

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare n° 60/2022



**LOTTO 1: INTERA PROPRIETA' di porzione di fabbricato tri-
familiare in corso di costruzione costituita da una unità
abitativa disposta su tre livelli, piano terra, primo e
secondo, con annessa cantina, oltre ad una autorimessa di
pertinenza nell'interrato e corte esclusiva di pertinenza
posto, il tutto, in Comune di Cesena, località Settecrociari,
Via Lamberto Corbara n.S.N.C., distinto al:**

Catasto Fabbricati al:

- fg. 104, pc. 648, sub.8, cat. F/3

in capo alla ditta:

omissis...

**LOTTO 2: INTERA PROPRIETA' di porzione di fabbricato tri-
familiare in corso di costruzione costituita da una unità
abitativa disposta su tre livelli, piano terra, primo e
secondo, con annessa cantina, oltre ad una autorimessa di
pertinenza nell'interrato e corte esclusiva posto, il tutto, in
Comune di Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto
Corbara n.SNC, distinto al:**

Catasto Fabbricati al:

- fg. 104, pc. 648, sub.9, cat. F/3

in capo alla ditta:

omissis...

LOTTO 3: INTERA PROPRIETA' di porzione di fabbricato tri-



familiare costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli, piano terra, primo e secondo, con annessa cantina, oltre ad una autorimessa di pertinenza nell'interrato e corte esclusiva posto, il tutto, in Comune di Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.SNC, distinto al:

Catasto Fabbricati al:

- fg. 104, pc. 649, sub.3, p.S1-T-1-2, cat. A/2, cl.4, v.4,5

- fg. 104, pc. 649, sub.6, p.S1, cat. C/6, cl.3, mq.27

in capo alla ditta:

omissis...

LOTTO 4: INTERA PROPRIETA' di porzione di fabbricato tri-

familiare costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli, piano terra, primo e secondo, con annessa cantina, oltre ad una autorimessa di pertinenza nell'interrato e corte esclusiva posto, il tutto, in Comune di Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.34, distinto al:

Catasto Fabbricati al:

- fg. 104, pc. 649, sub.2, p.S1-T-1-2, cat. A/2, cl.4, v.5

- fg. 104, pc. 649, sub.5, p.S1, cat. C/6, cl.3, mq.25

in capo alla ditta:

omissis...

LOTTO 5: INTERA PROPRIETA' di porzione di fabbricato tri-

familiare costituita da una unità abitativa disposta su tre



**livelli, piano terra, primo e secondo, con annessa cantina,
oltre ad una autorimessa di pertinenza nell'interrato e
corte esclusiva posto, il tutto, in Comune di Cesena, località
Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.30, distinto al:**

Catasto Fabbricati al:

- fg. 104, pc. 649, sub.1, p.S1-T-1-2, cat. A/2, cl.4, v.5
- fg. 104, pc. 649, sub.4, p.S1, cat. C/6, cl.3, mq.29

in capo alla ditta:

omissis...





PREMESSA

Nell'atto di Pignoramento, al punto 1), lettera b), risultano indicati due aree:

-Fg.104, pc.633 semin. mq.586 R.D. €3,59 R.A. €3,03

-Fg.104, pc.635 semin. mq.1353 R.D. €8,29 R.A. €6,99

Dette aree consistono, realmente, in aree destinate una a parcheggio ed una a viabilità per accesso agli immobili, comuni a tutte le unità pignorate e anche a quelle non pignorate, non oggetto di pignoramento ma interessate nella lottizzazione e che dovranno essere cedute al Comune una volta collaudate.

Inoltre si segnala che le unità immobiliari indicate ai LOTTI 3-4-5 sono state assegnate con contratti di preliminare di vendita così di seguito specificati:

LOTTO 3: Contratto di preliminare di vendita per scrittura privata in data 18.11.2009, registrato a Cesena il 23.07.2015 al n.1902 serie 3, con il quale la omissis.... prometteva di vendere ai Sig.ri **omissis** l'immobile in questione.

Successivamente, in data 28.05.2021, presso il notaio omissis di Cesena veniva sottoscritto atto di "Ripetizione di Preliminare di Vendita e Modifica", n. rep.236.920, registrata a Cesena il 10.06.2021 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì all'art.7930 del 10.06.2021.

LOTTO 4: Contratto di preliminare di vendita per scrittura privata in data 17.09.2010, registrato a Cesena il 03.12.2012, con il quale la omissis... prometteva di vendere ai Sig.ri **omissis** ...l'immobile in questione.

Successivamente, in data 09.12.2020, presso il notaio omissis.. di Forlì



veniva sottoscritto atto di “Contratto Preliminare di Vendita”, n. rep.37845, registrata a Cesena il 18.12.2020 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì all’art.13302 del 21.12.2021.

LOTTO 5: Contratto di preliminare di vendita per scrittura privata in data 23.06.2015, registrato a Cesena il 26.06.2015 al n.4214, con il quale la Soc. omissis... prometteva di vendere alla Sig.ra **omissis...**l’immobile in questione.

Successivamente, in data 23.06.2021, presso il notaio omissis... di Forlì veniva sottoscritto atto di “Contratto Preliminare di Vendita”, n. rep.39244, registrata a Forlì il 05.07.2021 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì all’art.9105 del 05.07.2021.

IDENTIFICAZIONE

LOTTO 1

INTERA PROPRIETA’ di porzione di fabbricato tri-familiare in corso di costruzione costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli, piano terra, primo e secondo, con annessa cantina, oltre ad una autorimessa di pertinenza nell’interrato e corte esclusiva posto, il tutto, in Comune di Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.S.N.C.;





LOTTO 2

INTERA PROPRIETA' di porzione di fabbricato tri-familiare in corso di costruzione costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli, piano terra, primo e secondo, con annessa cantina, oltre ad una autorimessa di pertinenza nell'interrato e corte esclusiva posto, il tutto, in Comune di Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.SNC;



LOTTO 3

INTERA PROPRIETA' di porzione di fabbricato tri-familiare
costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli, piano terra,
primo e secondo, con annessa cantina, oltre ad una autorimessa di
pertinenza nell'interrato e corte esclusiva posto, il tutto, in Comune di
Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.SNC;



LOTTO 4

INTERA PROPRIETA' di porzione di fabbricato tri-familiare
costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli, piano terra,
primo e secondo, con annessa cantina, oltre ad una autorimessa di
pertinenza nell'interrato e corte esclusiva posto, il tutto, in Comune di
Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.34;





LOTTO 5

INTERA PROPRIETA' di porzione di fabbricato tri-familiare
costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli, piano terra,
primo e secondo, con annessa cantina, oltre ad una autorimessa di
pertinenza nell'interrato e corte esclusiva posto, il tutto, in Comune di
Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.30;





DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Gli immobili pignorati risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

LOTTO 1

- fg. 104, pc. 648, sub.8, cat. F/3

oltre a

- fg. 104, pc. 648, sub.5, BCNC (rampa comune ai sub 6-7-8-9)

LOTTO 2

- fg. 104, pc. 648, sub.9, cat. F/3

oltre a

- fg. 104, pc. 648, sub.5, BCNC (rampa comune ai sub 6-7-8-9)

LOTTO 3

- fg. 104, pc. 649, sub.3, p.S1-T-1-2, cat. A/2, cl.4, v.4,5

- fg. 104, pc. 649, sub.6, p.S1, cat. C/6, cl.3, mq.27

oltre a

- fg. 104, pc. 649, sub.7, BCNC (rampa, area di manovra, contatori acqua,
gas e luce, comune a tutti i sub)

LOTTO 4

- fg. 104, pc. 649, sub.2, p.S1-T-1-2, cat. A/2, cl.4, v.5

- fg. 104, pc. 649, sub.5, p.S1, cat. C/6, cl.3, mq.25

oltre a

- fg. 104, pc. 649, sub.7, BCNC (rampa, area di manovra, contatori acqua,
gas e luce, comune a tutti i sub)



LOTTO 5

- fg. 104, pc. 649, sub.1, p.S1-T-1-2, cat. A/2, cl.4, v.5

- fg. 104, pc. 649, sub.4, p.S1, cat. C/6, cl.3, mq.29

oltre a

- fg. 104, pc. 649, sub.7, BCNC (rampa, area di manovra, contatori acqua,
gas e luce, comune a tutti i sub)

Tutti i sub elencati risultano in capo alla ditta:

- **Omissis...**

* * * *

Al Catasto Terreni l'area di sedime e pertinenza dei fabbricati, che comprendono le unità pignorate e anche altre unità non pignorate, oltre ad aree di pertinenza comune a tutte le proprietà, risultano distinte al:

