



**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Massimo Magnani**  
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -  
Tel. 0547\84647  
e-mail [geom.magnani@gmail.com](mailto:geom.magnani@gmail.com)  
mail pec: [massimo.magnani@geopec.it](mailto:massimo.magnani@geopec.it)



**TRIBUNALE di FORLÌ**

**Esecuzione Immobiliare n° 115\2018**



\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. FABIO SANTORO**



\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**



**con**

**ALLEGATI**



\*\*\*



**ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani**

\*\*\*

**CUSTODE DESIGNATO: Istituto Vendite Giudiziarie Forlì**



**SOMMARIO**  
**IMMOBILE LOTTO 1**  
**VILLETTA A SCHIERA in CESENATICO – località BORELLA**

		PREMESSA	pag.	5
	01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.	7
L1	02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	8
L1	02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	8
L1	02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	10
L1	02.2.1	COMMENTI	pag.	14
L1	02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	16
L1	02.3.1	COMMENTI	pag.	18
L1	02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	19
L1	02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	28
L1	03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	37
L1	03.1	PROPRIETA'	pag.	37
L1	03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	37
L1	03.2.1	COMMENTI	pag.	37
L1	03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	37
L1	03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	38
L1	04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	39
L1	05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	42
L1	06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	42
L1	07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	42
L1	08	<u>VINCOLI</u> , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	43
L1	08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	43
L1	08.2	VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	44
L1	08.3	VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE e PIANO URBANISTICO GENERALE	pag.	44
L1	09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	46
L1	10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	46
L1	11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	48
L1	13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	48
L1	13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	48
L1	13.1.1	COMMENTI	pag.	51
L1	13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. – P.U.G. E NORME APPLICABILI	pag.	51
L1	13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA	pag.	52
L1	14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	54
L1	15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	61
L1	16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	61
L1	17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	61
L1	18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	63
L1	19	VARIAZIONI COLTURALI	pag.	63
L1	20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	64
L1	20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	64
L1	20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	66
L1	20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	68
L1	20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	72
L1	20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	74
L1	21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	76
L1	22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	77
L1	23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	81
L1	24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	82
L1	25	STATO CIVILE ESECUTATI	pag.	82
L1	26	CERTIFICAZIONE di RESIDENZA OCCUPANTI L'IMMOBILE	pag.	82
L1	27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	82
L1	28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	83
L1	29	ELENCO ALLEGATI	pag.	83

**SOMMARIO**  
**IMMOBILE LOTTO 2**  
**ABITAZIONE MONOFAMILIARE in CESENATICO – località BORELLA**

L2	02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	84
L2	02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	84
L2	02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	87
L2	02.2.1	COMMENTI	pag.	90
L2	02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	92
L2	02.3.1	COMMENTI	pag.	93
L2	02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	94
L2	02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	103
L2	03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	111
L2	03.1	PROPRIETA'	pag.	111
L2	03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	111
L2	03.2.1	COMMENTI	pag.	111
L2	03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	112
L2	03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	112
L2	04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	115
L2	05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	118
L2	06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	118
L2	07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	119
L2	08	VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	120
L2	08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	120
L2	08.2	VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	121
L2	08.3	VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE e PIANO URBANISTICO GENERALE	pag.	121
L2	09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	123
L2	10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	123
L2	11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	124
L2	13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	125
L2	13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	125
L2	13.1.1	COMMENTI	pag.	128
L2	13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. – P.U.G. E NORME APPLICABILI	pag.	128
L2	13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA	pag.	129
L2	14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	133
L2	15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	139
L2	16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	139
L2	17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	140
L2	18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	141
L2	19	VARIAZIONI COLTURALI	pag.	142
L2	20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	142
L2	20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	142
L2	20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	144
L2	20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	147
L2	20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	150
L2	20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE – INTERA PROPRIETA'	pag.	152
L2	20.5.1	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 2/6 di PROPRIETA'	pag.	154
L2	21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	154
L2	22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	155
L2	23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	160
L2	24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	160
L2	25	STATO CIVILE ESECUTATO	pag.	161
L2	26	CERTIFICAZIONE di RESIDENZA OCCUPANTI L'IMMOBILE	pag.	161
L2	27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	161
L2	28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	161
L2	29	ELENCO ALLEGATI	pag.	162

**SOMMARIO**  
**IMMOBILE LOTTO 3**  
**ABITAZIONE MONOFAMILIARE in CESENA – località RUFFIO**

L3	02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	163
L3	02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	163
L3	02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	165
L3	02.2.1	COMMENTI	pag.	166
L3	02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	168
L3	02.3.1	COMMENTI	pag.	170
L3	02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	171
L3	02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	181
L3	03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	185
L3	03.1	PROPRIETA'	pag.	185
L3	03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	185
L3	03.2.1	COMMENTI	pag.	186
L3	03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	186
L3	03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	186
L3	04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	186
L3	05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	189
L3	06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	189
L3	07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	190
L3	08	VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	190
L3	08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	190
L3	08.2	VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	191
L3	08.3	VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE e PIANO URBANISTICO GENERALE	pag.	191
L3	09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	192
L3	10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	193
L3	11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	194
L3	13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	194
L3	13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	194
L3	13.1.1	COMMENTI	pag.	197
L3	13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. – P.U.G. E NORME APPLICABILI	pag.	197
L3	13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA	pag.	198
L3	14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	202
L3	15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	205
L3	16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	206
L3	17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	206
L3	18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	207
L3	19	VARIAZIONI COLTURALI	pag.	208
L3	20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	208
L3	20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	208
L3	20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	210
L3	20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	213
L3	20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	217
L3	20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE ANCHE IN QUOTE	pag.	219
L3	21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	221
L3	22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	221
L3	23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	226
L3	24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	226
L3	25	STATO CIVILE ESECUTATI	pag.	226
L3	26	CERTIFICAZIONE di RESIDENZA OCCUPANTI L'IMMOBILE	pag.	227
L3	27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	227
L3	28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	227
L3	29	ELENCO ALLEGATI	pag.	228
	30-31	INVIO TELEMATICO ELABORATO E COMUNICAZIONE INVIO ALLE PARTI	pag.	229
	32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	230

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 28**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 17.02.2020 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 26.02.2020, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il primo sopralluogo in loco in data 28.07.2020 unitamente al nominato **Custode** dell'immobile (per I.V.G. Forlì il Sig. **Alessandro D'Aurora**), descrivo quanto segue.

#### **PREMESSA**

Oggetto della presente procedura esecutiva, sono **diversi e distinti immobili (fabbricati e terreni)** che di seguito sono stati suddivisi in **TRE LOTTI IMOBILIARI** composti ciascuno dai beni di seguito sinteticamente descritti

**TUTTI I DOCUMENTI DI SEGUITO CITATI, SI RIFERISCONO A QUELLI ALLEGATI ALLA PERIZIA TRIBUNALE**

\*\*\*

### **LOTTO 1**

#### **VILLETTA A SCHIERA in CESENATICO**

**Foglio 18, particella 229 subalterni 9 e 12**

**OLTRE a terreno agricolo**

**Foglio 18, particella 269 di mq 1.125**

\*\*\*

**INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

**appartamento** in **villetta a schiera terra-cielo** con **ingresso autonomo**

da corte comune, posto al piano terra, primo e secondo, **autorimessa** e **corte esclusiva** al piano terra **OLTRE** ad **appezzamento di terreno agricolo** avente la superficie catastale di mq 1.125 e direttamente collegato alla corte esclusiva dell'immobile, il tutto sito in **Cesenatico**, località **Borella, via Cesenatico n° 208\A**

\*\*\*

## **LOTTO 2**

### **FABBRICATO UNIFAMILIARE in CESENATICO**

#### **Foglio 18, particella 184 subalterno 1**

[abitazione con corte esclusiva di mq 503 – area coperta e scoperta]

#### **Foglio 18, particella 562 subalterno 1**

[locali di deposito con corte esclusiva di mq 1.012 – area coperta e scoperta]

#### **OLTRE a terreno agricolo**

#### **Foglio 18, particella 561 di mq 1.199**

\*\*\*

### **QUOTA di 2\6 INDIVISA di PIENA PROPRIETA' su:**

**fabbricato residenziale monofamiliare** al piano interrato e terra con relativa **corte pertinenziale di mq 503**; **corpi di fabbrica staccati uso deposito** al piano terra con relativa **corte pertinenziale di mq 1.012** **OLTRE a terreno agricolo retrostante** di complessivi mq 1.199, il tutto ubicato in **Cesenatico, località Borella, Via Cesenatico n° 210.**

\*\*\*

**LOTTO 3****FABBRICATO UNIFAMILIARE in CESENA****LOTTO 3****Foglio 132, particella 18 subalterni 3, 4 e 5**

[abitazione con 2 autorimesse e corte esclusiva di mq 1.255 – area coperta e scoperta]

**INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

**fabbricato residenziale monofamiliare** al piano interrato, terra e primo, **due autorimesse** al piano terra e **corpo staccato uso servizi** al piano terra in **stato strutturale fatiscente**, oltre alla corte esclusiva pertinenziale di mq 1.255, il tutto sito in **Cesena, via Ruffio n° 3101.**

**01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.....**

I debitori sono stati avvisati a mezzo lettere raccomandate con ricevuta di ritorno, inviate agli stessi in data 23.07.2020, presso la propria residenza, come desunta dal pignoramento immobiliare e dalla documentazione anagrafica richiesta.

Alla data indicata nella comunicazione dell'Esperto Stimatore (30.07.2020) **non è stato possibile eseguire il sopralluogo** che è stato eseguito in data 28.07.2020 sugli immobili **Lotti 1 e 2** mentre all'immobile di cui al **Lotto 3** il sopralluogo è avvenuto in data **04.08.2020**

Le raccomandate inviate, di cui due (da riferirsi agli esecutati proprietari dell'immobile di cui al Lotto 3) ritornate al mittente, si allegano (**v. doc. 01**)

\*\*\*

**LOTTO 1****VILLETTA A SCHIERA in CESENATICO****Foglio 18, particella 229 subalterni 9 e 12****OLTRE a terreno agricolo****Foglio 18, particella 269 di mq 1.125**

\*\*\*

**L1.02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI..... (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)**

\*\*\*

**L1.02.1) IDENTIFICAZIONE****PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO** relativamente a:

**appartamento** in **villetta a schiera terra-cielo** con **ingresso autonomo** da corte comune, posto al piano terra, primo e secondo, **autorimessa** e **corti esclusive** al piano terra, sito in **Cesenatico**, località **Borella**, via **Cesenatico n° 208/A**; l'immobile è posto in **zona centrale** rispetto alla frazione, in prossimità della fermata autobus (Linea Cesenatico – Cesena) e **distà 2,3 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*) e **3,5 Km ca. dalla spiaggia di levante**.



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**DETTAGLIO AEROFOTO DELLA ZONA**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

**DETTAGLIO DELL'IMMOBILE – VISTA DALL'ALTO**

\*\*\*

L'immobile è situato in edificio condominiale composto da 4 appartamenti e si sviluppa su 3 livelli fuori terra (oltre al sottotetto accessibile da botola), eretto [il condominio] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta esclusiva e comune) di complessivi mq 903 catastali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alla data del sopralluogo (28.07.2020) l'appartamento si presentava ben identificato ed identificabile con la corte esclusiva completamente recintata; lo stesso dicasi per la corte comune fatta eccezione per la recinzione lato strada non esistente.

### Planimetria catastale rappresentativa

#### fuori scala



\*\*\*

#### L1.02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

L'immobile (**appartamento** in villetta a schiera *terra-cielo* sviluppato sui piani terra, primo e secondo, con autorimessa e corti esclusive al piano terra, posto in edificio condominiale) **oltre** al **terreno agricolo** retrostante, risultano catastalmente distinti al **Catasto Fabbricati** e **Catasto Terreni** del **Comune di Cesenatico**, con i seguenti dati censuari:

**Foglio 18, particella 229 subalterno 12,**

Zona Censuaria 2, Categoria A\3, classe 4, vani 7 Superficie catastale totale di mq 149 e totale escluse le aree scoperte mq 141 e rendita catastale di euro 560,36 Via Cesenatico n. 110 piano T-1-2

**Foglio 18, particella 229 subalterno 9,**

Zona Censuaria 2, Categoria C\6, classe 2, consistenza mq 11, Superficie catastale mq 11 e rendita catastale di euro 51,70 Via Cesenatico n. 110 piano T

il tutto in capo alla ditta:

*omissis*

*omissis*

**oltre alle parti comuni ai soli immobili pignorati**

**Foglio 18, particella 229 subalterno 2 [in fatto corte esclusiva]**

(B.C.N.C. - CORTE COMUNE AI SUB **9** e **12** AL P.T.)

**Foglio 18, particella 229 subalterno 1**

(B.C.N.C. - CORTE COMUNE AI SUB **2** - 4 - 7 - **9** - 10 e **12** AL P.T.)

**Foglio 18, particella 229 subalterno 3**

(B.C.N.C.- CORTE COMUNE AI SUB 5 - 6 - 8 - 11 e **12** AL P.T.)

**oltre alle parti comuni tali per destinazione e per legge.**

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero condominio, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico, con i seguenti dati censuari:

**Foglio 18, particella 229, Ente Urbano di mq 903**

**Il terreno** retrostante la villetta a schiera ed adiacente alla corte comune subalterno 2 (ma in fatto esclusiva), risulta censito al **Catasto Terreni del Comune di Cesenatico** con i seguenti dati censuari:

**Foglio 18, particella 269**

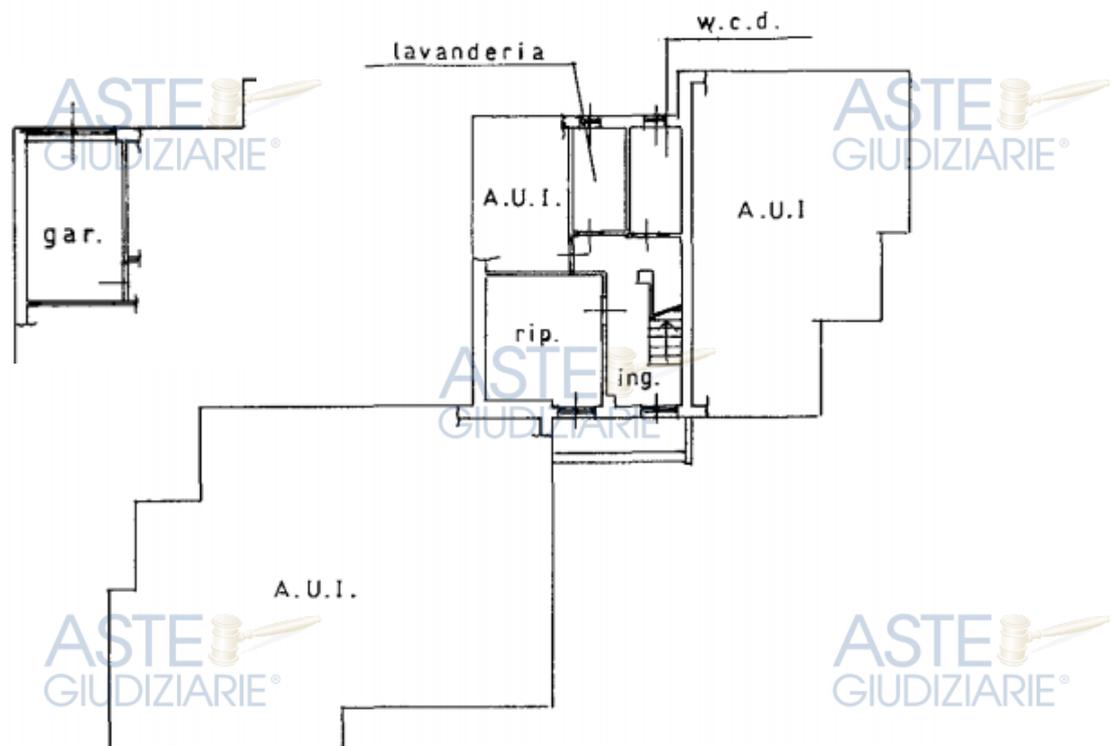
Seminativo arborato di classe 2, superficie are 11 e ca 25, reddito  
dominicale € 8,78 e reddito agrario € 6,10  
il tutto in capo alla ditta:

*omissis*

*omissis*

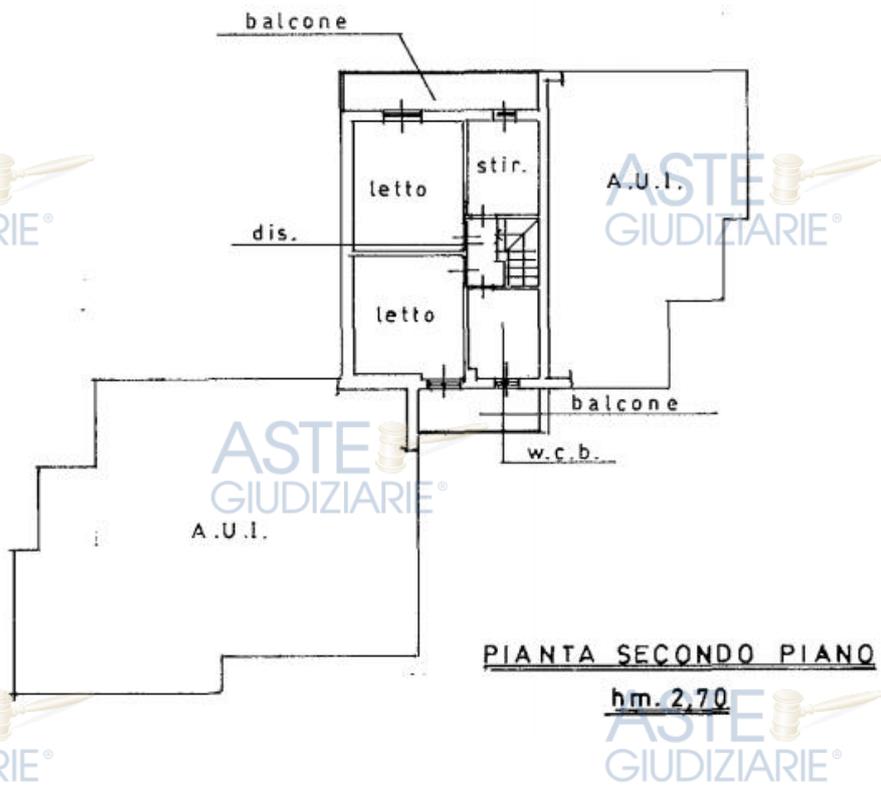
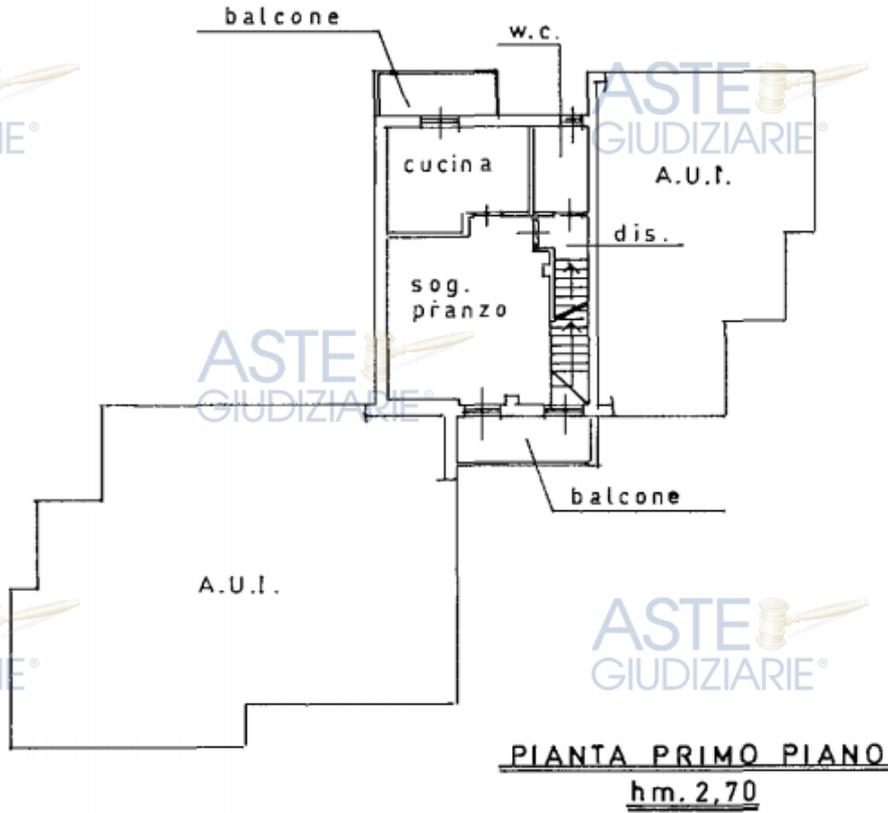
\*\*\*

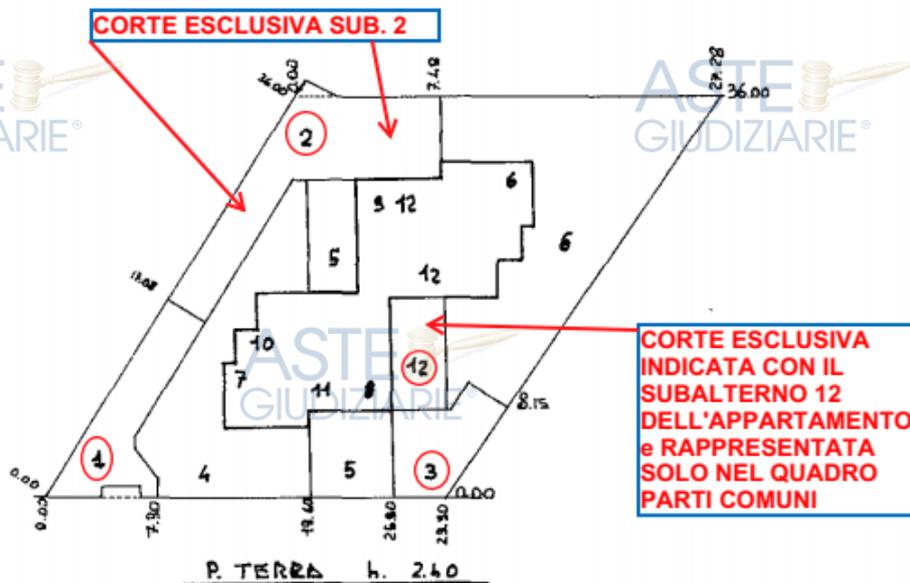
**Planimetrie catastali del fabbricato – fuori scala**



**PIANTA PIANO TERRA**

h m. 2,40





\*\*\*

### L1.02.2.1) COMMENTI

Le planimetrie catastali dell'immobile (subalterni 9 e 12), **risultano aggiornata rispetto allo stato dei luoghi fatta eccezione** per talune **lievi modifiche interne riscontrate dall'esperto in sede di sopralluogo e rilievo dell'immobile,** non correttamente rappresentate nelle planimetrie catastali ma che **non incidono sulla determinazione della rendita catastale.**

**ULTERIORMENTE** si è rilevata la **presenza di una tettoia insistente sulla corte comune subalterno 2 (ma in fatto esclusiva) che non risulta rappresentata** (trattasi di struttura lignea in origine autorizzata quale **pergolato** poi divenuta una tettoia a seguito della **realizzazione NON regolare della copertura in legno**).

L'acquirente dovrà ricondurre la detta tettoia allo stato di pergola come in origine autorizzata, riconducendo anche le dimensioni della medesima a quelle autorizzate (gli sbalzi della copertura oltre i pilastri portanti di sostegno esuberano rispetto alle dimensioni a suo tempo approvate per la detta pergola).

INFINE, la struttura lignea portante realizzata ha dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate nel progetto approvato e ciò potrebbe anche configurare che la pergola in questione si debba intendere integralmente non regolare, in quanto per sua natura, la pergola deve avere una funzione accessoria rispetto all'immobile principale e quindi la struttura portante deve avere caratteristiche adeguate e non sovradimensionate (rispetto alle finalità dell'opera) come ultimamente la Giurisprudenza ha affermato in più occasioni (vi sono al riguardo diverse Sentenze del Consiglio di Stato).

Trattandosi pertanto di opera, da ricondurre a cura e spese dell'acquirente allo stato autorizzato (se non da demolire visti i rilievi di cui sopra in merito alla struttura portante sovradimensionata stante le finalità dell'opera), si è ritenuto non opportuno procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali limitatamente alla pergola (da ritenersi solo questa autorizzata, in quanto la tettoia non è regolare, opera insistente fra l'altro su corte comune) in quanto **le planimetrie delle due unità immobiliari (appartamento e autorimessa) risultano conformi allo stato dei luoghi**, fatto salvo per alcune difformità che non incidono sulla determinazione della rendita catastale.

La corte esclusiva fronte strada, risulta rappresentata solo nel quadro parti comuni (con il subalterno 12) e non anche nella planimetria dell'unità immobiliare. Con l'indicativo catastale del subalterno 12, si deve intendere pertanto, visti gli elaborati catastali depositati presso l'A.d.E. – Territorio, sia l'appartamento a schiera e sia la corte fronte strada seppur rappresentati in due elaborati distinti.

\*\*\*

**L'immobile** (appartamento sub. 12 e autorimessa sub. 9) **confina** con: ragione .... a est (particella 229 sub 6); ragione ..... a sud (particella 229 sub. 11); ragione ..... a ovest (corte comune pc 229 sub. 4 ai sub. 7 e 10); salvi se altri.

Il **terreno retrostante** (foglio 18 particella 269) confina con ragione .... a est (particella 605); ragione .... a nord (particella 43); ragione eseguita ed altri a ovest (particella 561); salvi se altri.

\*\*\*

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territoriale e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. L1.02, i seguenti documenti:**

**SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE**

**Planimetrie dell'immobile**, appartamento e autorimessa e **parti comuni** (v. doc. L1.02-A); mappa catastale recante l'indicazione dell'immobile (v. doc. L1.02-B); Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (v. doc. L1.02-C),

\*\*\*

**L1.02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 1285 DEL 07.05.2018**

**I dati catastali** indicati nel **pignoramento**, sono **corrispondenti** agli stessi desunti dall'esperto presso l'A.d.E., **ovvero Comune di Cesenatico, Catasto Fabbricati, Foglio 18,**

*particella 229 subalterno 12* [appartamento],

*particella 229 subalterno 9* [autorimessa],

ed al *Catasto Terreni, Foglio 18,*

*particella 269 di mq 1.125*

Risulta precisato nel pignoramento, che la corte pertinenziale del fabbricato pignorato *risulta in parte individuata con il subalterno 12*

**Non risultano riportati** i dati catastali relativi alla **corte di fatto esclusiva** degli immobili pignorati, al Catasto Fabbricati **Fg 18, particella 229 sub. 2,** B.C.N.C. ai sub. 9 e 12 ed i dati relativi al **terreno su cui è eretto** l'intero edificio condominiale di cui l'immobile qui oggetto di stima è porzione, ovvero **Foglio 18, particella 229 di mq 903**

Non risultano altresì indicati nel pignoramento, i b.c.n.c. particella 229 subalterni 1 e 3 comuni sia alle unità pignorate e sia ad altre unità immobiliari del Condominio.

Risulta indicata correttamente nel pignoramento, la quota di **piena proprietà** in capo all'esecutata relativa agli immobili in questione, sopra meglio indicati con i loro dati catastali.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 5801 DEL 25.05.2018**

**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,**

Non risultano nella Nota riportati nemmeno nel quadro "*D*" *Ulteriori Informazioni,* i dati catastali dei terreni e dei fabbricati (parti comuni) come sopra meglio descritti.

\*\*\*

**L1.02.3.1) COMMENTI**

La mancata indicazione, sia nel Pignoramento Immobiliare che nella Nota di Trascrizione del medesimo, dei **dati catastali** relativi alla **corte comune** (in fatto esclusiva) **agli immobili pignorati** e di quelli relativi ad altri beni comuni oltre al **terreno** su cui è eretto l'intero condòminio, (dati tutti sopra riportati), a parere dello scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione degli immobili in questione, in quanto i soli **dati catastali del Catasto Fabbricati, identificano comunque correttamente l'intero immobile** poiché **la corte comune (sub. 2)** e gli altri b.c.n.c. sub. 1 e 3 sono da intendersi quale ***pertinenza dell'immobile principale pignorato*** e quindi, ai sensi dell'art. 2912 c.c., il pignoramento della cosa principale si estende automaticamente anche alle pertinenze, pertanto, il mancato pignoramento della corte comune (sub. 2) e degli altri b.c.n.c. sub. 1 e 3 non pregiudica **i futuri acquirenti che unitamente alla porzione di fabbricato acquisteranno anche gli interi diritti sulla detta corte (Fg 18, pc 229 sub. 2** oltre ai proporzionali diritti condominiali sugli altri b.c.n.c. sub. 1 e 3).

Il pignoramento immobiliare e la Nota di Trascrizione non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

\*\*\*

**L1.02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**appartamento** in **villetta a schiera terra-cielo** con **ingresso autonomo** da corte comune, posto al piano terra, primo e secondo, **autorimessa** e **corti esclusive** al piano terra, sito in **Cesenatico**, località **Borella**, via **Cesenatico n° 208\A**; l'immobile è posto in **zona centrale** rispetto alla frazione, in prossimità della fermata autobus (Linea Cesenatico – Cesena) e **dist**a **2,3 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*) e **3,5 Km ca. dalla spiaggia di levante**.

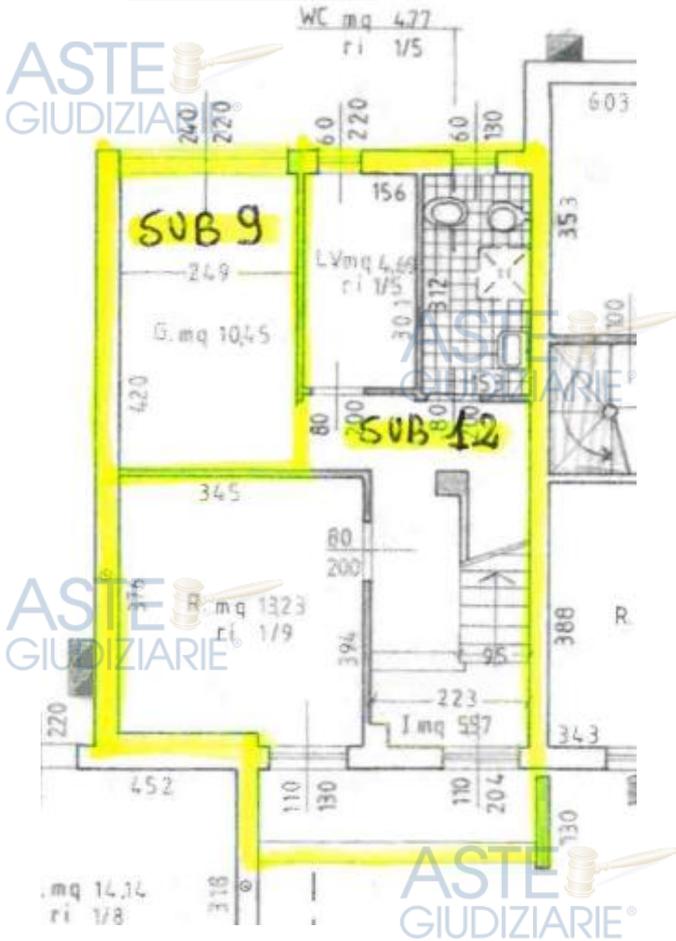
L'immobile è situato in edificio condominiale composto da 4 appartamenti e si sviluppa su 3 livelli fuori terra (oltre al sottotetto accessibile da botola), eretto [il condominio] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta esclusiva e comune) di complessivi **mq 903** catastali.

Alla data del sopralluogo (28.07.2020) l'appartamento si presentava ben identificato ed identificabile con la corte esclusiva completamente recintata; lo stesso dicasi per la corte comune fatta eccezione per la recinzione lato strada non esistente.

