

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare R.G. N° 55/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE - DOTT. DANILO MAFFA

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO A
LOTTO UNICO**

INTERA PROPRIETA'

Villetta a schiera, cielo terra, sita in Cesena, Via Pordoi n.40

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Cesena, Catasto Fabbricati

- Foglio 83, particella 1060, sub.1, Cat. A/3

Il terreno su cui sorge l'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare sopracitata, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 83, particella 1060 ENTE URBANO di mq 981

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di VILLETTA A SCHIERA, in angolo, con CORTE annessa, sita in Cesena, via Pordoi 40.

L'intera costruzione è risalente alla metà degli anni '80: presenta una struttura intelaiata in cemento armato con chiusure in laterizi, solai in laterocemento, esternamente debitamente tinteggiata mista a porzioni in c.a. a vista, copertura a doppia falda spiovente con cornicioni in c.a., grondaie e pluviali in lamiera di rame, infissi esterni in legno con vetro camera ed avvolgibili. Le condizioni generali esterne dell'edificio appaiono buone.

L'immobile è completamente indipendente, con corte completamente recintata.



L'accesso, sia carrabile che pedonale, avviene sul fronte dell'edificio dalla pubblica via.

L'unità in oggetto è così composta:

AL PIANO INTERRATO sono presenti le cantine/tavernetta;

AL PIANO TERRA è posto l'ingresso (raggiungibile mediante porticato), un locale sgombero, wc/lavanderia, e scala d'accesso ai piani superiori; corte esclusiva (da verificarne la consistenza);

PIANO PRIMO destinato alla zona giorno con soggiorno, cucina-pranzo, un bagno, disimpegno e balconi;

PIANO SECONDO destinato alla zona notte, con tre camere da letto, un bagno, disimpegno e balconi;

SOTTOTETTO allo stato grezzo.

Le finiture interne dell'immobile sono quelle tipiche dell'epoca di realizzo: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni miste in gres/ceramica (in legno nella zona notte), rivestimenti nei bagni in ceramica, porte interne in legno, infissi principalmente in legno con vetro camera, cassettoni in legno ed avvolgibili in plastica.

Gli impianti sono autonomi e sottotraccia e sono: elettrico, termico-sanitario alimentato da caldaia gas (posizionata internamente al piano terra) con termosifoni e climatizzatore a pompa di calore con split interni.

Tutti gli impianti esistenti, sono chiaramente da verificare alla luce delle vigenti normative.

Le condizioni di manutenzione sono medio-buone.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 240.

PERTINENZA E PROVENIENZA

Il bene pignorato risulta in proprietà per 1/2 ciascuno ai soggetti esecutati, in regime di comunione legale dei beni.

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo ai soggetti esecutati è l'atto di Compravendita Notaio Alfredo D'Ausilio di Cesena, Rep.35735 del 07/05/1988.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati, unitamente al proprio figlio ed al relativo nucleo familiare (moglie e 3 figli minorenni).

E' stata eseguita anche verifica presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione e/o comodato in essere, dalla quale però non ne risultano.

REGIME FISCALE

L'immobile è intestato a persone fisiche per cui è soggetto a tassa di registro.

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

A seguito di ricerca dei precedenti edilizi effettuata presso il settore Edilizia del Comune di Cesena, sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- la costruzione dell'intero complesso è stata autorizzata con Licenza Edilizia n.48 del 25/02/1986; varianti in data 20/10/87 e 26/02/88; in data 26/10/1988 è stata dichiarata abitabile (n.204);
- in data 08/07/1998, prot.23986, è stata presentata DIA per chiusura balcone.

REGOLARITA' EDILIZIA

La sottoscritta CTU ha estratto copia del progetto autorizzativo, in particolare allegati all'ultima DIA del 1998 e, verificati i luoghi, ne ha riscontrato le seguenti difformità: al piano terra è stato creato un piccolo ripostiglio nel locale sgombero con nuova paretina in cartongesso; al piano primo è stata presentata la parziale chiusura del balcone nel locale soggiorno, ma internamente è stato creato un unico ambiente, demolendo la parete perimetrale di confine tra il vano abitabile e la "loggia" che si doveva creare. L'intervento autorizzato infatti consisteva esclusivamente nella chiusura del balcone del soggiorno con infisso mobile scorrevole con raccolta a pacchetto.

Sulla base di quanto rilevato in loco e come descritto precedentemente, sono presenti alcune difformità edilizie: tali difformità sono presumibilmente sanabili con la presentazione di una SCIA in Sanatoria, ed i costi della pratica comprensivi di oblazione e spese tecniche, riaccatastamento etc sono stimati intorno ad € 7.000,00.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici. In particolare, non sono stati eseguiti rilievi dell'intero involucro edilizio, distanze dai confini di proprietà, del posizionamento della recinzione esterna/muretto di confine, distanza dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente. Rimane onere della parte interessata all'acquisto (anche in base alle soggettive scelte progettuali) eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

STIMA DEI BENI PIGNORATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (Market Comparison Approach) e 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 specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

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

Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dalla sottoscritta, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine, considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 10% PER ASSENZA DI GARANZIA E TENENDO CONTO DELLA SITUAZIONE DEI LUOGHI

- Valore vendita euro 328.000,00 (trecentotrentottomila/00)

- Valore locativo mensile euro 1.500,00 (come da valori OMI)

Cesena, il 30/12/2025

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda