultano, presumibilmente, in laterizio intonacato e tinteggiato.

La porta di ingresso è del tipo basculante con apertura motorizzata.

Da esso si accede ad una cantina ed all'abitazione.

La porta di accesso dall'autorimessa all'abitazione è del tipo REI, mentre quella di accesso alla cantina è in legno tamburato con pannellatura di colore bianco.

Il pavimento è stato realizzato in cls con relativi giunti, mentre il battiscopa è



in ceramica e/o similare.

L'impianto di illuminazione è del tipo civile sottotraccia, con frutti ed interruttori in pvc di colore argento. In sede di sopralluogo sono stati riscontrati dei corrugati a vista.

Risultano tracce di umidità risalente.

L'altezza interna utile rilevata è di ml.2,50 e risulta conforme sia a quanto indicato nella planimetria catastale.

Non risulta che l'autorimessa sia riscaldata.

Da ricerca effettuata presso il Comune di Cesena, **risultano** depositate le **“Dichiarazioni di Conformità” dei vari impianti.**

In ogni caso si consiglia al futuro acquirente di far verificare, a sua cura e spese, il corretto funzionamento di tutti gli impianti da personale specializzato, e qualora risultasse necessario, di provvedere al loro adeguamento al fine di ottenere nuove dichiarazioni di conformità, anche in funzione alla normativa vigente alla data di tale verifica.

Vista la data di costruzione del fabbricato, e tenuto conto che **è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” degli stessi**, in questa sede l'Esperta **ritiene di poterne attestare la CONFORMITA'**.

Nel complesso si può affermare che, alla data del sopralluogo, l'intero fabbricato oggetto della presente procedura, presentava un medio grado di finitura esterno ed interno. Sono necessari interventi di manutenzione agli infissi esterni, alle pavimentazioni esterne, interventi per ovviare la problematica dell'umidità risalente e delle infiltrazioni di acqua, la ritinteggiatura di tutti gli ambienti dove sono state riscontrate muffe e

tracce di efflorescenze. Inoltre, anche per un fine estetico, valutare la sostituzione delle due vetrate con la crepa.

La superficie commerciale delle unità immobiliari risulta di: mq.370,68
per l'abitazione di cui al **sub.1**, **mq.36,62** per l'autorimessa di cui al **sub.2** e **mq.51,18** per la corte di cui al **sub.3**.

Le superfici di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperta, sulle varie tavole di progetto allegate ai titoli autorizzativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena (Permesso di Costruire n.177/2007 e DIA di variante n.232/2010, con software CAD su disegni in scala oltre al rilievo metrico eseguito in loco dalla scrivente.

Sarà comunque cura dell'acquirente verificare ulteriormente le superfici sopra indicate con quanto rappresentato nelle tavole allegate ai titoli sopra citati e/o con verifiche in loco, incaricando un proprio tecnico di fiducia al fine di effettuare un più dettagliato rilievo.

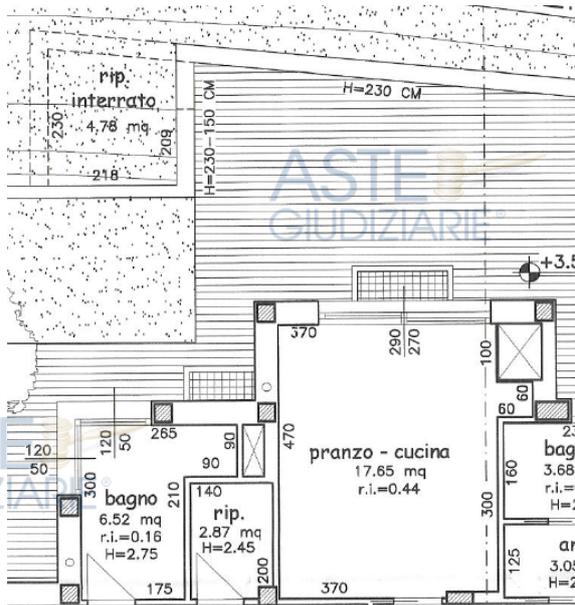
Le unità immobiliari risultano correttamente catastalmente identificate.

In riferimento alla planimetria catastale del sub.1, non risulta rappresentato nella pianta del piano primo sottostrada o del piano terra il ripostiglio esterno interrato, come invece risulta nella tavola di variante depositata in Comune.

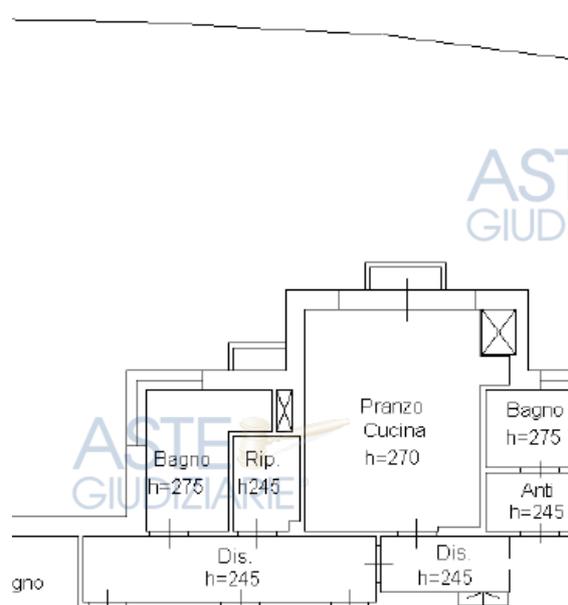
(vedasi allegato 08)

Le sue dimensioni e caratteristiche non incidono relativamente sulla rendita catastale, pertanto non si è proceduto all'aggiornamento della planimetria stessa.