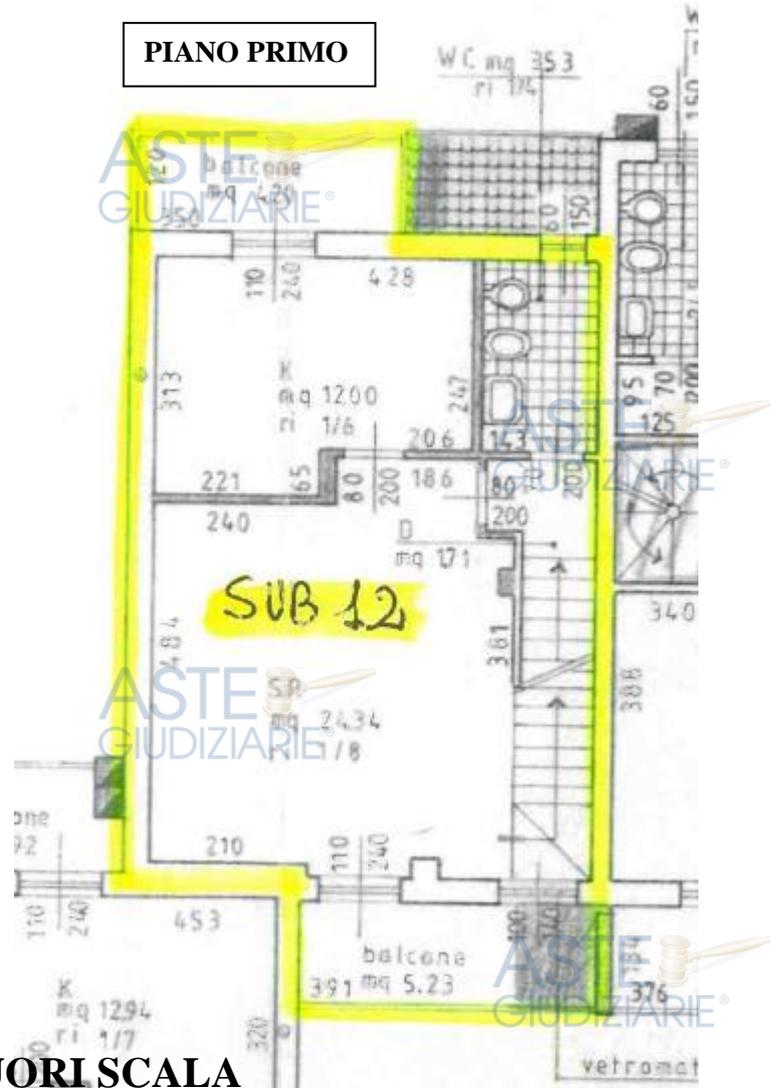
\*\*\*

Di seguito si allegano nel testo, le **planimetrie dell'intero immobile con relative sezioni, il tutto fuori scala.**

PIANO TERRA

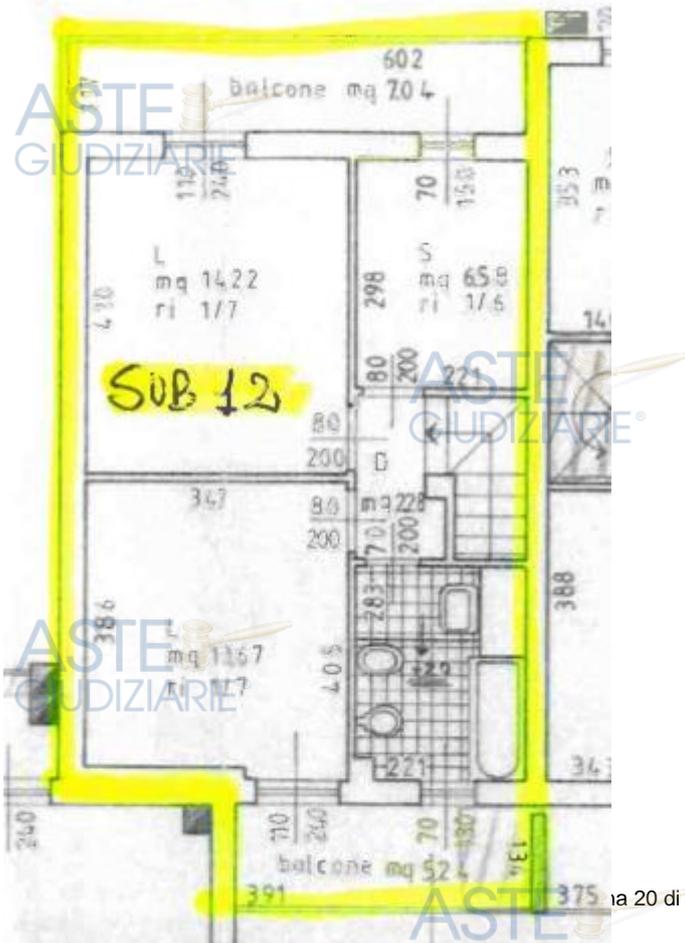


PIANO PRIMO

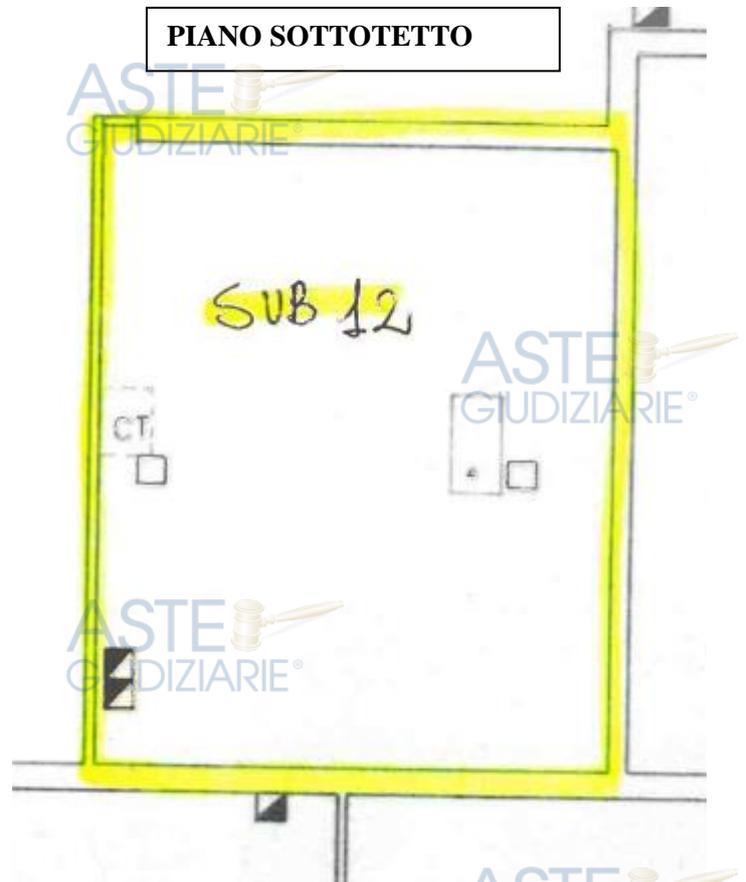


PIANO SECONDO

**PLANIMETRIE FUORI SCALA**

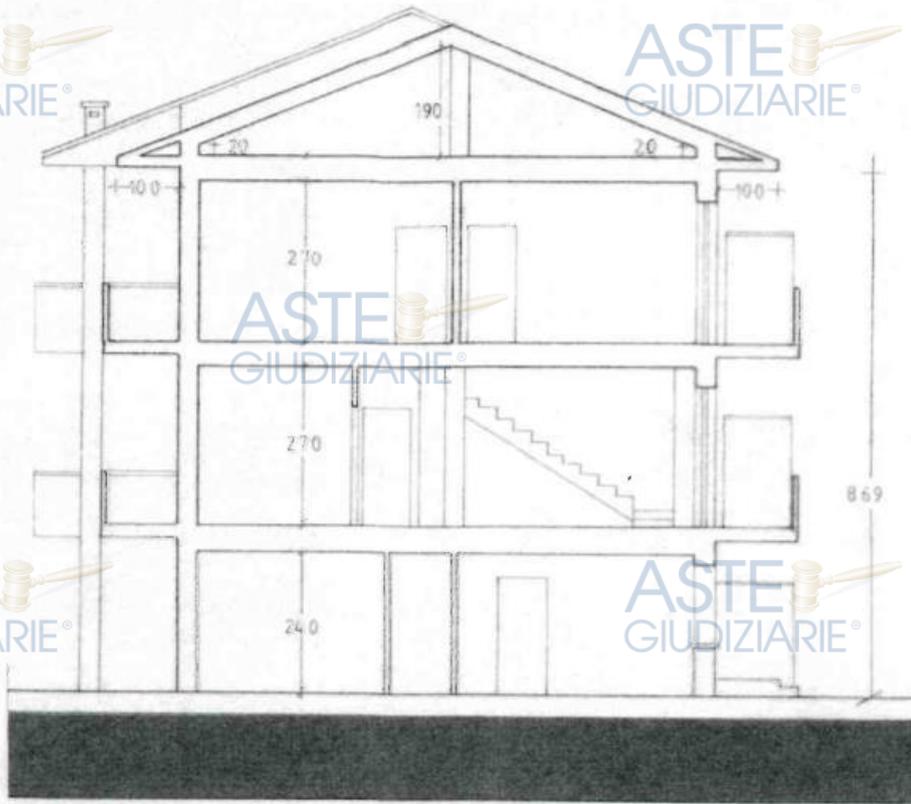


PIANO SOTTOTETTO



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



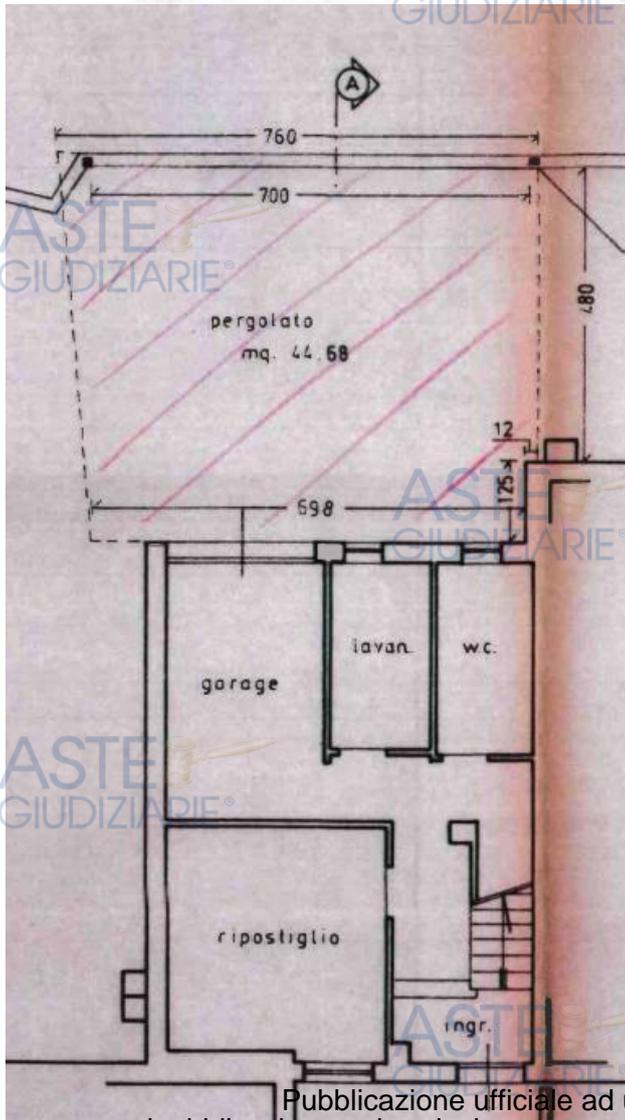
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

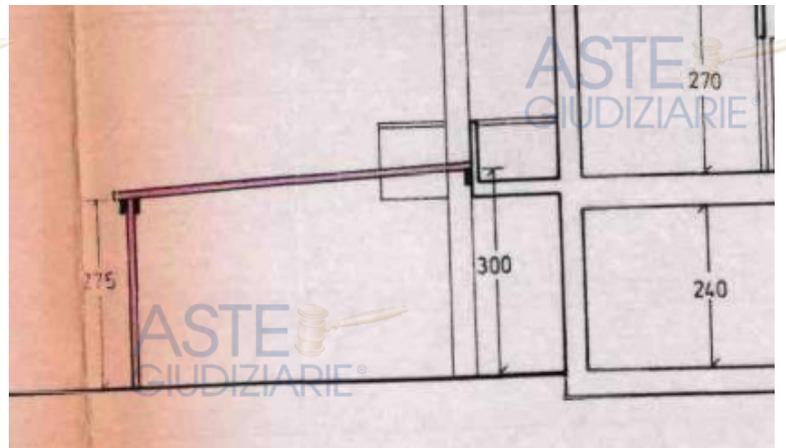
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

**L'immobile ha destinazione residenziale** e vi si accede attraverso l'antistante porzione di corte comune a sua volta accessibile direttamente dalla strada pubblica; lo stesso risulta così composto:

**-Piano terra ad uso servizi dell'abitazione**, avente **altezza utile interna di ml 2,40** ca. con ingresso con scala di collegamento al piano superiore, ripostiglio, disimpegno, bagno, lavanderia **oltre** all' **autorimessa** avente **altezza utile di ml 2,40** ca. ed **oltre** alla **pergola** esterna che è stata abusivamente trasformata in tettoia e di dimensione diversa e maggiore rispetto a quella autorizzata, ciò a valere anche per la struttura lignea portante;

**-Piano primo ad uso abitazione** avente **altezza utile interna ml 2,70** ca. con vano scala di arrivo, bagno, soggiorno-pranzo e cucina, vani questi ultimi dotati ciascuno di balcone esclusivo.

Dal soggiorno, con struttura a vista, parte la rampa scala che collega al piano secondo.

**-Piano secondo ad uso abitazione** avente **altezza utile interna ml 2,70** ca. con vano scala di arrivo, bagno con pavimento a quote sfalsate, due camere da letto ed un vano stireria. Le due camere da letto sono dotate ciascuna di balcone esclusivo.

Nel disimpegno di arrivo della scala, è posta la **botola di accesso al sottotetto**, nel quale risulta **ubicata la caldaia**.

-La **corte esclusiva** (rappresentata catastalmente dal subalterno 12 e subalterno 2 nel quadro parti comuni) ha una superficie di circa **mq 140**. Sulla stessa insiste la tettoia posta sul retro della villetta a schiera.

Oltre alla corte di cui sopra, l'immobile è dotato dell'**appezzamento di terreno agricolo** adiacente (particella 269, in parte adibito a corte ed in parte ad orto) della complessiva superficie catastale di **mq 1.125**

La **superficie lorda dell'appartamento, comprensiva ad ogni piano della rampa scala** è la seguente:

**-Piano terra, servizi all'abitazione mq 41,50 ca. oltre all'autorimessa di mq 13,50**

Non si prende in considerazione, ai fini della determinazione del valore immobiliare, la tettoia, in quanto non regolare e da ripristinare ed adattare alla pergola come in origine autorizzata (i costi della messa in pristino, di seguito non quantificati in detrazione dal valore immobiliare, sono da intendersi compensati dal valore della pergola non quantificato. L'intera corte, sulla quale la tettoia insiste sarà invece computata ai fini della determinazione del complessivo valore dell'immobile.

**-Piano primo, uso abitazione mq 55,00 ca. oltre ai balconi di complessivi mq 10,40 ca.**

**-Piano secondo, uso abitazione mq 55,00 ca. oltre ai balconi di complessivi mq 13,40 ca.**

Non si computa il sottotetto, in quanto allo stato grezzo ed accessibile solo attraverso la botola di ispezione al soffitto (altezza max al colmo ml 1,90).

La **corte esclusiva a diretta pertinenza** del fabbricato ha una superficie di **mq 140,00 ca.** mentre **quella retrostante**, accessoria ed adiacente alla prima ha una superficie di **mq 1.125** catastali.

Le superfici di cui sopra risultano dedotte dall'esperto dalle planimetrie dell'ultimo progetto presentato in Comune (Variante del 19.12.1994 alla originaria Concessione Edilizia n° 162 del 27.08.1992), mediante software CAD applicato alle planimetrie in scala dell'immobile OLTRE a misure eseguite in loco dall'esperto in sede di sopralluogo, mediante rilievo dell'appartamento.

Le superfici lorde come sopra indicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. succ. doc. L1.03-B) trattandosi nel caso di specie di vendita a corpo e non a misura.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

\*\*\*

Nell'appartamento con relativi servizi e pertinenze, sono state riscontrate lievi difformità edilizie sulle quali si riferirà al successivo *Punto L1.13.3* mentre per quanto attiene alla fattibilità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al successivo *Punto L1.14*

Va precisato che l'intero fabbricato condominiale è dotato dell'abitabilità (v. succ. *Punto L1.13.1*).

Sulla corte accessoria identificata dalla **particella 269**, insistono dei **manufatti completamente abusivi** che dovranno essere integralmente **rimossi a cura e spese dell'acquirente** (piccola casetta in legno e box in lamiera).

\*\*\*

I lavori di costruzione del fabbricato (condominio), risultano iniziati il 01.09.1992 e terminati il 22.12.1994

La struttura portante del fabbricato (condominio) è costituita da pilastri e travi in cemento armato con solai in laterocemento e balconi in cemento armato presumibilmente *alleggerito*.

La corte comune (antistante a quella esclusiva) risulta pavimentata con betonella mentre quella esclusiva è in parte pavimentata con betonella, in parte finita con ghiaino ed in minor parte adibita a giardino.

\*\*\*

In sintesi, le finiture interne, tutte databili alla data di costruzione dell'immobile (anno 1994), in generale da intendersi idonee per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato, ed in sufficiente stato di conservazione, sono le seguenti:

- ▣ Pavimenti e rivestimenti in ceramica o similare per l'intero immobile, con battiscopa eseguito con lo stesso materiale della pavimentazione fatta eccezione per il secondo piano, zona notte, che ha pavimentazioni in legno con battiscopa in legno; i balconi sono pavimentati in grès con battiscopa del medesimo materiale;
- ▣ Portone di accesso all'appartamento in legno pantografato; porte interne tamburate ed impellicciate con finitura con trattamento trasparente che lascia intravedere le venature del legno e maniglie in ottone lucido;
- ▣ Il soggiorno è dotato di angolo camino; la scala che dal soggiorno sale al piano primo (a vista) ha pedate ed alzate in legno;

- ✚ Gli infissi esterni sono in legno di colore chiaro, muniti di vetro termico con camera d'aria e maniglie in ottone lucido dotati di zanzariera ed esternamente protetti con scuroni in legno;
- ✚ Sanitari ai bagni in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria monocomando con miscelatore; il bagno al piano terra è dotato di box doccia mentre quello al piano secondo è dotato di vasca; il bagno al piano primo non è dotato di doccia o vasca;
- ✚ Il portone dell'autorimessa è stato parzialmente tamponato dall'interno; al momento il detto vano è utilizzato a ripostiglio;
- ✚ In generale, tutte le finiture non manifestano eccessivamente i segni della vetustà di circa 27 anni ed all'apparenza sono apparse idonee per il loro utilizzo.

\*\*\*

Il fabbricato esternamente è tinteggiato e sullo stesso **non si sono notati elementi tali da ritenere che nel breve periodo debba essere oggetto di manutenzioni alle sue facciate.**

#### **CANNE FUMARIE**

La caldaia posta nel sottotetto è munita di canna fumaria con espulsione fumi.

#### **UTENZE**

L'utenza elettrica, quella del gas e dell'acqua sono autonome.

#### **IMPIANTI**

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria data dalla caldaia (questa posta nel sottotetto), alimentata a gas metano, con contatore ubicato nell'apposita armadiatura condominiale, accessibile dalla corte comune.

L'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale, con termosifoni in ghisa del tipo a piastra verniciati a tonalità chiara con tubazioni in rame.

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

L'impianto elettrico e televisivo è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in p.v.c. di colore scuro; il contatore è ubicato nell'apposita armadiatura condominiale, accessibile dalla corte comune.

Taluni ambienti sono dotati di impianto di climatizzazione.

\*\*\*

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1994), è ragionevole e presumibile che gli impianti siano rispettosi delle normative all'epoca vigenti, ma **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

**L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese** tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la "Dichiarazione di Conformità"** degli stessi e **verificarne prima dell'uso, il corretto funzionamento.**

\*\*\*

#### MILLESIMI

**L'immobile** qui oggetto di stima, è costituito da *villetta a schiera*, quindi **sostanzialmente autonomo dal resto della costruzione, fatta eccezione**

per gli impianti comuni (fognatura e salvo se altri).

Non risulta la presenza di Tabelle millesimali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e finiture interne, al rilievo fotografico, successivo citato doc. L1.04-A e L1.04-B

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **L1.02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

#### **STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione delle **planimetrie e sezione dello stesso, dedotte dall'ultimo progetto presentato in Comune (Variante del 19.12.1994)** alla originaria Concessione Edilizia n° 162 del 27.08.1992), in **parte quotata** e rappresentata graficamente nell'allegato in **scala indicativa 1:100**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le **planimetrie e sezione** dell'immobile, si allegano (**v. doc. L1.03-A**) unitamente al calcolo delle superfici lorde (**v. doc. L1.03-B**).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### **RILIEVO FOTOGRAFICO**

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni ed interni con la corte esclusiva e quella accessoria sul retro (particella 269), che **con relativa didascalia** si allegano rispettivamente (**v. doc. L1.04-A e L1.04-B**)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO 1 – PROSPETTO DEL CONDOMINIO, FRONTE VIA CESENATICO



FOTO 2 – CORTE SUL RETRO (particella 269) CON MANUFATTI ABUSIVI DA RIMUOVERE INTEGRALMENTE



**FOTO 3 – CORTE SUL RETRO (particella 269) ADIBITA A GIARDINO**



**FOTO 4 – CORTE SUL RETRO (particella 269) ADIBITA AD ORTO**



FOTO 5 – PARTICOLARE TETTOIA NON REGOLARE, SUL RETRO DEL FABBRICATO



FOTO 6 – LAVANDERIA PIANO TERRA



FOTO 7 – BAGNO AL PIANO TERRA

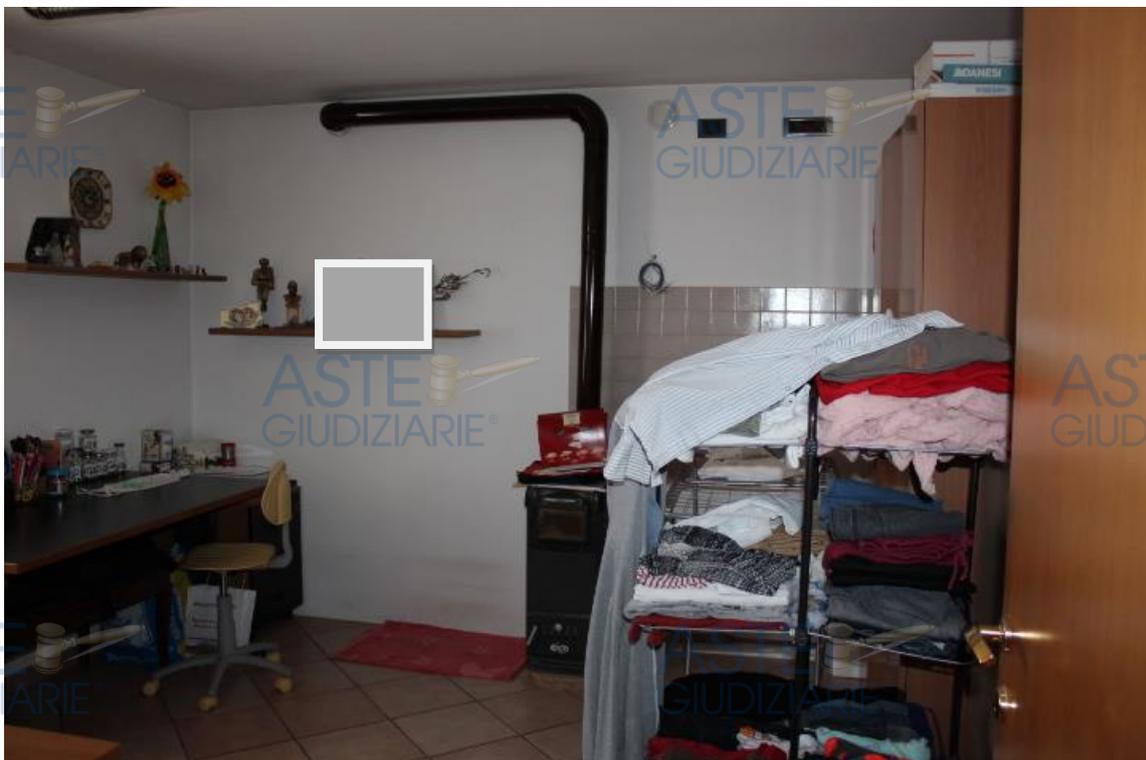


FOTO 8 – RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA



ASTE  
GIUDIZIARIE® FOTO 9 – BAGNO AL PIANO PRIMO



FOTO 9 – SOGGIORNO PRANZO CON BALCONE



FOTO 9 – CUCINA PRANZO CON BALCONE



FOTO 9 – VANO STIRERIA AL PIANO SECONDO



FOTO 9 – CAMERA DA LETTO GRANDE CON BALCONE



FOTO 9 – CAMERA DA LETTO MINORE, CON BALCONE



FOTO 9 – BAGNO AL SECONDO PIANO



FOTO 10 – SOTTOTETTO ACCESSIBILE CON BOTOLA A SOFFITTO

**L1.03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

**L1.03.1) PROPRIETÀ**

I beni pignorati risultano in piena proprietà all'esecutata ed alla stessa catastalmente correttamente intestati.

\*\*\*

**L1.03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO**

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

**DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE del 08.08.2011**

**Rep. 10.375** registrato a Forlì il 12.08.2011 al n. 2023 e trascritto a Forlì il 11.08.2011 all'art. 9090

Nell'atto di cui sopra si indica l'immobile con i seguenti dati catastali:

**Comune di Cesenatico - Catasto Fabbricati**

**Foglio 18 particella 229 subalterno 12** (appartamento),

**Foglio 18 particella 229 subalterno 9** (autorimessa), ed al

**Comune di Cesenatico - Catasto Terreni**

**Foglio 18 particella 269** seminativo arboreo di classe 2 superficie mq **1.125**

\*\*\*

**L1.03.2.1) COMMENTI**

**Nell'atto** non si sono rilevate **particolarità meritevoli di segnalazione.**

\*\*\*

**L1.03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nel succitato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, **salvo** il rispetto delle relative **norme in materia di Condominio**, vista la tipicità dell'edificio ove l'immobile è posto e per le servitu eventualmente come e se esistenti.

\*\*\*

**L1.03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

L'atto di provenienza del bene in capo all'esecutata **non** è di datazione ultraventennale. Si indicherà di seguito la provenienza dell'immobile in capo al *dante causa* dell'esecutata. L'immobile, prima di essere di proprietà dell'esecutata, mediante l'atto di seguito descritto, risultava in capo a:

*omissis*

*omissis*

**A) ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio **ANTONIO PORFIRI** del **28.12.1994 Rep. 102.609\17.009** registrato a Cesena il 16.01.1995 al n. 239 Mod. 1V e trascritto a Forlì il 12 gennaio 1995 all'art. 390

\*\*\*

**L1.03.3.1) COMMENTI**

**Nell'atto** non si sono rilevate **particolarità meritevoli di segnalazione fatta eccezione** per quanto nello stesso riportato *"tutte le aree, sono gravate di tutte le servitù, che qui si vogliono per espressamente accettate, di fognatura, acquedotto, elettrodotto, condotti telefonici e quant'altro, secondo quanto risulta dallo stato di fatto, essendo l'intero complesso servito da unica rete di infrastrutture;"*

**Ulteriormente si precisa** che nella corte comune, subalterno 3, è consentita la fermata ma non la sosta, costituendo detta area accesso anche ad altre unità immobiliari

**Il titolo di provenienza dell'immobile** in capo all'esecutato del **08.08.2011** è stato richiesto al Tribunale di Forlì (v. **doc. L1.05-A**), mentre **l'atto antecedente del 28.12.1994, di datazione ultraventennale**, è stato richiesto al notaio rogante (v. **doc. L1.05-B**)

\*\*\*

**L1.04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.**

**Iscrizioni - Trascrizioni**

Per l'immobile in oggetto **non è stato** prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, al nominativo degli esecutati fino alla data del 19.11.2021, **provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato**, qualora non presenti nel plico documentazione ipocatastale già in atti.

Le **Iscrizioni** e **Trascrizioni** pregiudizievoli che gravano l'immobile pignorato, sono quelle di seguito descritte.

**Si escludono quelle che hanno perduto efficacia.**

\*\*\*

**ISCRIZIONE n° 774 del 29.03.2012**

Ipoteca Volontaria per complessivi €

**a favore**

*omissis*

**contro**

*omissis*

sulla **quota di 1\1 di proprietà** dell'immobile sito in Comune di Cesenatico  
**Catasto Fabbricati**

**Foglio 18 particella 229 subalterno 12**

**Foglio 18 particella 229 subalterno 9**

**ed al Catasto Terreni**

**Foglio 18 particella 269 di mq 1.125**

**OLTRE** ad altri immobili di cui al successivo Lotto 2

\*\*\*

**TRASCRIZIONE n° 5801 del 25.05.2018**

Verbale Pignoramento Immobili Cron. 1285\2018 del 07.05.2018

**a favore**

*omissis*

*omissis*

**contro**

*omissis*

sulla **quota di 1\1 di proprietà** dell'immobile sito in Comune di Cesenatico

**Catasto Fabbricati**

**Foglio 18 particella 229 subalterno 12**

**Foglio 18 particella 229 subalterno 9**

**ed al Catasto Terreni**

**Foglio 18 particella 269 di mq 1.125**

**OLTRE** ad altri immobili di cui ai successivi Lotti 2 e 3.

\*\*\*

**ISCRIZIONE n° 2476 del 21.07.2021**

Ipoteca Giudiziale

per complessivi €

**a favore**

*omissis*

**contro**

*omissis*

sulla quota di 1\1 di proprietà dell'immobile sito in Comune di Cesenatico

**Catasto Fabbricati**

**Foglio 18 particella 229 subalterno 12**

**Foglio 18 particella 229 subalterno 9**

**ed al Catasto Terreni**

**Foglio 18 particella 269 di mq 1.125**

**OLTRE** ad altri immobili di cui al successivo Lotto 2

\*\*\*

I dati catastali indicati nel Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. punto 02.3)

\*\*\*

Trattandosi nel caso di specie, di **pignoramento per la intera proprietà** **non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali comproprietari.**

\*\*\*

Le **visure eseguite** (nominative, all'immobile subalterno 12 e di richiesta documentazione successiva al plico ipocatastale depositato) in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la **Conservatoria** di Forlì **corredate dalle annotazioni dell'esperto** si allegano (v. doc. L1.06)

\*\*\*

**L1.05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE  
DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento oltre alla mappa catastale per il terreno agricolo retrostante.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi citato doc. L1.02-A, L1.02-B e successivi.

\*\*\*

**L1.06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE  
RILEVANTI (EVENTUALI OMESSSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in *Catasto*, per l'immobile in oggetto non risultano all'esperto omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

\*\*\*

**L1.07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO  
ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO  
IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO..... CONGRUITA' DEL CANONE  
PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO.....**

**L'immobile è occupato dall'esecutata e persone con essa conviventi  
(due maggiorenni)**

\*\*\*

**L1.08) ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI ..... 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;**

**L1.08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenuti dall'atto di provenienza del bene (Decreto di Trasferimento Immobili nonché dall'atto di compravendita precedente del 28.12.1994) che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili), **fatto salvo**, per quanto ulteriormente previsto dal Codice Civile in materia di condominio precisato che l'immobile è costituito da **villetta a schiera terra-cielo**

\*\*\*

**L1.08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO  
ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'esperto stimatore, ed anche in riferimento a quanto lo stesso ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nella **vigente Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischi Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico**, adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2\2 del 7 novembre 2016 ed approvata con **Delibera Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016**, pubblicata sul B.U.R. N. 375 del 15/12/2016, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima, **risulta:**

1) **in zona a “rischio idrogeologico”** e precisamente in **area soggetta a potenziale allagamento art. 6** del “Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico” con **Tirante Idrico fino a cm 50 dal piano stradale di riferimento per il fabbricato e dal piano di campagna per il terreno retrostante.**

\*\*\*

**L1.08.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE e  
PIANO URBANISTICO GENERALE**

Nel vigente Piano Regolatore Generale **il fabbricato risulta in zona a “rischio idrogeologico”** e precisamente posto in **area soggetta a potenziale allagamento, con tirante idrico, fino a cm 50 dal piano stradale di riferimento per il fabbricato e dal piano di campagna per il terreno retrostante.**

Dal vigente P.R.G. si rileva inoltre che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, ha zonizzazione "B1 – zone residenziali di completamento a prevalente destinazione residenziale" mentre il terreno retrostante ha zonizzazione agricola EI

Nel **vigente P.S.C.** (Piano Strutturale Comunale) si rileva che il terreno su cui l'intero edificio è eretto, risulta all'interno del **Territorio Urbanizzato** (art. A-5) ricompreso negli **Ambiti Urbani Consolidati** (art. A-10) ed il **terreno retrostante** ricade all'interno degli **Ambiti Agricoli Periurbani** (art. A-20) mentre dalla cartografia del **PTCP** si rileva che l'immobile (fabbricato e terreno) ricade all'interno delle **Zone di Tutela dei Corpi Idrici**  
Non risultano altri vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Cesenatico, per futuri interventi edilizi.

\*\*\*

L'Amministrazione Comunale di Cesenatico, in data 19 luglio 2021, con Delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 19.07.2021 ha **adottato il PUG** (**Piano Urbanistico Generale**) redatto ai sensi della Legge Regionale n° 24\2017; a seguito dell'**avvenuta adozione** lo stesso (**PUG**) **è entrato in salvaguardia.**

**Il PUG adottato ha confermato le zonizzazioni già previste nel P.R.G.**

Infatti, il terreno su cui è eretto l'intero fabbricato condominiale risulta **ricompreso nel "COMPARTO Q3" che prevede** fra le altre anche **l'edificabilità residenziale** mentre il retrostante terreno (già agricolo) con il PUG risulta inserito nel *Territorio rurale periurbano*

(art. 8.6.1 NTA del PUG) **fatte salve** le eventuali modifiche che da oggi all'approvazione definitiva del nuovo strumento urbanistico, l'Amministrazione Comunale voglia apportare (anche se per il terreno ed il fabbricato qui in esame si ritiene che non sussistano elementi da far ritenere che in sede di approvazione la destinazione urbanistica possa essere modificata).

\*\*\*

**L1.09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE;**

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, è per sua natura, un Condominio, quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia, precisandosi che **l'immobile oggetto di stima** è costituito da **villetta a schiera terra-cielo**.

\*\*\*

**L1.10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIA .....L'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;**

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio **non si avvale** di un

amministratore (l'intero edificio si compone di appena quattro unità abitative con autorimesse, tutte in tipologia *terra-cielo*)

**Non sono risultate spese condominiali pregresse**, anche in riferimento a quanto chiesto all'esecutato in sede di sopralluogo.

Si precisa ulteriormente che, al futuro acquirente, potranno essere addebitate le spese riferite all'annualità pregressa e quella in corso, il tutto ai sensi dell'art 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, comma IV, *“Chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.”*

**Non risultano procedimenti giudiziari in corso**, relativi all'immobile pignorato.

\*\*\*

#### **MILLESIMI**

Il fabbricato condominiale composto da quattro unità abitative non è dotato di tabelle millesimali.

**L'immobile** qui oggetto di stima, è costituito da *villetta a schiera*, quindi **sostanzialmente autonomo dal resto della costruzione, fatta eccezione** per gli impianti e parti comuni (fognatura, due corti comuni e salvo se altri come previsti dal codice civile).

\*\*\*

**L1.11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....**

L'immobile pignorato ha **destinazione d'uso residenziale per il fabbricato ed agricola per il retrostante terreno.**

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero Condominio e retrostante terreno, si rimanda al *Punto LI.08.2 e LI.08.3*

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, **vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica (per il terreno agricolo).

Lo stesso richiesto dall'esperto si allega (v. doc. L1.07)

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

\*\*\*

**L1.13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**

\*\*\*

**L1.13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Presso il Comune di Cesenatico, si è proceduto a richiedere i fascicoli delle pratiche edilizie dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato in oggetto, come desumibili dalla *documentazione di ricerca* messa dall'Ente a

disposizione dell'Esperto, al fine di poter visionare ed estrarre copia della relativa documentazione.

