PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare R.G. n.71/2024

promossa da

XXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. DANILO MAFFA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

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

CUSTODE NOMINATA: Dott.ssa Elisa Giorgioni

Geometra ALIDA TARONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO ……..…….....pag. 4

LOTTO UNICO

02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA …….....pag. 5

03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO .....pag. 35

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOCUMENTI IPOCATASTALI .....pag. 37

05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE .....pag. 38

06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....pag. 38

07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO …….pag. 39

08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI R.U.E. ……..……...pag. 40

09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI …..pag. 41

10) SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ……pag. 41

11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA ……..pag. 42

13) PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI ……...pag. 43

14) SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI ……..…..pag. 46

15) ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici, ecc.) ……...pag. 48

16-17) ATTESTAZIONE ENERGETICA .....pag. 48-49

18) AGGIORNAMENTI CATASTALI .....pag. 49

19) VARIAZIONI COLTURALI .....pag. 50

20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA .....pag. 50

21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....pag. 54

22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE .....pag. 55

23) DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA .....pag. 57

24) CODICE FISCALE .....pag. 58

25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO …….pag 58

26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO .....pag. 58

27) CAUSE PENDENTI – ASSEGNAZIONE CASA …….....pag. 59

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

28) REGIME FIS.CALE DELLA VENDITA ETC... .....……pag. 59
29-30-31) PROROGA, DEPOSITO, COMUNICAZIONE DEPOSITO …pag. 59
NOTE FINALI ESPERTO ……..…….....pag. 60
ELENCO ALLEGATI .....pag. 60

Geometra ALIDA TARONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 30/05/2024, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 31/05/2024 dal G.E. Dott. DANILO MAFFA, depositato Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 05/06/2024 visti i quesiti a cui l'Esperta dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici e debito sopralluogo, è in grado di relazionare quanto segue:

1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, i debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando i debitori 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 13/06/2024, ho provveduto ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato all'indirizzo rilevato agli atti, in cui lo avvisavo della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.71/2024 e fissavo per il giorno 27/06/2024 alle ore 10:00 il sopralluogo per prendere visione delle unità immobiliari oggetto di procedura ed effettuare i rilievi metrici e fotografici delle stesse. (**vedasi allegato 01)**

Alla data del sopralluogo la raccomandata non risultava ritirata, n loco non era presente l'esecutato o chi per esso, pertanto non è stato possibile effettuare l'accesso alle u.i.

Il sopralluogo è avvenuto in data 09/07/2024 per problematiche di accesso alle u.i. imputabili all'esecutato. Erano presenti: la custode Dott.ssa Elisa Giorgioni e la sottoscritta C.T.U.

*****

LOTTO UNICO: fabbricato residenziale, del tipo bifamigliare, con servizio esterno e corte esclusiva sito nel Comune di Cesena (FC), località **Capannaguzzo**, in via **Capannaguzzo n.6824**, il tutto censito al C.F. del medesimo Comune al **Foglio 70 particella 139 subalterno 2**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(abitazione), **subalterno 3** (autorimessa), **subalterno 4** (autorimessa) oltre alla corte comune a tutti i subalterni, identificata con il **sub. 1**, di fatto corte esclusiva, che ne costituisce sia area di sedime dei corpi di fabbrica che giardino, area di manovra e camminamenti.

******

LOTTO UNICO

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;

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

-PROPRIETA' per la quota di 1/1 a **xxxxxxxxxxxxxxx** (soggetto esecutato);

delle unità immobiliari all'interno di un fabbricato "*bifamigliare*" ad uso residenziale, catastalmente identificate al **C.F. del Comune di Cesena**, al **Foglio 70**, **particella 139** coi seguenti subalterni:

-**2** -abitazione;

-**3** -autorimessa;

-**4** -autorimessa;

-**1** -corte comune a tutti i sub. (di fatto corte pertinenziale esclusiva).

L'area di sedime in cui sorgono i corpi di fabbrica insistenti sulla particella, è censita al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 70, particella 139.

2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Il compendio oggetto di procedura risulta censito nel comune di Cesena, nel seguente modo:

Catasto Fabbricati

-**Foglio 70, Particella 139**, **subalterno 2** categoria A/3, classe 3, vani 7, dati di superficie: mq.102 (totale), e mq.96 (totale escluse le aree scoperte intese "superfici di balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti" ai sensi del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 29/03/2013), Rendita Catastale € 596,51, piano T-1, via Capannaguzzo n.6824;

-**Foglio 70, Particella 139**, **subalterno 3**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.16, dati di superficie mq.16, Rendita Catastale € 82,63, piano T, via Capannaguzzo n.6824;

-**Foglio 70, Particella 139**, **subalterno 4**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.46, dati di superficie mq.46, Rendita Catastale € 204,31, piano S-T, via Capannaguzzo n.6824;

-**Foglio 70, Particella 139**, **subalterno 1,** bene comune non censibile (corte).

Ditta attualmente intestata al Catasto Fabbricati (C.F.):

- **xxxxxxxxxxxxxxx** nato a **xxxxxxxxxxxxxxx** (xx) il **xxxxxxxxxxxxxxx**, c.f. **xxxxxxxxxxxxxxx**, **proprietà per 1/1.**

*****

Catasto Terreni:

-**Foglio 70, Particella 139**, ente urbano di mq.640 (senza reddito);

Osservazioni:

1)-le rappresentazioni grafiche del sub.4 nella planimetria catastale, nell'elaborato planimetrico e nella mappa catastale sono contrastanti tra loro e, in nessuna delle tre, vi è corrispondenza con quanto riscontrato in loco;

2)-la rappresentazione grafica della particella 139 nell'elaborato planimetrico non corrisponde a quanto rappresentato nella mappa catastale oltre a quanto rilevato in loco.

Confini:

Al Catasto Terreni: la particella 139, sulla quale sorgono i corpi di fabbrica ove sono ubicate le u.i. oggetto di procedura, confina: a Nord con la particella 1148 (ente urbano con soprastante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piccolo fabbricato che al C.F. risulta costituito da due u.i. entrambe intestate alla soc. xxxxx xxx), ad Est con le particelle 1148 e la particella 1147 (semin. arb. di proprietà della soc. xxxxx xxx), a Sud con la particella 175 (ente urbano con soprastante due corpi di fabbrica le cui u.i. sono tutte di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxx); e ad Ovest con via Capannaguzzo. Salvo se e/o forse altri.

Osservazioni:

Il fabbricato principale in cui sono ubicate i subalterni 2 e 3 risulta contiguo con quello edificato sulla particella 175 con muro di confine in comune. Di fatto il titolo edilizio con cui è stato edificato il fabbricato ad uso abitativo risulta dallo sdoppiamento della originaria licenza edilizia n.170 del 08/04/1975 rilasciata a nome xxxxxxxxxx xxxxxxx e xxxxxx, diventando poi Licenza di Costruzione n.302 del 05/05/1976 rilasciata a nome xxxxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxx che prevedeva la costruzione di un "*fabbricato abbinato ad uso abitazione*".

Si allegano: estratto di mappa C.T. (**all.02**), visura storica C.T. (**all.03)**, visure 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 procedura RG. 71/2024 Rep.5936 del 14/05/2024 (vedasi allegato C):

"piena proprietà degli immobili di esclusiva appartenenza ad esso debitore xxxxxxxxxxxxx come da sopra indicato, siti in Comune di Cesena (FC), in Via Capannaguzzo n.6824, distinti al Catasto Fabbricati di Forlì-Cesena,

Immobile n.1:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Immobile sito in comune di Cesena (C573) distinto al fg.70, part.139 sub.2, Cat. A/3, cl.3, vani 7, R.C. €.596,51=, Via Capannaguzzo n.6824, Piano T-1;

Immobile n.2:

-Immobile sito in comune di Cesena (C573) distinto al fg.70, part.139 sub.3, Cat. C/6, cl.3, mq.16, R.C. €.82,63=, Via Capannaguzzo n.6824, Piano T;

Immobile n.3:

-Immobile sito in comune di Cesena (C573) distinto al fg.70, part.139 sub.4, Cat. C/6, cl.3, mq.46, R.C. €.204,31=, Via Capannaguzzo n.6824, Piano S-T;

con corte circostante, terreno, aree accessorie scoperte, comunque come previsto ed ai sensi dell'art.2912 C.C."

Dati anagrafici dell'esecutato indicato nel pignoramento:

-**xxxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx (c.f.: xxxxxxxxxxx xxxxx) e residente in xxxxxx (xx), Via xxxxxxxxx n.xxxxx.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO R.G. n.8211 R.P. n.5936 del 14/05/2024

I dati catastali, 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.**

******

OSSERVAZIONI

Dall'esame di tutta la documentazione catastale risulta quanto segue:

1)-Nella storia degli intestati, al C.T. la particella 139 risulta essere intestata a xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx per la quota di 1/2;

2)-Nella storia degli intestati, al C.F., i subalterni 2, 3 e 4, insistenti sulla particella 139 risultano essere intestati a xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx per la quota di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

500/1000;

3)-Nell'atto di acquisto della attuale particella 139 (atto Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxx rep. xxxx del xxxxxxxxxxx, risultano indicati come acquirenti i sig.ri xxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx.

Dall'esame di tutta la documentazione agli atti e quella reperita dalla scrivente, si riscontra che la Sig.ra xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx, sono la stessa persona.

In tutte le visure non risultano apposte riserve.

2.4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'intero compendio è costituito da due corpi di fabbrica, distaccati tra loro, edificati sulla particella 139, ciascuno con proprio titolo autorizzativo.

Il corpo principale, e primo ad essere stato autorizzato alla costruzione, è l'abitazione con autorimessa annessa.

Trattasi di fabbricato abbinato con sviluppo, autorizzato titolo edilizio, al piano terra e primo.

Al piano terra sono ubicati i vani ad uso servizio, mentre al piano primo, avente accesso unicamente da scala esterna, è ubicata la mera e propria abitazione.

Risulta inoltre, da quanto riscontrato in loco, presumibilmente un "vano" interrato accessibile con scala esterna posta sul retro del fabbricato.