STRALCIO TAVOLA DI VARIANTE



STRALCIO PLANIMETRIA

2.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

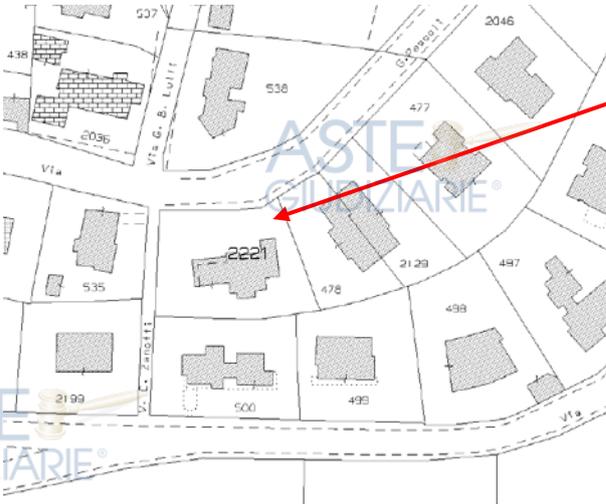
Una rappresentazione dell'intero fabbricato oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione delle planimetrie e mappe catastali, e delle tavole presentate presso l'Ufficio Tecnico di Cesena.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, con relativa didascalia che si allega. **(vedasi allegato 9)**

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



stralcio veduta particolare dal portale stimatrix formaps



stralcio mappa C.T. particella 2221



vedute esterne del fabbricato da via G. Pascoli





vedute esterne del fabbricato dalla corte esclusiva di cui al sub.3



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA h 2.50

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (seminterrato - stralcio planimetria catastale sviluppo non in scala)



vedute della cantina con accesso dall'autorimessa e dello stato di conservazione



vedute del vano cantina con la scala di accesso al piano terra



vedute del vano cantina con cavedio



vedute del vano cantina con cavedio e del suo stato di conservazione



vedute del cavedio a cui si accede dalla cantina e del suo stato di conservazione



vedute del bagno, con la sola predisposizione dei sanitari, adibito a ripostiglio



vedute del vano ad uso cantina adibito a lavanderia e dello stato di conservazione



vedute del vano ad uso centrale termica e del suo stato di conservazione





PIANTA PIANO TERRA (stralcio planimetria catastale, sviluppo non in scala)

PIANO TERRA



vedute del portico e dello stato di conservazione



vedute della zona soggiorno-living e dello stato di conservazione





vedute della scala di collegamento al piano
primo



vedute dei disimpegni di accesso alla
cucina e zona notte



vedute dell'antibagno e del bagno





ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

vedute della cucina



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

vedute del ripostiglio esterno, non rappresentato nella planimetria catastale



vedute del ripostiglio adiacente alla cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





vedute del bagno adiacente al ripostiglio



vedute del bagno al servizio della camera da letto e dello stato di conservazione





vedute della camera da letto con bagno



vedute della camera con affaccio sul portico





vedute della camera con affaccio sul portico



PIANTA PIANO PRIMO (stralcio planimetria catastale, sviluppo non in scala)

PIANO PRIMO



vedute dei due disimpegni di accesso alle camere ed al terrazzo per manutenzione alla copertura





vedute della camera da letto, e del
terrazzo con accesso dalla stessa e
dello stato di conservazione



vedute del bagno con accesso dalla camera
da letto



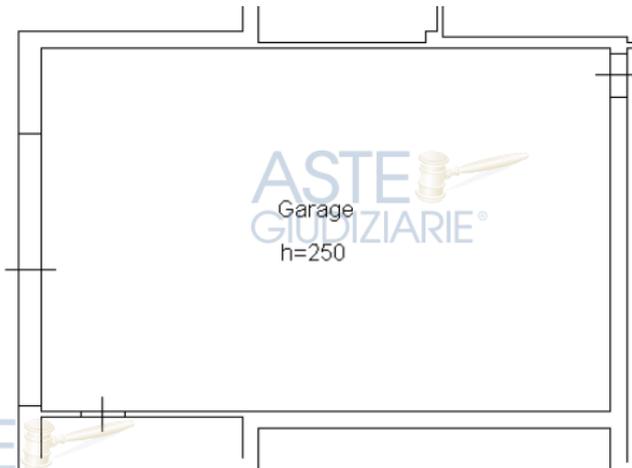


vedute dello studio, del terrazzo e del loro stato di conservazione



vedute del terrazzo per manutenzione alla copertura e della copertura piana non praticabile

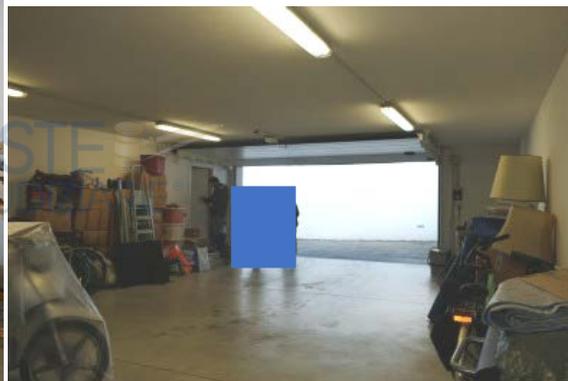




**PIANTA PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA**

(stralcio planimetria catastale, sviluppo
non in scala)

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



vedute dell'autorimessa



vedute dell'autorimessa e del suo stato di conservazione



vedute dello stato di manutenzione dei camminamenti esterni e dei vani contatori ubicati sulla recinzione fronte strada



3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli di acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo di acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti

causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

3.1) PROPRIETA'

L'intero compendio pignorato, risulta in capo all'esecutata, per l'intero, sia come provenienza che come intestazione al Catasto Fabbricati.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AAGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza è il seguente:

-atto di cessione del Notaio Dr. xxxxxxxx xxxxxxxx, Rep. n. xxxxxxxx Raccolta n.xxxxx del xx xxxxxxxx xxxx, registrato a xxxxx in data xxxxxxxx al n. xxxxxxxx serie xx e trascritto alla Conservatoria di xxxx in data xxxxxxxx R.G.n. xxxxxxxx R.P.n.xxx, con il quale il Sig.r xxxx xxxx cede alla Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura, ossia "Fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Cesena, via Giovanni Pascoli n.510, con relativa area di manovra e corte distinta nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel Foglio 149, con particella n.2221 sub.3 (bene comune non censibile ai subb.1 et 2 della particella 2221),omissis.. Particella 2221 sub.1 in Via Pascoli Giovanni n.510 Piano S1-T-1 cat.A/7 cl.4 vani 14,5 R.C.E. 2.845,68, Particella 2221 sub.2 in Via Pascoli Giovanni n.510 Piano S1 cat.C/6 cl.3 M.q.68, R.C.E. 351,19.omissis.. L'area sulla quale sorge il fabbricato e quella annessa sono distinte nel Foglio di Mappa n.149 del Catasto Terreni di Cesena, Sezione Cesena, con la particella n.221 si mq.1.264."