Si deve qui precisare, che le ricerche dei precedenti edilizi, vengono effettuate in parte dall'esperto su registri cartacei ed in parte dal funzionario preposto su proprio terminale, **il quale non rilascia stampe relative alla verifica richiesta** ma riferisce solo se risulta o meno qualche pratica edilizia a fronte dei dati iniziali forniti (nome e cognome dei proprietari dell'immobile, andando a ritroso nel tempo, fino all'impianto meccanografico che risulta dalle visure storiche catastali o come, nel caso di specie, fino all'intestatario del terreno sul quale è stato costruito il nuovo fabbricato).

**La ricerca dei detti precedenti edilizi è alquanto farragginosa e non da certezze**, a parere dello scrivente, **sul buon esito finale. Non vi è certezza che tutti i progetti relativi ad un determinato immobile si possano rintracciare così da essere esaminati dall'esperto**, il quale, comparandone i vari stati, a volte può riuscire a comprendere se cronologicamente i progetti allegati alle varie pratiche edilizie si "concatenino" bene l'uno con l'altro, ovvero se possa mancare qualcosa, ma con incertezza e difficoltà.

In riferimento a quanto sopra, **l'esito della conformità edilizia di seguito attestata o meno, si basa unicamente sul progetto allegato all'ultimo titolo edilizio presentato presso il competente Comune** di seguito ben identificato e descritto, tenuto ulteriormente in conto che **l'intero fabbricato condominiale è dotato del Certificato di Abitabilità.**

\*\*\*

Il fabbricato risulta **essere stato costruito ex novo**, mediante rilascio di:

**-CONCESSIONE EDILIZIA n° 162\92 del 27.08.1992** relativa alla costruzione edificio di civile abitazione per complessivi 4 alloggi in via Cesenatico [...] sul terreno distinto a catasto al foglio 18 mappali 98-162-271-272-269-270 e sue successive **VARIANTI**

**-VARIANTE del 23.02.1993** prot. 4236 per diversa sistemazione interna e traslazione del fabbricato

**-VARIANTE del 21.03.1994** prot. 6467 per cambio di intestazione

**-VARIANTE del 19.12.1994** prot. 19173 per modifiche interne ed esterne

La Concessione Edilizia 162\1992 e le relative Varianti, hanno ottenuto il **Certificato di Abitabilità n° 106\1996** rilasciato in data 04.11.1996 prot. 27097\94 dal quale si rileva l'avvenuto collaudo delle opere strutturali ed il rilascio da parte di tecnico abilitato dell'Attestazione della Conformità Strutturale.

**-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 59 del 23.02.1996** relativa alla installazione di pergolato

\*\*\*

**Per le recinzioni** (fronte strada ed interne) **non sono stati rintracciati i relativi titoli autorizzatori.**

\*\*\*

I titoli edilizi sopra citati, si allegano (v. doc. L1.08)

\*\*\*

**L1.13.1.1) COMMENTI**

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base delle **planimetrie e sezione dedotte dall'ultimo progetto presentato in Comune (Variante del 19.12.1994)** alla originaria Concessione Edilizia n° 162 del 27.08.1992) **in parte quotata e rappresentata graficamente nell'allegato in scala indicativa 1:100**, il tutto **rispetto allo stato attuale dei luoghi**, come visionato direttamente dall'Esperto (v. citato doc. L1.03-A).

\*\*\*

**L1.13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G., DEL P.S.C. e NORME TECNICHE APPLICABILI**

Nel vigente P.R.G. il terreno su cui sorge il condominio ove posto l'immobile oggetto di stima, ha zonizzazione B1 – completamente a prevalente destinazione residenziale, pertanto al fabbricato, per interventi edilizi futuri, **dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione *pro tempore* vigenti.**

Per le zonizzazioni del terreno su cui è eretto l'intero fabbricato condominiale ed i relativi vincoli anche di natura idrogeologica, si rimanda al *Punto L1.08.2 e L1.08.3*; lo stesso dicasi per il terreno agricolo retrostante.

Lo stralcio della cartografia del P.R.G., P.S.C., P.U.G. con indicato il fabbricato unitamente a quello del Rischio Idrogeologico, si allegano **(v. doc. L1.09)**

\*\*\*

### **L1.13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia di cui alla **Variante del 19.12.1994** alla originaria Concessione Edilizia n° 162 del 27.08.1992 ed in ultimo lo stato di fatto dei locali, **sono state riscontrate lievi difformità edilizie** (nel fabbricato) oltre all'abuso edilizio della tettoia sul retro, che in intesi si elencano:

✚ **Nel fabbricato.** lievi difformità interne ed esterne, che in taluni casi rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale n. 23\2004 ed in altri casi esulano dalla detta tolleranza, per le quali, in via del tutto prudentiale ed in favore dell'acquirente, di seguito si quantificheranno i costi per una Sanatoria Edilizia detraendoli dal valore complessivo dell'immobile.

✚ **Autorimessa.** Il portone della autorimessa deve essere interamente apribile, idoneo a consentire l'accesso di una autovettura; al momento, parte del medesimo è costituito da infisso non apribile. **Trattasi di modifica non regolare che deve essere messa in pristino come da progetto approvato.**

✚ **Tettoia sul retro.** L'Autorizzazione Edilizia n° 59\1996 sopra meglio descritta, era relativa alla **installazione di una pergola.**

**Allo stato attuale si rileva una tettoia** (la pergola è stata dotata di copertura fissa) e le dimensioni della pergola, prese agli estremi degli sbalzi sono comunque maggiori di quelle a suo tempo autorizzate.

**La copertura della tettoia deve essere integralmente rimossa in quanto abusiva,** così da **ricondere la struttura allo stato di pergola.**

I costi per le opere di messa in pristino non si quantificheranno in quanto da intendersi compensativi con il valore della pergola, non quantificata ai fini della determinazione del valore dell'immobile.

✚ **Manufatti esistenti sul terreno agricolo retrostante.** Trattasi di una casetta in legno e di un box in lamiera, che interamente abusivi sono da rimuovere integralmente.

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

Va precisato che l'intero fabbricato condominiale è dotato dell'abitabilità.

\*\*\*

**L'elenco delle opere abusive e difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo** in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra il progetto di cui alla **Variante del 19.12.1994** alla originaria Concessione Edilizia n° 162 del 27.08.1992 ed in ultimo lo stato di fatto dei locali.

Stante le difformità sopra elencate, l'esperto non ha ritenuto necessario redigere una planimetria specifica rappresentativa dell'intero immobile, in quanto le stesse, sono ben comprensibili dalla **visione del progetto** allegato all'ultimo titolo edilizio depositato (v. citato doc. L1.03-A)

Per le **difformità sanabili sotto il profilo architettonico**, fatte salve le **precisazioni sopra indicate**, si rimanda al successivo *Punto L1.14*, anche in ordine alla **quantificazione dei costi** per la richiesta della **Sanatoria Edilizia e messa in pristino dei luoghi**.

\*\*\*

**Non sono state eseguite misure relative alle porzioni e strutture da ritenersi condominiali.**

\*\*\*

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

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale, conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, visti anche i titoli edilizi sopra citati, **fatta eccezione** per quanto attiene alle **opere abusive non sanabili** per le quali si **è prevista la messa in pristino dei luoghi** oltre alle **lievi difformità sanabili**.

\*\*\*

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

\*\*\*

**L1.14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE... CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI.... ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE.... VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47/85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001 PRECISANDONE I COSTI.**

Preliminarmente si deve riferire in ordine alla **quantificazione dei costi** per

la **messa in pristino dei luoghi**, relativamente alle **opere abusive e difformi da ritenersi non sanabili** come sopra meglio descritte in via indicativa e non esaustiva. Complessivamente **i costi per le opere di ripristino** da porre in essere al piano terra (portone autorimessa e rimozione manufatti sul terreno agricolo), vengono qui quantificati dall'esperto in **€ 3.000,00** ca. comprensivi del trasporto in discarica autorizzata dei materiali di risulta; gli stessi **saranno detratti** dal valore dell'immobile al *Punto L1.20.4 e L1.20.5*

### **SANATORIA**

Nel caso di specie, **limitatamente alle lievi difformità sanabili** (si prevede la Sanatoria in via prudentiale, in quanto le lievi difformità potrebbero rientrare nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis L.R. n. 23/2004) sarà possibile **presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, qui quantificati dall'Esperto in **euro 5.000,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune di euro 2.000,00 circa, **saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto L1.20.4 e L1.20.5*; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

\*\*\*

**Altre lievi difformità edilizie riscontrate** (interne ed esterne), potranno essere inserite all'interno della Sanatoria di cui sopra senza modificarne i costi, oppure le stesse, da ritenersi esistenti già alla data del sopralluogo per il rilascio dell'Abitabilità, si possono intendere da non sanare, ai sensi dell'art. 19 bis comma 1 ter della L.R. 23\2004, anche se l'articolato regionale non trova corrispondenza nella legislazione nazionale vigente.

\*\*\*

## **DIFFORMITA' DA INTENDERSI GIA' SANATE**

AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23

Si riporta di seguito l'articolo 19 bis della legge regionale n. 23\2004 che testualmente recita:

### ***Art. 19 bis***

#### ***Tolleranza***

(prima aggiunto da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, infine modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24)

1. *Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

1 bis. *Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli*

*abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:*

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;*
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.*
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

**1 ter.** *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-  
nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.*

**1 quater.** *Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni*

*edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013.*

\*\*\*

**Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile e sue pertinenze, ma non si è ritenuto necessario redigere apposta planimetria** (stato di fatto e stato comparato rispetto lo stato dei luoghi) **ritenendo che con l'allegazione delle planimetrie e sezione della porzione di fabbricato qui in esame** (v. citato doc. L1.03-A e sopra descritte), **l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile, e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso il Comune di Cesenatico e sia presso altri soggetti, se necessario; tenuto ulteriormente in conto, che lo stesso è dotato dell'Abitabilità.**

\*\*\*

Essendo **l'immobile** oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine agli **abusi e difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente** presso il Comune di Cesenatico (ufficio competente), **se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in**

corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di Cesenatico potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso [acquirente] tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata (Sanatoria Edilizia da farsi per le lievi difformità sanabili; altre difformità da intendersi ricomprese nelle tolleranze di cui al comma 1 ter dell'art 19 bis della L.R. n. 23\2004 ed infine per quanto relazionato in ordine alla messa in pristino dei luoghi, soprattutto per il piano terra.

\*\*\*

Quanto sopra è da ritenersi informativa prudentiale per l'acquirente, in quanto le pratiche di cui sopra, di Sanatoria architettonica (oltre a tutte le altre precisazioni di cui sopra che qui non si ripetono) e quantificazione dei relativi costi come sopra ipotizzati, nel momento in cui verranno presentate, saranno analizzate minuziosamente dai tecnici comunali, quindi è possibile che quanto sopra relazionato e prospettato, possa in futuro anche non essere condiviso, quindi non approvato dai Funzionari preposti.

L'informativa prudentiale, si richiama anche per le lievi difformità edilizie di cui sopra, che per l'esperto possono intendersi nelle tolleranze del c. 1 ter art. 19 bis sopra integralmente riportato, in quanto ampio potere discrezionale nel merito è lasciato all'Amministrazione Comunale e per essa ai funzionari di volta in volta preposti all'esame di ogni singola pratica edilizia.

\*\*\*

**Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, di maggiore o minore importo delle sanzioni da pagare, in riferimento alle pratiche sopra descritte (di Sanatoria Edilizia) ed al buon esito dell'iter burocratico delle stesse sopra ipotizzato e descritto, ivi compreso il diniego della Sanatoria o il non ritenersi talune delle difformità di cui sopra ricomprese nelle tolleranze dell'articolo di legge sopra riportato.**

\*\*\*

**OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O QUANTIFICATO NEI COSTI** (e quindi non detratto dal valore dell'immobile al successivo *Punto L1.20.4 e L1.20.5*), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.**

\*\*\*

#### **ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO**

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di Cesenatico ed anche in riferimento alle informazioni richieste all'esecutato durante il sopralluogo.

\*\*\*

**POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001**

Le ragioni di credito del precedente sono di datazione successiva all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*) e quindi l'articolato del titolo **non risulta applicabile al caso di specie.**

\*\*\*

**L1.15) GRAVAMI (SUL BENE PIGNORATO) DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO... AFFRANCAZIONE DI TALI PESI.... DIRITTI DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO....**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed i **diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono per la intera e piena proprietà.**

\*\*\*

**L1.16) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A PREDISPORRE..... LA SUDETTA ATTESTAZIONE...**

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

L'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione del citato Attestato, che si allega (v. **doc. L1.10**)

L'Attestato è stato redatto in data **20.09.2020 n° 01475-057296-2020** ed è quindi valida fino al 20.09.2030. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "E" EP 188,74 kwh\m<sup>2</sup>\anno**

L'Attestato di Prestazione Energetica sarà consegnato successivamente dall'Esperto, in duplice originale, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

\*\*\*

**L1.17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. .... EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE**

**ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA**

Nel caso di specie, **per l'appartamento vige l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica** nel caso si debba procedere alla vendita del medesimo, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 3 comma 2 lettera b) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

\*\*\*

Per quanto attiene **all'autorimessa (accatastata autonomamente col subalterno 9), è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato** ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera e) del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 1 comma 5, lettera d) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

**L'autorimessa** (catastalmente C\6) **risulta esente** dall'obbligo anche ai sensi delle **Linee Guida nazionali** approvate con d.m. 26.06.2009 e successivamente modificate ed **integrate dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 "Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE"**, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi [...]

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali **box, cantine, autorimesse** [...]"

\*\*\*

**L1.18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... 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 DM 701/94....**

L'immobile risulta correttamente censito al Catasto Fabbricati **fatta eccezione per la tettoia** (insistente sul subalterno 2, corte comune, che è da **ricondere allo stato autorizzato di pergola**).

La planimetria catastale dell'immobile, depositata presso il *catasto* di Forlì, è stata richiesta dall'esperto ed allegata (v. citato doc. L1-02-A).

\*\*\*

**L1.19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...**

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di fabbricato.

I due manufatti insistenti sul terreno agricolo, sono stati previsti da rimuovere integralmente in quanto abusivi.

\*\*\*

**L1.20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.**

**L1.20.1) CRITERI ADOTTATI**

**Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta mediante il metodo monoparametrico.**

\*\*\*

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso a civile abitazione**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto, tipologia di **villetta a schiera terra-cielo** in fabbricato condominiale composto da appena 4 unità abitative. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile (condominio) e di quello oggetto di stima già descritti in precedenza (stato di conservazione, impianti tecnologici, tutti da intendersi funzionanti e funzionali per un idoneo utilizzo dell'immobile oggetto di stima); internamente l'abitazione non presenta carenze; le finiture dell'epoca costruttiva (inizio anni '90) non presentano i segni della vetustà salvo per il normale deperimento d'uso.

Gli impianti, sono completi e tutti funzionanti; per gli stessi, l'Esperto non ne ha potuto attestare la Conformità, in quanto non è stato possibile visionarne le relative "Dichiarazioni di Conformità" di norma rilasciate dagli installatori.

Il fabbricato condominiale esternamente è tinteggiato e non si ravvisano elementi per ritenere che lo stesso debba essere nel breve periodo sottoposto ad interventi di manutenzione a causa della vetustà.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona di Borella), in posizione centrale rispetto alla frazione, in prossimità della fermata autobus (Linea Cesenatico – Cesena) e **dista 2,3 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*) e **3,5 Km ca. dalla spiaggia di levante**.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato (edificio isolato), della vetustà (la costruzione è terminata nel 1994), della struttura portante (pilastri e travi in cemento armato) che ha una vetustà di circa 27 anni realizzata in presenza di normativa sismica.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "discreto" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

\*\*\*

## **L1.20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

### **FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO**

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di diversi immobili ad uso residenziale in zona, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari).

Va qui ulteriormente precisato, che sotto il profilo *dell'appetibilità* commerciale di immobili simili, che si prestano quasi essenzialmente per essere utilizzati a residenza permanente, la zona di Borella, consente l'acquisto di appartamenti ed in genere di immobili ad uso residenziale, a prezzi più vantaggiosi, rispetto a quelli praticati nel centro cittadino di Cesenatico e quindi tali immobili, principalmente per il loro prezzo, suscitano normalmente interesse, considerato infine, che sia la spiaggia di Levante e sia il centro storico, da riferirsi al porto canale *leonardesco* sono facilmente raggiungibili in bicicletta.

Va evidenziato ulteriormente che il terreno agricolo retrostante, è stato ben integrato con la corte dell'immobile ampliandola in parte e per ulteriori porzioni adibita a prato-giardino ed in parte ad orto; nella corte dell'immobile, così organizzata, possono stazionare diverse autovetture.

Le informazioni e prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta trattato.

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, per l'immobile oggetto di stima, è di **€ 1.800,00 al mq**

Il valore unitario di cui sopra, tiene già conto dello stato di usura attuale dell'immobile e soprattutto della sua ubicazione ed epoca costruttiva oltre al grado di prestazione energetica.

La **corte accessoria e retrostante**, sarà **valutata a corpo** (tenuto conto dello stato di buona manutenzione in cui si trova) ed **il valore della stessa sarà aggiunto a quello del fabbricato.**

\*\*\*

### **VALORI OMI**

Necessita premettere che i valori OMI di seguito indicati, sono da intendersi, anche per l'Agenzia delle Entrate, quale mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari; quindi i detti parametri, qualora non allineati per difetto o per eccesso con quelli di mercato, come reperiti o di conoscenza diretta dell'Esperto, non saranno tenuti in considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

I valori OMI di riferimento per la Zona Suburbana e Rurale: Cannucceto, Borella, Villalta, Bagnarola, Borgo Campone, Sala, relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 1° semestre 2021, per **destinazioni di tipo residenziale** (abitazioni di tipo civile) riconducibile a tale definizione anche per caratteristiche intrinseche ed in stato di conservazione NORMALE e da riferirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €/mq 1.350,00 ad un massimo €/mq 1.750,00 mentre per lo stato di conservazione OTTIMO e sempre da riferirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €/mq 1.750,00 ad un massimo €/mq 2.100,00.

\*\*\*

**VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO**

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (superficie lorda dell'immobile), tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi.

Si ritiene che il valore noto all'Esperto di **€\mq 1.800,00** (di poco superiore rispetto al valore OMI minimo delle abitazioni di tipo civile e per lo stato OTTIMO), **sia congruo**, in quanto rappresenta compiutamente lo stato dell'immobile oggetto di stima.

**Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario allo stesso noto pari ad €\mq 1.800,00** per le motivazioni ed i riferimenti sopra indicati, e **principalmente per la conoscenza diretta e personale del mercato immobiliare di Cesenatico.**

Il valore di cui sopra, tiene conto *in primis*, **dell'ubicazione e dell'epoca costruttiva oltre all'indice di prestazione energetica dell'immobile.**

\*\*\*

**L1.20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

***DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI***

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma UNI 11612\2015

Per **superficie commerciale** si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La *determinazione delle consistenze* è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I *rapporti mercantili superficiali* sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. **I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.**

**I rapporti mercantili**, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi, tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM-**, trattandosi di **metodologia di determinazione delle consistenze**, prevista nella **NORMA UNI 11612\2015**, al **punto 5.6 Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze**.

**Le superfici principali**, saranno **dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM;** lo stesso dicasi **per quelle secondarie o accessorie**, oggetto di ragguaglio, **laddove puntualmente indicate dal SIM**, mentre **ove non puntualmente indicate**, il **coefficiente di ragguaglio** sarà **dedotto per analogia** o in **riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale**.

Il **criterio adottato** dal **Sistema Italiano di Misurazioni** (SIM) comporta la determinazione delle **superfici costituite** dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di  $1/2$  di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

Le **superfici** delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European, Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli EVS viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL–* che rappresenta l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.

La **superficie commerciale dell'immobile**, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di "ragguaglio", in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo.

**TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e****PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO**

Trattandosi di **immobile ad uso residenziale** (appartamento tipo **villetta a schiera terra-cielo**, al piano terra, primo e secondo, con **autorimessa e corti esclusive** al piano terra, posto in edificio condominiale costituito da appena 4 unità abitative), **il parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la **superficie dello stesso, computata al lordo delle murature**, cd. "**superficie commerciale**" desunta da misurazioni effettuate sia in loco e sia sulla planimetria con programma grafico CAD (planimetria in parte quotata ed in scala 1:100), del progetto allegato alla Variante del 19.12.1994 alla originaria Concessione Edilizia n° 162 del 27.08.1992.

**Le superfici** come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visti gli allegati di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente.**

**Le superfici lorde** delle singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto L1.02.4 -descrizione dell'immobile-* e meglio anche desumibili nelle planimetrie citato doc. L1.03-B, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
<b>SERVIZI</b> PIANO TERRA H= ML 2,40 ca	MQ 41,50		MQ 41,50	0,60	<b>24,90</b>
<b>AUTORIMESSA,</b> PIANO TERRA H= ML 2,40 ca.	MQ 13,50		MQ 13,50	0,50	<b>6,75</b>
<b>APPARTAMENTO</b> PIANO PRIMO e SECONDO H = ML 2,70 ca.	MQ 55,00 per ogni piano e complessivamente MQ 110,00		MQ 110,00	1,00	<b>110,00</b>
<b>BALCONI</b> PIANO PRIMO e SECONDO	PIANO PRIMO MQ 10,40 + PIANO SECONDO MQ 13,40 = MQ 23,80 ca.		MQ 23,80	0,30	<b>7,14</b>
<b>CORTE</b> PIANO TERRA (quella strettamente pertinenziale)	MQ 140,00		MQ 140,00	0,10	<b>14,00</b>
<b>TOTALE PARZIALE</b>					<b>162,79</b>
<b>ARROTONDAM. PRUDENZIALE</b>					<b>+ 0,21</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>163,00</b>

La superficie della **corte accessoria e retrostante** sarà presa da quella catastale di **mq 1.125** ca.

#### **L1.20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (fabbricato)**

##### **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

##### **DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO**

##### **DETERMINATO AL PUNTO L1.20.2**

Per l'immobile in questione risulta pignorata la **intera piena proprietà**.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 163,00 x €\mq 1.800,00 = € **293.400,00**

\*\*\*

##### **DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA**

Il **valore** come sopra risultante, **deve essere ridotto**, per i **costi relativi alla sanatoria edilizia** per complessivi € **5.000,00** (oblazione compresa) come già indicato al precedente *Punto L1.14* al quale **si rimanda integralmente**.

\*\*\*

**DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI**

Il valore come sopra risultante, deve essere ridotto, per i costi relativi alla messa in pristino dei luoghi con trasporto a rifiuto presso discarica autorizzata dei materiali di risulta, relativamente agli abusi e difformità non sanabili, riscontrate in sede di sopralluogo e meglio descritte al precedente *Punto L1.13.3* a cui si rimanda integralmente, **quantificati dall'esperto** in € 3.000,00 circa, come già indicato al precedente *Punto L1.14*

\*\*\*

**DEDUZIONE in riferimento ai COSTI PER LA REDAZIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.**

Per l'immobile in oggetto, non necessita la redazione di nuove planimetrie catastali e pertanto nulla deve essere detratto dal valore dell'immobile.

\*\*\*

**DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE**

Il valore unitario come espresso al precedente *Punto L1.20.2* ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

\*\*\*

**DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO**

**L'immobile è occupato dall'esecutata e persone con essi conviventi, che lo dovranno lasciare libero all'acquirente,** pertanto nulla si prevede in detrazione dal valore dell'immobile.

\*\*\*

**+DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI**

Per l'immobile in oggetto non ne sono stati riscontrati.

\*\*\*

**+DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Non vi sono spese condominiali insolute.

\*\*\*

**+DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.**

Tale deduzione forfetaria del 10% sul valore finale, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto **OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

\*\*\*

**L1.20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, **comprensivo del valore della corte accessoria e retrostante di mq 1.125** catastali, ammonta ad **€ 277.000,00** diconsi euro duecentosettantasettemila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

## RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (appartamento tipo villetta a schiera, su tre livelli fuori terra oltre al sottotetto accessibile da botola a soffitto ed oltre all'autorimessa e corte esclusiva al piano terra.	+ 293.400,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune.	- 5.000,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi.	- 3.000,00	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali. <u>NON NECESSARIO</u>	0	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso	0	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non ne sono risultati	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. <u>NON NE SONO RISULTATE</u>	0	
9	<b>VALORE FINALE</b>	<b>+ 285.400,00</b>	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 285.400,00 x 0,10 = € 28.540,00)	- 28.540,00	
11	<b>VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO</b>	<b>+ 256.860,00</b>	
12	ARROTONDAMENTO in PIU'	+ 140,00	
13	<b>VALORE FINALE DI STIMA FABBRICATO</b> <b>ESCLUSO VALORE CORTE ACCESSORIA</b>	<b><u>257.000,00</u></b>	

\*\*\*

**Il valore della corte accessoria di mq 1.125**, tenuto conto del buono stato di manutenzione, valutato che parte della stessa è adibita ad orto (assimilabile al valore agricolo medio), si determina **a corpo in € 20.000,00** valutare a corpo

\*\*\*

**VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE**  
**FABBRICATO E TERRENO RETROSTANTE**

Il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare di cui al presente Lotto 1 sarà dato dalla somma dei due valori come sopra determinati.

Valore del fabbricato	€ 257.000,00
Valore del terreno	€ 20.000,00
<b>VALORE COMPLESSIVO dell'intero compendio immobiliare di cui al Lotto 1</b>	<b>€ 277.000,00</b>

\*\*\*

**L1.21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

Nel caso di specie risulta pignorata la intera piena proprietà dell'immobile, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in capo a quote dell'immobile non pignorate.

L'immobile **non è** comodamente divisibile in quanto il terreno retrostante, se staccato dall'abitazione rimarrebbe intercluso.

\*\*\*

**L1.22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE; PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO relativamente a:**

**appartamento in villetta a schiera terra-cielo con ingresso autonomo da corte comune, posto al piano terra, primo e secondo, **autorimessa** e **corti esclusive** al piano terra, sito in **Cesenatico**, località **Borella**, via **Cesenatico n° 208\A**; l'immobile è posto in **zona centrale** rispetto alla frazione, in prossimità della fermata autobus (Linea Cesenatico – Cesena) e **disti 2,3 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*) e **3,5 Km ca. dalla spiaggia di levante**.**

L'immobile è situato in edificio condominiale composto da 4 appartamenti e si sviluppa su 3 livelli fuori terra (oltre al sottotetto accessibile da botola), eretto [il condominio] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta esclusiva e comune) di complessivi **mq 903** catastali.

Alla data del sopralluogo (28.07.2020) l'appartamento si presentava ben identificato ed identificabile con la corte esclusiva completamente recintata; lo stesso dicasi per la corte comune fatta eccezione per la recinzione lato strada non esistente.

\*\*\*

**L'immobile ha destinazione residenziale** e vi si accede attraverso l'antistante porzione di corte comune a sua volta accessibile direttamente dalla strada pubblica; lo stesso risulta così composto:

-**Piano terra ad uso servizi dell'abitazione**, avente **altezza utile interna di ml 2,40** ca. con ingresso con scala di collegamento al piano superiore, ripostiglio, disimpegno, bagno, lavanderia **oltre** all'**autorimessa** avente **altezza utile di ml 2,40** ca. ed **oltre** alla **pergola** esterna che è stata abusivamente trasformata in tettoia e di dimensione diversa e maggiore rispetto a quella autorizzata, ciò a valere anche per la struttura lignea portante;

-**Piano primo ad uso abitazione** avente **altezza utile interna ml 2,70** ca. con vano scala di arrivo, bagno, soggiorno-pranzo e cucina, vani questi ultimi dotati ciascuno di balcone esclusivo.

Dal soggiorno, con struttura a vista, parte la rampa scala che collega al piano secondo.

-**Piano secondo ad uso abitazione** avente **altezza utile interna ml 2,70** ca. con vano scala di arrivo, bagno con pavimento a quote sfalsate, due camere da letto ed un vano stireria. Le due camere da letto sono dotate ciascuna di balcone esclusivo.

Nel disimpegno di arrivo della scala, è posta la **botola di accesso al sottotetto**, nel quale risulta **ubicata la caldaia**.

-La **corte esclusiva** (rappresentata catastalmente dal subalterno 12 e subalterno 2 nel quadro parti comuni) ha una superficie di circa **mq 140**. Sulla stessa insiste la tettoia posta sul retro della villetta a schiera.

Oltre alla corte di cui sopra, l'immobile è dotato dell'**appezzamento di terreno agricolo** adiacente (particella 269, in parte adibito a corte ed in parte ad orto) della complessiva superficie catastale di **mq 1.125**.

\*\*\*

La **superficie lorda** dell'appartamento, **comprensiva ad ogni piano della rampa scala** è la seguente:

**-Piano terra, servizi all'abitazione mq 41,50 ca. oltre all'autorimessa di mq 13,50**

Non si prende in considerazione, ai fini della determinazione del valore immobiliare, la tettoia, in quanto non regolare e da ripristinare ed adattare alla pergola come in origine autorizzata (i costi della messa in pristino, di seguito non quantificati in detrazione dal valore immobiliare, sono da intendersi compensati dal valore della pergola non quantificato. L'intera corte, sulla quale la tettoia insiste sarà invece computata ai fini della determinazione del complessivo valore dell'immobile.

**-Piano primo, uso abitazione mq 55,00 ca. oltre ai balconi di complessivi mq 10,40 ca.**

**-Piano secondo, uso abitazione mq 55,00 ca. oltre ai balconi di complessivi mq 13,40 ca.**

Non si computa il sottotetto, in quanto allo stato grezzo ed accessibile solo attraverso la botola di ispezione al soffitto (altezza max al colmo ml 1,90).

La **corte esclusiva a diretta pertinenza** del fabbricato ha una superficie di **mq 140,00 ca.** mentre **quella retrostante**, accessoria ed adiacente alla prima ha una superficie di **mq 1.125** catastali.

**Le superfici di cui sopra risultano dedotte dall'esperto dalle planimetrie dell'ultimo progetto presentato in Comune (Variante del 19.12.1994 alla originaria Concessione Edilizia n° 162 del 27.08.1992), **mediante software CAD applicato alle planimetrie in scala dell'immobile OLTRE a misure eseguite in loco** dall'esperto in sede di sopralluogo, mediante **rilievo dell'appartamento.****

Le superfici lorde come sopra indicate, **potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. citato doc. L1.03-B) **trattandosi nel caso di specie di vendita a corpo e non a misura.**

\*\*\*

**Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.**

\*\*\*

Nell'appartamento con relativi servizi e pertinenze, sono state **riscontrate lievi difformità edilizie** sulle quali si è riferito al *Punto L1.13.3* mentre per quanto attiene alla fattibilità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al *Punto L1.14*

Va precisato che l'intero fabbricato condominiale è dotato dell'abitabilità (v. *Punto L1.13.1*).

**Sulla corte accessoria** identificata dalla **particella 269**, insistono dei **manufatti completamente abusivi** che dovranno essere integralmente **rimossi a cura e spese dell'acquirente** (piccola casetta in legno e box in lamiera).

\*\*\*

#### IMPIANTI

**Non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" degli impianti;** l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'.**

**L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese** tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità”** degli stessi e **verificarne prima dell'uso, il corretto funzionamento.**

\*\*\*

**MILLESIMI**

**L'immobile** qui oggetto di stima, è costituito da *villetta a schiera*, quindi **sostanzialmente autonomo dal resto della costruzione, fatta eccezione** per gli impianti comuni (fognatura e salvo se altri).

Non risulta la presenza di Tabelle millesimali.

\*\*\*

**VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE**

**L'immobile può essere locato**, qualora si sia preventivamente proceduto alla messa in pristino dei luoghi oltre al reperimento delle Dichiarazione di Conformità degli impianti, al **canone mensile di € 750,00** equivalenti ad **€ 9.000,00 ca. annui.**

\*\*\*

**L1.23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....**

L'intero immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in **lotto unico.**

\*\*\*

**L1.24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.**

Il codice fiscale dell'executato, come desunto dalla visura catastale (Agenzia Entrate), validato dall'Anagrafe Tributaria, è il seguente:

*omissis*

\*\*\*

**L1.25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE  
RISULTI CONIUGATO .... ESTRATTO DI MATRIMONIO....**

*omissis*

*omissis*

*omissis*

La Certificazione di cui sopra, si allega (v. doc. L1.11)

\*\*\*

**L1.26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI  
SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....**

L'immobile risulta occupato dall'executata e persone con essa conviventi.

Risulta richiesto presso il Comune ove è posto l'immobile,  
il Certificato contestuale di Famiglia e Residenza.

La documentazione anagrafica di cui sopra si allega (v. doc. L1.11).

\*\*\*

**L1.27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE,  
L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE  
TRASCRITE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE**

**COPIA.**

Non ve ne sono.

\*\*\*

**L1.28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE**  
(VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....