La scrivente non ha potuto prendere visione di questo "vano" in quanto, pur effettuando diversi sopralluoghi successivi al 09/07/2024, risultava sempre sommerso dall'acqua e quindi non accessibile; pertanto la scrivente non è in grado di relazionare se trattasi di un unico vano o di un intero piano interrato avente sviluppo in pianta pari alla proiezione della sagoma del fabbricato.

In riferimento all'epoca di costruzione ed alla documentazione reperita, il fabbricato risulta edificato con elementi portanti e pareti divisorie in laterizio, con solai in laterocemento,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

intonacati e tinteggiati.

E' privo di termocappotto,

Le due porzioni di tetto, sono entrambe a due falde, con manto di copertura in laterizio.

Sono inoltre presenti, seppur ammalorate, elementi di lattoneria quali grondaie e pluviali in rame e/o similare.

Il fabbricato ad uso residenziale, costituito dai subalterni 2 (abitazione) e 3 (autorimessa) risulta costruito ex novo con Licenza di Costruzione n.302 P.G.N. n.3758 del 05/maggio/1976; per la quale è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n.174 del 04/ottobre/1976 con tanto di relazione di visita tecnica eseguita in data 20/luglio/1976 da parte dei funzionari preposti del Comune di Cesena, senza alcuna segnalazione di infrazione.

Per quanto riguarda il secondo corpo di fabbrica, catastalmente identificato con il sub.4, in riferimento al titolo edilizio e relativa autorizzazione di usabilità rilasciata a seguito di sopralluogo, ***dovrebbe*** essere costituito da una autorimessa con annessa cantina al piano primo sottostrada.

Risulta costruito ex novo con Concessione Edilizia (ex Licenza di Costruzione) n.487 P.G.N. n.7399 del 09/luglio/1977; per la quale è stata rilasciata Autorizzazione di Usabilità n.150 del 18/maggio/1978 con tanto di relazione di visita tecnica eseguita in data 14/gennaio/1978 da parte dei funzionari preposti del Comune di Cesena, senza alcuna segnalazione di infrazione.

Di fatto, come riscontrabile dalla documentazione fotografica, in loco risulta un manufatto di dimensioni e sagoma notevolmente diversi da quanto autorizzato, presumibilmente utilizzato sia come autorimessa che come deposito.

A causa della presenza di notevole materiale, tra cui elementi anche "*pericolosi*" ed arrugginiti, non è stato possibile verificare se, sotto una presunta botola riscontrata a terra, e parzialmente visibile sul rialzo rilevato nell'ambiente di dimensioni maggiori, sia effettivamente presente la cantina al piano interrato, come da rappresentazione grafica nella tavola allegata al titolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

autorizzativo.

All'interno non sono state riscontrate scale in muratura che colleghino il piano terra ad altro piano.

Il fabbricato ha struttura portante in cls a vista, con pareti interne in muratura.

Il solaio di copertura è in parte in latero-cemento ed in parte travi e pannelli in metallo.

Per entrambi i corpi di fabbrica, non risultano successivi interventi edilizi e sanatorie.

L'intero lotto risulta recintato su tutti i lati; prevalente con muretto in cls a vista con soprastante coprimuretto in cotto e/o similare mentre sul fronte strada con soprastante elementi in metallo.

Il lotto è dotato di accesso pedonale e carrabile sulla via Capannaguzzo, completi di cancelli, ed uno carrabile sulla recinzione a confine con la particella 1148 in corrispondenza del portone di accesso all'u.i. di cui al sub.4, per il quale non è stato riscontrato alcun titolo autorizzativo.

In sede di sopralluogo è risultato evidente che entrambi i fabbricati non sono più utilizzati e/o abitati da diversi anni, nell'intero piano terra dell'abitazione (sub.2 e 3) ed il sub.4 vi è depositato materiale di vario genere tanto da rendere difficoltoso ed in parte impedire l'accesso ed il completo rilievo degli stessi.

La parte abitativa risultava completamente priva di qualsiasi tipo di arredamento, gli impianti del gas metano e della corrente elettrica risultavano non funzionanti con presumibile disdetta delle rispettive utenze.

L'area cortilizia era piena di sterpaglie e fusti che ostacolavano il camminamento.

Lo stato di manutenzione generale esterna era mediocre, quasi scarsa, sono stati infatti riscontrate evidenti crepe nelle pareti esterne del deposito di cui al sub.4, porzioni di guaina di copertura (sempre del fabbricato di cui al sub.4) penzolanti dal tetto, porzioni di grondaie e pluviali mancanti dalla copertura dell'abitazione, il "vano" interrato, sotto l'abitazione, sommerso di acqua, così come si evince nella documentazione fotografica allegata.

La località di Capannaguzzo è un paese periferico di Cesena, situato in zona prevalentemente

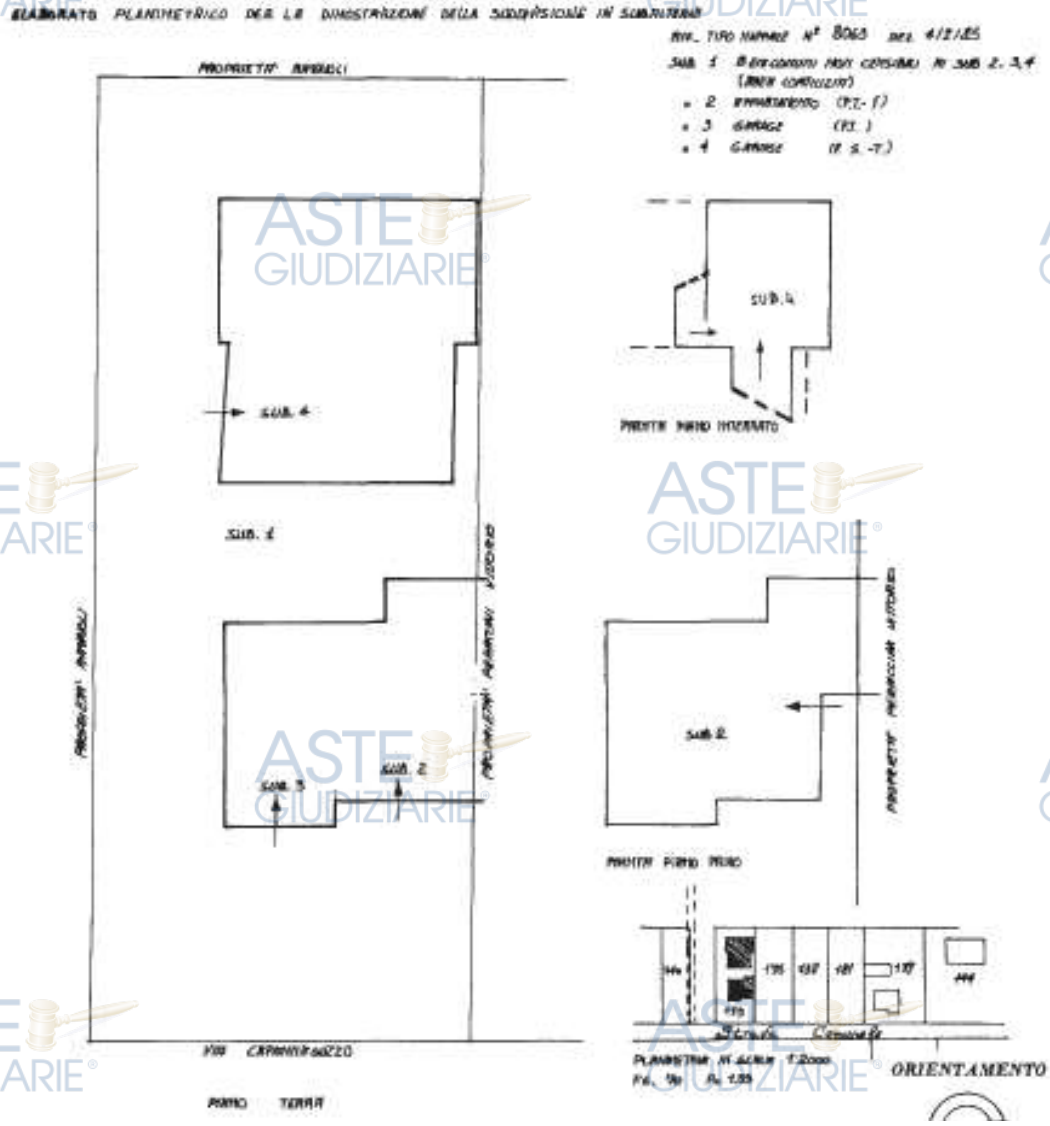
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

agricola, a confine con il Comune di Cesenatico.

Sono pressocchè assenti servizi commerciali e pubblici e/o di servizio alla persona in genere, pertanto risulta praticamente necessario essere muniti di mezzi propri per effettuare qualsiasi genere di spostamento.

2.5) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

stralcio dell'elaborato planimetrico - sviluppo non in scala



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare identificata con il **sub.2**, ha destinazione **abitazione** e, **catastalmente**, risulta composta da:

PIANO TERRA:

-deposito (dal quale si accede al fabbricato), disimpegno, deposito, c.t. (con accesso dall'esterno del fabbricato), un w.c. ed una cantina.

L'altezza utile interna rilevata è di ml.2,55 mentre quella indicata in planimetria e nella sezione della tavola progettuale allegata alla Licenza Edilizia è di ml.2,50.

FINITURE

Da planimetria catastale all'unità di cui al sub.2 vi si accede dal vano avente destinazione deposito, mentre nella tavola allegata al titolo edilizio tale vano ha destinazione portico. Tale vano risulta tamponato con una vetrata avente struttura in metallo.

La porta di ingresso è anch'essa in metallo e vetro, quelle interne sono invece in legno tamburato di colore noce con maniglie in metallo di color bronzo.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice e maniglie in metallo di color bronzo.

Il sistema oscurante, è costituito da tapparelle in pvc di colore mattone; alcune di esse mal funzionanti o per niente apribili.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, fatta eccezione del portico dove la pavimentazione è in gress e/o similare. Anche il rivestimento del bagno e del vano deposito (utilizzato come cucina) sono in ceramica.

I battiscopa, ove presenti, sono in legno di colore noce.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate.

Nel bagno tutti i sanitari sono del tipo a terra con rubinetteria tradizionale di colore argento; è presente la doccia a pavimento dotata di piletta, ma priva del box.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, con placche, ove presenti, in pvc di colore chiaro; gli interruttori sono in pvc di colore chiaro.