Nell'atto di cui sopra si viene inoltre dichiarato quanto segue:

"....omissis... non viene pagato alcun corrispettivo in quanto la cessione dell'immobile in oggetto è in adempimento del decreto di separazione consensuale tra coniugi emesso dal Tribunale di xxxx in data x xxxxxxxx

xxxx Decreto omologazione Cron. xxxxxxxx, R.G. xxxxxxxx ...omissis...”

(vedasi allegato 10)

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel su citato atto **non risultano** riportati **ulteriori** vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, oltre a quelli in esso elencati.

03.2.3) COMMENTI

Come già relazionato in precedenza, si ricorda il decreto di separazione consensuale tra coniugi emesso dal Tribunale di xxxxx in data x xxxxxx xxxx, Decreto omologazione Cron. xxxxxxxx, R.G. xxxxxxxx dei Sig.ri xxxxxxxx e xxxxxxxx.

A margine della trascrizione dell'atto di cessione gratuita di cui sopra, risultano le seguenti annotazioni:

- annotazione presentata il xxxxxxxx art. xxxxxxxx: avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;
- annotazione presentata il xxxxxxxx art. xxxxxxxx: inefficacia relativa alla soggettiva ex art.2901 del C.C.;
- annotazione presentata il xxxxxxxx art. xxxxxxxx: avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Risulta in atti il Certificato Notarile del Notaio la relazione notarile a firma del Notaio Dott. Gualfreduccio Degli Oddi di Forlì (FC) datata 08/05/2024.

La scrivente, ha comunque reperito i precedenti atti di compravendita, per verificare se in essi fossero elencati particolari vincoli non

specificatamente indicati nell'atto con cui l'esecutata è divenuta proprietaria del fabbricato oggetto di pignoramento; nello specifico sono stati richiesti ed ottenuti i seguenti atti:

1)-atto di donazione del Notaio Dott. xxxxxxxx xxxxxxxx, del xxxxxxxx, rep. xxxxxxxx, raccolta n. xxxxxxxx, registrato a xxxxxxxx in data xxxxxxxx al n. xxxxxxxx serie xx e trascritto a xxxxxxx il xxxxxxxx all'art.xxxx, dal quale si riporta quanto segue:

"...xxxxxxx xxxxxxxx dona a xxxxxxxx, che grato accetta, il diritto di proprietà di appezzamento di terreno edificabile, sito in comune di Cesena, località Monte, via G. Pascoli, distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 149 (centoquarantanove), particelle:

-479 di Ha. 00.11.30 RDE 7,29 RAE 5,84;

-595 di Ha. 00.11.34 RDE 0,87 RAE 0,69.

E così per complessiva superficie di Ha. 00.12.64 (ettari zero zero, are dodici, centiare sessantaquattro) RDE 8,16, RAE 6,53.

Osservazioni:

Nell'atto di cui sopra, risulta che il signor xxxxxxxxxxxx è il figlio della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e dichiara di rinunciare al diritto di opposizione ad esso spettante.

(vedasi allegato 11)

2)-atto di rettifica del Notaio Dott. xxxx xxxxx, del xxxxxxxx, rep. xxxxxxxx, raccolta n. xxxxxxxx, registrato a xxxxxxxx in data xxxxxxxx al n. xxxxxxxx e trascritto a xxx il xxxxxxxx all'art.xxxxxx per erronea indicazione dei dati anagrafici nell'atto di compravendita Dott. Notaio xxxxx rep. xxxxxxxx del xxxxxxxx.

(vedasi allegato 12)

3)-atto di compravendita del Notaio Dott. xxxxxxxx xxxxxxxx, del xxxxxxxx, rep. xxxxxxxx, raccolta n. xxxxxxxx, registrato a xxxxxxxx in data xxxxxxxx al n. xxxxxxxx e trascritto a xxxxxxxx il xxxxxxxx all'art. xxxxxxxx con il quale la Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx accettava ed acquistava un'area di terreno edificabile sita in Cesena, località Monte, lungo la via G. Pascoli censita al Foglio 149 con le particelle 479 (già 479/a) e 595 (già 479/b) per una superficie catastale di mq.1.264, ma **reale di mq.1.250,90.**

(vedasi allegato 12)

Osservazioni:

In riferimento alla documentazione catastale, ove la superficie indicata in visura risulta di mq.1.264, ed a quanto indicato nell'atto di cui sopra, completo di stralcio del frazionamento, si sottolinea che nell'atto viene indicata una superficie reale di mq.1.250,90.

4) 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 provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Risulta in atti il Certificato Notarile del Notaio la relazione notarile a firma del Notaio Dott. Gualfreduccio Degli Oddi di Forlì (FC) datata 08/05/2024.

L'Esperta Stimatrice, oltre a richiedere l'atto di provenienza a coprire il ventennio, ha provveduto ad eseguire la ricerca e la verifica delle formalità

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dell'esecutata e per identificativo catastale attuale delle unità immobiliari pignorate, ultimo aggiornamento 10/04/2025.

Dalla ricerca a nome dell'esecutata sono emerse le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI CONTRO

-Verbale di pignoramento immobili del **XXXXXXXXXX** Rep. n. **XXXXXXXXXX** a favore di **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede a **XXXXXXXXXX** (xx), contro **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, dal quale risultano pignorate per la **quota di 1/1 di proprietà** le unità immobiliari site nel Comune di Cesena e identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 149, Particella 2221 sub.ni 1 (cat. A/7) e sub. 2 (cat. C/6).

Nella sezione D "ulteriori informazioni" viene inoltre indicato la corte comune di cui al sub.3 e l'intera particella censita al Catasto Terreni con il mappale 2221 di mq.1264.

Trascritto a Forlì il **XXXXXXXXXX** Art. **XXXXXXXXXX**.

-Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione del **XXXXXXXXXX** Rep. n. **XXXXXXXXXX** a favore di **XX** con sede in **XX** (xx), contro **XX** e **XX**. Nella sezione D viene chiesto di revocare e dichiarare inefficace nei confronti di **XX** l'atto stipulato dinanzi al Dott. **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, notaio in **XXXXXXXXXX**, in data **XXXXXXXXXX** (rep. n. **XXXXXXXXXX** racc. n. **XXXXXXXXXX**) e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **XXXXXXXXXX** – Territorio in data **XXXXXXXXXX** (Reg. Gen. n.xxxxx, Reg. Part. n.xxx) intervenuto tra **XXXXXXXXXX** (cedente) nato a **XX** (xx) il **XXXXXXXXXX** e **XX** (cessionaria) nata a **XXXXXXXXXX** (xx) il **XXXXXXXXXX**, avente per oggetto il trasferimento della piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte.

Le unità elencate nella nota di trascrizione sono site nel Comune di Cesena e identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 149, Particella 2221 sub.ni 1 (cat. A/7), sub. 2 (cat. C/6) e sub.3 (corte).

-Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione del **XXXXXXXX** Rep. n. **XXXXXXXX** a favore di **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX** (xx), contro **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**. Nella sezione viene chiesto di revocare e dichiarare inefficace l’atto stipulato del Dott. **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX**, notaio in **XXXXXXXXXX**, in data **XXXXXXXXXX** (rep. n. **XXXXXXXXXX**, racc. n. **XXXXXXXXXX**) e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **XXXX**– Territorio in data **XXXXXXXXXX** (Reg. Gen. n.**XXXX**, Reg. Part. n.**xxx**) con il quale, in pretesa dell’esecuzione del Decreto di Separazione consensuale dei coniugi emesso in data **XXXXXXXXXX** dal Tribunale di **xxxx**, veniva posto in essere da parte del Sig. **XXXXXXXXXX** in favore della Sig.ra **XXXXXXXXXX** l’assegnazione di piena proprietà dell’immobile in oggetto.

Le unità elencate nella nota di trascrizione sono site nel Comune di Cesena e identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 149, Particella 2221 sub.ni 1 (cat. A/7), sub. 2 (cat. C/6) e sub.3 (corte).

Dalla ricerca per unità immobiliare di cui ai sub.1 e 2 sono emerse le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI CONTRO

-Verbale di pignoramento immobili del **XXXXXXXXXX** Rep. n. **XXXXXXXXXX** a favore di **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX** con sede a **XXXXXXXXXX** (xx), contro **XXXXXXXXXXXXXX**, dal quale risultano pignorate per la



quota di 1/1 di proprietà le unità immobiliari site nel Comune di Cesena e identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 149, Particella 2221 sub.ni 1 (cat. A/7) e sub. 2 (cat. C/6).

Nella sezione D “ulteriori informazioni” viene inoltre indicato la corte comune di cui al sub.3 e l’intera particella censita al Catasto Terreni con il mappale 2221 di mq.1264.

Trascritto a Forlì il xxxxxxxx Art. xxxxxxxx.

-Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione del xxxxxxxx Rep. n. xxxxxxxx e iscritta in data xxxxxxxx all’art. xxxxxxxx, a favore di xxxxxxxx xxxxxxxx con sede in xxxxxxxx (xx), contro xxxxxxxx e xxxxxxxx. Nella sezione D viene chiesto di revocare e dichiarare inefficace nei confronti di xxxxxxxx xxxxxxxx l’atto stipulato dinanzi al Dott. xxxxxxxx xxxxxxxx, notaio in xxxxxxxx, in data xxxxxxxx (rep. n. xxxxxx, racc. n. xxxxxxxx) e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di xxxxxx – Territorio in data xxxxxx (Reg. Gen. n. xxxxxxx, Reg. Part. n.xxx) intervenuto tra xxxxxxxx (cedente) nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx e xxxxxxxx (cessionaria) nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, avente per oggetto il trasferimento della piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte.

Le unità elencate nella nota di trascrizione sono site nel Comune di Cesena e identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 149, Particella 2221 sub.ni 1 (cat. A/7), sub. 2 (cat. C/6) e sub.3 (corte).

-Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione del xxxxxxxx Rep. n. xxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx – xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx (xx), contro xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx. Nella sezione viene



chiesto di revocare e dichiarare inefficace l'atto stipulato del Dott. **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**, notaio in **xxxx**, in data **XXXXXXXXXX** (rep. n. **XXXXXXXXXX**, racc. n. **XXXXXXXXXX**) e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **xxxx** – Territorio in data **XXXXXXXXXX** (Reg. Gen. n. **xxxxx**, Reg. Part. n. **xxx**) con il quale, in pretesa dell'esecuzione del Decreto di Separazione consensuale dei coniugi emesso in data **XXXXXXXXXX** dal Tribunale di **xxxx**, veniva posto in essere da parte del Sig. **XXXXXXXXXX** in favore della Sig.ra **XXXXXXXXXX** l'assegnazione di piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Le unità elencate nella nota di trascrizione sono site nel Comune di Cesena e identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 149, Particella 2221 sub.ni 1 (cat. A/7), sub. 2 (cat. C/6) e sub.3 (corte).

ISCRIZIONI

-Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del **XXXXXXXXXX** Rep. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** dell'importo totale di € 900.000,00 a fronte di un capitale di € 776.530,06, a favore del **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX** (xx), contro il sig.r **XXXXXXXXXX**, gravante, **la piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari site nel Comune di Cesena e identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 149, Particella 2221 sub.ni 1 (cat. A/7), sub. 2 (cat. C/6) e sub.3 (corte) ed al Catasto Terreni al Foglio 149 particella 2221 (ente urbano di mq.1.264).

Iscritta a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** Art. **XXXXXXXXXX**.

-Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del **XXXXXXXXXX** Rep. **xxx** dell'importo totale di € 700.000,00 a fronte di un capitale di € 650.000,00, a favore del **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX** (xx), contro il sig.r **XXXXXXXXXX**, ad estensione dell'ipoteca

iscritta in data **xxxxxxx** reg. part. xxx, gravante **la piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari site nel Comune di Cesena e identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 149, Particella 2221 sub.ni 1 (cat. A/7), sub. 2 (cat. C/6) e sub.3 (corte) ed al Catasto Terreni al Foglio 149 particella 2221 (ente urbano di mq.1.264)

Iscritta a **xxxxxxx** il **xxxxxxx** Art. **xxxxxxx**.

-Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di separazione personale del **xxxxxxx** Rep. **xxxxxxx** dell'importo totale di € 1.200.000,00 a fronte di un capitale di € 882.000,00, a favore di **xxxxxxxxxxxxx** contro il sig.r **xxxxxxx**, gravante **la piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari site nel Comune di Cesena e identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 149, Particella 2221 sub.ni 1 (cat. A/7), sub. 2 (cat. C/6) e sub.3 (corte) ed al Catasto Terreni al Foglio 149 particella 2221 (ente urbano di mq.1.264)

Iscritta a **xxxxxxx** il **xxxxxxx** Art. **xxxxxxx**.

Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari

Presso l' Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: Sig. **xxxxxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxxxxxxxxx**, accertando formalità pregiudizievoli a nome del Sig. **xxxxxxx**, ed in dettaglio:

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del **xxxxxxx** Rep. **xxxxxxx** dell'importo totale di € 350.000,00 a fronte di un capitale di € 250.000,00, favore della **xxxxxxx xxxxxxxx** - **xxxxxxx xxxxxxx xxxxxx** e **xxxxxxx** con sede in **xxxxxxx** (xx), contro il sig.r **xxxxxxxxxxxxxxxxx** (debitore ipotecario) e **xxxxxxxxxxxxxxxxx** (debitore non



datore), della durata di 30 (trenta) anni e gravante **la piena ed intera proprietà** delle particelle di terreno identificate al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 149, Particella 479 di mq.1.130 e particella 595 di mq.134.

Iscritta a xxxxxxxx il xxxxxxxx Art. xxxxxxxx.

Osservazioni:

Le particelle 479 e 595 sono state soppresse e fuse nella attuale particella 2221 di mq.1.264 con Tipo Mappale n.133196.1/2010 presentato presso il Catasto di Forlì in data 19/07/2010.

A nome della signora xxxxxxxx xxxxxxxx non sono emerse formalità pregiudizievoli riguardanti i beni oggetto di relazione

Oltre ai gravami sulle unità immobiliari riscontrabili dalla documentazione ipocatastale in atti e quanto sopra elencato e relazionato, non risultano ulteriori Iscrizioni e/o Trascrizione pregiudizievoli. (fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita).

(vedasi allegato B)

I dati catastali indicati nell'atto di Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto.

5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

La scrivente ha estratto copia delle planimetrie delle unità immobiliari,



dell'elaborato planimetrico e dell'estratto di mappa catastale, tramite la piattaforma telematica "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, di cui si allega copia.

(vedasi allegati 2-5 e 6)

6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

Visto l'atto di provenienza, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per le unità immobiliari in oggetto, all'Esperta Stimatrice non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisare inoltre le modalità 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.

Alla data del sopralluogo, l'intero fabbricato risultava occupato dalla persona esecutata e dal suo nucleo familiare. Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, non risulta alcun contratto di locazione e/o comodato aventi ad oggetto le unità immobiliari del presente pignoramento.

8) 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. n. 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;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non sono stati rilevati ulteriori vincoli, oltre quelli gravanti sulle unità immobiliari rinvenienti negli atti che ricoprono il ventennio e che hanno conferito la proprietà al soggetto esecutato e precedenti proprietari, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.

Inoltre, non risultano, dalla lettura degli atti su citati, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso delle unità immobiliari e parti comuni *de qua*..(regolamenti e simili).

fatto salvo, per quanto ulteriormente **previsto** dal Codice Civile in materia di condominio e di comunione.

8.2) VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA:

Il Comune di Cesena è regolamentato dalle Tavole del P.U.G. (approvato in data 16 febbraio 2023 ed in vigore dal 15 marzo 2023), del P.S.C. e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

In riferimento alle tavole urbanistiche, la zona in cui è stato edificato l'intero compendio pignorato, non è soggetta a vincoli paesistici, storico artistici, di prelazione dello Stato (ex D. Lgs.42/2004).

La proprietà ricade nel tessuto "città giardino" articolata, nelle Norme di Attuazione, dall'art.4.8.1.

Non risultano ulteriori vincoli particolari del P.U.G., P.S.C. od altro, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* salvo il rispetto di quanto indicato nei titoli autorizzativi rilasciati dal Comune e nelle Norme Tecniche di Attuazione vigenti nel Comune di Cesena, per futuri interventi edilizi e salvo ogni ulteriore approfondimento a carico dell'eventuale aggiudicatario.

In aggiunta a tutto quanto sopra, sono comunque sempre validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura posti da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici che, se e come esistenti, gravano sul compendio immobiliare qui oggetto di stima.

La tipologia di eventuali e futuri interventi edilizi sarà soggetta al rispetto delle normative vigenti alla data di intervento.



CAMPO	VALORE
SPECIFICA TESSUTO	città giardino
ARTICOLO NTA	4.8.1
DESCRIZIONE TESSUTO	Città giardino (art. 4.8.1)
NOME AT	
TAVOLA COLLEGATA	
LINK NORME TECNICHE	https://serviziintemi.unionevallesavio.it/AllegatiPug/AllegatiPug?getAllegato=1&campo_chiave=Città%20giardino%20(art.%204.8.1)

08.3) VINCOLI di P.R.G. – R.U.E.

Si rimanda a quanto sopra già descritto

9) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Non si rileva l'esistenza di ulteriori formalità, vincoli e/o oneri gravanti sul fabbricato ove sono ubicate le unità pignorate, **fatto salvo** quanto già riportato nei punti precedenti.

10) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché 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; Trattandosi di fabbricato unifamiliare non risultano spese condominiali e tantomeno non vi sono tabelle millesimali.

In base alla tipologia del fabbricato, alle sue caratteristiche, allo stato di fatto in cui si trova, si quantifica una spesa forfettaria annua di circa €2.000,00 (euro duemila//00), comprendendo anche le spese per la manutenzione e pulizia del cortile esterno.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi alle u.i. pignorate.

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; provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

L'immobile ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate ha destinazione d'uso **residenziale**.

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica della particella 138, su cui sorge il fabbricato, **in quanto** risulta accatastata come **ente urbano**, e comunque di **superficie inferiore a mq.5.000**.

(vedasi allegato 03)

13) per i fabbricati, verifichi, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è 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 conformità degli impianti accessori;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Presso il Comune di Cesena, si è proceduto a richiedere copia di tutta la documentazione contenuta nei fascicoli dei precedenti autorizzativi del fabbricato pignorato, come desumibili dalla *documentazione di ricerca* messa a disposizione dell'Esperta, al fine di poter visionare ed estrarre copia della documentazione utile e necessaria a rispondere al presente quesito.

Dalla ricerca eseguita risulta che **l'intero fabbricato è stato edificato ex novo**, mediante rilascio di:

-**Permesso di Costruire n.177/2007 del 19/09/2007**, per la costruzione di edificio residenziale unifamiliare. La concessione è stata rilasciata a nome di **xxxxxxx xxxxxxxx**. Nelle prescrizioni risulta l'impegno di rispettare quanto stabilito nell'Atto Unilaterale d'Obbligo per interventi in Bioedilizia, sottoscritto in data 04/09/2007 presso il notaio Dott. **xxxxxxx xxxxxxxx** rep. **xxxxxxx**.

-D.I.A. n.57 del 28/01/2009 per voltura di intestazione del P.d.C. di cui sopra, dalla Sig.ra **xxxxxxx xxxxxxxx** al Sig. **xxxxxxx** in forza dell'atto di donazione tra la Sig.ra **xxxxxxx** ed il Sig. **xxxxxxx**.

-D.I.A. n.232 del 01/03/2010 per variante in corso d'opera al P.d.C. 177/2007.

-Certificato di conformità edilizia e agibilità n.191 del 28/09/2010, P.G.N. 58081/2010/286-2010 mm

-Autorizzazione per la costruzione di allacciamento fognario per acque miste n.11582 P.G.N. AC/MM Prot. 34440 del 15/07/2009, rilasciato a nome **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**. L'autorizzazione ha validità di sei mesi dalla data del rilascio.

-Pratica sismica n.118/08 del 02/04/2008 con relativi fine lavori e deposito di collaudo sismico.

Risultano inoltre depositati le dichiarazioni di conformità degli impianti e la Legge 10.

(vedasi allegato 13-a-b-c-d-e-f-g)

Non sono stati riscontrate le autorizzazioni allo scarico successive al 2009 pertanto si consiglia al futuro acquirente di incaricare un proprio tecnico di fiducia di verificare l'attuale "posizione" del fabbricato, presso gli uffici preposti, al fine di accertarsi sulla regolarità dello stesso e, qualora necessario, provvedere a nuova richiesta di autorizzazione.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di fabbricato residenziale e non di un lotto di terreno, si riassume quanto già relazionato al punto 8.2).

-il lotto sul quale sorge il fabbricato ricade in nel tessuto "*città giardino*" regolamentato dall'art.4.8.1 delle N.T.A.

Sono, ad ogni modo, sempre validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura posti da Leggi dello Stato, Leggi Regionali e da Enti Pubblici, se e

come esistenti, gravanti sul lotto e sul fabbricato in cui sono ubicate le u.i. oggetto di stima.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito presso l'immobile oggetto della presente procedura, rispetto all'ultimo elaborato grafico di progetto architettonico allegato ai titoli edilizi di cui sopra non sono state accertate difformità edilizie.

Non si rende necessaria pertanto la presentazione di alcun titolo edilizio in Sanatoria.

Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da ulteriori analisi e verifiche della documentazione depositata presso gli Uffici Comunali, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Sulla base degli atti amministrativi estrapolati e messi a disposizione dal Comune di Cesena, il fabbricato risulta conforme allo stato dei luoghi accertato alla data del sopralluogo.

Essendo la conformità dell'immobile oggetto di perizia, **subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di Cesena** (ufficio competente), **se quanto riportato nella presente valutazione immobiliare, alla data dell'acquisto, sia ancora vigente o se vi siano state delle modifiche alle normative, o se queste**



siano in corso, che possano incidere su quanto descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di Cesena e le varie normative regionali e nazionali, potrebbero anche essere parzialmente o totalmente diverse, rispetto a quanto fin qui **relazionato e descritto**.

Non risultano all'Esperta che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento al fabbricato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi elencati nei punti a seguire, deve intendersi esclusivamente a totale carico dell'acquirente.

14) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R.6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi 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 già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della 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 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dal sopralluogo eseguito presso il fabbricato oggetto di procedura, rispetto all'ultimo elaborato grafico di progetto architettonico allegato ai titoli edilizi di cui sopra, non sono state accertate difformità edilizie di alcun genere.

Non si rende necessaria pertanto la presentazione di alcun titolo edilizio in Sanatoria, così come sopra relazionato.

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 proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalle informazioni assunte non risultano gravami di cui sopra ed **il diritto dell'esecutata sul bene pignorato è intera proprietà.**

16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, comma 1, d.l. n. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.6.13 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 sin da ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia della sottoscritta E.S., **per il sub.1 risulta registrato il seguente Certificato Energetico:**

-n.00684-000788-2019 rilasciato il 08/01/2019 con scadenza il 08/01/2019 – classe energetica B– EP gl, nren 120,75 kWh/mq

(allegato 14)

La sottoscritta Esperta Stimatrice, provvederà al deposito degli stessi presso l'Ufficio Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle 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 metri quadrati; (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 attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

Per le unità immobiliari pignorate, ad uso residenziale, risulta d'obbligo la redazione dell'A.P.E. per cui si rimanda a quando indicato al punto 16).

18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad € 3.000,00);

Come già relazionato, le unità immobiliari pignorate risultano correttamente accatastate al Catasto Fabbricati. Si rammenta che non risulta rappresentato in planimetria il piccolo ripostiglio interrato, rappresentato nelle tavole allegate alla variante DIA 232/2010.

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già 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 necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. 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);

Non sono interessati terreni agricoli.

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 metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni 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, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore costruttori, colleghi aventi studio nella zona in cui sono ubicate le u.i. pignorate, inoltre da precedenti stime eseguite dalla sottoscritta, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri OMI e della zona in oggetto. (parametri questi ultimi i cui valori non sono sempre allineati con la zona e le caratteristiche dei fabbricati)

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso residenziale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie computata al lordo delle murature, ossia la "superficie commerciale".