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

\*\*\*

**L1.29) ALLEGATI LOTTO 1**

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

**DOC. 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO;**

**L1.DOC. 02) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE** (villetta a schiera piano terra, primo e secondo OLTRE all'autorimessa al piano terra) e QUADRO PARTI COMUNI DAL QUALE SI RILEVA L'ENTITA' DELLA CORTE ESCLUSIVA (SUB. 2 e e SUB. 12) E DI QUELLE COMUNI (sub. 1 e sub. 3) CON ELENCO SUBALTERNI ; MAPPA CATASTALE; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;

**L1.DOC. 03) PLANIMETRIA e SEZIONE DELL'IMMOBILE**, dedotta dal progetto allegato alla VARIANTE del 19.12.1994 alla originaria Concessione Edilizia n° 162 del 27.08.1992;

**L1.DOC. 04) RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ed INTERNI CON DIDASCALIA;**

**L1.DOC. 05) ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE ALL'ESECUTATA** del 08.08.2011 ed **ATTO ANTECEDENTE** del 28.12.1994;

**L1.DOC. 06) VISURE ALLA CONSERVATORIA CON APPUNTI DIDASCALICI DELL'ESPERTO, CORREDATE DALLA NOTA DI ISCRIZIONE NON PRESENTE NEL PLICO DOCUMENTI IPOCATASTALI** (in quanto successiva);

**L1.DOC. 07) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;**

**L1.DOC. 08) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' ;**

**L1.DOC. 09) STRALCI DEL P.R.G., P.S.C., P.U.G. OLTRE AGLI STRALCI DELLE TAVOLE RISCHIO IDROGEOLOGICO e TIRANTE IDRICO;**

**L1.DOC. 10) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;**

**L1.DOC. 11) ESTRATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATA; STATO DI FAMIGLIA e di RESIDENZA DEI MEDESIMI CHE OCCUPANO L'IMMOBILE.**

## LOTTO 2

### FABBRICATO UNIFAMILIARE in CESENATICO

#### Foglio 18, particella 184 subalterno 1

[abitazione con corte esclusiva di mq 503 – area coperta e scoperta]

#### Foglio 18, particella 562 subalterno 1

[locali di deposito con corte esclusiva di mq 1.012 – area coperta e scoperta]

#### OLTRE a terreno agricolo

#### Foglio 18, particella 561 di mq 1.199

\*\*\*

**L2.02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI..... (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)**

\*\*\*

#### L2.02.1) IDENTIFICAZIONE

##### QUOTA di 2\6 INDIVISA di PIENA PROPRIETA' su:

**fabbricato residenziale monofamiliare** al piano interrato e terra con relativa corte pertinenziale di **mq 503**; corpi di fabbrica staccati uso **deposito** al piano terra con relativa corte pertinenziale di **mq 1.012** **OLTRE a terreno agricolo retrostante** di complessivi **mq 1.199**, il tutto ubicato in **Cesenatico, località Borella, Via Cesenatico n° 210**; l'immobile è posto in **zona centrale** rispetto alla frazione, in prossimità della fermata

autobus (Linea Cesenatico – Cesena) e **dista 2,3 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*) e **3,5 Km ca. dalla spiaggia di levante.**



**DETTAGLIO AEROFOTO DELLA ZONA**



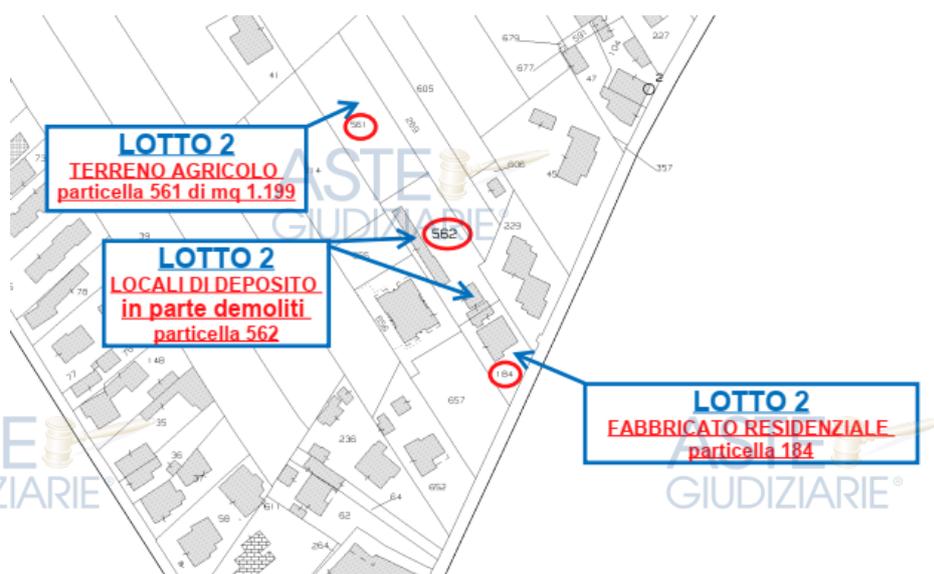
**DETTAGLIO DELL'IMMOBILE – VISTA DALL'ALTO**

\*\*\*

L'immobile è isolato e non fa parte di complesso condominiale; si sviluppa su 1 livello fuori terra (oltre al sottotetto non accessibile) ed oltre a porzione al piano interrato insistente sul **fabbricato principale** ed eretto [il medesimo] su lotto di **terreno che ne costituisce il sedime e la corte** (area coperta e scoperta esclusiva) di complessivi **mq 503** catastali (particella 184). I **manufatti ad uso deposito** sono eretti su terreno di superficie **mq 1.012** (particella 562) mentre il restante **terreno agricolo** ha una superficie di **mq 1.199** (particella 561).

Alla data del sopralluogo (28.07.2020) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile; lo stesso è dotato di recinzione su tutti i suoi lati. L'esperto non ha eseguito un rilievo topografico per verificare se la stessa è posizionata correttamente rispetto ai confini catastali come risultanti dalla documentazione richiesta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (*catasto*).

### Planimetria catastale rappresentativa fuori scala



\*\*\*

**L2.02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

L'immobile (intera abitazione al piano terra ed interrato in parte con corte esclusiva oltre ai manufatti a deposito con corte esclusiva ed oltre al terreno agricolo sul retro) risulta catastalmente distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Cesenatico**, con i seguenti dati censuari:

**Foglio 18, particella 184 subalterno 1,**

Zona Censuaria 2, Categoria A\3, classe 3, vani 8 Superficie catastale totale di mq 175 e totale escluse le aree scoperte mq 155 e rendita catastale di euro 537,12 Via Cesenatico n. 210 piano S1-T

**Foglio 18, particella 562 subalterno 1,**

Zona Censuaria 2, Categoria C\2, classe 1 Consistenza mq 101 Superficie catastale totale di mq 193 e rendita catastale di **euro 375,57** Via Cesenatico n. 210 piano T [trattasi di **rendita catastale proposta** ai sensi D.M. 701\1994]

ed al **Catasto Terreni** del medesimo Comune

**Foglio 18, particella 561**

Seminativo di classe 1, superficie di are 11 e centiare 99, reddito Dominicale euro 11,12 ed Agrario euro 7,12

il tutto in capo alla ditta:

*omissis**omissis**omissis**omissis**omissis*

\*\*\*

Il **sedime di terreno** su cui sorge l'intero fabbricato principale e quello su cui sono eretti i corpi di fabbrica ad uso deposito, risultano distinti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico, con i seguenti dati censuari:

**Foglio 18, particella 184**, Ente Urbano di **mq 503**

**Foglio 18, particella 562**, Ente Urbano di **mq 1.012**

\*\*\*

**L'immobile** relativo ai **locali di deposito** (Foglio 18, particella 562 subalterno 1) **è stato oggetto di variazione catastale** redatta dall'esperto **in data 04.05.2021**, in quanto parte dei fabbricati in precedenza accatastati, risultava demolita alla data del sopralluogo. In origine (ante variazione), ovvero **alla data del pignoramento immobiliare, i dati catastali del detto immobile risultavano i seguenti:**

**Foglio 18, particella 562,**

Zona Censuaria 2, Categoria C\2, classe 1 Consistenza mq 179 Superficie catastale totale di mq 256 e rendita catastale di euro 665,61 Via Cesenatico n. 210 piano T

Unitamente alla variazione di cui sopra, **è stato redatto ex novo anche il Quadro delle Parti Comuni ed elenco subalterni**, che comprendono sia il **fabbricato principale (particella 184 sub. 1)** e sia i **locali di deposito (particella 562 sub. 1)**.

\*\*\*

L'intestazione degli immobili di cui sopra, in capo alla Impresa Edile (ad oggi cessata) per 4\6, deriva da Sentenza del 28.01.2010 Rep. 63 del Tribunale di Forlì, trascritta a Forlì il 19.02.2010 all'art. 1990

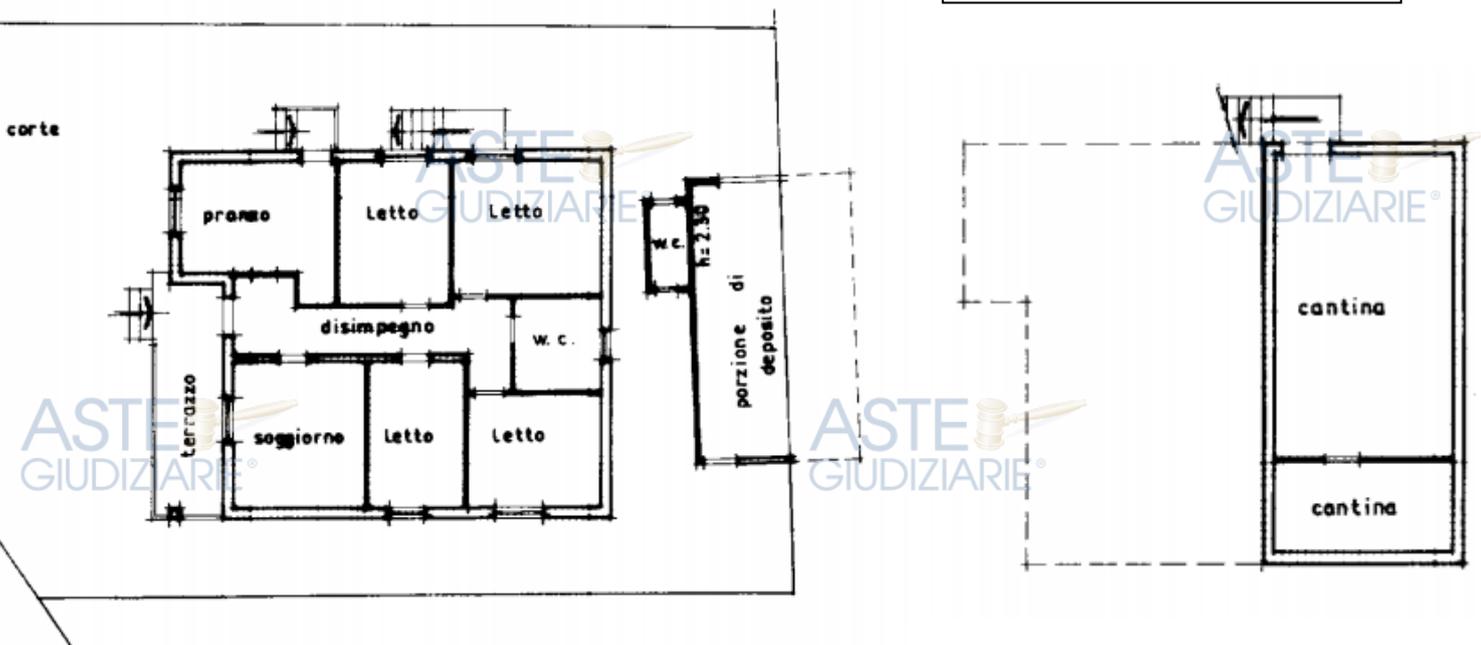
**La trascrizione era sottoposta a condizione sospensiva** (nella Nota, Sezione "D - Ulteriori Informazioni") relativa al pagamento di € 242.325,80 in favore dei 4 soggetti contro i quali la Nota è stata trascritta oltre all'ottenimento da parte del soggetto acquirente, della Concessione in Sanatoria per manufatti abusivi esistenti in forza di domanda di Concessione presentata in data 28.02.1995 prot. 4914

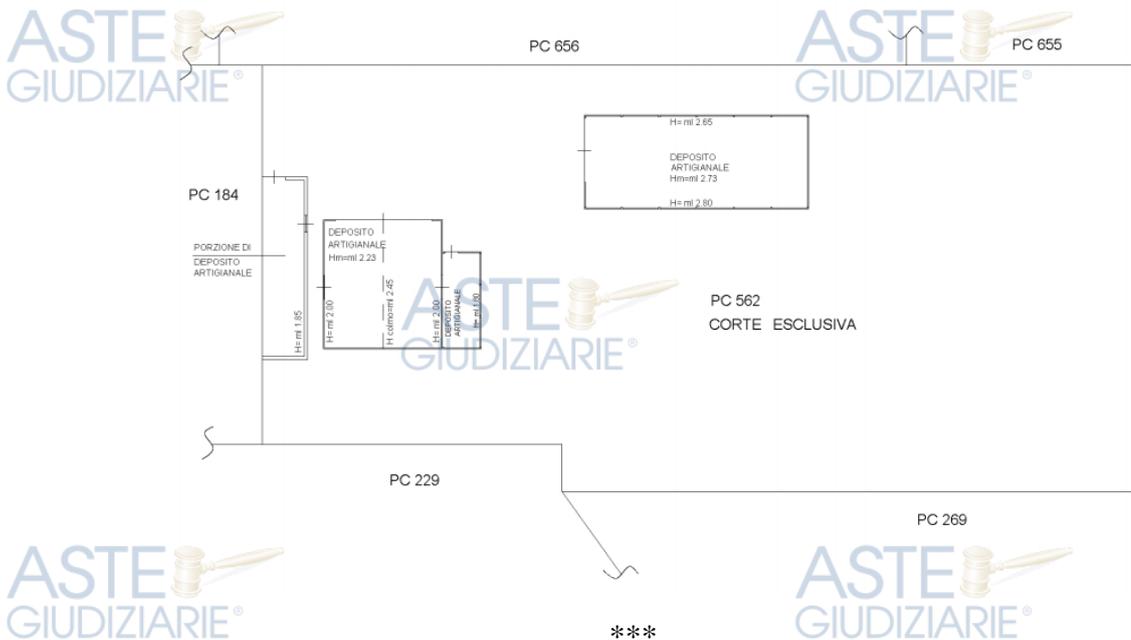
Gli adempimenti di cui sopra, in capo al soggetto intestatario (Impresa Edile nel frattempo cessata) indicati nella Nota di Trascrizione della Sentenza, non si sono verificati; ne deriva che in punto di diritto, i 4\6 di proprietà sono da ritenersi ad oggi in capo ai 4 soggetti persone fisiche contro i quali era stata trascritta la Sentenza.

**PLANIMETRIE CATASTALI - FUORISCALA**

**PIANO TERRA H= 3.10**

**PIANO INTERRATO H = ML 1,90**





### **L2.02.2.1) COMMENTI**

Le planimetrie catastali dell'immobile **risultano aggiornata rispetto allo stato dei luoghi fatta eccezione** per due piccoli manufatti, molto precari da demolire oltre ad una *baracca* di cantiere in lamiera ed un manufatto *ufficio di cantiere* attualmente depositati ed insistenti sulla particella 562 (v. doc. fotografico L2.04-A).

A seguito di avvenuta demolizione causata da eventi atmosferici (così è stato riferito all'esperto dall'esecutata) di porzioni dei manufatti sul retro (oggetto di condono edilizio ad oggi non rilasciato, di cui si riferirà in seguito), si è reso necessario procedere **all'aggiornamento catastale dei medesimi insistenti sulla particella 562**. A seguito di tale aggiornamento, al Catasto Fabbricati, la particella 562 (colpita dal pignoramento) è divenuta la **particella 562 subalterno 1**

Si precisa che **tutti i manufatti** di cui alla **particella 562 subalterno 1** e **porzione del manufatto** sul retro del fabbricato principale, di cui alla **particella 184 subalterno 1**, oggetto di condono edilizio, ad oggi **non hanno ottenuto la Concessione in Sanatoria** in quanto la pratica a suo

tempo presentata (nel 1995) risulta principalmente **carente della attestazione di idoneità statico-sismica o di adeguamento sismico** (manufatti realizzati abusivamente in vigenza di legislazione sismica per il Comune di Cesenatico). Visto lo stato in cui versano i detti manufatti, pare ragionevole ritenere che l'attestazione di cui sopra possa essere rilasciata solo mediante interventi di realizzazione ex novo delle intere strutture portanti dei medesimi.

Come meglio si dirà anche in seguito, **ai fini della stima**, visto lo stato strutturale in cui versano i detti depositi, **gli stessi non saranno valutati; sarà invece valutata la residua potenzialità edificatoria** che di conseguenza **viene ad avere il fabbricato insistente sulla particella 184** **Si precisa ulteriormente**, che sul lato est del manufatto posto a cavallo fra le particelle 184 e 562 insiste una sorta di piccola tettoia, strutturalmente molto precaria, ed in quanto non sanabile è da intendersi da demolire.

**Analogo manufatto, non regolare e da demolire**, è stato posto a copertura della scala di accesso all'interrato.

**Le planimetrie catastali sono da ritenersi conformi allo stato dei luoghi, fatta eccezione** per quanto sopra descritto.

**L'immobile confina** con: parcheggio pubblico (particella 657), fabbricato condominiale (particella 656) e ragione ..... (particella 314) a **ovest**; ragione ..... a **nord** (particella 43); ragione esecutata (particella 269) e fabbricato condominiale (particella 229) a **est**; via Cesenatico a sud; salvi se altri.

\*\*\*

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. L2.02, i seguenti documenti:**

**SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE**

**Planimetria dell'immobile**, abitazione e corpi staccati, con corte esclusiva (v. **doc. L2.02-A**); mappa catastale recante l'indicazione dell'immobile (v. **doc. L2.02-B**); **Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni ATTUALI** e visure confinanti (v. **doc. L2.02-C**);

**SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO****ANTE VARIAZIONE DELL'ESPERTO**

Planimetrie fabbricati (v. **doc. L2.02-D**); Mappa catastale (v. **doc. L2.02-E**);  
Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni (v. **doc. L2.02-F**).

\*\*\*

**L2.02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI****PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 1285 DEL 07.05.2018**

I dati catastali indicati nel **pignoramento**, sono **corrispondenti** agli stessi desunti dall'esperto presso l'A.d.E. e **si riferiscono a quelli ANTE VARIAZIONE** dell'esperto, per quanto attiene alla **particella 562 sia ai fabbricati che ai terreni** e risultano essere i seguenti:

*Comune di Cesenatico, Catasto Fabbricati, Foglio 18, **particella 184 subalterno 1** [abitazione], **particella 562** [locali di deposito], ed al **Catasto Terreni, Foglio 18, particella 561 di mq 1.199***

Si omette qui la descrizione per quanto attiene all'immobile di cui al Lotto 1 già trattato al *Punto L1.02.3* e quello del Lotto 3 che sarà trattato in seguito.

**Non risultano riportati i dati catastali relativi al terreno su cui sono eretti il fabbricato principale ed i locali di deposito, ovvero Foglio 18, particelle 184 ente urbano di mq 503 e 562 ente urbano di mq 1.012**

Risulta indicata correttamente nel pignoramento, la **quota di 2\6 di piena proprietà indivisa** in capo all'esecutata relativa agli immobili in questione, sopra meglio indicati con i loro dati catastali.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 5801 DEL 25.05.2018**

**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,**

Non risultano nella Nota riportati nemmeno nel quadro "D" *Ulteriori Informazioni*, i dati catastali dei terreni su cui sono eretti i fabbricati come sopra meglio descritti.

\*\*\*

**L2.02.3.1) COMMENTI**

La **mancata indicazione**, sia nel Pignoramento Immobiliare che nella Nota di Trascrizione del medesimo, dei **dati catastali** relativi al **terreno** su cui sono eretti il fabbricato principale ed i locali di deposito, (dati tutti sopra riportati), a parere dello scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione degli immobili in questione, in quanto i soli **dati catastali del Catasto Fabbricati, identificano comunque correttamente l'intero immobile.**

\*\*\*

Il pignoramento immobiliare e la Nota di Trascrizione non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

\*\*\*

#### **L2.02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**fabbricato residenziale monofamiliare** al piano interrato e terra con relativa **corte pertinenziale di mq 503**; corpi di fabbrica staccati uso **deposito** al piano terra con relativa **corte pertinenziale di mq 1.012** **OLTRE a terreno agricolo retrostante** di complessivi **mq 1.199**, il tutto ubicato in **Cesenatico, località Borella, Via Cesenatico n° 210**; l'immobile è posto in **zona centrale** rispetto alla frazione, in prossimità della fermata autobus (Linea Cesenatico – Cesena) e **dista 2,3 Km ca. dal centro storico** di **Cesenatico** (porto canale *leonardesco*) e **3,5 Km ca. dalla spiaggia di levante**.

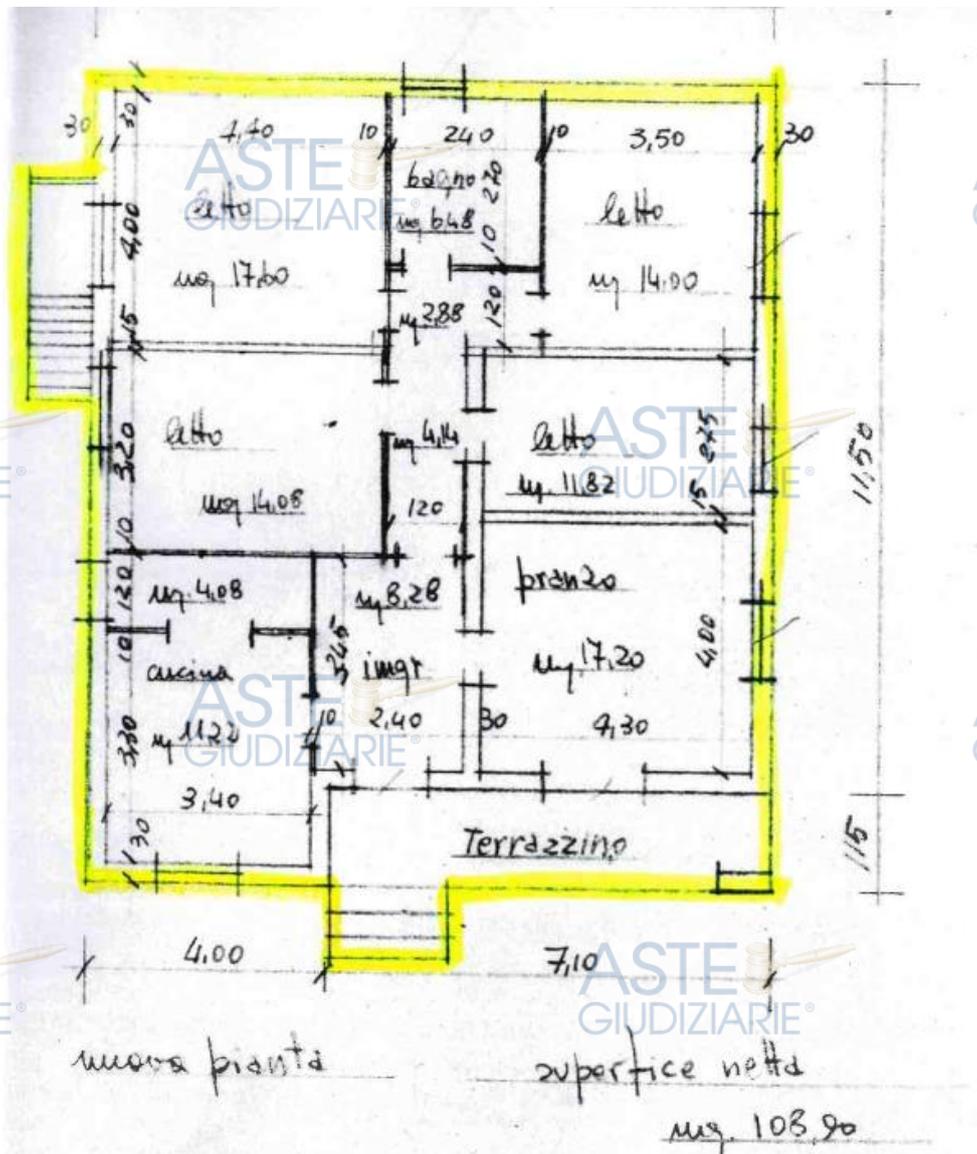
\*\*\*

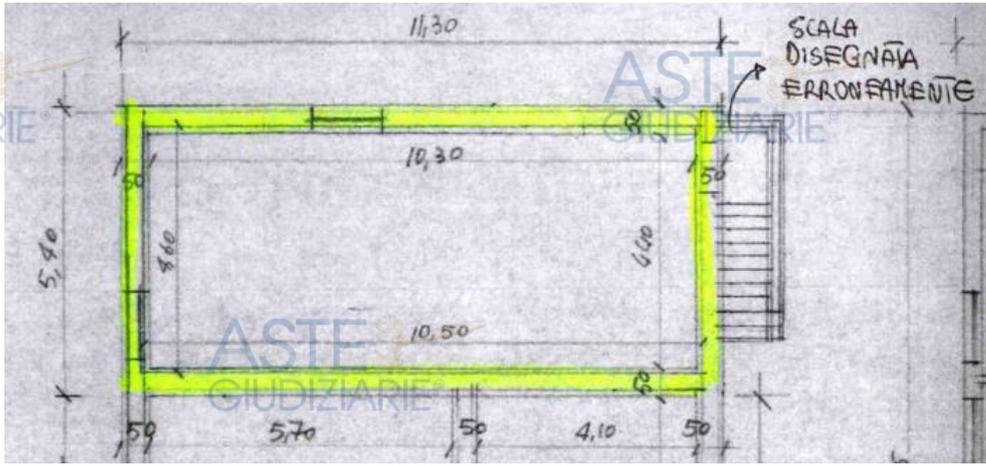
L'immobile è isolato e non fa parte di complesso condominiale; si sviluppa su 1 livello fuori terra (oltre al sottotetto non accessibile) ed oltre a porzione al piano interrato insistente sul **fabbricato principale** ed eretto [il medesimo] su lotto di **terreno che ne costituisce il sedime e la corte** (area coperta e scoperta esclusiva) di complessivi **mq 503** catastali (particella 184). I **manufatti ad uso deposito** sono eretti su terreno di superficie **mq 1.012** (particella 562) mentre il restante **terreno agricolo** ha una superficie di **mq 1.199** (particella 561), il tutto **a sommare una superficie di corti e terreno di mq 2.714**

Alla data del sopralluogo (28.07.2020) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile; lo stesso è dotato di recinzione su tutti i suoi lati. L'esperto non ha eseguito un rilievo topografico per verificare se la stessa è posizionata correttamente rispetto ai confini catastali come risultanti dalla documentazione richiesta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (catasto).

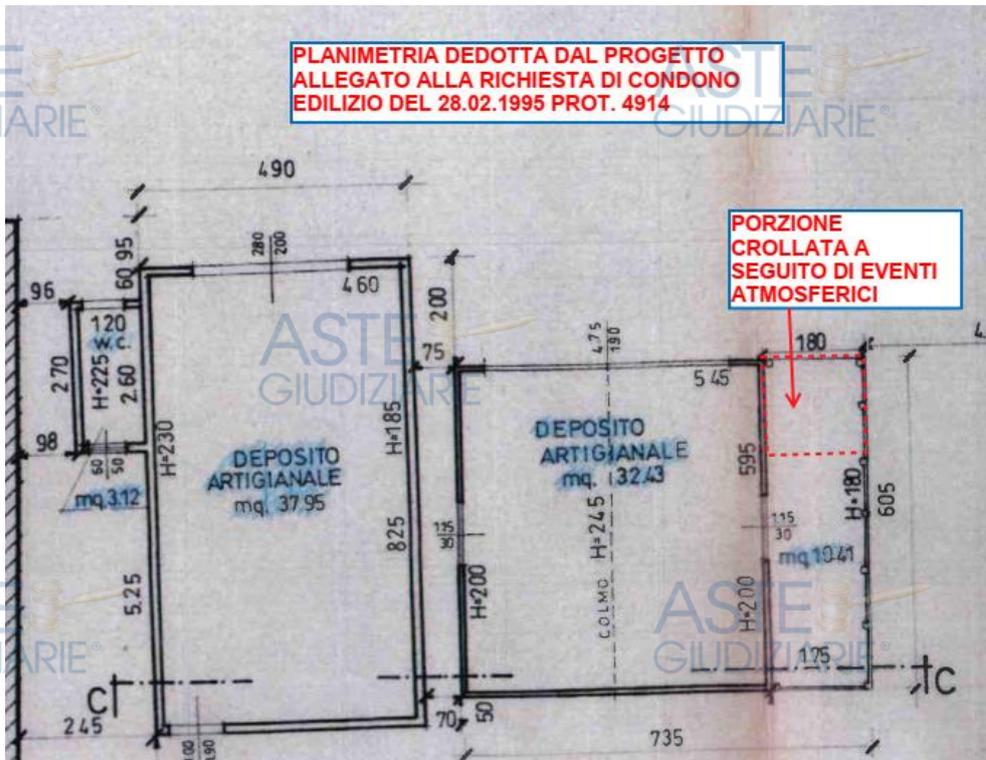
**PLANIMETRIE FUORI SCALA**

**PIANO TERRA H = ML 3,10 ca.**





**PIANO INTERRATO H = ML 1,90**



\*\*\*

**L'immobile principale ha destinazione residenziale** mentre i corpi staccati sono stati condonati quali **locali di deposito ad uso artigianale** (per gli stessi **non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria**) e vi si accede direttamente dalla strada pubblica; lo stesso risulta così composto:

**-Piano terra uso abitazione** avente **altezza utile interna di ml 3,10** ca. con portico sull'ingresso, ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, ampio disimpegno notte, quattro camere da letto ed un bagno;

**-Piano interrato** avente **altezza utile interna ml 1,90** ca. con unico vano cantina, allo stato grezzo e comunque privo di finiture e non dotato di collegamento diretto con l'abitazione;

**-Piano terra, locali di deposito** aventi **altezze utili interne medie di ml 2,15-2,25** per i corpi sul retro del fabbricato principale (in uno di questi risulta un bagno non accessibile in sede di sopralluogo) e di **ml 2,70** ca. per il corpo più staccato, **tutti stato di notevole fatiscenza, privi di finiture** e per i quali non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria.

**Alcuni manufatti hanno la copertura in lastre di eternit.**

\*\*\*

La **superficie lorda** dell'abitazione e quella dei locali di deposito staccati è la seguente:

**-Piano terra, abitazione mq 132,50** ca. oltre al portico di **mq 11,00** ca.; **locali di deposito staccati mq 132,80** ca. complessivi.

**-Piano interrato, cantina mq 60,50** ca.

**La corte esclusiva** sarà riferita alla superficie del terreno che risulta edificabile dallo strumento urbanistico adottato ma non ancora approvato (PUG) che rasenta il lato sud del corpo di fabbrica più staccato (circa mq 700\750 complessivi) e di questa **si farà riferimento ai fini estimativi della sola porzione scoperta di mq 400,00** ca..

La restante **corte a destinazione agricola**, sarà valutata separatamente per la **superficie complessiva scoperta di mq 1.900,00** ca..

**Le superfici** di cui sopra **risultano dedotte per il fabbricato principale** dalle planimetrie dell'ultimo progetto presentato in Comune allegato alla **Variante del 19.12.1966** alla originaria Licenza Edilizia n° 168 del 18.05.1966 mediante software CAD applicato alle planimetrie in scala dell'immobile **OLTRE** a **misure eseguite in loco** dall'esperto in sede di sopralluogo, mediante **rilievo dell'intero fabbricato**.

Per i **locali uso deposito** si è fatto riferimento **al progetto allegato alla richiesta di Concessione in Sanatoria** presentata in data **28.02.1995** prot. 4914 con misurazione delle superfici lorde come sopra già indicato per il fabbricato principale.

**Le superfici** lorde di cui sopra, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. succ. doc. L2.03-B) **trattandosi** nel caso di specie **di vendita a corpo e non a misura**.

**Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.**

\*\*\*

**TERRENO RETROSTANTE – PARTICELLA 561**

Trattasi di **terreno nudo** avente la **superficie catastale di mq 1.199**, **attualmente incolto**, sul quale risultano depositati materiali edili.

Ai fini estimativi il detto terreno sarà valutato quale corte agricola del fabbricato principale unitamente ad altra porzione della particella 562 sulla quale insistono parte dei locali di deposito ed anche altri manufatti tipici da cantiere, che sono stati *depositati* ma sono a tutti gli effetti da rimuovere a cura e spese dell'acquirente.

\*\*\*

Nel **fabbricato principale** ad uso abitativo, sono state **riscontrate difformità edilizie** sulle quali si riferirà al successivo *Punto L2.13.3* mentre per quanto attiene alla necessità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al successivo *Punto L2.14*

Va precisato che l'intero fabbricato principale ad uso abitativo è dotato dell'abitabilità (v. *Punto L2.13.1*).

Per quanto attiene ai **locali di deposito artigianale**, oggetto di **richiesta di Condono Edilizio**, per la quale **non risulta rilasciato il relativo titolo in Sanatoria**, si rimanda al *Punto L2.14*

I manufatti abusivi depositati nel terreno retrostante, dovranno essere integralmente **rimossi a cura e spese dell'acquirente** (box in lamiera e manufatto *ufficio* da cantiere e salvo quanto altro presente in loco).

\*\*\*

I lavori di costruzione del fabbricato ad uso abitazione risultano iniziati il 24.10.1966 e terminati il 30.04.1969

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura da una e due teste con solai in laterocemento; il solaio inclinato di copertura è costituito da travi *Varesi* e tavelloni con sovrastante manto di copertura in tegole di cotto.

La corte risulta in parte finita con ghiaino, in stato di manutenzione scadente ed in parte a giardino.

\*\*\*

In sintesi, le finiture interne, quasi tutte databili alla data di costruzione dell'immobile (anno 1966\1969) sono in generale da intendersi **NON idonee** per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato, ed in **scadente stato di conservazione** e sono le seguenti:

- ✚ Pavimenti e rivestimenti in ceramica o similare o in marmette di graniglia tipiche degli anni '60, con battiscopa eseguito in parte con lo stesso materiale della pavimentazione ed in parte in legno; il portico ha pavimentazione in grès;
- ✚ Portone di accesso all'abitazione in legno con bugne con anta fissa\apribile dotata di vetro e sovraluca; porte interne tamburate ed impellicciate con finitura a vernice di tonalità chiara e maniglie in pvc nero;
- ✚ Gli infissi esterni sono in legno di colore chiaro, muniti di vetro termico con camera d'aria (altri infissi sono in legno finiti a copale trasparente) e maniglie in ottone o in pvc nero ed esternamente protetti da avvolgibili in pvc;
- ✚ Sanitari ai bagni in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria standard a doppio comando; il bagno è dotato di box doccia;

✚I locali di deposito sono privi di finiture e di impianti. Per una visione dello stato in cui si trovano si rimanda al rilievo fotografico di seguito allegato;

✚In generale, tutte le finiture, manifestano in modo evidente tutti i segni della vetustà di oltre 50 anni.

\*\*\*

Il fabbricato esternamente è tinteggiato e sullo stesso si sono notati elementi tali da ritenere che nell'imminente debba essere oggetto di manutenzioni alle sue facciate (meglio sarebbe dotarlo di cappotto termico).

#### CANNE FUMARIE

La caldaia posta nella cantina, non funzionante è munita di canna fumaria di espulsione fumi non conforme alle normative attuali.

#### UTENZE

L'utenza elettrica, quella del gas e dell'acqua sono autonome.

#### IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria data dalla caldaia (questa non funzionante; risulta esistente un boiler nel vano ove alloggiata anche la caldaia, in cantina). La caldaia ed il boiler sono alimentati a gas metano, con contatore ubicato nell'apposita armadiatura accessibile dalla corte esclusiva. L'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale, con termosifoni in ghisa verniciati a tonalità chiara con tubazioni in ferro saldato.

La caldaia non risulta munita di libretto (non è funzionante e dovrà essere sostituita).

L'impianto elettrico e televisivo è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in alluminio anodizzato; il contatore è ubicato nell'apposita nicchia posta sulla muratura lato est del fabbricato, accessibile dalla corte.

\*\*\*

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1969), è ragionevole e presumibile che gli impianti siano stati successivamente riammodernati nel rispetto delle normative all'epoca vigenti, ma visto lo stato in cui gli stessi si trovano e **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

**L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese** tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la "Dichiarazione di Conformità"** degli stessi e **verificarne prima dell'uso, il corretto funzionamento procedendo al loro rifacimento parziale o integrale laddove necessario.**

\*\*\*

## **SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI**

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

\*\*\*

#### MILLESIMI

Il fabbricato è autonomo e non fa parte di complesso condominiale pertanto non vi sono tabelle millesimali a cui doversi riferire.

\*\*\*

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e finiture interne, al rilievo fotografico, successivo citato doc. L2.04-A e L2.04-B

\*\*\*

#### **L2.02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

##### STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione delle **planimetrie e sezione dello stesso, dedotte per il fabbricato principale dalle planimetrie dell'ultimo progetto presentato in Comune** allegato alla **Variante del 19.12.1966** alla originaria Licenza Edilizia n° 168 del 18.05.1966 **in parte quotata e rappresentata graficamente nell'allegato in scala indicativa 1:100**

Per i **locali uso deposito** si è fatto riferimento al **progetto allegato** alla **richiesta di Concessione in Sanatoria** presentata in data **28.02.1995** prot. 4914

Le **planimetrie e sezione dell'immobile, con indicazioni e specifiche dell'esperto**, si allegano (**v. doc. L2.03-A**) mentre il **calcolo delle superfici** risulta desumibile dalle planimetrie di cui all'allegato (**v. doc. L2.03-B**)

\*\*\*

### **RILIEVO FOTOGRAFICO**

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni ed interni con la corte esclusiva, che **con relativa didascalia** si allegano rispettivamente (v. **doc. L2.04-A** per gli esterni e terreno retrostante agricolo, **doc. L2.04-B** per gli interni del fabbricato principale e **doc. L2-04-C** per i locali di deposito).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

\*\*\*



FOTO 1 – PROSPETTO DEL FABBRICATO, FRONTE VIA CESENATICO E LATO OVEST



FOTO 2 – LOCALE DI DEPOSITO 1 – VICINO ALL'ABITAZIONE



FOTO 3 – LOCALE DI DEPOSITO 2 - INTERMEDIO



FOTO 4 – LOCALE DI DEPOSITO 3 – IL PIU' DISTANTE DALL'ABITAZIONE



ASTE GIUDIZIARIE FOTO 5 – SOGGIORNO



FOTO 6 – CUCINA-PRANZO



ASTE  
GIUDIZIARIE® FOTO 6 – CAMERA da LETTO 1



FOTO 6 – CAMERA da LETTO 2



FOTO 6 – CAMERA da LETTO 3



FOTO 6 – CAMERA da LETTO 4



ASTE GIUDIZIARIE® FOTO 7 - BAGNO



FOTO 8 - CANTINA ALL'INTERRATO

**L2.03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

**L2.03.1) PROPRIETÀ**

I beni pignorati risultano in proprietà per la quota di 2\6 all'esecutata ed alla stessa catastalmente correttamente intestati.

\*\*\*

**L2.03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato, relativamente alla

**-QUOTA di 2\6 di piena proprietà indivisa sull'intero compendio degli immobili di cui al presente Lotto 2** è il seguente:

**1) DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE del 08.08.2011 Rep. 10.375** registrato a Forlì il 12.08.2011 al n. 2023 e **trascritto a Forlì il 11.08.2011 all'art. 9090**

Nell'atto di cui sopra si indica l'immobile con i seguenti dati catastali:

**Comune di Cesenatico - Catasto Fabbricati**

**Foglio 18 particella 184 subalterno 1** (abitazione con porzione di locale di deposito),

**Foglio 18 particella 562** (locali di deposito **ora pc 562 sub 1**), ed al

**Comune di Cesenatico - Catasto Terreni**

**Foglio 18 particella 561** seminativo di classe 2 superficie mq **1.199**

\*\*\*

**L2.03.2.1) COMMENTI**

**Nell'atto** non si sono rilevate **particolarità meritevoli di segnalazione.**

\*\*\*

**L2.03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nel succitato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente. **In sede di sopralluogo si è potuto riscontrare la presenza di una linea elettrica aerea lungo il confine lato ovest.**

\*\*\*

**L2.03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

L'atto di provenienza del bene in capo agli esecutati non è di datazione ultraventennale.

Infatti, gli immobili di cui sopra, prima di essere trasferiti con Decreto del Tribunale del 08.08.2011, mediante l'atto di seguito descritto, risultavano in capo a:

*omissis*

*omissis*

*omissis*

*omissis*

*omissis*

*omissis*

*omissis*

e precisamente per la **quota di 1\18 a ciascuno** sui beni  
quanto ai **terreni** del foglio 18, particella 561 di mq 1.199  
ed ai **fabbricati** del foglio 18 particella 562  
e per la **quota di 1\6 a ciascuno** sui beni  
ai **fabbricati** del foglio 18 particella 184 subalterno 1

beni pervenuti ai soggetti di cui sopra con:

**A) DENUNCIA DI SUCCESSIONE** per morte di ..... nata a ..... e deceduta il ..... trascritta a Forlì il 27.03.2006 all'art. 3687 presentata in rettifica della trascrizione che segue, in quanto nella prima trascrizione il fabbricato di cui al foglio 18, particella 184 subalterno 1 era stato erroneamente indicato con i dati "foglio 18 particella 184" privo quindi dell'indicazione "subalterno 1"

**A.1) DENUNCIA DI SUCCESSIONE** per morte di ..... nata a ..... e deceduta il ....., trascritta a Forlì il 13.02.2006 all'art. 1887

**A.2) In precedenza risulta ulteriore trascrizione in data 14.12.2004 art. 13978 della Denuncia di Successione, accettata con beneficio di inventario, in favore dei soli eredi ..... senza indicazione dei beni caduti in successione e delle rispettive quote di proprietà**

**A.3) In precedenza risulta ulteriore trascrizione in data 10.11.2004 art. 12612 della Denuncia di Successione, accettata con beneficio di inventario, in favore dei soli eredi ..... senza indicazione dei beni caduti in successione e delle rispettive quote di proprietà**

\*\*\*

In precedenza a seguito di

**B) DENUNCIA DI SUCCESSIONE** per morte di **Magnani Secondo** nato a Cesenatico il 25.09.1924 e deceduta il 20.06.2000, trascritta a Forlì il 07.02.2003 all'art. 1914 in favore di

*omissis*

*omissis*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*omissis*  
*omissis*ASTE  
GIUDIZIARIE®

*omissis*

*omissis*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*omissis*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*omissis*

e precisamente per la quota di 1\9 a ciascuno sui beni  
quanto ai terreni del foglio 18, particella 561 di mq 1.199

ed ai fabbricati del foglio 18 particella 562

**B.1)** In precedenza risulta ulteriore trascrizione in data  
**29.12.2000 art. 11979** della Denuncia di Successione, accettata con  
beneficio di inventario, in favore dei soli eredi .....

..... senza indicazione dei beni caduti in  
successione e delle rispettive quote di proprietà

\*\*\*

Il titolo di cui sopra è di datazione ultravventennale pertanto **non**  
**necessitano ulteriori verifiche a ritroso**

**Il titolo di provenienza del bene del 08.08.2011** sopra descritto, richiesto  
presso il Tribunale di Forlì, si allega (v. **doc. L2.05**) mentre per tutte le  
trascrizioni delle Denunce di successione sopra citate si rimanda al plico  
della documentazione ipotecaria già in atti.

\*\*\*

**L2.04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.**

**Iscrizioni - Trascrizioni**

Per l'immobile in oggetto **non è stato** prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, al nominativo degli esecutati fino alla data del 19.11.2021, **provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato**, qualora non presenti nel plico documentazione ipocatastale già in atti.

Le **Iscrizioni** e **Trascrizioni** pregiudizievoli che gravano l'immobile pignorato, sono quelle di seguito descritte.

**Si escludono quelle che hanno perduto efficacia.**

\*\*\*

**ISCRIZIONE n° 774 del 29.03.2012**

Ipoteca Volontaria per complessivi €

**a favore**

*omissis*

**contro**

*omissis*

sulla **quota di 2\6 di proprietà** dell'immobile sito in Comune di Cesenatico  
**Catasto Fabbricati**

**Foglio 18 particella 184 subalterno 1 [A\3 abitazione]**

**Foglio 18 particella 562 [C\2 locali di deposito]**

**ed al Catasto Terreni**

**Foglio 18 particella 561 di mq 1.199**

**OLTRE** ad altri immobili di cui al precedente Lotto 1

\*\*\*

**TRASCRIZIONE n° 5801 del 25.05.2018**

Verbale Pignoramento Immobili Cron. 1285\2018 del 07.05.2018

**a favore**

*omissis*

**contro**

*omissis*

sulla **quota di 2\6 di proprietà** dell'immobile sito in Comune di Cesenatico

**Catasto Fabbricati**

**Foglio 18 particella 184 subalterno 1 [A\3 abitazione]**

**Foglio 18 particella 562 [C\2 locali di deposito]**

**ed al Catasto Terreni**

**Foglio 18 particella 561 di mq 1.199**

**OLTRE** ad altri immobili di cui al precedente Lotto 1 e successivo Lotto 3

\*\*\*

**ISCRIZIONE n° 2476 del 21.07.2021**

Ipoteca Giudiziale

per complessivi € 15.000,00 di cui **sorte € 7.750,00**

**a favore**

*omissis*

**contro**

sulla **quota di 2\6 di proprietà** dell'immobile sito in Comune di Cesenatico

**Catasto Fabbricati**

**Foglio 18 particella 184 subalterno 1** [A\3 abitazione]

**Foglio 18 particella 562** [C\2 locali di deposito]

**ed al Catasto Terreni**

**Foglio 18 particella 561 di mq 1.199**

**OLTRE** ad altri immobili di cui al precedente Lotto 1

\*\*\*

I dati catastali indicati nel Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. punto 02.3)

\*\*\*

Trattandosi nel caso di specie, di **pignoramento per la QUOTA DI 2\6 sono state effettuate le verifiche presso la Conservatoria sia in capo al soggetto che ad oggi risulta essere l'unico comproprietario e sia sul fabbricato principale, al fine di comprendere se la residua proprietà risulti avere gravami.**

\*\*\*

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria di Forlì, **non risultano gravami sulla quota di 4\6 di proprietà dei beni di cui sopra.**

\*\*\*

Le **visure eseguite** in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la **Conservatoria** di Forlì (solo per il comproprietario della quota di 4\6 di proprietà) si allegano (**v. doc. L2.06**)

\*\*\*

**L2.05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE  
DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Visto l'aggiornamento catastale che si è reso necessario per il catasto terreni e per il catasto fabbricati, relativamente alla particella 562, risulta allegata sia la documentazione aggiornata e sia la documentazione in essere alla data del pignoramento immobiliare.

La stessa unitamente ad altra documentazione catastale risulta allegata, vedi citato doc. L2-02-A e successivi.

\*\*\*

**L2.06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE  
RILEVANTI (EVENTUALI OMESSSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, **la attuale situazione risultante in Catasto, per la quota di 2\6 di proprietà sull'immobile in oggetto non risultano** all'esperto **omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.**

L'intestazione degli immobili di cui sopra, in capo alla Impresa Edile (ad oggi cessata) **per 4\6**, deriva da Sentenza del Tribunale di Forlì del 28.01.2010 Rep. 63 trascritta a Forlì il 19.02.2010 all'art. 1990

**La trascrizione era sottoposta a condizione sospensiva** (nella Nota, Sezione "D - Ulteriori Informazioni") relativa al pagamento di € 242.325,80 in favore dei 4 soggetti contro i quali la Nota è stata trascritta

oltre all'ottenimento da parte del soggetto acquirente, della Concessione in Sanatoria per manufatti abusivi esistenti in forza di domanda di Concessione presentata in data 28.02.1995 prot. 4914

Gli adempimenti di cui sopra, in capo al soggetto intestatario (Impresa Edile nel frattempo cessata) indicati nella Nota di Trascrizione della Sentenza, non si sono verificati; ne deriva che in punto di diritto, **i 4\6 di proprietà sono da ritenersi ad oggi in capo ai 4 soggetti persone fisiche contro i quali era stata trascritta la Sentenza** che sono:

*omissis*

*omissis*

*omissis*

*omissis*

In riferimento a quanto sopra, si rimanda alla visione della Nota di Trascrizione della **Sentenza Traslativa del 28.01.2010 Rep. 63 del Tribunale di Forlì, trascritta a Forlì il 19.02.2010 all'art. 1990** (v. citato doc. L2.06).

\*\*\*

**L2.07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO..... CONGRUITA' DEL CANONE PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO.....**

**L'immobile risulta libero.**

All'interno dei locali di deposito e nel terreno limitrofo risultano accatastati materiali edili presumibilmente da attribuire all'esecutata.

\*\*\*

**L2.08) ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI ..... 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;**

**L2.08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili), tenuto ulteriormente in conto che l'immobile è completamente autonomo e non fa parte di alcun complesso condominiale.

Durante il sopralluogo si è appurato che **lungo il confine ovest dell'immobile, insiste una linea elettrica aerea** sostenuta da pali di cemento.

\*\*\*

**L2.08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO  
ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'esperto stimatore, ed anche in riferimento a quanto lo stesso ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nella **vigente Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischi Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico**, adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2\2 del 7 novembre 2016 ed approvata con **Delibera Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016**, pubblicata sul B.U.R. N. 375 del 15/12/2016, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima, **risulta:**

1) **in zona a "rischio idrogeologico"** e precisamente in **area soggetta a potenziale allagamento art. 6** del "Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico" con **Tirante Idrico fino a cm 50 rispetto al piano di campagna o alla mezzeria stradale di riferimento per i fabbricati.**

\*\*\*

**L2.08.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE e  
PIANO URBANISTICO GENERALE**

Nel vigente Piano Regolatore Generale **il fabbricato risulta in zona a "rischio idrogeologico"** e precisamente posto in **area soggetta a potenziale allagamento, con tirante idrico, fino a cm 50 dal piano stradale di riferimento per il fabbricato e dal piano di campagna per il terreno retrostante.**

Dal vigente P.R.G. si rileva inoltre che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, ha zonizzazione "B1 – zone residenziali di completamento a prevalente destinazione residenziale" precisato che alcuni locali di deposito sul retro insistono sul terreno agricolo, mentre il terreno retrostante ha zonizzazione *agricola E1*

Nel **vigente P.S.C.** (Piano Strutturale Comunale) si rileva che il terreno su cui l'intero edificio è eretto, risulta all'interno del **Territorio Urbanizzato** (art. A-5) ricompreso negli **Ambiti Urbani Consolidati** (art. A-10) ed il **terreno retrostante** ricade all'interno degli **Ambiti Agricoli Periurbani** (art. A-20) mentre dalla cartografia del **PTCP** si rileva che l'immobile (fabbricato e terreno) ricade all'interno delle **Zone di Tutela dei Corpi Idrici** Non risultano altri vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *..resteranno a carico del futuro acquirente;* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Cesenatico, per futuri interventi edilizi.

\*\*\*

L'Amministrazione Comunale di Cesenatico, in data 19 luglio 2021, con Delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 19.07.2021 ha **adottato il PUG** (**Piano Urbanistico Generale**) redatto ai sensi della Legge Regionale n° 24\2017; a seguito dell'**avvenuta adozione** lo stesso (**PUG**) **è entrato in salvaguardia.**

**Il PUG adottato ha confermato le zonizzazioni già previste nel P.R.G.**

Infatti, il terreno su cui è eretto l'intero fabbricato condominiale risulta **ricompreso nel "COMPARTO Q3" che prevede** fra le altre anche **l'edificabilità residenziale** mentre il retrostante terreno (già

agricolo) con il PUG risulta inserito nel *Territorio rurale periurbano* (art. 8.6.1 NTA del PUG) **fatte salve** le eventuali modifiche che da oggi all'approvazione definitiva del nuovo strumento urbanistico, l'Amministrazione Comunale voglia apportare (anche se per il terreno ed il fabbricato qui in esame si ritiene che non sussistano elementi da far ritenere che in sede di approvazione la destinazione urbanistica possa essere modificata).

\*\*\*

**L2.09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE;**

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, non è per sua natura, un Condominio, trattandosi di fabbricato singolo unifamiliare non facente parte di complesso condominiale, quindi non soggetto al rispetto delle normative previste dal Codice Civile e le leggi in materia di Condominio.

\*\*\*

**L2.10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIA .....L'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;**

L'immobile pignorato è un intero fabbricato residenziale autonomo con locali ad uso deposito, pertanto per lo stesso, **non risultano spese condominiali pregresse da pagare.**

\*\*\*

**Non risultano procedimenti giudiziari in corso**, relativi all'immobile pignorato.

\*\*\*

#### MILLESIMI

Non ve ne sono, trattandosi di immobile autonomo, non facente parte di complesso condominiale.

\*\*\*

**L2.11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

#### ATTUALE.....

L'immobile pignorato ha **destinazione d'uso residenziale** per quanto da riferire al **fabbricato principale**, mentre i **manufatti sul retro**, tutti oggetto di richiesta di condono edilizio, per la quale **NON è stato rilasciato il titolo in Sanatoria** (pratica ad oggi aperta) hanno destinazione di **locali di deposito ad uso artigianale** verificando che tale destinazione non sia in contrasto con le norme del PUG adottato, in quanto ad oggi il titolo in Sanatoria non risulta rilasciato.

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero Condominio e retrostante terreno, si rimanda al *Punto L2.08.2 e L2.08.3*

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, **vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica in originale ed in formato digitale, come rilasciato dal Comune di Cesenatico a seguito di richiesta inoltrata dall'esperto, si allega (**v. doc. L1.07**)

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

\*\*\*

**L2.13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**

\*\*\*

**L2.13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Presso il Comune di Cesenatico, si è proceduto a richiedere i fascicoli delle pratiche edilizie dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato in oggetto, come desumibili dalla *documentazione di ricerca* messa dall'Ente a disposizione dell'Esperto, al fine di poter visionare ed estrarre copia della relativa documentazione.

Si deve qui precisare, che le ricerche dei precedenti edilizi, vengono effettuate in parte dall'esperto su registri cartacei ed in parte dal funzionario preposto su proprio terminale, **il quale non rilascia stampe relative alla verifica richiesta** ma riferisce solo se risulta o meno qualche pratica edilizia

a fronte dei dati iniziali forniti (nome e cognome dei proprietari dell'immobile, andando a ritroso nel tempo, fino all'impianto meccanografico che risulta dalle visure storiche catastali o come, nel caso di specie, fino all'intestatario del terreno sul quale è stato costruito *ex novo* il fabbricato negli anni '60).

**La ricerca dei detti precedenti edilizi è alquanto farraginosa e non da certezze**, a parere dello scrivente, **sul buon esito finale. Non vi è certezza che tutti i progetti relativi ad un determinato immobile si possano rintracciare così da essere esaminati dall'esperto**, il quale, comparandone i vari stati, a volte può riuscire a comprendere se cronologicamente i progetti allegati alle varie pratiche edilizie si "concatenino" bene l'uno con l'altro, ovvero se possa mancare qualcosa, ma con incertezza e difficoltà.

In riferimento a quanto sopra, **l'esito della conformità edilizia di seguito attestata o meno, si basa unicamente sul progetto allegato all'ultimo titolo edilizio presentato presso il competente Comune** di seguito ben identificato e descritto, tenuto ulteriormente in conto che **l'intero fabbricato ad uso abitazione è dotato del Certificato di Abitabilità.**

\*\*\*

Il **fabbricato principale ad uso abitazione**, risulta **essere stato costruito ex novo**, mediante rilascio di:

**-LICENZA EDILIZIA n° 168 del 18.05.1966** relativa alla *costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in via Cesenatico di piani 1 e vani 6 più servizi*

**-VARIANTE del 19.12.1966** (senza protocollo) per *approva ed autorizza le varianti cennate*

La Licenza Edilizia 168\1966 e la relativa Variante, hanno ottenuto il **Decreto di Abitabilità Bollettario n° 92 Bolletta n° 15** rilasciato in data **17.07.1973**

**-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 247 del 11.11.1986**

relativa alla *trasformazione di porta in finestra sul fronte del fabbricato*

\*\*\*

Per le **opere abusive** (locali di deposito staccati dal fabbricato principale) è stata **presentata Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi** in data **28.02.1995** prot. 4914 per la quale ad oggi non risulta rilasciato il relativo titolo in Sanatoria in quanto la pratica è carente della seguente documentazione:

**OGGETTO:** Risposta a richiesta prot. 11802 del 13.04.2010  
Pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994  
Prot. n. 4914 del 28.02.1995, intestatario [REDACTED]

In riferimento alla sua richiesta, le comunico che al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria occorre presentare la seguente documentazione:

1. **richiesta di ripresa dell'iter procedurale** al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria a **firma dell'attuale proprietario** con allegata indicazione del periodo di demolizione di porzione delle opere abusive ( ed eventuali estremi autorizzativi );
2. **documentazione fotografica** con punti di presa;
3. **accatastamento;**
4. **idoneità statico-sismica o adeguamento sismico.**

In riferimento all'ultimo punto si precisa che le opere abusive sono state realizzate successivamente alla classificazione sismica del territorio comunale (D.M. 23 luglio 1983) pertanto, indipendentemente dalla volumetria eseguita, andranno regolarizzate ai sensi della normativa sismica vigente.

\*\*\*

**Per le recinzioni** (fronte strada ed interne) **non sono stati rintracciati i relativi titoli autorizzatori.**

\*\*\*

I titoli edilizi sopra citati, si allegano (v. doc. L2.07)

### **L2.13.1.1) COMMENTI**

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base delle **planimetrie e sezione dello stesso, dedotte per il fabbricato principale** dalle planimetrie dell'ultimo progetto presentato in Comune allegato alla **Variante del 19.12.1966** alla originaria Licenza Edilizia n° 168 del 18.05.1966 in parte quotata e rappresentata graficamente nell'allegato in scala indicativa **1:100**, il tutto **rispetto allo stato attuale dei luoghi**, come visionato direttamente dall'Esperto (v. citato doc. L2-03).

Per i **locali uso deposito** si è fatto riferimento al progetto allegato alla richiesta di **Concessione in Sanatoria** presentata in data **28.02.1995** prot. 4914 e lo stato dei luoghi.

\*\*\*

### **L2.13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G., DEL P.S.C. e NORME TECNICHE APPLICABILI**

Dal **vigente P.R.G.** si rileva inoltre che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, ha zonizzazione "*B1 – zone residenziali di completamento a prevalente destinazione residenziale*" precisato che alcuni locali di deposito sul retro insistono sul terreno agricolo, mentre il terreno retrostante ha zonizzazione *agricola E1*

#### **Il PUG adottato ha confermato le zonizzazioni già previste nel P.R.G.**

Infatti, il terreno su cui è eretto l'intero fabbricato condominiale risulta **ricompreso nel "COMPARTO Q3" che prevede** fra le altre anche **l'edificabilità residenziale** mentre il retrostante terreno risulta inserito nel *Territorio rurale periurbano*.

Al fabbricato, per interventi edilizi futuri, **dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione pro tempore vigenti degli strumenti urbanistici vigenti e adottati.**

Per le zonizzazioni del terreno su cui è eretto l'intero fabbricato (particella 184 e 562) e quelle del terreno retrostante (particella 561) e per i relativi vincoli anche di natura idrogeologica, si rimanda al *Punto 08.2 e 08.3*

Lo stralcio del P.R.G., P.S.C. e P.U.G., con indicato il fabbricato unitamente a quello della cartografia per il Rischio Idrogeologico, si allegano (**v. doc. L2.08**) mentre **per il terreno di cui alla particella 561** si allega il **Certificato di Destinazione Urbanistica (v. citato doc. L1.07)**

### **L2.13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia di cui alla **Variante del 19.12.1966** alla originaria Licenza Edilizia n° 168 del 18.05.1966 per il **fabbricato ad uso abitazione** e alla **richiesta di Concessione in Sanatoria** presentata in data **28.02.1995** prot. 4914 per i **locali uso deposito**, il tutto **rispetto allo stato attuale dei luoghi**, **sono state riscontrate difformità edilizie** che in intesi si elencano:

- ✚ **Fabbricato uso abitazione.** Si sono riscontrate alcune modifiche interne ed esterne fra lo stato dei luoghi ed il progetto a suo tempo autorizzato. **Trattasi di difformità sanabili.** Le difformità di cui sopra, essendo riferite a quanto risulta dal progetto allegato alla C.E. 168\1966 e sua Variante del 19.12.1966 che **ha avuto il sopralluogo da parte degli organi comunali competenti per il rilascio dell'abitabilità**, a parere dell'esperto, **rientrano** fra quelle **da intendersi nelle**

**tolleranze** (quindi da non sanare) ai sensi dell'art. 19 bis comma 1 ter della L.R. 23/2004.

✚ **Locali di deposito.** Rispetto al progetto allegato alla richiesta di Condonò Edilizio, una ampia porzione del corpo di fabbrica posto all'estremo lato nord risultava alla data del sopralluogo demolita; lo stesso dicasi per piccola porzione del manufatto centrale. Se l'acquirente procederà per il completamento dell'iter della pratica di Condonò per ottenere la Sanatoria dei detti manufatti, dovrà attestare la motivazione dell'avvenuta demolizione (per eventi metereologici o altro) e completare la pratica con la documentazione richiesta dal Comune, per ottenere la quale (idoneità statica-sismica o adeguamento sismico) necessita intervenire strutturalmente sui detti manufatti. Diversamente, vista la configurazione del terreno edificabile, sia da PRG e sia da PUG adottato, potrebbe essere interessante demolire i primi due corpi di fabbrica ed ampliare l'esistente fabbricato nei limiti che saranno consentiti dalle Norme Tecniche pro tempore vigenti. Eventualmente, solo l'ultimo locale di deposito, posto interamente in zona agricola (ed oggi non costruibile se non mediante l'ottenimento della Sanatoria Edilizia data dal Condonò, che ne preserverebbe la possibilità di mantenimento, sempre fatto salvo quanto sopra per le integrazioni documentali).

✚ Nel **terreno retrostante** il fabbricato sono **stati collocati** in *deposito* **due manufatti** sopra già descritti **che dovranno essere interamente rimossi** a cura e spese dell'acquirente oltre ad una **tettoia precaria** posta in aderenza al primo locale di deposito (lato est del medesimo)

ed altro manufatto in ferro posto a copertura della scala esterna di accesso alla cantina.

Tali manufatti **non sono sanabili** sotto il profilo edilizio.

✚ **Fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente vista la complessità e la corposità di tutto quanto sopra descritto, che ha comportato non poche difficoltà interpretative, rispetto alle leggi e disposizioni vigenti in materia, sia di emanazione nazionale che regionale.**

\*\*\*

Va precisato che l'intero fabbricato principale è dotato dell'abitabilità.

\*\*\*

**L'elenco delle opere abusive e difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo per tutto quanto sopra già ampiamente relazionato e motivato** in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra il progetto di cui alla L.E. n. 168\1966 e sua Variante ed in ultimo lo stato di fatto dei luoghi.

Stante le difformità sopra elencate, l'esperto non ha ritenuto necessario redigere una planimetria specifica rappresentativa dell'intero immobile, in quanto le stesse, sono ben comprensibili dalla **visione del progetto** allegato all'ultimo titolo edilizio approvato ed allegato (v. citato doc. L2.03).

Per le **difformità sanabili sotto il profilo architettonico**, fatte salve le **precisazioni sopra indicate**, e per la **quantificazione dei costi** relativi alla richiesta della **Sanatoria Edilizia** si rimanda al successivo *Punto L2.14*, mentre **i costi** per la **messa in pristino dei luoghi saranno di seguito quantificati**.

\*\*\*

**Non sono state eseguite misure relative alla quota del cornicione e/o relativamente all'altezza dei fronti del fabbricato.**

**Non sono stati eseguiti rilievi topografici** per attestare o meno la corretta collocazione delle recinzioni poste a delimitazione della proprietà rispetto ai confini catastali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®\*\*\*

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

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale, conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, visti anche i titoli edilizi sopra citati, **fatta eccezione** per quanto attiene alle **opere difformi ma sanabili** e **tettoia precaria non sanabile e copertura in ferro scala esterna cantina e previo sgombero dei manufatti depositati nel terreno sul retro.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®\*\*\*

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

\*\*\*

**QUANTIFICAZIONE COSTI MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI**

I costi per la messa in pristino dei luoghi e di sgombero, che saranno detratti al Punto L2.20.4 e L2.20.5. si quantificano complessivamente in € 1.000,00

\*\*\*

**L2.14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE... CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI.... ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE.... VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47/85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001 PRECISANDONE I COSTI.**

**SANATORIA**

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili, qualora l'acquirente intenda comunque procedere con la richiesta di Sanatoria, sarà possibile presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380, le cui opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi,** che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi,** indicativamente quantificati dall'Esperto, sommano **euro 5.000,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

Tali costi non saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile, al Punto L2.20.4 e L2.20.5 in quanto, come sopra già precisato, le difformità riscontrate, sono, a parere dell'esperto, da ritenersi contemplate nelle *cd. tolleranze* di cui all'art. 19 bis comma 1 ter della L.R. 23\2004, anche se l'articolato regionale non trova piena corrispondenza nella legislazione nazionale vigente.

\*\*\*

## **DIFFORMITA' DA INTENDERSI DA NON SANARE**

AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23

Si riporta di seguito l'articolo 19 bis della legge regionale n. 23\2004 che testualmente recita:

### ***Art. 19 bis***

#### ***Tolleranza***

(prima aggiunto da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, infine modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24)

1. *Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

1 bis. *Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli*

*abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:*

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;*
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.*
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

**1 ter.** *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-  
nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.*

1 quater. *Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013.*

\*\*\*

**Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile e sue pertinenze, ma non si è ritenuto necessario redigere apposita planimetria** (stato di fatto e stato comparato rispetto lo stato dei luoghi) **ritenendo che con l'allegazione delle planimetrie e sezione della porzione di fabbricato qui in esame l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile, e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso il Comune di Cesenatico e sia presso altri soggetti, se necessario; tenuto ulteriormente in conto, che lo stesso è dotato dell'Abitabilità.**

\*\*\*

Essendo **l'immobile** oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine alle **difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di Cesenatico (ufficio competente), se quanto sopra riportato**

sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di Cesenatico potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso [acquirente] tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata (Sanatoria Edilizia da farsi per le difformità sanabili che a parere dell'esperto sono da ritenersi ricomprese nelle tolleranze di cui al comma 1 ter dell'art 19 bis della L.R. n. 23\2004 ed infine per quanto relazionato in ordine alla messaggio in pristino dei luoghi (rimozione tettoia e copertura in ferro scala esterna di accesso alla cantina) e sgombero dei manufatti depositati nel terreno sul retro.

\*\*\*

Quanto sopra è da ritenersi informativa prudentiale per l'acquirente, in quanto le pratiche di cui sopra, di Sanatoria architettonica (oltre a tutte le altre precisazioni di cui sopra che qui non si ripetono) e quantificazione dei relativi costi come sopra ipotizzati, nel momento in cui verranno presentate, saranno analizzate minuziosamente dai tecnici comunali, quindi è possibile che quanto sopra relazionato e prospettato, possa in futuro anche non essere condiviso, quindi non approvato dai Funzionari preposti.

L'informativa prudentiale, si richiama anche per le eventuali altre difformità edilizie, che possono intendersi nelle tolleranze del c. 1 ter art. 19

bis sopra integralmente riportato, in quanto **ampio potere discrezionale** nel merito **è lasciato all'Amministrazione Comunale e per essa ai funzionari di volta in volta preposti all'esame di ogni singola pratica edilizia.**  
Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, di maggiore o minore importo delle sanzioni da pagare, in riferimento alle pratiche sopra descritte (di Sanatoria Edilizia) ed al buon esito dell'iter burocratico delle stesse sopra ipotizzato e descritto, ivi compreso il diniego della Sanatoria o il non ritenersi talune delle difformità che si potesse anche documentare già esistenti alla data del rilascio dell'abitabilità, ricomprese nelle tolleranze dell'articolo di legge sopra riportato.

\*\*\*

OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O QUANTIFICATO NEI COSTI (e quindi non detratto dal valore dell'immobile al successivo *Punto L2.20.4 e L2.20.5*), DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto e per il caso di specie, alla complessità e corposità, difficoltà nella quantificazione dei costi, per la descrizione degli abusi edilizi e difformità edilizie trattate e di quelle effettivamente riscontrabili (sanabili e non) ed alla messa in pristino dei luoghi e costi per essi quantificati.

\*\*\*

**ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO**

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di Cesenatico ed anche in riferimento alle informazioni richieste all'esecutato durante il sopralluogo **FATTA ECCEZIONE** per la Sanatoria dei locali di deposito, sopra già ampiamente descritta e trattata.

\*\*\*

**POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001**

Le ragioni di credito del precedente sono di datazione successiva all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*) e quindi l'articolato del titolo **non risulta applicabile al caso di specie.**

\*\*\*

**L2.15) GRAVAMI (SUL BENE PIGNORATO) DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO... AFFRANCAZIONE DI TALI PESI.... DIRITTI DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO....**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed i **diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono per la QUOTA DI 2\6 sulla intera e piena proprietà.**

\*\*\*

**L2.16) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A PREDISPORRE..... LA SUDETTA ATTESTAZIONE...**

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

L'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione del citato Attestato, che si allega (v. doc. 09)

L'Attestato è stato redatto in data **18.09.2020** n° **01475-057291-2020** ed è quindi valida fino al 18.09.2030. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "F" EP 314,04 kwh\m<sup>2</sup>\anno**

L'Attestato di Prestazione Energetica sarà consegnato successivamente dall'Esperto, in duplice originale, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

\*\*\*

**L2.17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. .... EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA**

Nel caso di specie, per l'abitazione vige l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica nel caso si debba procedere alla vendita della medesima, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 3 comma 2 lettera b) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

\*\*\*

Per quanto attiene ai **tre corpi staccati ad uso deposito**, non riscaldati ed **accatastati autonomamente**, gli stessi sono **esenti dall'obbligo di redazione dell'Attestato** ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera e) del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 1 comma 5, lettera d) della

Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

**I tre corpi staccati ad uso deposito** (che accatastati autonomamente sono censiti nella categoria C\6) **risultano esenti** dall'obbligo anche ai sensi delle **Linee Guida nazionali** approvate con d.m. 26.06.2009 e successivamente modificate ed **integrate dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 "Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE"**, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi [...]

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali **box, cantine** [n.d.r.: ben assimilabili ad un locale di deposito], **autorimesse** [..]"

\*\*\*

**L2.18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... 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 DM 701/94....**

L'immobile risulta correttamente censito al Catasto Fabbricati.

La planimetria catastale dell'immobile, depositata presso il *catasto* di Forlì, è stata richiesta dall'esperto ed allegata (v. citato doc. L2.02.A).

Per la **conformità della stessa si rimanda** al precedente *Punto L2.02.2.1*

\*\*\*

**L2.19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...**

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di fabbricato e di terreno, sul quale (particella 561) i manufatti *in deposito*, sono stati previsti da sgomberare integralmente.

\*\*\*

**L2.20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.**

#### **L2.20.1) CRITERI ADOTTATI**

**Il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto "**più probabile valore di mercato** " **eseguito per comparazione diretta mediante il metodo monoparametrico.**

\*\*\*

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso a civile abitazione**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto, tipologia di **casa singola** eretta su **corte pertinenziale** (nel caso di specie la corte comprende anche il terreno retrostante, complessivamente trattasi di mq 2.714 catastali di area coperta e scoperta). Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima già descritti in precedenza (stato di conservazione, impianti tecnologici, tutti da intendersi

**NON** funzionanti e funzionali per un idoneo utilizzo dell'immobile oggetto di stima), con finiture dell'epoca costruttiva, fine anni '60, che presentano i segni della vetustà di oltre 50 anni, dati sia dal normale deperimento d'uso e sia dalle mancate manutenzioni del passato. Si sono riscontrate alcune manutenzioni e rinnovi di datazione più recente agli infissi, sanitari del bagno e salvo se anche per altro.

**Gli impianti**, sono completi ma presumibilmente **NON** funzionanti visto lo stato in cui si trovano; per gli stessi, l'Esperto **non ne ha potuto attestare la Conformità**, in quanto non è stato possibile visionarne le relative "Dichiarazioni di Conformità" di norma rilasciate dagli installatori, tenuto anche in conto che taluni di essi, seppur ragionevolmente manutentati, sono datati, salvo per il boiler di installazione più recente.

Il fabbricato esternamente è tinteggiato ma si ravvisano tutti gli elementi per ritenere che lo stesso debba essere nel breve periodo sottoposto ad interventi di manutenzione a causa della vetustà, data anche la presenza di alcune efflorescenze di umidità sull'esterno delle murature.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona di Borella), in posizione centrale rispetto alla località, in prossimità della fermata autobus (Linea Cesenatico – Cesena) e **dista 2,3 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*) e **3,5 Km ca. dalla spiaggia di levante**.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato (edificio isolato sui suoi quattro lato), della vetustà (la costruzione è terminata nel 1969), della **struttura portante** (muratura portante da una e due *teste*) che ha una **vetustà di circa 52 anni realizzata in assenza di normativa sismica**.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "normale" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il **valore di stima**, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

Per quanto attiene ai locali di deposito sul retro del fabbricato, vista anche la pratica di Condonò Edilizio non conclusa e gli interventi necessari sugli stessi per renderli conformi alla normativa sismica dell'epoca in cui furono costruiti, si ritiene che i costi degli interventi da attuarsi siano superiori al valore dei medesimi, pertanto si quantificherà, ai fini estimativi, la sola corte pertinenziale con ulteriore quantificazione data dalla **residua potenzialità edificatoria** che può esprimere **il terreno edificabile su cui insiste il fabbricato ad uso abitazione**.

\*\*\*

## L2.20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

### FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di

diversi immobili ad uso residenziale in zona, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari).

Va qui ulteriormente precisato, che sotto il profilo *dell'appetibilità* commerciale di immobili similari, che si prestano quasi essenzialmente per essere utilizzati a residenza permanente, la zona di Borella, consente l'acquisto di appartamenti ed in genere di immobili ad uso residenziale (non eccessivamente distanti dal mare, come per l'immobile qui in esame), a prezzi più vantaggiosi, rispetto a quelli praticati nel centro cittadino di Cesenatico e quindi tali immobili, principalmente per il loro prezzo, suscitano normalmente interesse, considerato infine, che sia la spiaggia di Cesenatico Levante e sia il centro storico, da riferirsi al porto canale *leonardesco* sono facilmente raggiungibili in bicicletta.

Va evidenziato ulteriormente che la corte esclusiva può essere adibita per sue dimensioni, a stazionamento di più autovetture e che l'indice edificatorio del terreno, una volta demoliti i depositi che su di essa insistono, consentirebbe un aumento della superficie coperta dell'esistente fabbricato, qui non determinabile, in quanto, in riferimento alla normativa del PUG adottato, l'indice di edificabilità dipende da una molteplicità di fattori che qui, per brevità, non si elencano.

Le informazioni e prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta trattato.

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, per l'immobile oggetto di stima, è di **€ 1.300,00 al mq**

Il valore unitario di cui sopra, tiene già conto dello stato di usura attuale dell'immobile (ivi compresi gli impianti) e soprattutto della sua ubicazione

ed epoca costruttiva oltre al grado di prestazione energetica.

### **VALORI OMI**

Necessita premettere che i valori OMI di seguito indicati, sono da intendersi, anche per l'Agenzia delle Entrate, quale mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari; quindi i detti parametri, qualora non allineati per difetto o per eccesso con quelli di mercato, come reperiti o di conoscenza diretta dell'Esperto, non saranno tenuti in considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

I valori OMI di riferimento per la Zona Suburbana e Rurale: Cannucceto, Borella, Villalta, Bagnarola, Borgo Campone, Sala, relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 1° semestre 2021, per **destinazioni di tipo residenziale** (abitazioni di economico) riconducibile a tale definizione anche per caratteristiche intrinseche ed in stato di conservazione NORMALE e da riferirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 1.100,00 ad un massimo €\mq 1.400,00 mentre per **destinazioni di tipo residenziale** (abitazioni civili) in stato di conservazione NORMALE e sempre da riferirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 1.350,00 ad un massimo €\mq 1.750,00.

\*\*\*

### **VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO**

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (superficie lorda dell'immobile), tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi.

Visti i due valori, l'uno noto all'esperto di €\mq 1.300,00 e l'altro ricavato dai valori OMI di €\mq 1.250,00 (media fra il valore minimo di €\mq 1.100,00 e quello massimo di €\mq 1.400,00) può senz'altro tenere quale **valore congruo** quello medio fra i due di **€\mq 1.275,00**

**Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario come sopra dedotto pari ad €\mq 1.275,00** per le motivazioni ed i riferimenti sopra indicati, e **principalmente per la conoscenza diretta e personale del mercato immobiliare di Cesenatico.**

Il valore di cui sopra, tiene conto *in primis*, **dell'ubicazione** e **dell'epoca costruttiva** oltre all'indice di prestazione energetica dell'immobile.

\*\*\*

### **L2.20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

#### ***DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI***

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma **UNI 11612\2015**

Per ***superficie commerciale*** si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La ***determinazione delle consistenze*** è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I **rapporti mercantili superficiali** sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. **I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.**

**I rapporti mercantili**, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi, tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM-**, trattandosi di **metodologia di determinazione delle consistenze**, prevista nella **NORMA UNI 11612\2015, al punto 5.6** *Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze.*

**Le superfici principali**, saranno **dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM;** lo stesso dicasi **per quelle secondarie o accessorie**, oggetto di ragguaglio, **laddove puntualmente indicate dal SIM**, mentre **ove non puntualmente indicate, il coefficiente di ragguaglio sarà dedotto per analogia o in riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale.**

Il **criterio adottato dal Sistema Italiano di Misurazioni (SIM)** comporta la determinazione delle **superfici costituite dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1\2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo**

proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

desunta da misurazioni effettuate sia in loco e sia sulla planimetria con programma grafico CAD (planimetria in parte quotata ed in scala 1:100), del progetto allegato alla Variante del 19.12.1966 alla originaria Concessione Edilizia n° 168 del 18.05.1966

Le superfici come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto alla verifica delle stesse, **visti gli allegati di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente.**

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, già indicate al precedente punto L2.02.4 -descrizione dell'immobile- e meglio anche desumibili nelle planimetrie citato doc. L2-03, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE, PIANO TERRA H= ML 3,10 ca	MQ 132,50		MQ 132,50	1,00	132,50
PORTICO PIANO TERRA	MQ 11,00		MQ 11,00	0,35	3,85
CANTINA, PIANO INTERRATO H= ML 1,90 ca.	MQ 60,50		MQ 60,50	0,25	15,13
CORTE ESCLUSIVA INSISTENTE SUL TERRENO EDIFICABILE	MQ 400,00 ca.		MQ 400,00 ca.	0,10	40,00
<b>TOTALE PARZIALE</b>					<b>191,48</b>
ARROTONDAM. PRUDENZIALE					-0,48
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>191,00</b>

Ulteriormente, si dovrà aggiungere per la determinazione del valore di stima dell'intero immobile, il valore della corte (porzione agricola) di circa mq 1.900,00) oltre al valore dato dalla potenzialità edificatoria residua che esprime il lotto edificabile a seguito dell'avvenuta demolizione dei manufatti su questa eretti.

Il Valore di seguito espresso, terrà già conto dei costi necessari per la demolizione dei detti locali di deposito, quindi lo stesso rappresenta la differenza fra il detto valore "intero" decurtato dai costi di demolizione.

**Si ritiene che quanto sopra, rappresenti il maggior valore di mercato del compendio immobiliare**, tralasciando quindi l'ipotesi che porterebbe ad un valore negativo, data dalla prosecuzione della pratica di Condono Edilizio, con interventi *radicali* da effettuarsi sui detti locali di deposito che avrebbero un costo maggiore rispetto al valore di mercato degli stessi.

\*\*\*

**L2.20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO L2.20.2**

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 191,00 x €/mq 1.275,00 = € **243.525,00**

Valore corte agricola mq 1.900,00 ca. x €/mq 10,00 = € **19.000,00**

Valore dato dalla residua potenzialità edificatoria € **25.000,00**

---

**TOTALE VALORE IMMOBILE € 287.525,00**

\*\*\*

**DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA**

Non vi sono costi da dedurre in tal senso.



**DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI**

**Il valore** come sopra risultante, **deve essere ridotto**, per i **costi relativi alla messa in pristino dei luoghi** con trasporto a rifiuto presso discarica autorizzata dei materiali di risulta, relativamente agli **abusi non sanabili e sgombero manufatti** dal terreno retrostante, il tutto come riscontrato in sede di sopralluogo e meglio descritte e quantificate al precedente *Punto L2.13.3* a cui **si rimanda integralmente, quantificati dall'esperto** in € **1.000,00** circa.



**DEDUZIONE in riferimento ai COSTI PER LA REDAZIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.**

Nulla da dedurre in tal senso.



\*\*\*



**DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE**

Il valore unitario come espresso al precedente *Punto L2.20.2* ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.



**DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO**

**L'immobile è libero**; nulla da dedurre in tal senso.



\*\*\*



**+DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI**

Per l'immobile in oggetto non ne sono stati riscontrati.

\*\*\*

**+DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Non vi sono spese condominiali essendo l'immobile una casa singola completamente autonoma e non facente parte di un complesso immobiliare.

\*\*\*

**+DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.**

Tale deduzione forfetaria del 10% sul valore finale, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto **OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

\*\*\*

**L2.20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta per la **INTERA E PIENA PROPRIETA'** ad **€ 258.000,00** diconsi euro duecentocinquantottomila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

## RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (abitazione su due livelli), il tutto eretto su corte pertinenziale, <b>OLTRE</b> a retrostante terreno agricolo	+ 287.525,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune. <b>NON VE NE SONO</b>	0	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi.	- 1.000,00	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali. <b>NON VE NE SONO</b>	0	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso	0	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non ne sono risultati	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. <b>NON VE NE SONO</b> trattandosi di casa singola	0	
9	<b>VALORE FINALE</b>	+ 286.525,00	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 286.525,00 x 0,10 = € 28.652,50)	- 28.652,50	
11	<b>VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO</b>	+ 257.872,50	
12	<b>ARROTONDAMENTO in PIU'</b>	127,50	
13	<b>VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE</b>	<b><u>258.000,00</u></b>	

\*\*\*

**L2.20.5.1) VALORE FINALE DI STIMA  
DELL'IMMOBILE, per la QUOTA DI 2\6 indivisa.**

L'esecutato risulta attualmente **proprietario** in **quota di 2\6 indivisa** sugli immobili che costituiscono il presente Lotto 2.

La vendita di una quota di un immobile, specie come nel nostro caso di 2\6 non risulta mai aritmeticamente rapportata al valore dell'intero.

Nel caso di specie, trattasi della vendita di quota pari ad 2\6 dell'intero, pertanto, ai fini dell'attribuzione del *più probabile valore di mercato*, necessita ridurre la proporzionale quota, come ricavabile dall'intero valore.

Nel caso in esame si ritiene ragionevole, **ridurre** il valore *aritmeticamente determinabile* di una percentuale oscillante fra il 25 ed il 30% che porta ad una percentuale media di riduzione del 27,5% circa.

Pertanto il **valore di mercato, relativo alla quota di 2\6 indivisa di piena proprietà sull'intero**, diviene il seguente:

Valore finale di stima dell'intero già sopra determinato  
 $€ 258.000,00 \times 2\6 = € 86.000,00$  da ridursi ulteriormente del 27,5% così a determinare il valore di € 62.350,00 che si arrotonda ad **€ 62.000,00** dicansi euro sessantaduemila\00

\*\*\*

**L2.21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE....  
ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA  
COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PROVVEDA INOLTRE A  
VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O  
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON  
RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

Nel caso di specie risulta **pignorata la proprietà in QUOTA di 2\6 indivisa sull'intero.**

Sono state eseguite le **verifiche presso la Conservatoria**, relative al **comproprietario e la sua quota di 4\6 di proprietà non risulta gravata da ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli** (v. citato doc. L2.06) e precedente *Punto L2.04 a cui si rimanda.*

L'immobile **non è** comodamente divisibile.

\*\*\*

**L2.22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;**

**QUOTA di 2\6 INDIVISA di PIENA PROPRIETA' su:**

**fabbricato residenziale monofamiliare** al piano interrato e terra con relativa **corte pertinenziale di mq 503**; corpi di fabbrica staccati uso **deposito** al piano terra con relativa **corte pertinenziale di mq 1.012** **OLTRE a terreno agricolo retrostante di complessivi mq 1.199**, il tutto ubicato in **Cesenatico, località Borella, Via Cesenatico n° 210**; l'immobile è posto in **zona centrale** rispetto alla frazione, in prossimità della fermata autobus (Linea Cesenatico – Cesena) e **dista 2,3 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*) e **3,5 Km ca. dalla spiaggia di levante.**

\*\*\*

L'immobile è isolato e non fa parte di complesso condominiale; si sviluppa su 1 livello fuori terra (oltre al sottotetto non accessibile) ed oltre a porzione al piano interrato insistente sul **fabbricato principale** ed eretto [il medesimo] su lotto di **terreno che ne costituisce il sedime e la corte** (area

coperta e scoperta esclusiva) di complessivi mq 503 catastali (particella 184). I **manufatti ad uso deposito** sono eretti su terreno di superficie mq 1.012 (particella 562) mentre il restante **terreno agricolo** ha una superficie di mq 1.199 (particella 561), il tutto **a sommare una superficie di corti e terreno di mq 2.714**

\*\*\*

Alla data del sopralluogo (28.07.2020) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile; lo stesso è dotato di recinzione su tutti i suoi lati. L'esperto non ha eseguito un rilievo topografico per verificare se la stessa è posizionata correttamente rispetto ai confini catastali come risultanti dalla documentazione richiesta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (*catasto*).

\*\*\*

**L'immobile principale ha destinazione residenziale** mentre i corpi staccati sono stati condonati quali **locali di deposito ad uso artigianale** (per gli stessi **non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria**) e vi si accede direttamente dalla strada pubblica; lo stesso risulta così composto:

**-Piano terra uso abitazione** avente **altezza utile interna di ml 3,10** ca. con portico sull'ingresso, ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, ampio disimpegno notte, quattro camere da letto ed un bagno;

**-Piano interrato** avente **altezza utile interna ml 1,90** ca. con unico vano cantina, allo stato grezzo e comunque privo di finiture e non dotato di collegamento diretto con l'abitazione;

**-Piano terra, locali di deposito** aventi **altezze utili interne medie di ml 2,15-2,25** per i corpi sul retro del fabbricato principale (in uno di questi risulta un bagno non accessibile in sede di sopralluogo) e di **ml 2,70** ca. per il corpo più staccato, **tutti stato di notevole fatiscenza, privi di finiture** e per i quali non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria.

**Alcuni manufatti hanno la copertura in lastre di eternit.**

La **superficie lorda** dell'abitazione e quella dei **locali di deposito staccati** è la seguente:

**-Piano terra, abitazione mq 132,50** ca. oltre al **portico di mq 11,00** ca.; **locali di deposito staccati mq 132,80** ca. complessivi.

**-Piano interrato, cantina mq 60,50** ca.

La **corte esclusiva** è stata riferita alla superficie del terreno che risulta edificabile dallo strumento urbanistico adottato ma non ancora approvato (PUG) che rasenta il lato sud del corpo di fabbrica più staccato (circa mq 700\750 complessivi) e di questa **si è fatto riferimento ai fini estimativi della sola porzione scoperta di mq 400,00** ca..

La restante **corte a destinazione agricola**, è stata valutata separatamente per la **superficie complessiva scoperta di mq 1.900,00** ca..

Le **superfici** di cui sopra **risultano dedotte per il fabbricato principale** dalle **planimetrie** dell'ultimo progetto presentato in **Comune** allegato alla **Variante del 19.12.1966** alla originaria Licenza Edilizia n° 168 del 18.05.1966 **mediante software CAD applicato alle planimetrie in scala dell'immobile OLTRE a misure eseguite in loco** dall'esperto in sede di sopralluogo, mediante **rilievo dell'intero fabbricato.**

Per i **locali uso deposito** si è fatto riferimento al **progetto allegato** alla **richiesta di Concessione in Sanatoria** presentata in data **28.02.1995** prot. 4914 con misurazione delle superfici lorde come sopra già indicato per il fabbricato principale.

Le **superfici** lorde di cui sopra, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. succ. doc. L2.03-B) **trattandosi** nel caso di specie **di vendita a corpo e non a misura.**

**Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.**

### **TERRENO RETROSTANTE – PARTICELLA 561**

Trattasi di **terreno nudo** avente la **superficie catastale di mq 1.199**, **attualmente incolto**, sul quale risultano depositati materiali edili.

Ai fini estimativi il detto terreno è stato valutato quale corte agricola del fabbricato principale unitamente ad altra porzione della particella 562 sulla quale insistono parte dei locali di deposito ed anche altri manufatti tipici da cantiere, che sono stati *depositati* ma sono a tutti gli effetti da rimuovere a cura e spese dell'acquirente.

\*\*\*

Nel **fabbricato principale** ad uso abitativo, sono state **riscontrate difformità edilizie** sulle quali si è riferito al *Punto L2.13.3* mentre per quanto attiene alla necessità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al *Punto L2.14*

Va precisato che l'intero fabbricato è dotato dell'abitabilità (v. *Punto L2.13.1*).

Per quanto attiene ai **locali di deposito artigianale**, oggetto di **richiesta di Condono Edilizio**, per la quale **non risulta rilasciato il relativo titolo in Sanatoria**, si rimanda al *Punto L2.14*

I manufatti abusivi depositati nel terreno retrostante, dovranno essere integralmente **rimossi a cura e spese dell'acquirente** (box in lamiera e manufatto *ufficio* da cantiere e salvo quanto altro presente in loco).

\*\*\*

#### **IMPIANTI**

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1969), è ragionevole e presumibile che gli impianti siano stati successivamente riammodernati nel rispetto delle normative all'epoca vigenti, ma visto lo stato in cui gli stessi si trovano e **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

**L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese** tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la "Dichiarazione di Conformità"** degli stessi e **verificarne prima dell'uso, il corretto funzionamento procedendo al loro rifacimento parziale o integrale laddove necessario.**

\*\*\*

## **SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI**

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



## **MILLESIMI**

Il fabbricato è autonomo e non fa parte di complesso condominiale pertanto non vi sono tabelle millesimali a cui doversi riferire.



\*\*\*



## **VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE**

**L'immobile può essere locato**, qualora si sia preventivamente proceduto alla verifica degli impianti e al reperimento delle Dichiarazione di Conformità dei medesimi, al **canone mensile di € 800,00** equivalenti ad **€ 9.600,00 ca. annui**.



Preventivamente si dovrà altresì o definire la pratica di condono edilizio in corso, ovvero procedere alla demolizione dei locali di deposito.



\*\*\*



**L2.23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....**

L'intero immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in **lotto unico**.



**L2.24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.**

Il codice fiscale dell'esecutato, come desunto dalla visura catastale (Agenzia Entrate), validato dall'Anagrafe Tributaria, è il seguente:



*omissis*



**L2.25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE  
RISULTI CONIUGATO .... ESTRATTO DI MATRIMONIO....**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*omissis*  
*omissis*  
*omissis*ASTE  
GIUDIZIARIE®

La Certificazione di cui sopra, si allega (v. doc. L1.11)

\*\*\*

**L2.26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI  
SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....**

L'immobile risulta libero.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*

**L2.27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE,  
L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE  
TRASCRITE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE  
COPIA.**

La proprietà di 4\6 indivisa sull'immobile pignorato, è stata trasferita a  
soggetto non pignorato, a seguito di Sentenza del Tribunale di Forlì, i cui  
estremi sono stati riportati al *Punto L2.06* e *Punto L2.02.2*

**Relativamente alla quota di 2\6 in capo all'esecutata ed oggetto di  
pignoramento, non ve ne sono.**

\*\*\*

**L2.28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE  
(VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....**

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

\*\*\*

## **L2.29) ALLEGATI LOTTO 2**

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

**L2.DOC. 02) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE (abitazione al piano terra e interrato con corpi staccati sul retro e corte esclusiva); MAPPA CATASTALE CON SPECIFICHE DELL'ESPERTO RELATIVE ANCHE AL TERRENO AGRICOLO RETROSTANTE; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;**

**L2.DOC. 03) PLANIMETRIA e SEZIONE DELL'IMMOBILE, dedotta dal progetto allegato alla VARIANTE del 19.12.1966 alla LICENZA EDILIZIA n° 168 del 18.05.1966 e per i LOCALI DI DEPOSITO dedotta dal progetto allegato alla RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO del 28.02.1995 (ad oggi non definito) OLTRE ALLE PLANIMETRIE RAPPRESENTATIVE DELLE SUPERFICI LORDE DELLE VARIE PORZIONI DI IMMOBILE;**

**L2.DOC. 04) RILIEVI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI E TERRENO SUL RETRO, DEGLI INTERNI ALL'ABITAZIONE E DEI CORPI STACCATI SUL RETRO, TUTTI CON DIDASCALIA ESPLICATIVA;**

**L2.DOC. 05) SENTENZA DEL TRIBUNALE DI FORLI' DI PROVENIENZA DEL BENE IN CAPO ALL'ESECUTATA del 08.08.2011;**

**L2.DOC. 06) VISURE ALLA CONSERVATORIA RELATIVE AL COMPROPRIETARIO DELL'IMMOBILE PER 4/6 (VISURE ESECUTATA V. DOC. L1.05) ;**

**L2.DOC. 07) PRECEDENTI EDILIZI CON L'ABITABILITA' DEL 1973;**

**L2.DOC. 08) STRALCI DEL P.R.G. - P.S.C. - P.U.G. OLTRE AGLI STRALCI DELLE TAVOLE RISCHIO IDROGEOLOGICO e TIRANTE IDRICO;**

**L2.DOC. 09) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

**LOTTO 3****FABBRICATO UNIFAMILIARE in CESENA****LOTTO 3****Foglio 132, particella 18 subalterni 3, 4 e 5**

[abitazione con 2 autorimesse e corte esclusiva di mq 1.255 – area coperta e scoperta]

\*\*\*

**L3.02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.... (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)**

\*\*\*

**L3.02.1) IDENTIFICAZIONE****INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

**fabbricato residenziale monofamiliare** al piano interrato, terra e primo, **due autorimesse** al piano terra e **corpo staccato uso servizi** al piano terra in **stato strutturale fatiscente**, oltre alla corte esclusiva pertinenziale di mq 1.255, il tutto sito in **Cesena, via Ruffio n° 3101.**

**AEROFOTO DELLA ZONA**



### DETTAGLIO AEROFOTO

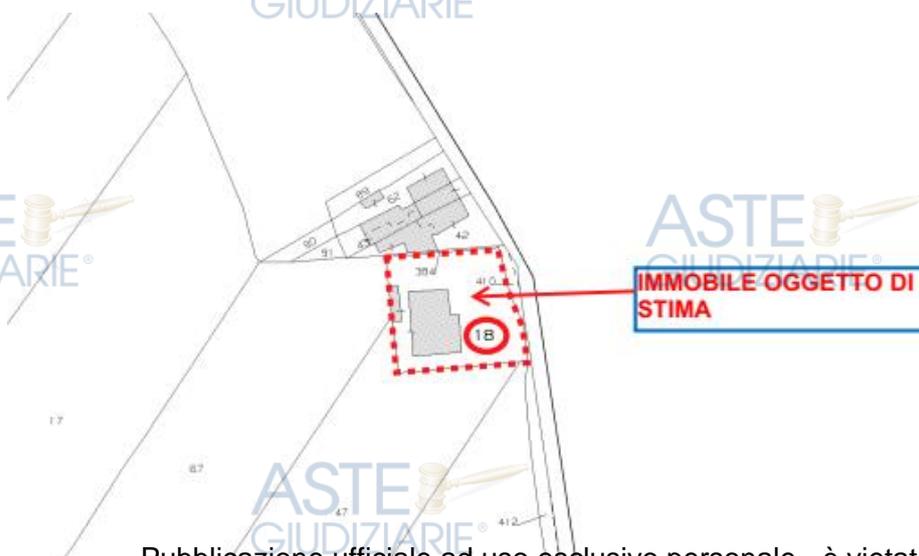
\*\*\*

L'immobile è isolato e non fa parte di complesso condominiale; il fabbricato principale si sviluppa su 2 livelli fuori terra con porzione del medesimo al piano interrato oltre a corpo staccato ad uso servizi di un piano fuori terra, il tutto eretto su lotto di **terreno che ne costituisce il sedime e la corte** (area coperta e scoperta) di complessivi **mq 1.255** catastali (particella 18).

Alla data del sopralluogo (04.08.2020) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile; lo stesso è dotato di recinzione su tutti i suoi lati. L'esperto non ha eseguito un rilievo topografico per verificare se la stessa è posizionata correttamente rispetto ai confini catastali come risultanti dalla documentazione richiesta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (*catasto*).

### Planimetria catastale rappresentativa

fuori scala



**L2.02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

L'immobile (intera abitazione al piano terra, primo ed in parte all'interrato con corte esclusiva oltre al corpo staccato a servizi) risulta catastalmente distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Cesena**, con i seguenti dati censuari:

**Foglio 132, particella 18 subalterno 3,**

Categoria A\3, classe 2, vani 9,5 Superficie catastale totale di mq 244 e totale escluse le aree scoperte mq 233 e rendita catastale di euro 686,89 Via Ruffio n. 3101 piano S-T [n.d.r.: nel censuario non risulta indicato il piano primo]

**Foglio 132, particella 18 subalterno 4,**

Categoria C\6, classe 3 Consistenza mq 35 Superficie catastale totale di mq 35 e rendita catastale di euro 180,76 Via Ruffio n. 3101 piano: T

**Foglio 132, particella 18 subalterno 5,**

Categoria C\6, classe 3 Consistenza mq 24 Superficie catastale totale di mq 24 e rendita catastale di euro 123,95 Via Ruffio piano: T ed al **Catasto Terreni** del medesimo Comune il tutto in capo alla ditta:

*omissis*

*omissis*

*omissis*

*omissis*

**OLTRE ALLE PARTI COMUNI****Foglio 132, particella 18 subalterno 8,**

**B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB. 3 - 4 - 5 [in fatto corte esclusiva]**

\*\*\*

Il **sedime di terreno** su cui sorge l'intero fabbricato principale e quello staccato a servizi, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

**Foglio 132, particella 18**, Ente Urbano di **mq 1.255**

\*\*\*

### **L3.02.2.1) COMMENTI**

**L'intestazione dei beni come sopra indicata è quella attuale, successiva** alla **riunione di usufrutto** per morte dell'usufruttuario, redatta dall'esperto e presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio ed in atti dal **27.07.2021**

Come si dirà anche in seguito, per i beni di cui al presente Lotto 3, **il Pignoramento colpisce la sola nuda proprietà.**

Le **planimetrie catastali** dell'immobile **risultano aggiornate allo stato dell'ultimo progetto approvato, ma non rispetto allo stato dei luoghi,**

relativamente ad opere murarie interne, che come si dirà in seguito risultano sanabili.

**In particolare** nell'abitazione al piano terra, risulta ricavato dall'ex vano lavanderia una porzione di circa 1 mq quale vano caldaia ed un'altra porzione quale lavanderia (in quanto il vano rimanente è attualmente adibito a cucina); da questa si accede al ripostiglio adibito a bagno. Al piano primo è stata demolita la parete a divisione fra la cucina ed il retro cucina e chiusa una porta.

Attualmente parte del piano terra viene utilizzato non conformemente alle destinazioni del progetto approvato (da servizi ad abitazione); l'acquirente dovrà utilizzare i detti vani a servizio dell'abitazione come da progetto a suo tempo approvato.

L'acquirente potrebbe optare o per il ripristino dei luoghi (vista la lieve entità delle difformità) ed in questo caso le planimetrie sarebbero conformi, oppure per la regolarizzazione con Sanatoria delle difformità ed in questo caso l'aggiornamento delle planimetrie catastali diviene obbligatorio in quanto le stesse (aggiornate sulla base del progetto della Sanatoria) vengono richieste dal Comune.

Pare prudente all'esperto, considerare i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, che qui indicativamente si quantificano in € 3.500,00 ca. (costi che comprendono i rilievi in loco, restituzione grafica dell'immobile in formato cad ed infine la redazione del DOCFA con determinazione della rendita catastale ai sensi del D.M. 701\1994) che saranno dedotti dal valore di stima dell'immobile *Punto L3.20.4 e Punto L3.20.5*

\*\*\*

**Le planimetrie catastali sono da ritenersi conformi allo stato dei luoghi, fatta eccezione** per quanto sopra descritto.

\*\*\*

**L'immobile confina** con: ragione ..... a sud e ovest (particella 47), a ovest, porzione restante con stessa ragione ..... (particella 67); ragione ..... a nord (particella 384); Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena a est (particella 410); via Ruffio a est; salvi se altri.

\*\*\*

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. L3.02, i seguenti documenti:**

**SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE**

**Planimetria dell'immobile**, abitazione e corpo staccato, con corte esclusiva e **quadro parti comuni ed elenco subalterni** (v. **doc. L3.02-A**); **mappa catastale** recante l'indicazione dell'immobile (v. **doc. L3.02-B**); **Visure Catastali ATTUALI** Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (v. **doc. L3.02-C**); **OLTRE** alle **Visure Catastali** Storiche Fabbricati con l'intestazione dei beni da riportare **ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO** (ante riunione di Usufrutto effettuata dall'esperto v. **doc. L3.02-D**).

\*\*\*

**L3.02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 1285 DEL 07.05.2018**

**I dati catastali** indicati nel **pignoramento**, sono **corrispondenti** agli stessi desunti dall'esperto presso l'A.d.E. e risultano essere i seguenti:

***Comune di Cesena, Catasto Fabbricati, Foglio 132,***

***particella 18 subalterno 3*** [abitazione],

***particella 18 subalterno 4*** [autorimessa],

***particella 18 subalterno 5*** [autorimessa],

Si omette qui la descrizione per quanto attiene agli immobili di cui al Lotto e Lotto 2 già trattato al *Punto L1.02.3* e *Punto L2.02.3*.

**Non risultano riportati** i dati catastali relativi al **terreno su cui sono eretti** il fabbricato principale ed il corpo staccato a servizi, ovvero **Foglio 132, particelle 18** ente urbano **di mq 1.255**

Risulta indicata correttamente nel pignoramento, la **quota di 1\2** di nuda **proprietà indivisa** in capo a **ciascun esecutato** e **nell'insieme pari all'intera nuda proprietà sui beni.**

**Attualmente**, per morte dell'usufruttuario (avvenuta ben prima del pignoramento ma non riunita *catastalmente* alla nuda proprietà), a seguito di riunione dell'usufrutto redatta dall'esperto e correttamente volturata presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì – Territorio **gli esecutati risultano ciascuno pieni proprietari per la quota di 1\2**

**Si rimanda alla valutazione del Giudice**, la necessità o meno di integrazione\rettifica del Pignoramento per quanto attiene al diritto reale sull'immobile colpito (**quota di 1\2** in capo a **ciascun esecutato di nuda proprietà rispetto** alla **attuale quota di 1\2 di intera piena proprietà**).

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 5801 DEL 25.05.2018**

**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**; lo stesso dicasi per **la quota del bene colpita** (1\2 in capo a ciascun esecutato). **Non risulta corretto** per quanto fin qui già relazionato al riguardo, **il diritto reale spettante a ciascun esecutato (attualmente piena proprietà e non nuda proprietà)**.