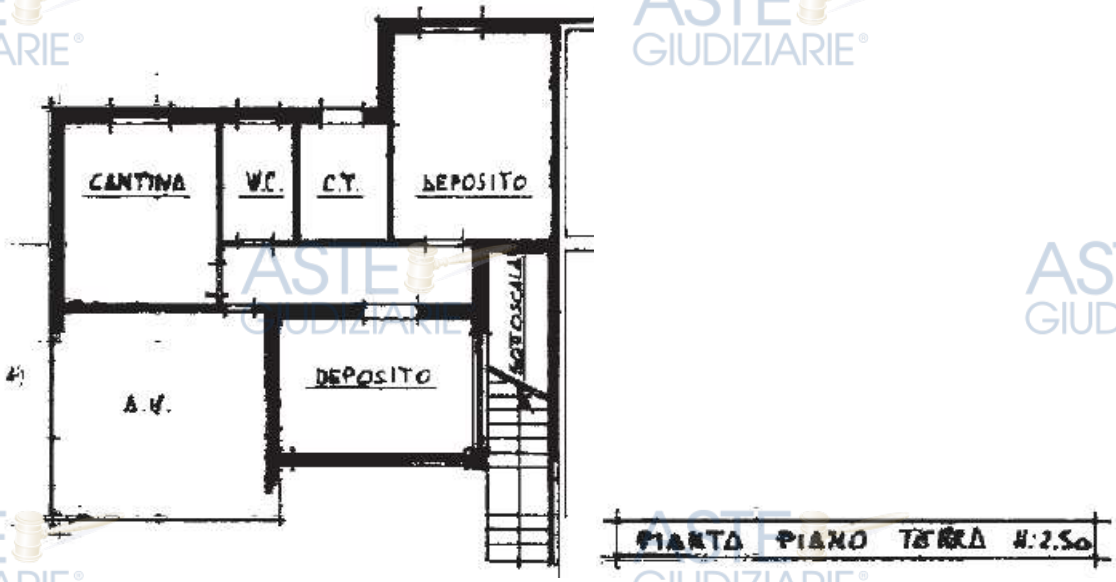
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'impianto di riscaldamento è del tipo di tradizionale con corpi scaldanti, ove presenti, in metallo di colore chiaro.

Non è stato riscontrato alcun termostato.

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate particolari tracce di umidità.

Come si evince dalla documentazione fotografica, l'intero piano terra viene utilizzato come deposito di materiale di vario genere, e non più abitato da diverso tempo.



PIANO PRIMO:

Vi si accede unicamente da scala esterna, e risulta composto da:

-ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, w.c., n.2 camere da letto e n.2 balconi.

L'altezza utile interna rilevata è di ml.3,00, in planimetria è indicata un'altezza di ml.2,80 mentre nella sezione della tavola progettuale allegata alla Licenza Edilizia risulta di ml.3,00.

FINITURE

La porta di ingresso è in metallo e vetro, quelle interne sono invece in legno tamburato di colore noce con maniglie in metallo di color bronzo.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice e maniglie in metallo di color bronzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sistema oscurante, è costituito da tapparelle in pvc di colore mattone; alcune di esse mal funzionanti.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, fatta eccezione delle camere da letto dove la pavimentazione è in legno, mentre nei balconi è in cotto e/o similare.

I rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica.

I battiscopa, ove presenti, sono in legno di colore noce.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate o rivestite con materiale simil velluto.

Nel bagno i sanitari sono del tipo a terra con rubinetteria tradizionale di colore argento; è presente la vasca.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, con placche, ove presenti, in metallo ed interruttori in pvc di colore chiaro.

L'impianto di riscaldamento è del tipo di tradizionale con corpi scaldanti, ove presenti, sono in metallo di colore scuro.

Non è stato riscontrato alcun termostato.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate macchie di umidità e localizzati distaccamenti dell'intonaco nel soffitto delle due camere da letto, presumibilmente causate da infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

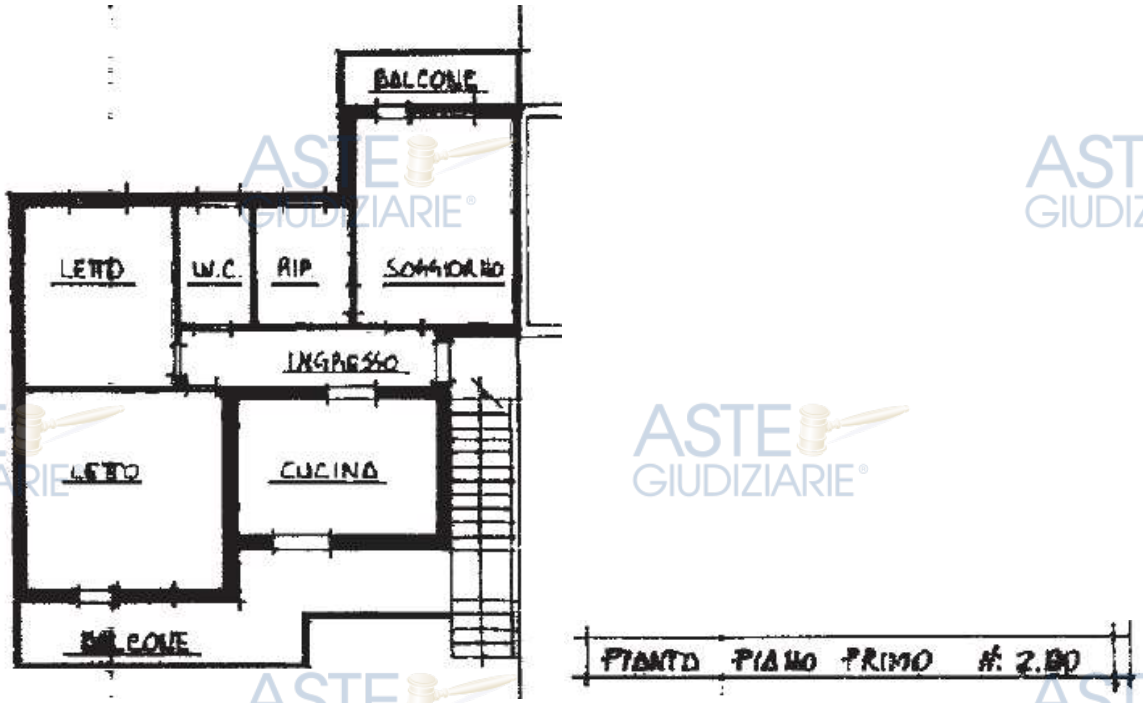
Le ringhiere dei parapetti dei balconi e della scala sono in metallo.

Come si evince dalla documentazione fotografica, l'intero piano primo è completamente privo di arredamento, sono rimasti sono alcuni lampadari.

Non è stata riscontrata alcuna botola per l'accesso al sottotetto.

Anche se l'esecutato risulta avere la propria residenza in questo fabbricato, questo risulta disabitato già da diversi anni, così anche come dichiarato dallo stesso esecutato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



******

Impianti:

I contatori di luce, gas ed acqua sono ubicati nelle rispettive nicchie come si evince nella documentazione fotografica allegata alla presente.

Quello dell'acqua e del gas sono all'interno della proprietà, in prossimità del cancello carrabile.

-**impianti televisivo ed elettrico**: sono del tipo sottotraccia, presumibilmente con tubazioni e scatole in pvc, i frutti sono sia in metallo che in pvc, mentre gli interruttori sono in pvc.

-**impianto di riscaldamento**: risulta del tipo tradizionale con elementi, ove non sono stati rimossi, in metallo di vario colore. Le tubazioni sono presumibilmente in rame.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono dotati di propria caldaia alimentata a gas metano ed ubicata nell'apposito vano avente destinazione "centrale termica" posta al piano terra e con accesso unicamente dall'esterno.

La scrivente non ha preso visione del libretto della caldaia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-**impianto di refrigerazione**, non risulta riscontrato l'impianto di raffrescamento.

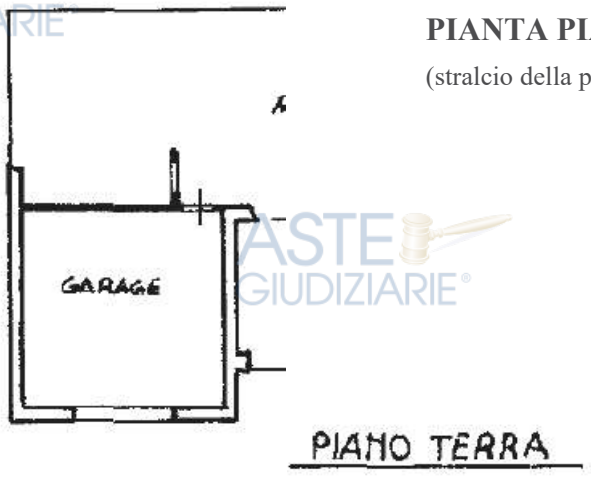
******

L'unità immobiliare identificata con il **sub.3**, avente destinazione **autorimessa** risulta composta da: vano unico con accesso dalla corte comune di cui al sub.1.

L'altezza utile interna rilevata è di ml.2,59 mentre quella indicata nella sezione della tavola progettuale allegata alla Licenza Edilizia è di ml.2,50.

PIANTA PIANO TERRA

(stralcio della planimetria catastale - sviluppo non in scala)



FINITURE

La porta di ingresso all'autorimessa ha struttura in metallo con vetro con all'esterno saracinesca in metallo, mentre quella interna è come le altre presenti all'interno dell'abitazione.

Il pavimento è in cls.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'infisso della finestra è in legno con vetro semplice e maniglia in metallo come tutti gli infissi dell'abitazione.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, con i frutti ed interruttori, ove presenti, in pvc.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Come si evince dalla documentazione fotografica, risulta demolita la parete divisoria tra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'autorimessa e l'adiacente cantina.

Tale intervento edilizio non risulta autorizzato con titolo edilizio e non risulta nemmeno aggiornata la planimetria catastale sia dell'autorimessa di cui al presente sub.3 che dell'abitazione.