Le superfici lorde dei corpi di fabbricati, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
autorimessa P.S1	73,24	0,50	36,62
TOTALE SUB.2			36,62

ABITAZIONE P.S1			
cantina non riscaldata	16,09	0,50	4,83
centrale termica	11,89	0,30	3,57
cantine e servizio igienico riscaldati	126,50	0,60	75,90
ABITAZIONE P.T.			
abitazione	201,77	1,00	201,77
portici	32,15	0,25	8,05
ripostiglio esterno interrato	6,33	0,25	1,58
ABITAZIONE P.P.			
abitazione	70,63	1,00	70,63
terrazzi	17,42	0,25	4,36
TOTALE SUB.1			370,68

*1



corte esclusiva calpestabile	1023,62	0,05	51,18	*2
TOTALE SUB.3			51,18	
TOTALE GENERALE			458,49	

*1 visto le buone condizioni, la funzionalità, gli esistenti impianti di riscaldamento e raffrescamento, le finiture e la funzionalità nel contesto dell'intera abitazione, ho ritenuto congruo conteggiarli al 60%;

*2 vista l'ampia dimensione della corte pertinenziale ho ritenuto congruo conteggiarla al 5%

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture, degli impianti, delle condizioni di manutenzione attuali e dello stato di conservazione, **SI STIMA IL PREZZO AL mq PARI A €2.200,00/mq.**

20.5) AGGIUSTAMENTI AL PREZZO AL MQ considerate le caratteristiche attuali del bene

VETUSTA' coefficiente utilizzato 0,90 per cui:

-abitazione, servizi e autorimessa €2.200,00x0,90= 1.980,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE l'intero fabbricato e le parti esterne necessitano di manutenzione: alle murature e solai per le infiltrazioni di acqua dalle porzioni di tetto piano ed l'umidità risalente, alla pavimentazione esterna (in cattivo stato di manutenzione), agli infissi (alcune porte e finestre risultavano difficili da aprire o addirittura "bloccate") ed, eventualmente, alla sostituzione della vetrata della zona soggiorno-living e della finestra della scala in quanto risulta presente una crepa interna. (vedi documentazione fotografica)

Si applica pertanto un coefficiente di 0,80 per cui:

-abitazione, servizi e autorimessa €1.980,00x0,80= 1.584,00 €/mq

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO (valutato ultimato)

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
mq abitazione	370,68	1.584,00	587.157,12
mq autorimessa	36,62	1.584,00	58.006,08
mq corte esclusiva	51,18	1.584,0	81.069,12
TOTALE			726.232,32

Arrotondato a €726.000,00 (settecentoventiseimila//00 euro)

NOTA * IL PREZZO DI MERCATO E' STATO CONFRONTATO ANCHE CON I VALORI OMI (II° SEMESTRE 2022) CHE PREVEDONO PER GLI IMMOBILI: PER IMMOBILI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENA

Fascia/zona: Semicentrale/PORTA%20SANTI%20OSPEDALE.%20SEMINARIO.%20FIO
SAN%20BARTOLO.%20CAPPUCINI%20OSSERVANZA%20PONTE%2

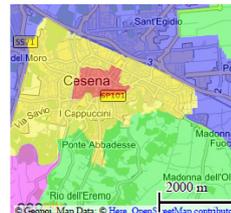
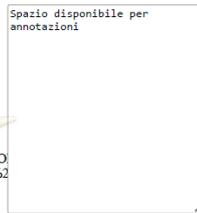
Codice zona: C3

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2150	L	7,3	7,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2150	2550	L	8	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	1700	L	6	6,6	L
Box	Normale	900	1200	L	3,7	5	L
Ville e Villini	Normale	1750	2100	L	6	7,5	L



I valori OMI sopra indicati sono da ritenersi, anche per l’Agenzia delle Entrate, come mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari per cui, questi parametri, potrebbero non essere allineati in eccesso e/o in difetto con quelli di mercato reperiti o di conoscenza della scrivente.

Qualora si verificasse questa condizione, non saranno tenuti in considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

20.7) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE -----	€ 726.000,00
SPESE CONDOMIALI -----	€ 000,00
SPESE CATASTALI -----	€ 0,00
OPERE DI RIPRISTINO (smontaggio opere abusive) -----	€ 0,00
PRATICA SANATORIA EDILIZIA E SISMICA -----	€ 0,00
STATO DI POSSESSO -----	////
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (-10%)	
-euro 72.600,00	

**VALORE DI STIMA DEFINITIVO (726.000,00-72.600,00)=
€653.400,00 (seicentocinquantatremila//400)**

Valore locativo € 2.000,00 mensili (duemila//00) in condizioni normali.

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 divisibilità, a predisporre uno o più 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 congruagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente 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;

Le unità immobiliari, ossia l'intero fabbricato, oggetto di procedura sono risultano in capo all'esecutata per la piena ed intera proprietà, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote pignorate.

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, non risulta divisibile in più unità immobiliari ad uso residenziale.

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 unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani ...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

PIENA ED INTERA PROPRIETA' delle unità immobiliari, ossia dell'intero fabbricato, ad uso residenziale con relativa autorimessa e piccolo ripostiglio esterno oltre alla corte esclusiva site in Cesena, zona Monte, (FC), via G. Pascoli n.510 e identificate al C.F. del medesimo comune al F.149 particella 2221 subalterni:

-Foglio 149, Particella 2221, subalterno 1 categoria A/7, classe 4, vani 14,5, superficie catastale: mq.360 (totale), e mq.347 (totale escluse le aree scoperte intese "superfici di balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti" ai sensi del Provvedimento

del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 29/03/2013), Rendita Catastale € 2.845,68, piano S1-T-1, via G. Pascoli n.510;

-**Foglio 149, Particella 2221, subalterno 2**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.68, dati di superficie totale mq.74, Rendita Catastale € 351,19, piano S1, via G. Pascoli n.510;

-**Foglio 149, Particella 2221, subalterno 3**, bene comune non censibile (area di manovra e corte) ai sub.1 e 2;

Catasto Terreni:

-**Foglio 149, Particella 2221**, ente urbano di mq.1264 (senza reddito);

L'intero fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra, primo) ed uno seminterrato.

La **destinazione d'uso è residenziale**,

Il fabbricato è stato edificato nella zona Monte di Cesena, una zona prevalentemente residenziale, per lo più costituita da ville e villini; in linea d'aria dista circa 500 mt dall'Ospedale civile "M. Bufalini", e circa 1.000 mt dal centro di Cesena, prendendo a riferimento la sede del Municipio.