Non risultano nella Nota riportati nemmeno nel quadro “D” *Ulteriori Informazioni*, i dati catastali dei terreni su cui sono eretti i fabbricati come sopra meglio descritti.

### **L3.02.3.1) COMMENTI**

La **mancata indicazione**, sia nel Pignoramento Immobiliare che nella Nota di Trascrizione del medesimo, dei **dati catastali** relativi al terreno su cui sono eretti il fabbricato principale ed il corpo a servizi staccato (dati tutti sopra riportati), a parere dello scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione degli immobili in questione, in quanto i soli **dati catastali del Catasto Fabbricati, identificano comunque correttamente l'intero immobile.**

Per quanto attiene al **diritto reale sull'immobile, colpito dal Pignoramento** (nuda proprietà e non piena proprietà) **si rimanda a valutazione del G.E.**

\*\*\*

Il pignoramento immobiliare e la Nota di Trascrizione non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

\*\*\*

**L3.02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**fabbricato residenziale monofamiliare** al piano interrato (in parte), piano terra e primo **oltre a corpo staccato uso servizi** sul retro con relativa **corte pertinenziale di mq 1.255** (area coperta e scoperta), il tutto ubicato in **Cesena, località Ruffio, Via Ruffio n° 3101**; l'immobile è posto in **zona periferica** rispetto alla frazione, e **dista 1,2 Km dal centro di Ruffio, 7 Km ca. dal centro di Cesena e 11 Km dal centro storico di Cesenatico** (preso a riferimento il porto canale *leonardesco*).

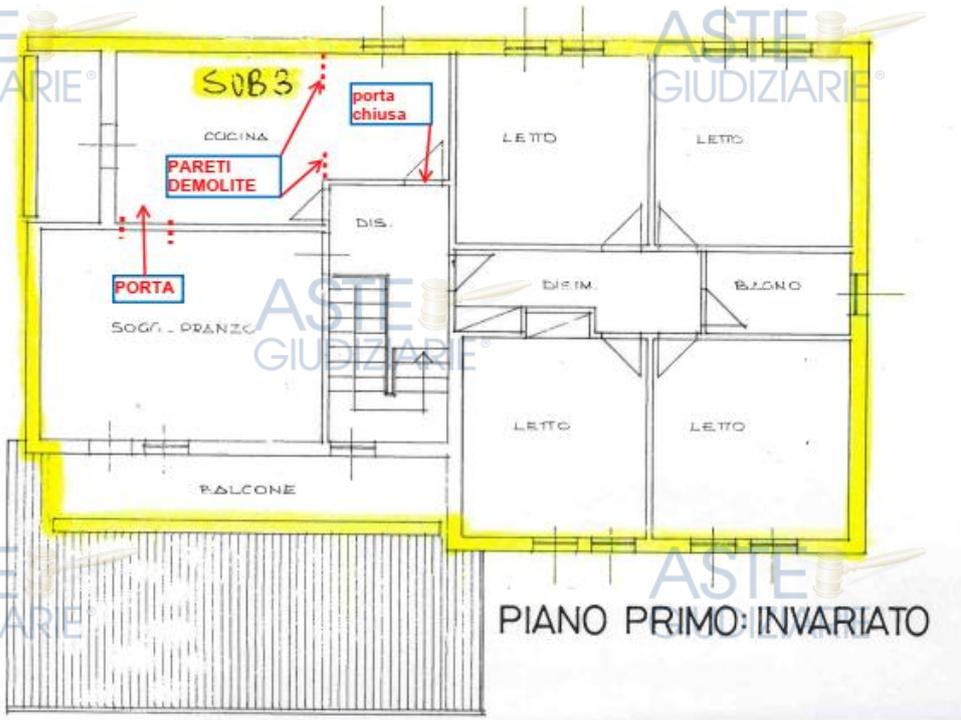
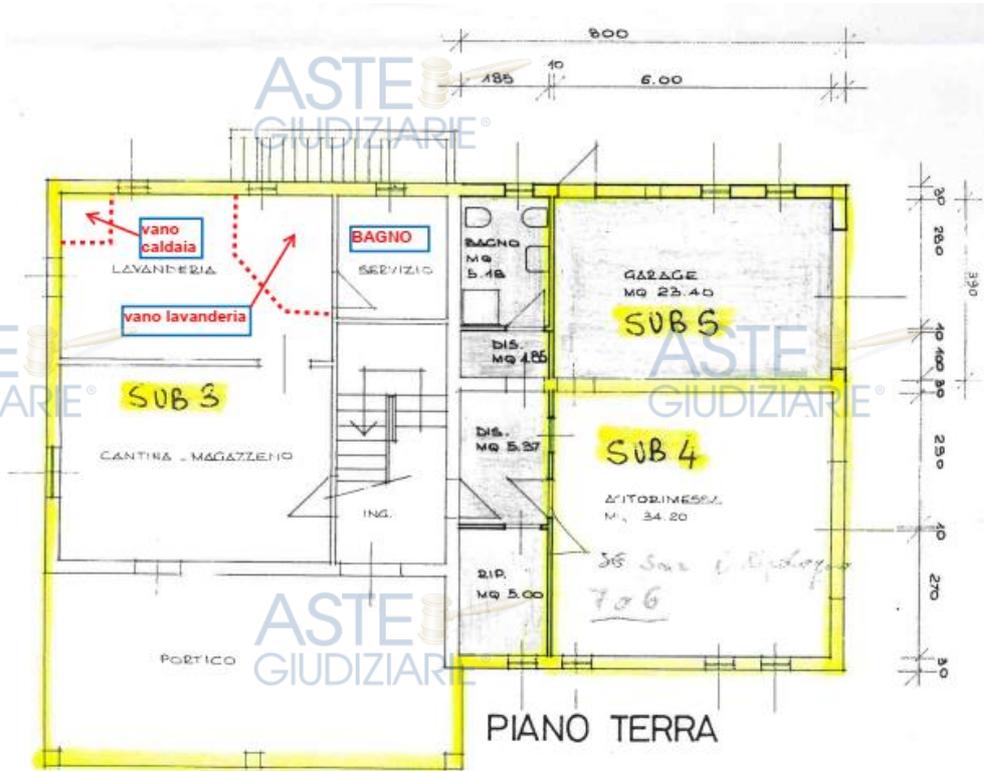
\*\*\*

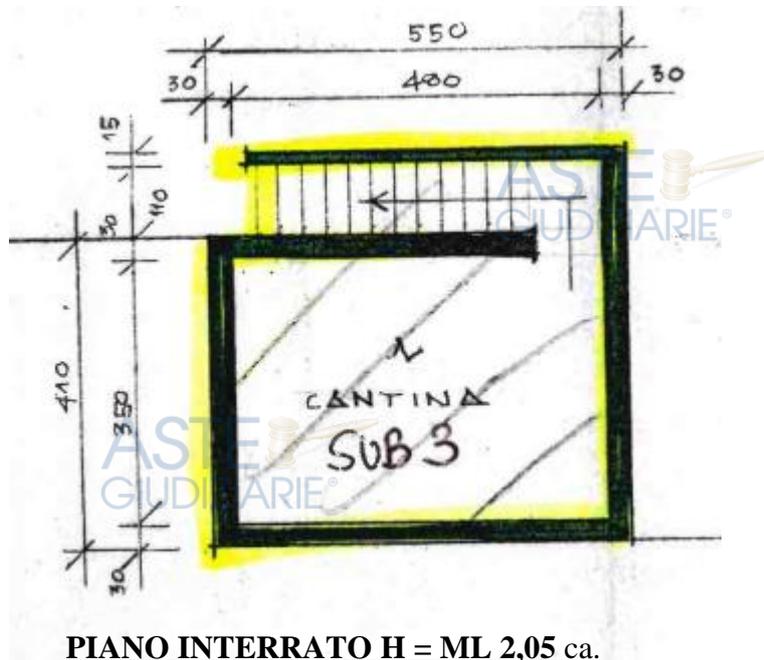
L'immobile è isolato e non fa parte di complesso condominiale; si sviluppa su 2 livello fuori terra (oltre al sottotetto ispezionabile da botola a soffitto) con porzione al piano interrato insistente sul fabbricato principale ed oltre a corpo staccato sul retro, eretto [il tutto] su lotto di **terreno che ne costituisce il sedime e la corte** (area coperta e scoperta) di complessivi **mq 1.255** catastali (particella 18).

\*\*\*

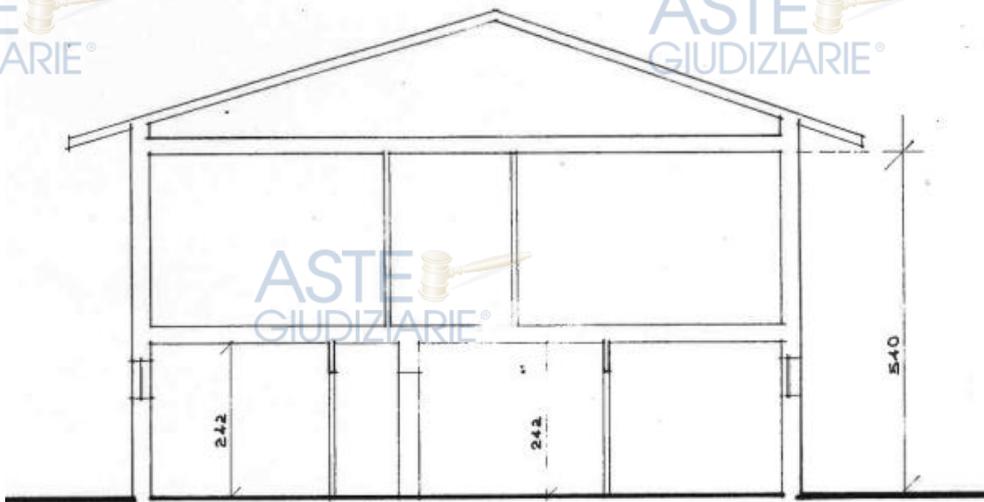
Alla data del sopralluogo (04.08.2020) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile; lo stesso è dotato di recinzione su tutti i suoi lati. L'esperto non ha eseguito un rilievo topografico per verificare se la stessa è posizionata correttamente rispetto ai confini catastali come risultanti dalla documentazione richiesta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (*catasto*).

**PLANIMETRIE FUORI SCALA**



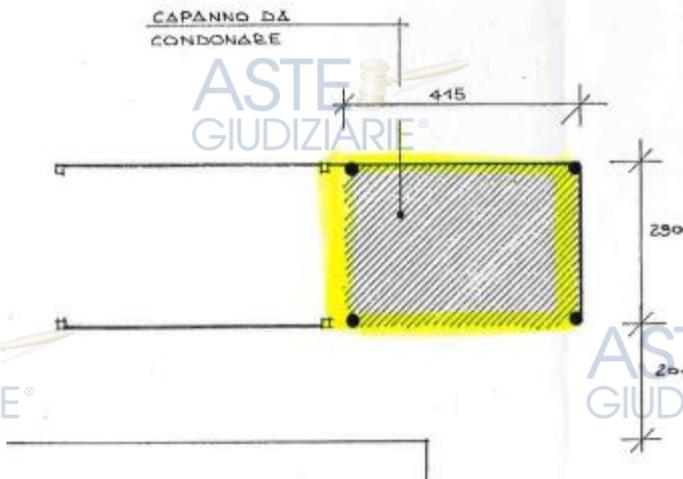


**PIANO INTERRATO H = ML 2,05 ca.**



**SEZIONE**

CAPANNO DA  
CONDONARE



**SAGOMA CORPO ESTERNO  
AL PIANO TERRA**

\*\*\*

**L'immobile principale ha destinazione residenziale** mentre il **corpo staccato ha destinazione di locali di servizio**; gli stessi risultano così composti:

**-Piano terra ad uso servizi all'abitazione** avente **altezza utile interna di ml 2,40 ca. (l'autorimessa sub 5 di altezza utile ml 2,57 ca.)** con portico antistante zona ingresso, ingresso su vano scala dal quale si accede a destra disimpegno, bagno con piccolo disimpegno e locale ripostiglio ed ulteriormente si accede all'autorimessa maggiore (sub. 5) e da questa all'altra autorimessa sub. 4. Dall'altro lato del vano scala, verso sinistra, si accede al vano cantina con camino (utilizzato impropriamente quale pranzo-soggiorno) e da questo al vano lavanderia (utilizzato impropriamente quale cucina), dotato di piccolo vano caldaia (di 1 mq ca.) oltre a lavanderia (posta fra la attuale cucina ed il bagno) ed un ripostiglio nel quale risulta ricavato un bagno.

**-Piano primo ad uso abitazione** avente **altezza utile interna di ml 2,73 ca.** con disimpegno di arrivo scala, ed a destra la zona notte composta da corridoio\disimpegno, 4 camere da letto ed un bagno mentre a sinistra dell'arrivo scala il soggiorno e la cucina pranzo con angolo cottura entrambi dotati di balcone esclusivo. Dal vano scala a mezzo botola a soffitto si può accedere all'ispezione del sottotetto.

**-Piano interrato ad uso servizi** avente **altezza utile interna ml 2,05 ca.** con unico vano cantina, allo stato grezzo e comunque privo di finiture e non dotato di collegamento diretto con l'abitazione;

**-Piano terra, locali di servizio** in corpo staccato, aventi **altezza utile interne media di ml 2,40** ca. in unico vano, **il tutto in struttura molto fatiscente** priva di finiture.

**Porzione del corpo a servizi sul retro ha la copertura in lastre di eternit.**

\*\*\*

La **superficie lorda** dell'abitazione (comprensiva ad ogni piano della superficie del vano scala) e quella del corpo staccato uso servizio è la seguente:

**-Piano terra, servizi all'abitazione mq 98,07** ca.; **due autorimesse** di complessivi **mq 67,20** ca.; **portico di mq 37,26** ca. ed **oltre al corpo staccato regolare di mq 12,04** ca.

**-Piano primo uso abitazione mq 161,47** ca. oltre ai **due balconi** di complessivi **mq 19,10**

**-Piano interrato, cantina mq 22,57** ca.

La **corte esclusiva** sarà riferita alla **sola superficie scoperta** al netto delle recinzioni **di mq 900,00** ca. determinati prudenzialmente.

Le superfici di cui sopra **risultano dedotte per il fabbricato principale** e per il **corpo a servizi staccato** dalle planimetrie del **progetto** allegate alla **Concessione in Sanatoria n° 1148 del 12.06.1997** mentre per la **cantina all'interrato** si è fatto riferimento alla **Variante del 27.03.1981** alla originaria Concessione Edilizia n° 157 del 27.02.1980 **mediante software CAD applicato alle planimetrie in scala dell'immobile OLTRE a misure eseguite in loco** dall'esperto in sede di sopralluogo, mediante **rilievo dell'intero fabbricato.**

Le superfici lorde di cui sopra, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. succ. doc. L3.03-B) **trattandosi nel caso di specie di vendita a corpo e non a misura.**

**Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.**

\*\*\*

Nel **fabbricato principale** ad uso abitativo e nel corpo staccato, sono state **riscontrate difformità edilizie** sulle quali si riferirà al successivo *Punto L3.13.3* mentre per quanto attiene alla necessità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al successivo *Punto L3.14*.  
Va precisato che l'intero fabbricato è dotato dell'abitabilità (v. *Punto L3.13.1*).

Di lato al corpo staccato sul retro insiste altro manufatto molto precario non regolare, di altezza inferiore a ml 1,80 adibito a ricovero animali che si intende da demolire integralmente a cura e spese dell'acquirente.

\*\*\*

I lavori di costruzione del fabbricato ad uso abitazione risultano iniziati nel marzo 1980 e sono terminati nell'aprile 1981.  
La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura da una e due teste con solai in laterocemento mista a struttura in cemento armato; il solaio inclinato di copertura è dotato di sovrastante manto di copertura in tegole di cotto.

La corte risulta in parte finita con ghiaio, in stato di manutenzione buono, in minore parte pavimentata e per la maggior parte adibita a giardino ed orto.

In sintesi, le finiture interne, quasi tutte databili alla data di costruzione dell'immobile (anno 1980\1981) sono in generale da intendersi **idonee** per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato, ed in **normale stato di conservazione** e sono le seguenti:

✚ Pavimenti e rivestimenti in ceramica o similare fatta eccezione per le camere da letto che hanno pavimentazione in legno e per le autorimesse che hanno pavimentazione in battuto di cemento, queste ultime in stato di conservazione scadente. I vani sono dotati di battiscopa o del medesimo tipo della pavimentazione o in legno. Il portico ed i balconi hanno pavimentazione in grès con battiscopa del medesimo materiale;

✚ Portone di accesso all'abitazione in legno e vetro a doppia anta (una apribile ed una fissa, apribile all'occorrenza); porte interne tamburate ed impellicciate a tonalità scura con finitura con materiale trasparente che lascia intravedere le venature del legno e maniglie in ottone color bronzo;

✚ Gli infissi esterni sono in legno a tonalità chiara con finitura trasparente che lascia intravedere le venature e qualità del legno utilizzato, muniti di vetro termico con camera d'aria e maniglie in ottone color bronzo ed esternamente dotati di zanzariera e protetti da scuroni in legno o grate zincate per talune finestre al piano terra queste prive di zanzariera;

- ✚ I portoni delle autorimesse sono in lamiera verniciata di tipo basculante;
- ✚ Sanitari ai bagni in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi o colorata a tonalità chiara e rubinetteria monocomando con miscelatore per i due bagni al piano terra dotati di box doccia e standard con doppio comando per il bagno al piano primo dotato di vasca. I due bagni al piano terra hanno materiali di finitura interna che appaiono di datazione successiva rispetto a quella della costruzione dell'intero fabbricato;
- ✚ La cantina all'interrato è priva di finiture (le pareti ed il solaio al soffitto non sono intonacati);
- ✚ Il corpo staccato ad uso servizi è privo di finiture e versa in condizioni strutturali molto precarie. Per una visione dello stato in cui si trova si rimanda al rilievo fotografico di seguito allegato;
- ✚ In generale, tutte le finiture non manifestano eccessivamente i segni della vetustà di circa 40 anni ed all'apparenza **sono apparse idonee per il loro utilizzo.**

\*\*\*

Il fabbricato esternamente è tinteggiato ma **si sono notati elementi tali da ritenere che nell'imminente debba essere oggetto di manutenzioni alle sue facciate** (meglio sarebbe dotarlo di cappotto termico).

#### **CANNE FUMARIE**

La caldaia posta in apposito piccolo vano all'interno del vano lavanderia (attualmente adibito a cucina) e funzionante a gas metano è dotata del Libretto di Impianto e di canna fumaria in acciaio inox per l'espulsione dei fumi fino oltre la copertura posizionata sul lato ovest.

## UTENZE

L'utenza elettrica, quella del gas e dell'acqua sono autonome.

## IMPIANTI



L'immobile è munito di impianto di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria data dalla caldaia; risulta esistente un boiler elettrico posto nell'autorimessa sub. 4. La caldaia è alimentata a gas metano, con contatore ubicato nell'apposita armadiatura accessibile dalla corte esclusiva.



L'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale, con termosifoni in ghisa del tipo a piastra verniciati a tonalità scura al piano primo e chiara al piano terra con tubazioni in rame. L'impianto di riscaldamento risulta collegato anche a stufa a pellet posta nella cucina-pranzo del piano primo.

La caldaia risulta munita di libretto; in sede di sopralluogo è stato mostrato all'esperto.



L'impianto elettrico e televisivo è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in metallo bronzato al piano primo ed in pvc bianco al piano terra; il contatore è ubicato nell'apposito box collocato nella corte in prossimità della recinzione stradale.

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1981), è ragionevole e presumibile che gli impianti siano stati successivamente riammodernati nel rispetto delle normative all'epoca vigenti, ma visto lo stato in cui gli stessi si trovano e **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

**L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter ottenere la "Dichiarazione di Conformità" degli stessi e verificarne prima dell'uso, il corretto funzionamento procedendo ad eseguire gli eventuali lavori di manutenzione o adeguamento.**

\*\*\*

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

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

#### **MILLESIMI**

Il fabbricato è autonomo e non fa parte di complesso condominiale pertanto non vi sono tabelle millesimali a cui doversi riferire.

\*\*\*

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e finiture interne, al rilievo fotografico, successivo citato doc. L3.04-A e L3.04-B

\*\*\*

### **L3.02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

#### **STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione delle **planimetrie e sezione dello stesso, dedotte per il fabbricato principale e corpo servizi staccato dal progetto** allegato alla **Concessione in Sanatoria n° 1148 del 12.06.1997** mentre per la **cantina all'interrato** si è fatto riferimento alla **Variante del 27.03.1981** alla originaria Concessione Edilizia n° 157 del 27.02.1980 **in parte quotate** e rappresentate graficamente nell'allegato in **scala indicativa 1:100**

Le **planimetrie e sezione dell'immobile, con indicazioni e specifiche dell'esperto**, si allegano (**v. doc. L3.03-A**) mentre il **calcolo delle superfici** risulta desumibile dalle planimetrie di cui all'allegato (**v. doc. L3.03-B**)

\*\*\*

#### **RILIEVO FOTOGRAFICO**

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni ed interni con la corte esclusiva, che **con relativa didascalia** si allegano rispettivamente (**v. doc. L3.04-A** per gli esterni e **doc. L3.04-B** per gli interni del fabbricato principale e corpo staccato sul retro).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

\*\*\*



**PROSPETTO FRONTE VIA RUFFIO**



**PROSPETTO LATO EST (fronte strada a sinistra)  
e LATO NORD**



**PORTICO FRONTE STRADA**



**BAGNO PIANO TERRA**



**AUTORIMESSA SUB. 4**



**AUTORIMESSA SUB. 5**



**LAVANDERIA AL PIANO TERRA**  
(utilizzata impropriamente quale cucina pranzo)



**ALTRO BAGNO AL PIANO TERRA**



**CANTINA PIANO TERRA**  
(utilizzata impropriamente quale pranzo-soggiorno)



**BAGNO PIANO PRIMO**



**CAMERA DA LETTO 1**



**CAMERA DA LETTO 2**



**CAMERA DA LETTO 3**



**CAMERA DA LETTO 4**



**CUCINA-PRANZO**



**SOGGIORNO-PRANZO**



**CANTINA ALL'INTERRATO**



**CORPO STACCATO**

**L3.03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

**L3.03.1) PROPRIETÀ'**

I beni pignorati risultano in piena proprietà agli esecutati ed agli stessi catastalmente correttamente intestati.

\*\*\*

**L3.03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati, per la

**INTERA NUDA PROPRIETÀ' (QUOTA di 1\2 a ciascuno)** mediante:

**1) ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio **ORFEO PORFIRI** del 22 novembre 1979 Rep. 138.994\16.617 trascritto a Forlì il 15.12.1979 all'art. 7926

Nell'atto di cui sopra si indica l'immobile con i seguenti dati catastali:

**Comune di Cesena**

*fabbricato di civile abitazione, in cattivo stato di conservazione e da ristrutturare [...] non ancora censito al N.C.E.U. del Comune di Cesena ove è stato denunciato il 30 agosto 1979 con la scheda acquisita dall'U.T.E. di Forlì con il n.ro 4001 di registrazione erigentesi su terreno [...] N.C.T. di detto Comune al*

**Foglio 132 particella 72, particella 73, particella 74 della complessiva superficie di mq 699 oltre alla particella 18 di mq 655**

[**n.d.r.**: e così per complessivi mq 1.354 dai quali successivamente sono state stralciate la particella 410 di mq 77 e la particella 384 di mq 22 così a **tornare gli attuali mq 1.255**]

\*\*\*

### **L3.03.2.1) COMMENTI**

L'atto di acquisto di cui sopra, si riferisce al terreno con sovrastante fabbricato, successivamente demolito e costruito ex novo.

Non vi sono particolarità di rilievo da segnalare.

\*\*\*

### **L3.03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nel su citato atto, non risultano indicati vincoli o patti che possano intendersi restare a carico dell'acquirente.

\*\*\*

### **L3.03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

Il **titolo** di cui sopra è di datazione **ultraventennale** pertanto **non necessitano ulteriori verifiche a ritroso.**

\*\*\*

**Il titolo** sopra descritto, si allega (v. doc. L3.05)

\*\*\*

**L3.04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.**

#### **Iscrizioni - Trascrizioni**

Per l'immobile in oggetto **non è stato** prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, al nominativo degli

esecutati fino alla data del 19.11.2021, **provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato**, qualora non presenti nel plico documentazione ipocatastale già in atti.

Le **Iscrizioni** e **Trascrizioni** pregiudizievoli che gravano l'immobile pignorato, sono quelle di seguito descritte.

**Si escludono quelle che hanno perduto efficacia.**

\*\*\*

**ISCRIZIONE n° 3196 del 22.12.2015**

Ipoteca Giudiziale per complessivi €

**a favore**

*omissis*

**contro**

*omissis*

*omissis*

sulla **quota di 1\2 ciascuno di nuda proprietà** dell'immobile sito in Comune di Cesena **Catasto Fabbricati**

**Foglio 132 particella 18 subalterno 3** [A\3 abitazione]

**Foglio 132 particella 18 subalterno 4** [C\6 autorimessa]

**Foglio 132 particella 18 subalterno 5** [C\6 autorimessa]

[**n.d.r.**: a seguito di riunione dell'usufrutto, gli esecutati sono divenuti pieni proprietari dell'immobile di cui sopra]

\*\*\*

**TRASCRIZIONE n° 5801 del 25.05.2018**

Verbale Pignoramento Immobili Cron. 1285\2018 del 07.05.2018

**a favore**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*omissis*ASTE  
GIUDIZIARIE®

*omissis*

**contro**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*omissis*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*omissis*

sulla **quota di 1\2 ciascuno di nuda proprietà** dell'immobile sito in  
Comune di Cesena **Catasto Fabbricati**

**Foglio 132 particella 18 subalterno 3** [A\3 abitazione]

**Foglio 132 particella 18 subalterno 4** [C\6 autorimessa]

**Foglio 132 particella 18 subalterno 5** [C\6 autorimessa]

[**n.d.r.:** a seguito di riunione dell'usufrutto, gli esecutati sono divenuti pieni  
proprietari dell'immobile di cui sopra]

**OLTRE** ad altri immobili di cui ai precedenti Lotto 1 e Lotto 2

\*\*\*

I dati catastali indicati nel Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a  
quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. punto 02.3)

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*ASTE  
GIUDIZIARIE®

Trattandosi nel caso di specie, di **pignoramento per la intera nuda  
proprietà non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali  
comproprietari** tenuto conto della riunione di usufrutto redatta  
dall'esperto che ha modificato il diritto degli esecutati sul bene in piena  
proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

Le **visure eseguite** (nominative degli esecutati) in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la **Conservatoria** di Forlì **corredate dalle annotazioni dell'esperto** si allegano (v. doc. L3.06)

\*\*\*

**L3.05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

La stessa unitamente ad altra documentazione catastale risulta allegata, vedi citato doc. L3.02-A e successivi.

\*\*\*

**L3.06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in *Catasto*, per l'immobile in oggetto non risultano all'esperto omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

Si precisa che **la riunione d'usufrutto è stata eseguita dall'esperto,** pertanto **la ditta catastale attuale risulta corretta** e **gli esecutati sono pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni** dell'immobile pignorato relativo al Lotto 3 (v citato doc. L3.02-C).

\*\*\*

**L3.07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO..... CONGRUITA' DEL CANONE PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO.....**

L'immobile è occupato dagli esecutati e persone con essi conviventi (un maggiorenne).

\*\*\*

**L3.08) ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI ..... 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;**

**L3.08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile de qua..(regolamenti e simili), visto che l'immobile è completamente autonomo e non fa parte di complesso condominiale.

\*\*\*

**L3.08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO  
ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'esperto stimatore, ed anche in riferimento a quanto lo stesso ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nella **vigente Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischi Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico**, adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2\2 del 7 novembre 2016 ed approvata con **Delibera Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016**, pubblicata sul B.U.R. N. 375 del 15/12/2016, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima, **risulta:**

1) **in zona a "rischio idrogeologico"** e precisamente in **area soggetta a potenziale allagamento art. 6** del "Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico" con **Tirante Idrico fino a cm 50 rispetto alla quota della strada antistante.**

\*\*\*

**L3.08.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE e  
PIANO URBANISTICO GENERALE (assunto ed in SALVAGUARDIA)**

Nel vigente Piano Regolatore Generale **il fabbricato risulta in zona a "rischio idrogeologico"** e precisamente posto in **area soggetta a potenziale allagamento, con tirante idrico, fino a cm 50 rispetto al piano stradale antistante.** Dal vigente P.R.G. si rileva inoltre che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, ha zonizzazione "AGRICOLA – Ambito della pianura bonificata" (art. 67).

Sul terreno nel quale è eretto il fabbricato insiste **il vincolo** della **“fascia di rispetto stradale”** per una profondità di **ml 30,00** che sostanzialmente ricomprende il fabbricato quasi per l'intero.

Ulteriormente, **dal P.R.G.** che richiama la **cartografia del P.T.C.P.** si rileva che l'immobile ricade all'interno delle **Zone di Tutela dei Corpi Idrici superficiali e sotterranei** e nello specifico nelle **“aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei”** e nelle **“aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche”** (art. 28.2 del P.T.C.P.).

Non risultano altri vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *“..resteranno a carico del futuro acquirente;”* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Cesena, per futuri interventi edilizi.

In data **23 settembre 2021** il Comune di Cesena con **Delibera di Consiglio Comunale n° 76**, ha **ASSUNTO** il nuovo strumento urbanistico (P.U.G. – **Piano Urbanistico Generale**) che contestualmente all'assunzione **è entrato in salvaguardia.**

La **zonizzazione prevista nella cartografia del P.U.G. assunto è interamente agricola (zona agricola di pianura);**

\*\*\*

**L3.09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;**

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate

al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'intero fabbricato pignorato, **non è** per sua natura un Condominio e non fa parte di un complesso condominiale, quindi allo stesso **non** si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia di Condominio.

\*\*\*

**L3.10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIA .....L'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;**

L'immobile pignorato è un intero fabbricato residenziale autonomo con locale staccato ad uso deposito, pertanto per lo stesso, **non risultano spese condominiali pregresse da pagare.**

\*\*\*

**Non risultano procedimenti giudiziari in corso**, relativi all'immobile pignorato.

\*\*\*

#### **MILLESIMI**

Non ve ne sono, trattandosi di immobile autonomo, non facente parte di complesso condominiale.

\*\*\*

**L3.11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....**

L'immobile pignorato ha **destinazione d'uso residenziale.**

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero Condominio, si rimanda al *Punto L3.08.2 e L3.08.3*

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, **non vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

\*\*\*

**L3.13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA.... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**

\*\*\*

**L3.13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Presso il Comune di Cesena, si è proceduto a richiedere i fascicoli delle pratiche edilizie dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato in oggetto, come desumibili dalla *procedura di ricerca* messa dall'Ente a disposizione dell'Esperto, al fine di poter visionare ed estrarre copia della relativa documentazione.

Si deve qui precisare, che le ricerche dei precedenti edilizi, vengono effettuate dall'Ente sulla base delle informazioni delle proprietà dell'immobile fornite dall'esperto (nome e cognome dei proprietari dell'immobile, andando a ritroso nel tempo, fino all'impianto meccanografico che risulta dalle visure storiche catastali).

L'esito della ricerca viene comunicato telefonicamente all'esperto, il quale procede, sulla base dei titoli rintracciati e comunicati, a formulare la richiesta al Comune.

**La ricerca dei detti precedenti edilizi, con le modalità sopra indicate, a parere dello scrivente, non da certezze sul buon esito finale.**

**Non vi è certezza che tutti i progetti relativi ad un determinato immobile si possano rintracciare così da essere esaminati dall'esperto,** il quale, comparandone i vari stati, a volte può riuscire a comprendere se cronologicamente i progetti allegati alle varie pratiche edilizie si "concatenino" bene l'uno con l'altro, ovvero se possa mancare qualcosa, ma con incertezza e difficoltà.

In riferimento a quanto sopra, **l'esito della conformità edilizia di seguito attestata o meno, si basa unicamente sul progetto allegato all'ultimo titolo edilizio presentato presso il competente Comune** di seguito ben identificato e descritto, tenuto ulteriormente in conto che **l'intero fabbricato è dotato dell'Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità**

\*\*\*

Il fabbricato risulta essere stato costruito ex novo, previa integrale demolizione di quello esistente, mediante rilascio di:

**-CONCESSIONE EDILIZIA n° 157 del 27.02.1980** relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso abitazione con demolizione del fabbricato esistente, in Via Provinciale Ruffio

**❖VARIANTE ALLA C.E. n° 157\1980 del 27.03.1981**

\*\*\*

La Concessione Edilizia n° 157\1980 e successiva Variante del 27.03.1981 hanno ottenuto il **Certificato di Abitabilità\Usabilità n° 529 di registro rilasciato in data 16.09.1982 relativo al solo fabbricato principale.**

**SUCCESSIVAMENTE** per le **opere abusive e difformi**, è stato rilasciato il titolo che segue:

**-CONCESSIONE IN SANATORIA PER ESEGUITA TRASFORMAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA n° 1148 del 12.06.1997** relativa a *TAMPONAMENTO DEL PORTICO AL*

*PIANO TERRA ALLO SCOPO DI RICAVARE UN LOCALE AUTORIMESSA ED UN LOCALE BAGNO CON RELATIVO DISIMPEGNO; REALIZZAZIONE DI UN MANUFATTO IN FERRO CON COPERTURA IN ETERNIT E TAMPONAMENTO PARZIALE IN MATERIALE PLASTICO AD USO RIPOSTIGLIO*

Per la **C.E. 1148\1997 in Sanatoria** risulta **rilasciata l'agibilità ai sensi dell'art. 35, comma XIV della legge 28 febbraio 1985, n. 47** mediante l'apposizione del relativo timbro nel titolo edilizio in Sanatoria e nelle tavole di progetto allegate.

\*\*\*

**Non è stato possibile ritrovare il titolo edilizio mediante il quale sono state autorizzate le recinzioni** (fronte strada ed interne).