*****

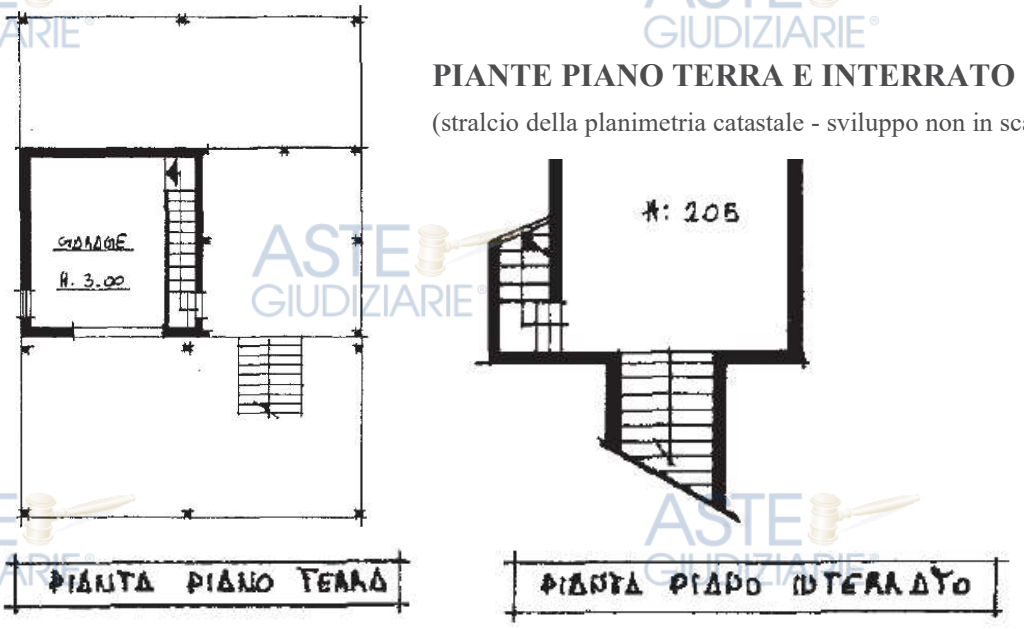
L'unità immobiliare identificata con il **sub.4**, avente destinazione catastale di **autorimessa** risulta composta da: un vano al piano terra ad uso garage ed un vano al piano interrato (senza destinazione nella planimetria catastale, con destinazione cantina nella tavola progettuale allegata al titolo autorizzativo) con accesso dalla corte comune di cui al sub.1.

In riferimento a quanto rappresentato nella planimetria catastale, seppur senza indicazione di destinazione (come era comunque d'uso all'epoca della presentazione della stessa), risultano rappresentate anche due tettoie sui lati Est ed Ovest del manufatto.

Le altezze indicate in planimetria risultano di ml.3,00 per l'autorimessa e di ml.2,05 per la cantina, mentre nella sezione rappresentata nella tavola allegata al titolo autorizzativo risultano di ml.3,00 per l'autorimessa e di ml.2,00 per la cantina.

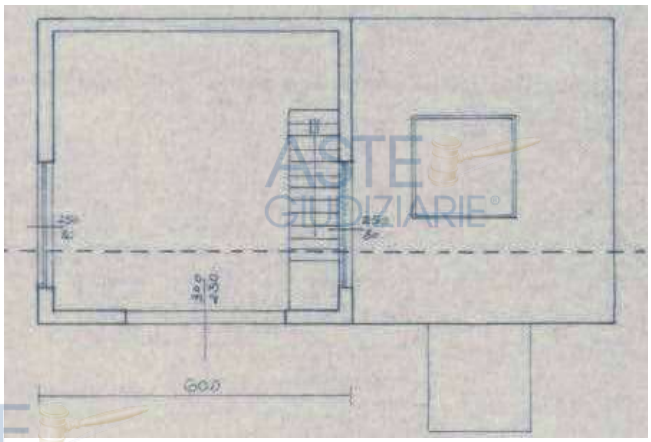
PIANTE PIANO TERRA E INTERRATO

(stralcio della planimetria catastale - sviluppo non in scala)



Geometra ALIDA TARONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

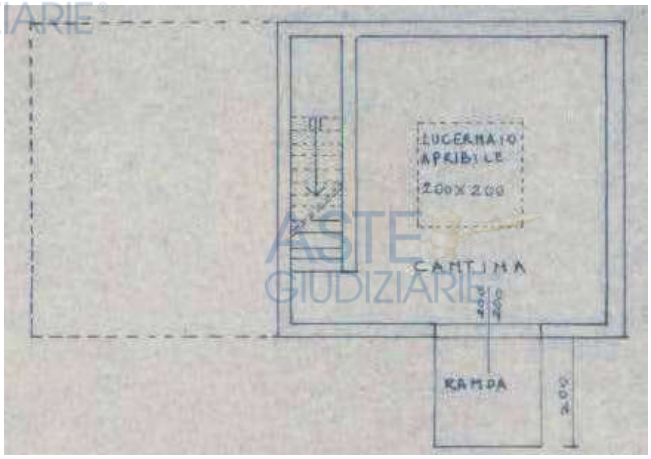
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANTA PIANO TERRA

PIANTE PIANO TERRA E INTERRATO

(stralcio della tavola allegata al titolo autorizzativo C.E. n.487 del 09/07/1977 - sviluppo non in scala)



PIANTA PIANO CANTINA

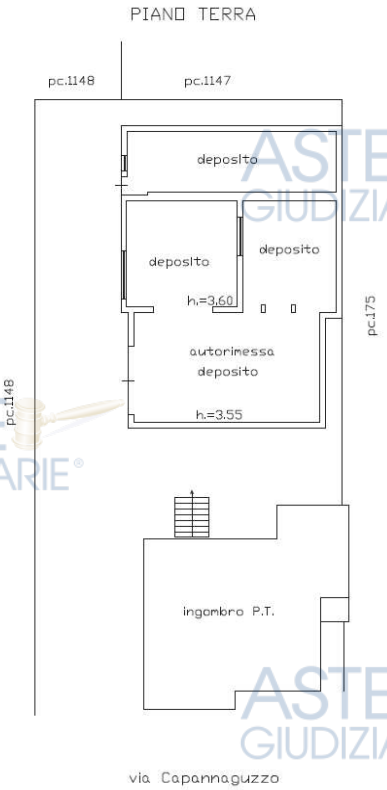
Di fatto, in loco, è stato riscontrato un manufatto di dimensioni notevolmente maggiori, sagoma e posizione nel lotto completamente diverse sia rispetto alla planimetria catastale che alla tavola allegata al titolo autorizzativo.

Non vi è corrispondenza nemmeno con l'elaborato planimetrico e con la mappa catastale.

Come si evince della documentazione fotografica, all'interno del vano "garage/deposito", verso il fondo dello stesso (lato particella 175) è stato riscontrato un rialzo di circa 30 cm, sul quale vi erano appoggiate delle lastre in metallo, per la maggiore arrugginite e non sollevabili.

La C.T.U. non ha potuto prendere visione di quanto vi era sotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANTA PIANO TERRA

(rappresentazione grafica dello stato rilevato in loco - sviluppo non in scala)

FINITURE

La porta di ingresso alla porzione di fabbricato di dimensioni maggiori e costituito da tre ambienti è una serranda in metallo con apertura a scorrimento su binari ai due estremi (superiore ed inferiore).

In sede di sopralluogo è stato possibile aprire tale serranda solamente di cm.60 circa, rendendo alquanto difficile l'accesso.

L'esecutato riferiva alla C.T.U. che anche questo deposito non veniva utilizzato da molto tempo.

All'interno è stato riscontrato materiale di vario genere, riconducibile anche ad una delle attività dell'esecutato stesso.

Il pavimento è cls.

Le pareti sono intonacate ma non tinteggiate.

Gli infissi delle finestre sono in metallo con vetri semplici, ove presenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'impianto elettrico è per la maggiore del tipo civile sottotraccia, con presenza anche di cavi a vista, interruttori in pvc.

Il solaio di copertura ha struttura in metallo, nel vano di dimensioni maggiori, ed in laterocemento nei due vani laterali di dimensioni minori.

La copertura è costituita da una guaina che, come si evince dalla documentazione fotografica, risulta in parte distaccata dalla struttura e "penzolante" verso la corte esterna.

All'esterno è presente un lavatoio.

La porta di ingresso alla porzione di fabbricato di dimensioni minori, costituito da un unico ambiente, è in metallo con apertura ad anta.

All'interno è stato riscontrato materiale di vario genere che ne ostacolava la visione ed il rilievo totale dell'ambiente.

Il pavimento è cls, con presenza di crepe e sgretolamenti dello stesso

Le pareti sono intonacate ma non tinteggiate.

Gli infissi delle finestre sono in metallo con vetri semplici, ove presenti.

Per la parte visionabile, non è stato riscontrato alcun impianto elettrico.

Il solaio di copertura ha struttura in laterocemento.

*****

La corte comune a tutti i subalterni, identificata con il **sub.1**, è adibita a giardino, camminamenti ed area di manovra.

Alla data del sopralluogo risultava, per quanto visibile, in parte pavimentata con lastre in ghiaia lavata; a prevaricare sull'intera corte però erano sterpaglie ed arbusti che ne impedivano la completa visione e, in alcuni punti, anche il camminamento verso i muri di recinzione.

*****

Alla data del sopralluogo gli impianti NON risultavano funzionanti.

*****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da ricerca e verifica presso il Comune, non sono stati riscontranti i certificati di conformità degli impianti, e non è dato sapere se questi fossero stati depositati o meno.

Pertanto, visto la data di realizzo dei corpi di fabbrica e degli impianti, e **tenuto conto che non è stato possibile prendere visione delle certificazioni** per tutte le u.i. oggetto della presente procedura, l'Esperta **NON è in grado di attestarne la conformità** e **consiglia al futuro aquirente di far verificare a sua cura e spese** la loro conformità ed il corretto funzionamento da personale specializzato, e qualora risultasse necessario, di provvedere al loro adeguamento **ottenendo nuove e complete** dichiarazioni di conformità.

******

Nel complesso si può affermare che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, di cui al sub.2 (abitazione) e sub.3 (atorimessa) presentano un discreto grado di finitura interno e mediocre quello esterno, mentre il corpo di fabbrica riconducibile al sub.4, ma che di fatto si presenta di dimensioni e sagoma alquanto difforme, si presenta in condizioni alquanto mediocri sia all'interno che all'esterno.