All'interno di un raggio di circa un chilometro sono presenti punti di interesse quali attività commerciali, servizi alla persona, banche, ecc.

In riferimento al P.U.G. vigente, l'intera particella 2221 ricade nel tessuto "città giardino", regolamentata dall'art.4.8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato risulta edificato in virtù del Permesso di Costruire n.177/2007 e successiva variante, inoltre risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Non sono state riscontrate opere di difformità o modifiche degne di segnalazione.

L'unità immobiliare identificata con il sub.1, avente destinazione **abitazione** risulta composta da:

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

-cantina con accesso dall'autorimessa, cantina con scala di accesso al piano terra, cantina con accesso a cavedio, bagno (di fatto con la sola predisposizione dei sanitari, utilizzato come ripostiglio), cantina-lavanderia, centrale termica. Le altezze interna rilevate variano tra i ml.2,49 ed i ml.2,52, quella indicata in planimetria è di ml.2,50.

PIANO TERRA

-portico, ingresso, zona soggiorno-living ove è presente la scala di accesso al piano primo, due disimpegni a delimitare la zona giorno dalla zona notte, antibagno e bagno per la zona giorno, cucina-pranzo, n.3 camere da letto di cui quella padronale con bagno annesso, un bagno ed un ripostiglio. Le due camere da letto di dimensioni minori hanno affaccio ed accesso ad un altro portico.

L'altezza interna utile varia nei vari ambienti, rientra nella tolleranza di quella indicata nella planimetria catastale.

PIANO PRIMO

-sono presenti due disimpegni, di cui uno per l'accesso al terrazzo per la manutenzione alla copertura ed alla copertura piana non praticabile (di fatto è facilmente accessibile, ma priva di parapetto) ed uno di accesso ad una ulteriore camera da letto con bagno e terrazzo annessi e ad un vano adibito a studio dal quale si accede ad un ampio terrazzo.

L'altezza interna utile varia nei vari ambienti, ma rimane nella tolleranza dei ml.2,70 e/o 2,40 indicati nella planimetria catastale.

L'unità immobiliare identificata con il sub.2, avente destinazione

autorimessa risulta composta da un unico vano di notevoli dimensioni, ubicato al piano primo sottostrada. L'altezza interna utile rilevata è di ml.2,50 e risulta conforme sia a quanto indicato nella planimetria catastale.

La superficie commerciale delle unità immobiliari risulta di: mq.370,68 per l'abitazione di cui al **sub.1**, **mq.36,62** per l'autorimessa di cui al **sub.3** e **mq.51,18** per la corte di cui al **sub.3**.

Non risultano registrati contratti di locazione; l'intero fabbricato risulta abitato ed utilizzata dal soggetto esecutato e dal suo nucleo familiare.

Per l'unità abitativa risultava già registrato il **Certificato Energetico:**

-n.00684-000788-2019 rilasciato il 08/01/2019 con scadenza il 08/01/2019 – classe energetica B– EP gl, nren 120,75 kWh/mq

Valore di stima definitivo €726.000,00

Valore locativo €2.000,00 mensili (duemila//00) in condizioni normali.

23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in 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 più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura vengono trattate come **UNICO LOTTO.**

24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore Esecutato

Il codice fiscale dell'esecutata, come desunto dalla visura catastale (Agenzia delle Entrate) e validato dall'Anagrafe Tributaria, risulta:

- xxxxxxxx;

25) acquisisca copia del 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 convenzioni

matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

A seguito di verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesena è emerso quanto segue:

-dallo stato di famiglia il nucleo familiare risulta costituito dall'esecutata stessa e dai due figli entrambi maggiorenni che risiedono assieme a lei nel fabbricato oggetto di procedura dal 13/marzo/2010.

(vedasi allegato 15)

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 copia di tali documenti;

Come sopra già relazionato, il fabbricato è abitato ed utilizzato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare costituito dai due figli maggiorenni.

Vi risultano residenti dal 13/03/2010.

27) verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché 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);

In merito a quanto richiesto, all'Esperta non risulta nulla da segnalare

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 è soggetto;

Le unità immobiliari, ossia l'intero fabbricato, è intestato a persona fisica per cui sono soggette ad imposta di registro.

29) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

Non è stata richiesta proroga.

30) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;

La scrivente deposita la relazione peritale in data 14/04/2025, data udienza prevista 29/aprile/2025.

31) Provveda infine a comunicare, 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 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;

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale, viene anticipato a mezzo pec e/o p.e.o. alle parti.

Copia del presente elaborato peritale, in formato cartaceo, completo di tutti gli allegati indicati in relazione e di seguito elencati (su supporto informatico), viene inviato a mezzo raccomandata A/R alla persona eseguita.

(vedasi allegato trasmissione relazione)

La nota dei compensi, sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.

NOTE

➤ La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio

delle conoscenze dell'Esperta;

- L'Esperta non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperta ha ispezionato personalmente l'immobile 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

r.g. 50-2024-All.1-comunicazione sopralluogo

r.g. 50-2024-All.2-mappa C.T.

r.g. 50-2024-All.3-visura storica C.T.

r.g. 50-2024-All.4-visure storiche al C.F.

r.g. 50-2024-All.5-planimetrie catastali

r.g. 50-2024-All.6-elaborato planimetrico

r.g. 50-2024-All.7-dati confinanti

r.g. 50-2024-All.8-difformità catastali

r.g. 50-2024-All.9-documentazione fotografica

r.g. 50-2024-All.10-atto di cessione Notaio Guastamacchia-2019

r.g. 50-2024-All.11-atto di donazione Notaio A. Porfiri-2008

r.g. 50-2024-All.12-atto di donazione Notaio Ricchi-1977

r.g. 50-2024-All.B-visure conservatoria

r.g. 50-2024-All.13-titoli autorizzativi

r.g. 50-2024-All.14-A.P.E.

r.g. 50-2024-All.115-documenti anagrafici





r.g.50-2024-All. B-visure conservatoria

Allegato A

Cesena, il 14/04/2025



L'Esperta stimatrice

Taroni Geometra Alida



Pagina 66 di 66