\*\*\*

I titoli edilizi di cui sopra con l'abitabilità, si allegano (v. doc. L3.07)

\*\*\*

### **L3.13.1.1) COMMENTI**

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base delle **planimetrie e sezione dedotte per il fabbricato principale** e per il **corpo a servizi staccato** dalle planimetrie del progetto allegata alla **Concessione in Sanatoria n° 1148 del 12.06.1997** mentre per la **cantina all'interrato** si è fatto riferimento alla **Variante del 27.03.1981** alla originaria Concessione Edilizia n° 157 del 27.02.1980 **in parte quotata** e rappresentata graficamente nell'allegato in scala **indicativa 1:100**, il tutto **rispetto allo stato attuale dei luoghi**, come visionato direttamente dall'Esperto (v. citato doc. L3.03).

\*\*\*

### **L3.13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e P.U.G. ASSUNTO e NORME TECNICHE APPLICABILI**

**Nel vigente P.R.G.** si rileva che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, ha zonizzazione "*AGRICOLA – Ambito della pianura bonificata*" (art. 67) pertanto al fabbricato, per interventi edilizi futuri, **dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione pro tempore vigenti.**

Sul terreno nel quale è eretto il fabbricato insiste **il vincolo** della **“fascia di rispetto stradale”** per una profondità di **ml 30,00** che sostanzialmente ricomprende il fabbricato quasi per l'intero.

Nel **P.U.G. assunto** ed **in salvaguardia**, la **zonizzazione prevista nella cartografia è interamente agricola (zona agricola di pianura)**;

Per le zonizzazioni del terreno su cui è eretto l'intero fabbricato condominiale ed i relativi vincoli anche di natura idrogeologica, si rimanda al **Punto L3.08.2 e L3.08.3**.

Lo stralcio del P.R.G. con indicato il fabbricato unitamente a quello della cartografia per il Rischio Idrogeologico, **OLTRE** allo stralcio della cartografia del P.U.G., si allegano (**v. doc. L3.08**)

### **L3.13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia da riferirsi per il **fabbricato principale** e per il **corpo a servizi staccato** alla **Concessione in Sanatoria n° 1148 del 12.06.1997** mentre per la **cantina all'interrato** si è fatto riferimento alla **Variante del 27.03.1981** alla originaria Concessione Edilizia n° 157 del 27.02.1980, ed in ultimo lo stato di fatto dei locali, **sono state riscontrate difformità edilizie** che in intesi si elencano:

✚ **Piano interrato.** Nella cantina è presente una finestra, lato scala che non è rappresentata nel progetto architettonico della Variante. **Trattasi di difformità sanabile.**

✚ **Piano terra.** Al piano terra sono risultate difformità interne ed il ripostiglio è stato adibito a bagno. **Trattasi di difformità sanabili.**

✚ **Piano terra.** Alcuni locali del piano terra vengono utilizzati all'uso abitativo. **Il cambio d'uso non è possibile** (vista anche l'altezza interna). L'acquirente dovrà utilizzare i detti vani ad uso servizi dell'abitazione, come da destinazione assentita dal progetto approvato.

✚ **Piano primo.** Si sono riscontrate modifiche interne. **Trattasi di difformità sanabili.**

✚ **Piano terra – corpo staccato sul retro.** Il condono edilizio è relativo a porzione del detto manufatto, che qui si ribadisce dotato di struttura portante precaria e con copertura in lastre di *eternit*. Non risulta rintracciato dall'esperto il titolo autorizzatorio relativo all'edificazione della porzione che vista frontalmente rimane sul lato sinistro (vedi anche citato doc. 03-A dal quale bene si rileva la porzione del detto corpo servizi oggetto di condono edilizio, rispetto all'altra). **Trattasi di abuso edilizio non sanabile.** Si prevede pertanto per il manufatto in questione la demolizione integrale.

✚ **Piano terra.** Il manufatto posto a lato del corpo oggetto di condono edilizio (adibito a ricovero animali) è **da ritenersi non regolare e pertanto da demolire integralmente.**

✚ Altre **lievi differenze** nelle misure interne rilevate, **rientrano in ALCUNI CASI nelle tolleranze** del 2% di cui all'**art. 19 bis comma 1** della **L.R. 23 del 21 ottobre 2004** e **art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**, mentre altre esulano dalla detta tolleranza. **Trattasi di difformità sanabili**, per le quali si prevederà la redazione di una Sanatoria Edilizia.

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

Va precisato che l'intero fabbricato è dotato dell'abitabilità.

\*\*\*

**L'elenco delle opere abusive e difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo** in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra il progetto di cui alla **Concessione in Sanatoria n° 1148 del 12.06.1997** e per la **cantina all'interrato ed altre porzioni del fabbricato principale** non oggetto di condono edilizio alla **Variante del 27.03.1981** da riferirsi alla originaria Concessione Edilizia n° 157 del 27.02.1980, ed in ultimo lo stato di fatto dei locali.

Stante le difformità ed abusi sopra elencati, l'esperto non ha ritenuto necessario redigere una planimetria specifica rappresentativa dell'intero immobile, in quanto le stesse (difformità ed abusi), sono ben comprensibili dalla **visione del progetto** allegato all'ultimo titolo edilizio depositato (v citato doc. 03-A corredato da specifiche dell'esperto).

\*\*\*

Per le **difformità sanabili sotto il profilo architettonico**, fatte salve le **precisazioni sopra indicate**, si rimanda al successivo *Punto L3.14*, anche in ordine alla **quantificazione dei costi** per la richiesta della **Sanatoria Edilizia e messa in pristino dei luoghi.**

\*\*\*

**Non sono state eseguite misure relative all'altezza dei fronti del fabbricato principale.**

Si deve riferire in ordine alla **quantificazione dei costi** per la **messa in pristino dei luoghi**, relativamente alle **opere abusive da ritenersi non sanabili** come sopra meglio descritte in via indicativa e non esaustiva. Complessivamente **i costi per le opere di ripristino** da porre in essere per le demolizioni al piano terra, vengono qui quantificati dall'esperto in **€ 1.500,00** ca. comprensivi dei costi relativi al trasporto in discarica autorizzata dei materiali di risulta; gli stessi **saranno detratti** dal valore dell'immobile al *Punto L3.20.4 e L3.20.5*

\*\*\*

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

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale, conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, visti anche i titoli edilizi sopra citati, **fatta eccezione** per quanto attiene alle **opere abusive non sanabili** (porzione di manufatto sul retro) per le quali si **è prevista la messa in pristino dei luoghi** e per le **difformità sanabili che potranno essere oggetto di Sanatoria.**

\*\*\*

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

\*\*\*

**L3.14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE... CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI.... ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE.... VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47/85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001 PRECISANDONE I COSTI.**

### **SANATORIA**

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili**, sarà possibile presentare, **a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, qui quantificati dall'Esperto in **euro 5.500,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune di euro 2.000,00 circa, **saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile, al Punto L3.20.4 e L3.20.5; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

\*\*\*

**Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile e sue pertinenze, ma non si è ritenuto necessario redigere apposita planimetria** (stato di fatto e stato comparato rispetto lo stato dei luoghi) **ritenendo che con l'allegazione delle planimetrie e sezione dell'intero**

**fabbricato qui in esame l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile, e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche (anche mediante l'ausilio di un tecnico di fiducia all'uopo incaricato), sia in loco e sia presso il Comune di competenza e sia presso altri soggetti, se necessario; tenuto ulteriormente in conto, che lo stesso è dotato dell'Abitabilità.**

Essendo **l'immobile** oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine agli **abusi e difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente** presso il Comune di Cesena (ufficio competente), **se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di Cesena** potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo **a carico** dello stesso **[acquirente]** **tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata** (Sanatoria Edilizia da farsi per le difformità sanabili ed altre difformità da intendersi ricomprese nelle tolleranze di cui al comma 1 ed 1bis dell'art 19 bis della L.R. n. 23\2004) ed infine per quanto relazionato in ordine alla **messa in pristino dei luoghi.**

\*\*\*

Quanto sopra è da ritenersi **informativa prudenziale** per l'acquirente, in quanto le pratiche di cui sopra, di Sanatoria architettonica (oltre a tutte le altre precisazioni di cui sopra che qui non si ripetono) e quantificazione dei relativi costi come sopra ipotizzati, nel momento in cui verranno presentate, saranno analizzate minuziosamente dai tecnici comunali, quindi **è possibile che quanto sopra relazionato e prospettato, possa in futuro anche non essere condiviso, quindi non approvato dai Funzionari preposti.**

**L'informativa prudenziale**, si richiama anche per le difformità edilizie di cui sopra, che per l'esperto possono intendersi nelle tolleranze del c. 1 e c. 1 bis dell'art. 19 bis L.R. n° 23/2004, in quanto **ampio potere discrezionale nel merito è lasciato all'Amministrazione Comunale e per essa ai funzionari di volta in volta preposti all'esame di ogni singola pratica edilizia.**

\*\*\*

**Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, di maggiore o minore importo delle sanzioni da pagare, in riferimento alle pratiche sopra descritte (di Sanatoria Edilizia) ed al buon esito dell'iter burocratico delle stesse sopra ipotizzato e descritto, ivi compreso il diniego della Sanatoria o il non ritenersi talune delle difformità di cui sopra ricomprese nelle tolleranze dell'articolo di legge sopra riportato.**

\*\*\*

**OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI  
NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O  
QUANTIFICATO NEL COSTI** (e quindi non detratto dal valore  
dell'immobile al successivo *Punto L3.20.4 e L3.20.5*), **DEVE  
INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO  
DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.**

\*\*\*

**ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO**

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche  
effettuate presso il Comune di competenza ed anche in riferimento alle  
informazioni richieste all'esecutato durante il sopralluogo.

\*\*\*

**POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma  
sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001**

Le ragioni di credito del precedente sono di datazione successiva all'entrata  
in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*)  
e quindi l'articolato del titolo **non risulta applicabile al caso di specie.**

\*\*\*

**L3.15) GRAVAMI (SUL BENE PIGNORATO) DA CENSO, LIVELLO O USO  
CIVICO... AFFRANCAZIONE DI TALI PESI.... DIRITTI DEL DEBITORE SUL  
BENE PIGNORATO....**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed **i diritti degli  
esecutati sul bene pignorato sono attualmente a seguito di riunione  
d'usufrutto redatta dall'esperto per la intera e piena proprietà.**

\*\*\*

**L3.16) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A PREDISPORRE..... LA SUDETTA ATTESTAZIONE...**

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

L'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione del citato Attestato, che si allega (v. doc. L3.09)

L'Attestato è stato redatto in data **16.09.2020** n° **01475-056899-2020** ed è quindi valida fino al 16.09.2030. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "B" EP 95,55 kwh\m<sup>2</sup>\anno**

Si precisa che **tale classificazione deriva dalla presenza di impianto a pellet** oltre alla caldaia.

L'Attestato di Prestazione Energetica sarà consegnato successivamente dall'Esperto, in duplice originale, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

\*\*\*

**L3.17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. .... EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA**

Nel caso di specie, **per l'appartamento vige l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica** nel caso si debba procedere alla vendita del medesimo, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del d. lgs. 192\2005 ed

in riferimento all'Allegato "A" art. 3 comma 2 lettera b) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

Per quanto attiene **alle due autorimesse, accatastate autonomamente subalterno 4 e 5, sono esenti dall'obbligo di redazione dell'Attestato** ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera e) del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 1 comma 5, lettera d) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

**L'autorimessa** (catastalmente C\6) **risulta esente** dall'obbligo anche ai sensi delle **Linee Guida nazionali** approvate con d.m. 26.06.2009 e successivamente modificate ed **integrate dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 "Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE"**, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi [...]

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali **box, cantine, autorimesse** [..]"

\*\*\*

**L3.18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... 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 DM 701/94....**

L'immobile risulta correttamente censito al Catasto Fabbricati; si rimanda anche al precedente Punto L3.02.1.1

La planimetria catastale dell'immobile, depositata presso il *catasto* di Forlì, è stata richiesta dall'esperto ed allegata (v. citato doc. L3.02-A).

\*\*\*

**L3.19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...**

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di fabbricato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**L3.20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.**

\*\*\*

**L3.20.1) CRITERI ADOTTATI**

**Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto " più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta mediante il metodo monparametrico.**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso a civile abitazione**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto, tipologia di **fabbricato singolo unifamiliare con relativa corte pertinenziale** ben rapportata dimensionalmente al medesimo. Occorre tenere conto dello stato attuale di

conservazione dell'intero immobile oggetto di stima già descritto in precedenza (stato di conservazione, impianti tecnologici, tutti da intendersi funzionanti e funzionali per un idoneo utilizzo dell'immobile). Internamente l'abitazione non presenta carenze; le finiture dell'epoca costruttiva (inizi anni '80 salvo per talune finiture di datazione successiva) non presentano i segni della vetustà salvo per il normale deperimento d'uso.

Gli impianti, sono completi e tutti funzionanti; per gli stessi, l'Esperto non ha potuto attestare la Conformità, in quanto non è stato possibile visionarne le relative "Dichiarazioni di Conformità" di norma rilasciate dagli installatori.

Il fabbricato esternamente è tinteggiato e sullo stesso **si sono notati elementi tali da ritenere che nel breve periodo debba essere oggetto di manutenzioni alle sue facciate** soprattutto sui lati nord-ovest.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona ove ubicato l'immobile (periferia della località Ruffio, in contesto agricolo), **via Ruffio n° 3101**; l'immobile è posto in **zona periferica** rispetto alla frazione e **dista 1,2 Km dal centro di Ruffio, 7 Km ca. dal centro di Cesena e 11 Km dal centro storico di Cesenatico** (preso a riferimento il porto canale *leonardesco*).

Il fabbricato è isolato con corte esclusiva di proprietà.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato (edificio isolato), della vetustà (la costruzione è terminata nel 1981), della struttura portante (mista in muratura e cemento armato) che ha una vetustà di circa 40 anni **realizzata in assenza di normativa sismica.**

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "normale"** rapportato a scala

comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

\*\*\*

### **L3.20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

#### **FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO**

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di diversi immobili ad uso residenziale nel Comune di Cesena, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari).

Va qui ulteriormente precisato, che sotto il profilo *dell'appetibilità* commerciale di immobili simili, che si prestano quasi essenzialmente per essere utilizzati a residenza permanente, la zona del forese di Ruffio, consente l'acquisto di appartamenti ed in genere di immobili ad uso residenziale, a prezzi più vantaggiosi, rispetto a quelli praticati nel centro cittadino di Cesena e quindi tali immobili, principalmente per il loro prezzo, suscitano normalmente interesse, considerato infine, che il centro della frazione di Ruffio, dotato dei servizi essenziali (supermercato ed altri) è facilmente raggiungibile in bicicletta.

Va evidenziato ulteriormente che la corte esclusiva può essere adibita per

sue dimensioni e conformazione, a stazionamento di diverse autovetture.

Le informazioni e prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta trattato.

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, per l'immobile oggetto di stima, è di **€ 1.300,00 al mq**

Il valore unitario di cui sopra, tiene già conto dello stato di usura attuale dell'immobile e soprattutto della sua ubicazione ed epoca costruttiva oltre al grado di prestazione energetica.

### **VALORI OMI**

Necessita premettere che i valori OMI di seguito indicati, sono da intendersi, anche per l'Agenzia delle Entrate, quale mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari; quindi i detti parametri, qualora non allineati per difetto o per eccesso con quelli di mercato, come reperiti o di conoscenza diretta dell'Esperto, non saranno tenuti in considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

I valori OMI di riferimento per la Zona Periferica che ricomprende la località di **Ruffio**, relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 1° semestre 2021, per **destinazioni di tipo residenziale** (abitazioni di **tipo civile**) riconducibile a tale definizione anche per caratteristiche intrinseche ed in stato di conservazione NORMALE) e da referirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 1.350,00 ad un massimo €\mq 1.650,00 mentre per **destinazioni di tipo economico** ed in stato di conservazione NORMALE) e da referirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 1.250,00 ad un massimo €\mq 1.400,00.

Vista l'ubicazione dell'immobile (periferia della zona di Ruffio) e le

caratteristiche del medesimo, i valori di cui sopra confortano quelli noti all'esperto di €\mq 1.300,00 in quanto il detto valore si colloca 50 €\mq al di sotto del valore minimo delle abitazioni civile e 50 €\mq al di sopra del valore minimo delle civili di tipo economico.

**Con ciò, pare più che ragionevole, fare riferimento, per la periferia della località di Ruffio ai valori minimi come sopra descritti ed indicati nella tabella OMI della zona.**

\*\*\*

**VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO**

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (superficie lorda dell'immobile), tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi.

Si ritiene che il valore noto all'Esperto di €\mq 1.300,00 (inferiore di appena il 3,70% rispetto ai valori OMI minimi delle abitazioni di tipo civile e per lo stato NORMALE), **sia congruo**, in quanto rappresenta compiutamente lo stato dell'immobile oggetto di stima.

**Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario allo stesso noto pari ad €\mq 1.300,00** per le motivazioni ed i riferimenti sopra indicati.

Il valore di cui sopra, tiene conto *in primis*, **dell'ubicazione e dell'epoca costruttiva oltre all'indice di prestazione energetica dell'immobile.**

\*\*\*

### **L3.20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

#### ***DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI***

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma **UNI 11612\2015**

Per **superficie commerciale** si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La **determinazione delle consistenze** è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I **rapporti mercantili superficiali** sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. **I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.**

**I rapporti mercantili**, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi, tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM–**, trattandosi di **metodologia di determinazione delle consistenze**, prevista nella **NORMA UNI 11612\2015**, al **punto 5.6 Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze.**

Le superfici principali, saranno dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM; lo stesso dicasi per quelle secondarie o accessorie, oggetto di ragguaglio, laddove puntualmente indicate dal SIM, mentre ove non puntualmente indicate, il coefficiente di ragguaglio sarà dedotto per analogia o in riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale.

Il criterio adottato dal Sistema Italiano di Misurazioni (SIM) comporta la determinazione delle **superfici costituite** *dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.*

**Le superfici** delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European, Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli EVS viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL-* che rappresenta *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

La superficie commerciale dell'immobile, sarà di seguito calcolata in modo analitico e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di "ragguaglio", in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo.

**TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e**

**PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO**

Trattandosi di immobile ad uso residenziale (fabbricato unifamiliare che si eleva al terra e primo oltre a porzione all'interrato, con due autorimesse e corte al piano terra), il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale" desunta da misurazioni effettuate sia in loco e sia sulla planimetria in parte quotata, del progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1148 del 12.06.1997 e per la cantina alla Variante del 27.03.1981 alla originaria C.E. 157/1980.

Le superfici come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto alla verifica delle stesse, **visti gli allegati di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente.**

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, già indicate al precedente punto L3.02.4 -*descrizione dell'immobile*- e meglio anche desumibili nelle planimetrie citato doc. L3.03-B, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

\*\*\*

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE, PIANO TERRA USO SERVIZI H= ML 2,40 ca	SUPERFICIE LORDA MQ 98,07		MQ 98,07	0,60	58,84
AUTORIMESSE AL PIANO TERRA H= ML 2,40-2,57 ca.	SUPERFICIE LORDA MQ 67,20		MQ 67,20	0,50	33,60
PORTICO PIANO TERRA	SUPERFICIE LORDA MQ 37,26		MQ 37,26	0,35	13,04
APPARTAMENTO, PIANO PRIMO H= ML 2,73 ca.	SUPERFICIE LORDA MQ 161,47		MQ 161,47	1,00	161,47
BALCONI AL PIANO PRIMO	SUPERFICIE LORDA MQ 19,10		MQ 19,10	0,30	5,73
CANTINA ALL'INTERRATO H = ML 2,05 ca.	SUPERFICIE LORDA MQ 22,57		MQ 22,57	0,25	5,64
CORPO STACCATO al PIANO TERRA PORZIONE REGOLARE	SUPERFICIE LORDA MQ 12,04		MQ 12,04	0,15 visto lo stato in cui versa	1,81
CORTE ESCLUSIVA	MQ 900,00 ca.		MQ 900,00 ca.	0,05 viste le ampie dimensioni	45,00
<b>TOTALE PARZIALE</b>					<b>325,13</b>
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					<b>-0,13</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>325,00</b>

### **L3.20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO L3.20.2**

Per l'immobile in questione risulta pignorata la nuda proprietà che **per avvenuta riunione dell'usufrutto è divenuta piena proprietà.**

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 325,00 x €/mq 1.300,00 = € **422.500,00**

\*\*\*

**DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA**

Il valore come sopra risultante, **deve essere ridotto**, per i **costi relativi alla sanatoria edilizia** per complessivi € **5.500,00** (oblazione compresa) come già indicato al precedente *Punto L3.14* al quale **si rimanda integralmente.**

\*\*\*

**DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI**

Il valore come sopra risultante, **deve essere ridotto**, per i **costi relativi alla messa in pristino dei luoghi** con trasporto a rifiuto presso discarica autorizzata dei materiali di risulta, relativamente agli abusi non sanabili, riscontrati in sede di sopralluogo e meglio descritti al precedente *Punto L3.13.3* a cui **si rimanda integralmente, quantificati dall'esperto** in € **1.500,00** circa, come già indicato al precedente *Punto L3.13.3*

\*\*\*

**DEDUZIONE in riferimento ai COSTI PER LA REDAZIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.**

Per l'immobile in oggetto, prudenzialmente, l'esperto al *Punto L3.02.2.1* ha quantificato i costi per la redazione di nuove planimetrie catastali in € **3.500,00** che saranno detratti dal valore dell'immobile.

\*\*\*

**DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE**

Il valore unitario come espresso al precedente *Punto L3.20.2* ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

\*\*\*

**DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO**

**L'immobile è occupato dagli esecutati e persone con essi conviventi, che lo dovranno lasciare libero all'acquirente**, pertanto nulla si prevede in detrazione dal valore dell'immobile.

\*\*\*

**DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI**

Per l'immobile in oggetto non ne sono stati riscontrati, considerato che l'esperto ha provveduto alla redazione della riunione d'usufrutto e relative vulture catastali.

\*\*\*

**DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

L'immobile è isolato e non fa parte di un complesso condominiale, pertanto **non vi sono spese condominiali insolute.**

\*\*\*

**DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.**

Tale **deduzione forfetaria del 10% sul valore finale**, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e **come esistenti in loco** ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

\*\*\*

## **20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, **il più probabile valore di mercato** dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 371.000,00** diconsi euro trecentosettantunomila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

## RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (fabbricato unifamiliare isolato su due livelli fuori terra ed uno parzialmente interrato oltre a due autorimesse e corte esclusiva al piano terra).	+ 422.500,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune.	- 5.500,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi.	- 1.500,00	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali prudenzialmente quantificati dall'esperto (v. Punto L3.02.2.1)	- 3.500,00	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso	0	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non ne sono risultati	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. <u>NON VE NE SONO</u> (immobile singolo non facente parte di complesso condominiale)	0	
9	<b>VALORE FINALE</b>	<b>+ 412.000,00</b>	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 412.000,00 x 0,10 = € 41.200,00)	- 41.200,00	
11	<b>VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO</b>	<b>+ 370.800,00</b>	
12	ARROTONDAMENTO in PIU'	+ 200,00	
13	<b>VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE</b>	<b><u>371.000,00</u></b>	

\*\*\*

**21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

Nel caso di specie risulta pignorata la intera nuda proprietà divenuta intera e piena proprietà a seguito di riunione d'usufrutto redatta dall'esperto, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in capo a quote dell'immobile non pignorate o in capo ad altri soggetti.

L'immobile **non** è comodamente divisibile.

\*\*\*

**L3.22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;**

**INTERA PIENA PROPRIETA'** relativamente a:

**fabbricato residenziale monofamiliare** al piano interrato (in parte), piano terra e primo **oltre a corpo staccato uso servizi** sul retro con relativa **corte pertinenziale di mq 1.255** (area coperta e scoperta), il tutto ubicato in **Cesena, località Ruffio, Via Ruffio n° 3101**; l'immobile è posto in **zona periferica** rispetto alla frazione, e **dista 1,2 Km dal centro di Ruffio, 7 Km ca. dal centro di Cesena e 11 Km dal centro storico di Cesenatico** (preso a riferimento il porto canale *leonardesco*).

\*\*\*

L'immobile è isolato e non fa parte di complesso condominiale; si sviluppa su 2 livelli fuori terra (oltre al sottotetto ispezionabile da botola a soffitto) con porzione al piano interrato insistente sul **fabbricato principale** ed oltre a corpo staccato sul retro, eretto [il tutto] su lotto di **terreno che ne costituisce il sedime e la corte** (area coperta e scoperta esclusiva) di complessivi mq **1.255** catastali (particella 18).

\*\*\*

Alla data del sopralluogo (04.08.2020) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile; lo stesso è dotato di recinzione su tutti i suoi lati. L'esperto non ha eseguito un rilievo topografico per verificare se la stessa è posizionata correttamente rispetto ai confini catastali come risultanti dalla documentazione richiesta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (*catasto*).

\*\*\*

**L'immobile principale ha destinazione residenziale** mentre il **corpo staccato ha destinazione di locali di servizio**; gli stessi risultano così composti:

**-Piano terra ad uso servizi all'abitazione** avente **altezza utile interna di ml 2,40 ca.** (l'autorimessa sub 5 di altezza utile ml 2,57 ca.) con portico antistante zona ingresso, ingresso su vano scala dal quale si accede a destra disimpegno, bagno con piccolo disimpegno e locale ripostiglio ed ulteriormente si accede all'autorimessa maggiore (sub. 5) e da questa all'altra autorimessa sub. 4. Dall'altro lato del vano scala, verso sinistra, si accede al vano cantina con camino (utilizzato impropriamente quale pranzo-soggiorno) e da questo al vano lavanderia (utilizzato

impropriamente quale cucina), dotato di piccolo vano caldaia (di 1 mq ca.) oltre a lavanderia (posta fra la attuale cucina ed il bagno) ed un ripostiglio nel quale risulta ricavato un bagno.

**-Piano primo ad uso abitazione** avente **altezza utile interna di ml 2,73** ca. con disimpegno di arrivo scala, ed a destra la zona notte composta da corridoio\disimpegno, 4 camere da letto ed un bagno mentre a sinistra dell'arrivo scala il soggiorno e la cucina pranzo con angolo cottura entrambi dotati di balcone esclusivo. Dal vano scala a mezzo botola a soffito si può accedere all'ispezione del sottotetto.

**-Piano interrato ad uso servizi** avente **altezza utile interna ml 2,05** ca. con unico vano cantina, allo stato grezzo e comunque privo di finiture e non dotato di collegamento diretto con l'abitazione;

**-Piano terra, locali di servizio** in corpo staccato, aventi **altezza utile interne media di ml 2,40** ca. in unico vano, **il tutto in struttura molto fatiscente** priva di finiture.

**La porzione regolare del corpo a servizi sul retro ha la copertura in lastre di eternit.**

\*\*\*

La **superficie lorda** dell'abitazione (comprensiva ad ogni piano della superficie del vano scala) e quella del corpo staccato uso servizio è la seguente:

**-Piano terra, servizi all'abitazione mq 98,07** ca.; **due autorimesse** di complessivi **mq 67,20** ca.; **portico di mq 37,26** ca. ed **oltre al corpo staccato regolare di mq 12,04** ca.

**-Piano primo uso abitazione mq 161,47** ca. oltre ai **due balconi** di complessivi **mq 19,10**

**-Piano interrato, cantina mq 22,57** ca.

La **corte esclusiva** sarà riferita alla **sola superficie scoperta** al netto delle recinzioni **di mq 900,00** ca. determinati prudenzialmente.

Le superfici di cui sopra **risultano dedotte per il fabbricato principale** e per il **corpo a servizi staccato** dalle planimetrie del progetto allegate alla **Concessione in Sanatoria n° 1148 del 12.06.1997** mentre per la **cantina all'interrato** si è fatto riferimento alla **Variante del 27.03.1981** alla originaria Concessione Edilizia n° 157 del 27.02.1980 mediante software **CAD** applicato alle planimetrie in scala dell'immobile **OLTRE a misure eseguite in loco** dall'esperto in sede di sopralluogo, mediante **rilievo dell'intero fabbricato**.

\*\*\*

Le superfici lorde di cui sopra, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. citato doc. L3.03-B) **trattandosi nel caso di specie di vendita a corpo e non a misura**.

\*\*\*

**Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.**

\*\*\*

Nel **fabbricato principale** ad uso abitativo e nel corpo staccato, sono state **riscontrate difformità edilizie** sulle quali si è riferito al *Punto L3.13.3* mentre per quanto attiene alla necessità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si è riferito al *Punto L3.14*

Va precisato che l'intero fabbricato è dotato dell'abitabilità (v. *Punto L3.13.1* e doc. L3.07).

\*\*\*

Per la descrizione delle finiture interne si rimanda al *Punto L3.02.4*

#### **IMPIANTI**

**Non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” degli impianti;** l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'.**

**L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese** tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità”** degli stessi e **verificarne prima dell'uso, il corretto funzionamento procedendo ad eseguire gli eventuali lavori di manutenzione o adeguamento.**

\*\*\*

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

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

\*\*\*

**MILLESIMI**

Il fabbricato è autonomo e non fa parte di complesso condominiale pertanto non vi sono tabelle millesimali a cui doversi riferire.

\*\*\*

**VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE**

**L'immobile può essere locato**, qualora si sia preventivamente proceduto alla messa in pristino dei luoghi e si sia ottenuta la sanatoria per le difformità edilizie sanabili oltre al reperimento delle Dichiarazione di Conformità degli impianti, al **canone mensile di € 900,00** equivalenti ad **€ 10.800,00 ca. annui.**

\*\*\*

**L3.23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....**

L'intero immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in **lotto unico.**

\*\*\*

**L3.24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.**

Il codice fiscale dell'esecutato, come desunto dalla visura catastale (Agenzia Entrate), validato dall'Anagrafe Tributaria, è il seguente:

*omissis*

*omissis*

\*\*\*

**L3.25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO .... ESTRATTO DI MATRIMONIO....**

*omissis*

*omissis*

*omissis*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*omissis*ASTE  
GIUDIZIARIE®

La Certificazione di cui sopra, si allega (v. doc. L3.10)

\*\*\*

**L3.26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI  
SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e persone con essi conviventi.

Risulta richiesto presso il Comune ove è posto l'immobile,  
il Certificato contestuale di Famiglia e Residenza.

La documentazione anagrafica di cui sopra si allega (v. doc. L3.10).

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*ASTE  
GIUDIZIARIE®

**L3.27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE,  
L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE  
TRASCRITE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE  
COPIA.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Non ve ne sono.

\*\*\*

**L3.28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE  
(VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **L3.29) ALLEGATI LOTTO 3**

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

L3.DOC. 02) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE (abitazione al piano interrato, terra e primo con corpo staccato sul retro e corte esclusiva), QUADRO PARTI COMUNI ED ELENCO SUBALTERNI; MAPPA CATASTALE CON SPECIFICHE DELL'ESPERTO; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI (attuali ed ante riunione d'usufrutto) e CONFINANTI;

L3.DOC. 03) PLANIMETRIE e SEZIONE DELL'IMMOBILE, dedotte dal progetto allegato alla CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 1148 del 12.06.1997 e DALLA VARIANTE del 27.03.1981 alla ORIGINARIA CONCESSIONE EDILIZIA N° 157 del 27.02.1980 **OLTRE** ALLE PLANIMETRIE RAPPRESENTATIVE DELLE SUPERFICI LORDE DELLE VARIE PORZIONI DI IMMOBILE;

L3.DOC. 04) RILIEVI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI ALL'ABITAZIONE E DEL CORPO STACCATO SUL RETRO, **TUTTI CON DIDASCALIA ESPLICATIVA**;

L3.DOC. 05) ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE IN CAPO AGLI ESECUTATI del 22.11.1979;

L3.DOC. 06) VISURE ALLA CONSERVATORIA RELATIVE AGLI ESECUTATI;

L3.DOC. 07) PRECEDENTI EDILIZI CON L'ABITABILITA';

L3.DOC. 08) STRALCI DEL P.R.G. e P.U.G. OLTRE AGLI STRALCI DELLE TAVOLE RISCHIO IDROGEOLOGICO e TIRANTE IDRICO;

L3.DOC. 09) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L3.DOC. 10) DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA DEGLI ESECUTATI.

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

**Si prosegue nella risposta ai quesiti posti dal Giudice, per tutti e tre i lotti immobiliari**

ASTE  
GIUDIZIARIE® \*\*\*

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;**

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, si è **proceduto a richiedere proroga** del termine al Giudice fino al 13.12.2021 reiterata per poter consegnare l'elaborato peritale entro i 30 giorni antecedenti l'udienza fissata per il 22 febbraio 2022. Il Giudice con provvedimento del 3 novembre 2011 ha dichiarato il *non luogo a procedere* dovendosi intendere il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale, quello dei trenta giorni prima dell'udienza già fissata in precedenza.

Pertanto, il termine di deposito del presente elaborato **è fino al 22.01.2022**

\*\*\*

**30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA.... ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA ex art. 569 c.p.c. (E QUINDI ENTRO IL 22.01.2022,) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (compreso l'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY. L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA E SIA CON RIFERIMENTO ALL'INTERO IMMOBILE NELLA SUA INTIEREZZA.**

Copia del presente elaborato peritale, **corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviato,** entro il termine di cui sopra, **per via telematica,** al **Tribunale di Forlì,** unitamente **all'ALLEGATO "A"** (questo redatto per ogni singolo Lotto immobiliare) **oltre alla copia perizia privacy.**

\*\*\*

**31) PROVVEDA A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL TERMINE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIÀ COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SI SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C. PROVVEDENDO AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI... NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI ... ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E. o C.D.U.**

**Comunicazione relativa al deposito della perizia e suoi allegati,** entro i termini concessi all'esperto dal Giudice, **risulta inviata** al custode, ai creditori costituiti ed ai **debitori costituiti**, mentre ai **debitori non costituiti** risulta inviata copia della perizia e relativi allegati in formato digitalizzato (nel caso di specie **un debitore si è costituito e due debitori non si sono costituiti**).

Copia dell'attestazione degli **invii effettuati a mezzo p.e.c. ed a mezzo postale** (solo nel caso del debitore non costituito), si allega quale **allegato a parte, denominato INVIO ALLE PARTI.**

\*\*\*

### **32) NOTE**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili 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.

\*\*\*

Cesenatico li 20 dicembre 2021

Con osservanza.®

L'Esperto Stimatore  
*Geom. Massimo Magnani*