Di certo, tutte le unità immobiliari necessitano di intervento di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

******

Per il conteggio della superficie commerciale, si è tenuto conto di quanto rappresentato nelle tavole allegate ai titoli autorizzativi, in quanto il corpo di fabbrica riconducibile all'unità immobiliare identificata con il sub.4, per le sue dimensioni, distanze dai confini, ecc., non risulta sanabile, pertanto il futuro acquirente potrà optare se demolire l'esistente e ricostruire quanto autorizzato, o demolire l'esistente e lasciare la corte priva di manufatti. Per entrambe le opzioni, dovrà essere aggiornata la documentazione catastale e comunale, come indicato nell'apposito paragrafo.

La superficie commerciale dell'abitazione (sub.2-P.T. e P.P.) è di mq. 126,17; quella del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

locale autorimessa (sub.3) è di mq 10,16, quella dell'autorimessa esterna, con cantina annessa al PS1 (sub.4-come da titolo autorizzativo) è di mq. 29,88, mentre quella della corte comune (sub.1) è di mq.51,96.

Le superfici di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperta sulle tavole di progetto allegate alla Licenza di Costruzione n.302/1976 e Concessione Edilizia n.487/1977 rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena e confrontate sia col rilievo metrico eseguito in loco dalla scrivente che con le planimetrie catastali rilasciate dall'Ufficio competente (orientativamente in scala 1:200).

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

******

Le unità immobiliari risultano catastalmente identificate e rappresentate e, alla data del sopralluogo, si presentavano ben identificate ed identificabili.

Dal confronto delle **planimetrie catastali** depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

per il **sub.2-ABITAZIONE**

1)-al piano terra, il deposito da cui si accede all'abitazione è stato autorizzato, con titolo edilizio come portico, aperto sul lato fronte strada;

2)-il vano ad uso deposito, con affaccio sul retro del fabbricato risultava impropriamente utilizzato come cucina; sempre in questo vano è stato rilevato un sette murario nella parete lato porta di accesso;

3)-il vano con destinazione cantina è stato inglobato all'adiacente autorimessa, identificata con il sub.3, demolendone la parete divisoria, inoltre è stata tamponata la porta di accesso dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corridoio;

4)-l'altezza indicata in planimetria risulta ml.2,50, quella rilevata è di ml.2,55;

5)-all'esterno del fabbricato, sul retro, è stata riscontrata una botola nella pavimentazione a "protezione" (il pessimo stato di conservazione della stessa sconsigliava certamente di calpestarla) di una scala con struttura in metallo, di accesso all'interrato. Non è stato possibile accedervi in quanto completamente sommerso dall'acqua, pertanto la scrivente non ha potuto accertare se trattasi di un solo vano o se è stato realizzato un ulteriore intero piano interrato avente lo sviluppo dei piani fuori terra.

6)-al piano primo risultano modificati gli usi dei due ambienti principali della zona giorno, il ripostiglio adiacente al soggiorno risulta di dimensioni leggermente inferiori rispetto a quanto rappresentato in planimetria ed adibito a retro cucina.

7)-il bagno risulta di dimensioni leggermente maggiori rispetto a quanto rappresentato in planimetria;

8) l'altezza indicata in planimetria risulta ml.2,80, quella rilevata è di ml.3,00.

per il **sub.3-AUTORIMESSA**

1)-risulta di dimensioni maggiori in quanto è stata demolita la parete divisoria con l'adiacente cantina, così come sopra descritto.

per il **sub.4-AUTORIMESSA con cantina al piano interrato**

1)-come fin qui relazionato, quanto riscontrato in loco è di dimensioni, sagoma e posizione, rispetto al fabbricato abitativo ed ai confini, completamente diverso da quanto rappresentato nella mappa catastale, nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale.

Perfino i tre elaborati grafici non sono conformi tra loro nella sua rappresentazione.

(**vedasi allegato 08)**

In riferimento a quanto sopra elencato, **trattandosi di difformità sanabili e non**, la scrivente Stimatrice **non ha provveduto** a redare alcun aggiornamento catastale (aggiornamento sia al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati), in quanto dovrà essere **propedeutico, nella rappresentazione dello stato legittimo ultimo aggiornato, a tutte le unità immobiliari.**

Pertanto **risulta senz'altro preferibile** che **l'aggiornamento sia redatto a cura e spese dell'acquirente, lasciandogli la scelta della soluzione a lui più favorevole** (optare per sanare, ove possibile, le difformità o per il ripristino dello stato autorizzato), così da avere per il futuro perfetta rispondenza fra lo stato dei luoghi e tutta la documentazione catastale.

******

2.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una rappresentazione dell'intero compendio oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione delle planimetrie, dell'elaborato planimetrico e della mappa catastale, oltre delle tavole presentate presso l'Ufficio Tecnico di Cesena.

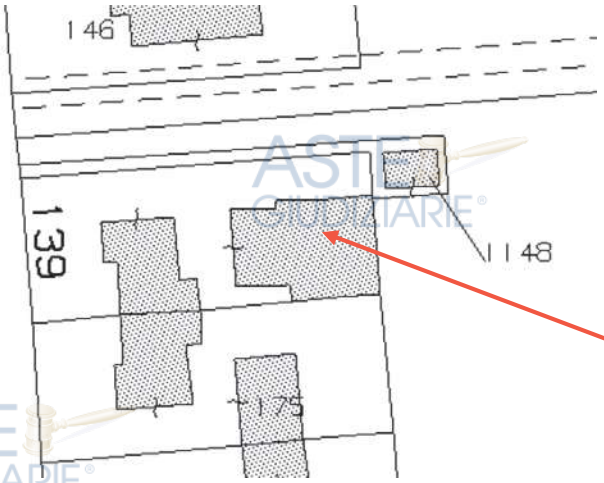
E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, con relativa didascalia che si allega. (**vedasi allegato 17)**

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

veduta generale del lotto ove sono ubicate le u.i. oggetto di procedura (stralcio della veduta dal portale formaps di stimatrix)

Geometra ALIDA TARONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



stralcio mappa C.T. particella 139

Geometra ALIDA TARONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

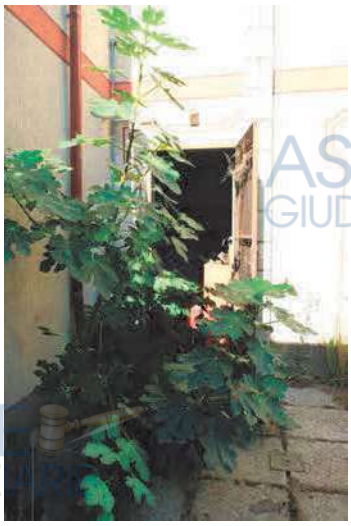
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

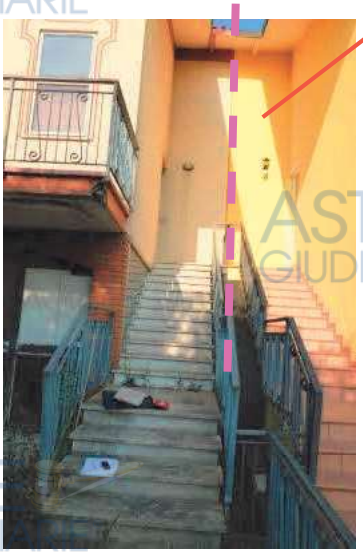
Geometra ALIDA TARONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geometra ALIDA TARONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

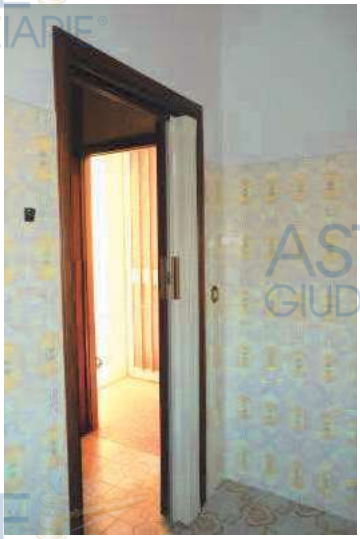
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Geometra ALIDA TARONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Geometra ALIDA TARONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geometra ALIDA TARONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geometra ALIDA TARONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geometra ALIDA TARONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geometra ALIDA TARONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli dì 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, insistente sulla particella censita al Catasto Terreni di Cesena, al foglio 70, particella 139 (al Catasto Fabbricati: sub.1 corte comune a tutti i sub., sub.2 abitazione, sub.3 autorimessa e sub.4 autorimessa), risulta in capo all'esecutato nello stato di diritto della piena proprietà per la quota di 1/1.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

I titoli di provenienza sono i seguenti:

-**Atto di compravendita** del Dott. Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxx Rep.xxxx Raccolta xxxx del xxxxxxxxxx, registrato a xxxxxx il xxxxxxxxx al n.xxxx e trascritto a xxxx il xxxxxxx Art. xxxx, con il quale assieme alla moglie xxxxxxxxxxxxxxx acquistava in comunione dei beni dai signori xxxxxxxxxxx xxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx l'intera proprietà di un appezzamento di terreno sito in Comune di Cesena, frazione Capannaguzzo distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 70 particella 139 (già 139/a) di mq. 640.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con il medesimo atto, l'esecutato e la moglie si obbligavano al completo mantenimento ed assistenza nei confronti dei sig.ri xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx.

Sempre in data xxxxxxx, con atto del Dott. Notaio xxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxx Rep.xxxx Raccolta xxxx, registrato a Cesena il xxxxxxxxxxx al n.xxx con il quale i coniugi xxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx, hanno convenuto di assoggettare il regime di comunione legale a tutti i beni acquistati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 19 maggio 1975 n.151, ossia l'intero appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 70 particella 139, con superficie catastale di mq.1280.

(vedasi allegato 09)

NB:

Negli atti di provenienza, nei titoli autorizzativi, nella documentazione catastale e nella documentazione in conservatoria, risulta indicato "xxxxxxxxxxx", mentre agli atti nella documentazione relativa alla parte creditrice risulta indicato "xxxxxxxxxxx".

xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx sono la medesima persona.

******

Successivamente all'acquisto, gli acquirenti edificavano sul terreno, in primis il fabbricato residenziale con Licenza di Costruzione n.302 del 05/05/1976, attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 70 Particella 139 sub.ni 2, 3 e successivamente un ulteriore corpo di fabbrica, con Concessione Edilizia n.487 del 09/07/1977 attualmente identificato con il sub.4.

Il terreno diveniva a partita "1" Ente Urbano di mq. 640 (attuali identificativi catastali).

-**Sentenza per divisione** emessa dal Tribunale di Forlì-Sez. Cesena del xxxxxx Rep. n° xxxxxxx trascritta a xxxx il xxxxxxxxxxx Art. xxxx con il quale veniva assegnata al sig. xxxxx xxxxxxxxxx l'intera proprietà dell'immobile censito al CEU del Comune di Cesena al Foglio 70

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 139 sub.ni 2, 3 e 4, il tutto contro la ex moglie xxxxxxxxxxxxxxxx. **(vedasi allegato 10)**

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Negli atti di cui sopra, e nella loro nota di trascrizione non vengono indicati alcuni vincoli e/o patti.

I signori Pieraccini Girolamo e Narducci Clarice, risultano deceduti.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Risulta in atti il Certificato Notarile del Notaio Dott.ssa xxxxxxxxxxx, Notaio di xxxx, datato xxxxxxxxxxx.

L'Esperta Stimatrice ha provveduto ad eseguire in data 27/06//2024 ed in data 22/03/2025 (aggiornamento) la ricerca e la verifica delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in capo all'**esecutato** e **per immobile.** **(vedasi allegato B, C, I).**

La scrivente ha provveduto a richiedere copia degli atti del Notaio xxxxxxxxxxx.

NB: sul terreno acquistato dall'esecutato, è stato costruito il compendio oggetto della presente procedura.

******

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, 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 di cui all'art.567, co. 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 degli esecutati sui beni pignorati;

Per le unità immobiliari in oggetto, risulta prodotta la Certificazione Notarile.

L'Esperta Stimatrice ha provveduto ad eseguire in data 27/06//2024 ed in data 22/03/2025 (aggiornamento) la ricerca e la verifica delle formalità presso la Conservatoria dei Registri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobiliari di Forlì in capo all'**esecutato** e **per immobile.** **(vedasi allegato B, C, I).**

-Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio del xxxxxxxxxxx Rep. n° xxxxxxxx dell'importo totale di €. xxxxxxxxx a fronte di un capitale di €. xxxxxxxxx a favore della sig.ra xxxxxxxxxxxxx contro il Sig. xxxxxxxxxxx gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 70 Particella 139 sub.ni 2, 3 e 4; Iscritta a xxxx il xxxxx Art. xxxxxxxxxxx (All.to "G").

-Ipoteca legale derivante da divisione del xxxxxxxxxxx Rep. n° xxxxxxxxx dell'importo totale di €. xxxxxxxxxxx a fronte di un capitale di €. xxxxxxxxxx a favore della sig.ra xxxxxxx xxxxxxx contro il Sig. xxxxxxxxxxx gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 70 Particella 139 sub.ni 2, 3 e 4; Iscritta a xxxxx il xxxxxxxxxxx Art. xxxxxxxxxxx (All.to "H").

Alla data del 22/03/2025 non risultavano ulteriori variazioni in merito, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita.

******

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 estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

La sottoscritta ha estratto copia delle planimetrie catastali, 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 02-05-06).**

******

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

In base alle risultanze accertate dalle verifiche eseguite, non risultano omissioni del tipo indicato, fatto salvo quanto fin qui relazionato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) <u>riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo agli esecutati</u>, 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 giudiziali per separazione, scioglimento e 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 giudiziali definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi 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;

La scrivente ha provveduto ad effettuare, presso l'Agenzia delle Entrate, la verifica di eventuali contratti di locazione e/o similari in essere relativi alle u.i. pignorate, con esito negativo. **(vedasi allegato 10)**

Alla data del sopralluogo è stato accertato che le unità immobiliari oggetto di procedura sono in uso, ma **<u>NON abitate</u>** dall'esecutato o altre persone già da diversi anni.

Dai certificati storici richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesena, rilasciati in data 28/06/2024, presso il civico 6824 di via Capannaguzzo, ove sono ubicate le u.i. oggetto di procedura, vi risiedono l'esecutato ed il Sig. xxxxxxxxxxx.

(vedasi allegato 11).

Considerata la tipologia dei beni e le loro dimensioni, si ritiene che l'intera proprietà immobiliare pignorata sia locabile ad un canone di affitto mensile pari a **€. 850,00** (euro ottocentocinquanta//00), ossia € 10.200,00 annui (ero diecimiladuecento//00).

Visto quanto riscontrato in loco e da quanto emerso dalla ricerca dei precedenti autorizzativi presso l'Archivio del Comune di Cesena, alla data della presente valutazione, le u.i. risultano prive di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti, inoltre le utenze risultano disattivate e in loco sono state riscontrate diverse difformità edilizie, in primis e di maggior risalto la totale difformità del sub.4.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il canone sopra indicato, è stato determinato nell'ipotesi dell'ottenimento dei certificati di conformità degli impianti, previo adeguamento degli stessi, l'attivazione delle utenze e il ripristino dello stato autorizzato, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria alle varie unità. (vedi foto "*stato di conservazione*").

******

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 vincoli gravanti sull'intero compendio oggetto della presente procedura, rinvenenti dall'atto di provenienza e che si possano intendere rimanere a carico dell'acquirente.

Inoltre, sempre dalla lettura dell'atto indicato, non risultano trascritti altri vincoli e/o patti di particolare natura, che possano limitare e/o impedire in parte o nella sua totalità l'uso della proprietà.

8.2) VINCOLI DI ALTRA NATURA

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 in "*tessuti residenziali a bassa densità*" articolata, nelle Norme di Attuazione, dall'art.4.8.3.

Non risultano ulteriori vincoli particolari del P.U.G., P.S.C. od altro, meritevoli di segnalazione,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* **salvo** il rispetto di quanto indicato 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.

******

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

Non si rileva l'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri gravanti sulle u.i. pignorate, **fatto salvo** di 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;

Anche se il fabbricato abitativo è del tipo bifamigliare, l'intero compendio pignorato non rientra nella definizione di condominio ma di proprietà indipendente, pertanto non vi sono spese condominiali.

Per la manutenzione ordinaria dell'intero compendio, in condizioni normali degli immobili e dell'area cortilizia, si quantifica una spesa indicativa di € 2.500,00 annua.

******

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11) 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;

Al fine di dare compiuta risposta al quesito posto, si precisa, che nel vigente P.U.G., il terreno su cui sorge l'intero compendio pignorato, ricade in zona "*tessuti residenziali a bassa densità*" articolata, nelle Norme di Attuazione, dall'art.4.8.3.

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica della particella 139, in quanto risulta accatastata come ente urbano, e comunque di superficie inferiore a mq.5.000.

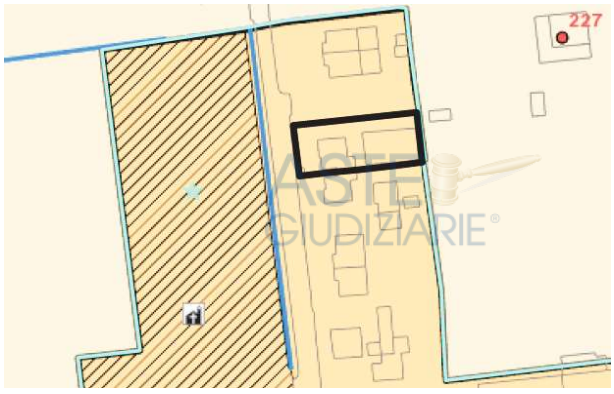
Dall'analisi dei documenti amministrativi visionati e rilasciati dal Comune di Cesena e dalle risultanze catastali risulta che:

-l'unità immobiliare identificata con il sub. 2 ha destinazione residenziale;

-l'unità immobiliare identificata con il sub. 3 ha destinazione ad autorimessa;

-l'unità immobiliare identificata con il sub. 4 ha destinazione ad autorimessa;

In ogni caso, si invita chiunque fosse interessato all'acquisto del compendio oggetto della presente procedura, ad incaricare un proprio tecnico di fiducia, al fine di accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena i dati urbanistici sopra indicati in quanto in corso di validità alla data della presente relazione.



ESTRATTO DEL P.U.G.

(sviluppo non in scala)

******

12) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse nelle more perso di validità;

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica della particella 139, **in quanto** risulta accatastata come **ente urbano,** e comunque di **superficie inferiore a mq.5.000.**

******

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'

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena, risultano i seguenti titoli:

- per il **fabbricato ad uso residenziale**:

-**Licenza di Costruzione** n.302 del 05/maggio/1976 P.G.N. n.3758, relativa alla costruzione di un fabbricato abbinato. Tale licenza proviene dallo sdoppiamento della Licenza Edilizia n.170 del 08/04/1975 rilasciata a nome xxxxxxxxxxx);

-**Autorizzazione di Abitabilità** n.174 del 04/ottobre/1976.

- per il **fabbricato, in corpo staccato, ad uso autorimessa:**

-**Concessione Edilizia** (ex Licenza di Costruzione) n.487 del 09/luglio/1977 P.G.N. n.7399, relativa alla costruzione di un fabbricato di servizio.

-**Autorizzazione di Abitabilità** n.150 del 18/05/1978.

Da ricerche effettuate, non risultato rilasciati ulteriori titoli autorizzativi di variante e/o condoni edilizi.

Presso l'Amministrazione Comunale, non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti (idrico, elettrico e sanitario) e l'autorizzazione allo scarico in fognatura.

(vedasi allegati 13 e 14)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13.2) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito, prendendo a riferimento tutta la documentazione relativa alle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Cesena e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, sono state accertate diverse difformità di seguito descritte:

per il **sub.2-ABITAZIONE**

1)-al piano terra, il vano autorizzato come portico, risulta tamponato con parete avente struttura in alluminio e vetro, (in planimetria castale tale vano viene indicato come deposito), alla data odierna tale chiusura risulterebbe sanabile;

2)-nel vano ad uso deposito, con affaccio sul retro del fabbricato è stato rilevato un sette murario nella parete lato porta di accesso; risultava impropriamente utilizzato come cucina, di fatto è stato riscontrato la presenza di un rubinetto da cucina, la presenza invece di notevole materiale lungo le pareti non ha permesso di verificare se ci fosse anche l'allaccio al gas metano per la cottura. Questo ambiente non è autorizzato all'utilizzo di cucina, per cui si dovrà ripristinare l'uso autorizzato eliminando eventuali allacci alla fornitura del gas metano per la cottura. E' possibile invece lasciare l'allaccio alla fornitura dell'acqua;

3)-il vano con destinazione cantina è stato inglobato all'adiacente autorimessa, identificata con il sub.3, mediante demolizione della parete divisoria, inoltre è stata tamponata la porta di accesso dal corridoio; la fusione di questo vano all'adiacente autorimessa, alla data odierna, sarebbe sanabile;

4)-l'altezza indicata in planimetria risulta ml.2,50, quella rilevata è di ml.2,55;

5)-all'esterno del fabbricato, sul retro dello stesso, è stata riscontrata una botola nella pavimentazione a "protezione" (il pessimo stato di conservazione della stessa sconsigliava certamente di calpestarla) di una scala con struttura in metallo, di accesso all'interrato. Non è stato possibile accedervi in quanto completamente sommerso dall'acqua, pertanto la scrivente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non ha potuto accertare se trattasi di un solo vano o se è stato realizzato un ulteriore intero piano interrato avente lo sviluppo dei piani fuori;

6)-al piano primo risultano modificati gli usi dei due ambienti principali della zona giorno, il ripostiglio adiacente alla sala risulta di dimensioni leggermente inferiori ed adibito a retro cucina;

7)-il bagno risulta di dimensioni leggermente maggiori;

per il **sub.3-AUTORIMESSA**

1)-risulta di dimensioni maggiori in quanto è stata demolita la parete divisoria con l'adiacente cantina, così come sopra descritto. La fusione di questo vano all'adiacente cantina, alla data odierna, sarebbe sanabile;

per il **sub.4-AUTORIMESSA con cantina al piano interrato**

1)-come fin qui relazionato, quanto riscontrato in loco è di dimensioni, sagoma e posizione, rispetto al fabbricato abitativo ed ai confini, completamente diverso da quanto rappresentato nella mappa catastale, nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale ed al titolo autorizzativo.

Tale fabbricato non è sanabile.

******

Per quanto riguarda le difformità accertate e sopra specificate, alcune delle stesse sono da ritenersi ricadenti nell'art.19 bis della L.R. n.23/2004, per le altre è necessario la presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un onere complessivo di spesa di € 5.0000,00 (euro cinquemila//00) (comprensivo di diritti, spese tecniche, ecc.).

Per quanto riguarda le difformità non sanabili, **si dovrà ripristinare** lo stato autorizzato. Si stima pertanto una spesa di ripristino quantificata in €. 6.000,00.

Le spese di cui sopra verranno detratti dal valore delle unità nel paragrafo specifico.

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da una ulteriore analisi documentale, e dalla possibilità di eseguire maggiori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

******

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La scrivente in merito alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica della proprietà ha effettuato l'accesso all'Ufficio Edilizia Privata e Archivio del Comune di Cesena.

Dalle risultanze della ricerca e quanto accertato in sede di sopralluogo la scrivente Esperta Stimatrice ha accertato le difformità sopra descritte che si dovranno, in parte ripristinare allo stato autorizzato poichè non regolarizzabile, ed in parte presentare pratica in sanatoria, mentre le difformità ricadenti nelle opere di cui all'art.19 bis della L.R. n.23/2004 potranno essere "regolarizzate" con tavola alla presentazione di qualsiasi intervento edilizio che si intende realizzare all'interno dell'unità abitativa e non. Alla data della presente relazione pertanto **non si può attestare** la conformità delle porzioni immobiliari oggetto di procedura per quanto sopra descritto.

******

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'art.36 d.P.R. 6 giugno 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6° della L. 28 febbraio 1985 n.° 47 ovvero dall'art. 46, co. 5° d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dal raffronto degli elaborati grafici di progetto depositati in Comune di Cesena, delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, e quanto visionato in loco, sono state accertate opere abusive e difformità nell'unità abitativa e nelle autorimesse oggetto di procedura.

Per quanto riguarda le difformità per le quali è necessario la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, viene valutato un onere complessivo di spesa di € 5.0000,00 (euro cinquemila//00) (comprensivo di diritti, spese tecniche, ecc.).

La modifica del DPR 380/2001 con la L.105/2024 ha comportato un calcolo delle sanzioni dovute attraverso la valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, per cui in riferimento alla precedente normativa si quantifica un'oblazione forfettaria di €3.000,00.

Per quanto riguarda le difformità non sanabili, **si dovrà ripristinare** lo stato autorizzato. Si stima pertanto una spesa di ripristino quantificata in €. 6.000,00.

Si precisa che le ipotesi di ripristino allo stato autorizzato e di sanatoria, esaminate con i tecnici preposti presso gli uffici della Sezione Governo del Territorio del Comune di Cesena sono state valutate in riferimento all'attuale normativa vigente e all'interpretazione dei tecnici stessi.

Considerando le continue modifiche delle normative e la discrezionalità delle Pubbliche Amministrazioni in materia di Sanatorie e di ripristino allo stato autorizzato, si consiglia al futuro acquirente ad incaricare un proprio tecnico di fiducia al fine di verificare presso gli uffici preposti se quanto fin qui relazionato risulta ancora in essere o se siano state apportate modifiche alla normativa che vadano a modificare od annullare quanto sopra relazionato.

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate presso il Comune di Cesena.

OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O QUANTIFICATO NEI COSTI (e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quindi non detratto dal valore del compendio immobiliare ai punti successivi), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.**

******

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 dei debitori sui beni pignorati sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalle informazioni assunte non risultano gravami di cui sopra ed **il diritto dell'esecutato sui beni pignorati è la piena proprietà per la quota di 1/1.**

******

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, co. 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 giugno 2013 n.° 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n.63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin da ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;***

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia della sottoscritta E.S., l'u.i. ad uso abitazione non risultava dotata di Attestato di Certificazione Energetica, pertanto si è provveduto a fare redigere il Certificato APE, ed in dettaglio:

Certificato APE n.03897-669338-2025 del 04/03/2025 classe energetica G– EP gl, nren 413,68 kWh/mq anno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'attestato è stato rilasciato in data 04/03/2025 ed è valido fino al 04/03/2035, fatto salvo eventuali futuri interventi al fabbricato che ne modifichino le caratteristiche in relazione alla prestazione energetica. **(vedasi allegato 15)**

La sottoscritta Esperta Stimatrice, provvederà al deposito della stessa 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, co. 3° d.lgs. n.° 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 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;***

L'unità ad uso abitativo (sub.2) è in possesso di Certificato di Prestazione Energetica redatta da tecnico certificatore di fiducia della scrivente.

Relativamente alle unità immobiliari ad uso autorimessa (sub.3 e 4) anch'esse pignorate, trattandosi di unità immobiliari che non devono garantire un comfort abitativo, non rientrano nelle categorie con l'obbligo della redazione A.P.E.

******

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 risultino ingenti (o comunque superiori ad € 1.000,00);

Le unità immobiliari pignorate risultano accatastate al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena. Le planimetrie, la mappa catastale e l'elaborato planimetrico non sono conformi alle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tavole allegate ai titoli edilizi di cui al Punto 12) ed allo stato dei luoghi.

Sarà necessario predisporre e presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio nuovo Tipo Mappale per aggiornamento della mappa al C.T. e nuove planimetrie complete di elaborato planimetrico ed elenco subalterni aggiornato in funzione alle demolizioni effettuate ed alle pratiche edilizie in sanatoria presentate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena.

******

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. n.°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 € 1.000,00);

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, salvo diverso e motivato avviso del perito);

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. oggetto di pignoramento, 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

Il calcolo delle superfici è stato eseguito tenendo in considerazione quanto rilevato in loco e quanto autorizzato; in particolare per la determinazione della superficie del sub.4, trattandosi di fabbricato non sanabile e pertanto oggetto di ripristino, la superficie di seguito indicata in tabella è quella autorizzata.

Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, 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 dell'alloggio ed accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione da apposito coefficiente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AUTORIMESSA (SUB.3)			
DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMM.
autorimessa P.T. (dell'abitazione)	20,32	0,50	10,16
TOTALE			**10,16**
ABITAZIONE (SUB.2)			
servizi P.T.	48,24	0,60	28,94
portico P.T.	15,84	0,35	5,54
sottoscala	5,58	0,25	1,40
appartamento P.P.	84,41	1,00	84,41
terrazzi fronte strada e retro	18,07	0,30	5,42
pianerottolo scala esterna	1,82	0,25	0,46
TOTALE			**126,17**
DEPOSITO (SUB.4) come da titolo autorizzativo			
autorimessa P.T.	36,00	0,50	18,00
cantina P.S1	39,60	0,30	11,88
TOTALE			**29,88**
CORTE (SUB.1)			
corte	519,59	0,10	51,96
TOTALE			**51,96**

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, della vetustà e delle condizioni di manutenzione attuali, SI STIMA IL PREZZO AL mq PARI A €.900,00/mq dell'intero compendio.

******

20.5) AGGIUSTAMENTI DEL VALORE IN BASE ALLE CONDIZIONI SPECIFICHE DELLA PROPRIETA'

Il valore unitario di cui sopra ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione delle unità pignorate descritte nei punti precedenti, pertanto non deve essere apposta alcuna deduzione in merito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

V. abitazione (sub. 2)= mq. 126,17 x €/mq. 900,00 = €. 113.553,00

V. autorimessa (sub.3)= mq. 10,16 €./mq. 900,00= €. 9.144,00

V. autorimessa [con sup. autorizzata](**sub.4)= mq. 29,88 x €./mq. 900,00= €. 26.892,00**

V. corte di pertinenza (sub.1)= mq. 51,96 x €./mq. 900,00= €. 46.764,00

Complessivamente €. 196.353,00

******

NOTA * IL PREZZO DI MERCATO E' STATO CONFRONTATO ANCHE CON I VALORI OMI (I° SEMESTRE 2024) CHE PREVEDONO PER GLI IMMOBILI:

"abitazioni di tipo economico" NELLA ZONA IN OGGETTO

MIN 1.150,00 MAX 1.400,00 €/mq, VALORE LOCATIVO MIN 3,8 MAX 4,6 €/mq x MESE

"box" NELLA ZONA IN OGGETTO

MIN 770 MAX 950,00 €/mq, VALORE LOCATIVO MIN 2,9 MAX 3,5 €/mq x MESE

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FORLI'

Comune: CESENA

Fascia/zona: Suburbana/SANT'ANDREA%20IN%20BAGNOLO,%20S.%20MARTINO%2
%20BAGNILE,%20RONTA,%20S.%20GIORGIO,%20LA%20PIOPPA,%20C

Codice zona: E3

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1350	1650	L	4,5	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1400	L	3,8	4,6	L
Box	Normale	770	950	L	2,9	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1400	1650	L	4,7	5,5	L

Stampa Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità

Geometra ALIDA TARONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ADEGUAMENTI E CORREZZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ---------- . € 196.353,00

SPESE CONDOMINIALI ---------- **non presenti**

SPESE CATASTALI ---------- € **0,00**

OPERE DI RIPRISTINO ----------€ **6.000,00**

PRATICHE EDILIZIE (sanatoria) ----------€ **5.000,00**

OBLAZIONI (per sanatoria) ----------€ **3.000,00**

STATO DI POSSESSO ---------- /////

VALORE DI STIMA CORRETTO---(196.353,00–14.000,00) =182.353,00 €

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%) -euro 18.235,30

VALORE DI STIMA DEFINITIVO (182.353,00-18.235,30)=

€ 164.117,70

Valore arrotondato € 165.000,00 (centosessantacinquemila//00)

Valore locativo € 850,00 mensili (ottocentocinquanta//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 conguagli 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, di cui al presente lotto, sono state pignorate per l'intera proprietà in capo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'esecutato.

Non si pone pertanto il problema di una divisione della proprietà essendo stata pignorata per l'intero.

******

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, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

PIENA PROPRIETA' di porzione di fabbricato bifamigliare con edificio staccato a servizio, autorimessa e corte esclusiva, il tutto sito in Cesena (FC), via Capannaguzzo n.6842.

Il fabbricato ad uso abitativo è stato edificato in virtù della Licenza di Costruzione n.302 del 05/maggio/1976 P.G.N. n.3758, relativa alla costruzione di un fabbricato abbinato. Tale licenza proviene dallo sdoppiamento della Licenza Edilizia n.170 del 08/04/1975 rilasciata in precedenza ad altri soggetti; è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n.174 del 04/ottobre/1976.

Il fabbricato, in corpo staccato, ad uso autorimessa è stato invece edificato successivamente con Concessione Edilizia (ex Licenza di Costruzione) n.487 del 09/luglio/1977 P.G.N. n.7399, relativa alla costruzione di un fabbricato di servizio e rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n.150 del 18/05/1978.

Da ricerche effettuate, non risultato rilasciati ulteriori titoli autorizzativi di variante e/o condoni edilizi, inoltre non risultano agli atti le dichiarazioni di conformità degli impianti (idrico, elettrico e sanitario) e l'autorizzazione allo scarico in fognatura.

Nell'insieme sono state riscontrate diverse difformità non sanabili e pertanto da demolire o ripristinare allo stato legittimo, mentre altre risultano, in riferimento alla normativa attualmente vigente, sanabili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'intero compendio ricade nel tessuto *residenziale a bassa densità* articolata, nelle Norme di Attuazione, dall'art.4.8.3, in un contesto rurale; presenta caratteristiche strutturali ed architettoniche che non rispondono alle attuali normative come risparmio energetico, antisismica, isolamento acustico ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Nell'insieme l'intero compendio presenta diversi tipi e livelli di finiture architettoniche e lo stato di conservazione è definibile mediocre.

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

Le unità immobiliari sono censite al C.F. del Comune di Cesena al Foglio 70 particella 139 sub.2 (abitazione A/3 cl.3), sub.3 (autorimessa C/6 cl.3), sub.4 (autorimessa C/6 cl.2) e sub.1 (b.c.n.c. corte comune); l'intero lotto su cui sorgono i corpi di fabbrica è censito al C.T. del medesimo comune al Foglio 70 particella 139 di mq.640 (ente urbano senza rendita).

In riferimento alla tavola progettuale allegata alla Licenza di Costruzione n.302/1976 il sub.2 (abitazione) risulta formato da: -al piano terra: un portico, un corridoio/disimpegno, un deposito, un bagno, una cantina, una centrale termica con accesso dall'esterno del fabbrico (accesso posto sul retro) ; -al piano primo risulta composto da: ingresso/corridoio, una sala, una cucina-pranzo, un ripostiglio, un bagno, due camere da letto e due balconi.

Di fatto sono state riscontrate alcune difformità edilizie ed uso improprio di alcuni vani sia al piano terra che al piano primo, delle quali alcune sanabili, altre invece sono da ripristinare allo stato autorizzato.

In riferimento alla tavola progettuale allegata alla Licenza di Costruzione n.302/1976 il sub.3 (autorimessa) risulta formato da un unico vano; in loco risulta demolita la parete divisoria con l'attigua cantina.

In riferimento alla tavola progettuale allegata alla Concessione Edilizia n.487/1977 il sub.4 (autorimessa) risulta formato da un vano al piano terra ed una cantina al piano primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottostrada. Di fatto, in loco, è stato riscontrato un manufatto di dimensioni, sagoma, distanza dai confini del tutto difformi da quanto autorizzato e, in riferimento alla normativa attualmente vigente non risulta sanabile.

Per quanto riguarda le difformità accertate, per le quali è necessario la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, viene valutato una spesa complessiva di € 8.0000,00 (euro ottomila//00) (comprensivo di diritti, spese tecniche, ecc.).

Per quanto riguarda le difformità **non regolarizzabili**, **si dovrà ripristinare** lo stato autorizzato, stimando una spesa di ripristino di € 6.000,00.

Tali importi sono stati detratti dal valore dell'intero compendio.

Alla data della presente relazione **non si può** attestare la conformità delle unità immobiliari oggetto di procedura per quanto sopra descritto.

E' stato depositato e registrato Certificato APE n.03897-669338-2025 del 04/03/2025 classe energetica G– EP gl, nren 413,68 kWh/mq anno.

L'attestato è stato rilasciato in data 04/03/2025 ed è valido fino al 04/03/2035, fatto salvo eventuali futuri interventi al fabbricato che ne modifichino le caratteristiche in relazione alla prestazione energetica

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

La superficie commerciale dell'abitazione (sub.2-P.T. e P.P.) è di mq.126,17; quella del locale autorimessa (sub.3) è di mq 10,16, quella dell'autorimessa esterna, con cantina annessa al PS1 (sub.4-come da titolo autorizzativo) è di mq. 29,88, mentre quella della corte comune (sub.1) è di mq.51,96.

Valore locativo della proprietà: €. 850,00

Valore di stima definitivo (intero compendio) €. 165.000,00

******

23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

Le unità immobiliari vengono trattate come **UNICO LOTTO**.

******

24) acquisisca il numero di codice fiscale dei debitori esecutati, laddove non presenti in atti;

Il codice fiscale dell'esecutato, come desunto dalla visura catastale e validato dall'Anagrafe Tributaria. Risulta: xxxxxxxxxxx

******

25) acquisisca copia del certificato di stato civile dei debitori esecutati e, ove risultino coniugati, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi 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 l'esecutato risulta di stato libero per divorzio da xxxxxxxxxxx dal xxxxxxxxxxx.

(vedasi allegato 16)

******

26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dai debitori esecutati o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Dalle ricerche eseguite presso l'anagrafe del Comune di Cesena risulta che la proprietà pignorata vi hanno residenza l'esecutato, ove vi ha la residenza sin dal xxxxxxxxx fino alla data del rilascio del certificato richiesto, ossia il xxxxxxxx, unitamente al Sig. xxxxxxxxxxx.

Di fatto, l'unità abitativa risulta disabitata da anni, i servizi e i vani del piano terra dell'abitazione risultano utilizzati come deposito di materiale di vario genere.

L'impianto elettrico ed idrico, alla data del sopralluogo, risultavano non funzionanti.

(vedasi allegato 12)

******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Stimatrice 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 sono intestate 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;

La scrivente per il deposito della relazione non ha richiesto alcuna Istanza di 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. come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia epurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità dei debitori o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata che con riferimento all'immobile nella sua interezza;

Copia del presente elaborato peritale completa degli elaborati richiesti viene depositato telematicamente.

******

31) provveda infine a comunicare - nel rispetto del medesimo termine - al custode, ai creditori già costituiti ed ai debitori che siano costituiti mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo ai debitori 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 Ufficio ed eventuali originali di APE;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale, completo di tutti gli allegati indicati in relazione e di seguito elencati, viene inviato a mezzo pec o raccomandata A/r o direttamente consegnata alle parti.

(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'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto 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.71-2024-All.1-comunicazione sopralluogo

r.g. 71-2024-All.2-mappa C.T.

r.g. 71-2024-All.3-visura storica C.T.

r.g. 71-2024-All.4-visure storiche al C.F.

r.g. 71-2024-All.5-planimetrie catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

r.g. 71-2024-All.6-elaborato planimetrico

r.g. 71-2024-All.7-dati confinanti

r.g. 71-2024-All.8-difformità catastali

r.g. 71-2024-All.9-atti notarili

r.g. 71-2024-All.10-sentenza di divisione

r.g. 71-2024-All.11-risposta agenzia entrate-non contratti locazione e/o similari

r.g. 71-2024-All.12-certificati storici di residenza

r.g. 71-2024-All.13-titolo autorizzativo abitazione

r.g. 71-2024-All.14-titolo autorizzativo servizio esterno

r.g. 71-2024-All.15-A.P.E.

r.g. 71-2024-All.16-certificato anagrafico stato civile

r.g. 71-2024-All.17-documentazione fotografica

Allegato A

Cesena, lì 22/03/2025

La C.T.U.

Taroni Geometra Alida

Geometra ALIDA TARONI
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009