LOTTO 1-2

- fg. 104, pc. 648, mq. 733 Ente Urbano (corte sedime e pertinenza comune ai sub.6-7-8-9)

LOTTO 3-4-5

- fg. 104, pc. 649, mq. 733 Ente Urbano (corte sedime e pertinenza comune ai sub. da 1 a 6)

AREE DA CEDERE AL COMUNE

- fg. 104, pc. 633, mq. 586 Ente Urbano (parcheggio comune a tutti i sub delle pc.lle 631-648-649)
- fg. 104, pc. 635, mq. 1353 Ente Urbano (viale accesso comune a tutti i sub delle pc.lle 631-648-649)

Le unità immobiliari confinano con:

Lotto 1 , ragioni società omissis..., ragioni parti comuni su più lati, via



Lamberto Corbara, salvo altri.

Lotto 2 , ragioni società omissis..., ragioni omissis..., ragioni parti comuni su più lati, salvo altri.

Lotto 3 , ragioni società omissis..., ragioni parti comuni su più lati, via Lamberto Corbara, salvo altri.

Lotto 4 , ragioni società omissis...da più parti, ragioni parti comuni su più lati, via Lamberto Corbara, salvo altri.

Lotto 5 , ragioni società omissis..., ragioni parti comuni su più lati, via Lamberto Corbara, salvo altri.

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

LOTTE 1-2-3-4-5

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 15.12.2020**

I dati catastali indicati nel **pignoramento**, risultano i seguenti:

Catasto Fabbricati, Comune di Cesena:

Diritto di Proprietà dei seguenti immobili:

1) - fg. 104, pc. 648, sub.8, cat. F/3

- fg. 104, pc. 648, sub.9, cat. F/3

al Catasto Terreni

- fg. 104, pc. 633, mq.586

- fg. 104, pc. 635, mq.1.353

2) - fg. 104, pc. 649, sub.6, cat. C/6



- fg. 104, pc. 649, sub.3, cat. A/2
- 3) - fg. 104, pc. 649, sub.2, cat. A/2
- fg. 104, pc. 649, sub.5, cat. C/6
- 4) - fg. 104, pc. 649, sub.4, cat. C/6
- fg. 104, pc. 649, sub.1, cat. A/2

- **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART.4255 DEL
04.04.2022**

I dati catastali, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento, Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono a quelli del pignoramento sopra indicati.**

COMMENTI

LOTTE 1-2-3-4-5

Nell'atto di pignoramento e nelle nota di trascrizione non vengono indicate le particelle di sedime e pertinenza delle unità pignorate. Lo scrivente ritiene che non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, lasciando comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni valutazione al riguardo.

DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

LOTTO 1

Il pignoramento colpisce l'intera proprietà di una villetta a schiera, sviluppata su 4 piani, allo stato grezzo, pertanto non definita a numero di vani.



LOTTO 2

Il pignoramento colpisce l'intera proprietà di una villetta a schiera, sviluppata su 4 piani, allo stato grezzo, pertanto non definita a numero di vani.

LOTTO 3

Il pignoramento colpisce l'intera proprietà di una villetta a schiera, sviluppata su 4 piani, composta da n.2 vani, n.9 accessori.

LOTTO 4

Il pignoramento colpisce l'intera proprietà di una villetta a schiera, sviluppata su 4 piani, composta da n.2 vani, n.9 accessori.

LOTTO 5

Il pignoramento colpisce l'intera proprietà di una villetta a schiera, sviluppata su 4 piani, composta da n.2 vani, n.9 accessori.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO 1

INTERA PROPRIETA' di villetta a schiera, di testata, facente parte un fabbricato tri-familiare in corso di costruzione costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli fuori terra, piani terra, primo e secondo, oltre a piano interrato con cantina e autorimessa e corte esclusiva di pertinenza, posto in Comune di Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.S.N.C..

La villetta prevede una zona giorno al piano terra con cucina, soggiorno e bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.30 ca, una zona notte al piano primo con una camera da letto matrimoniale, un vano servizi e/o



guardaroba ed un bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.27 ca. e un vano sottotetto con un vano servizi della superficie pari a mq.31 ca. Il vano interrato si compone di vano cantina e lavanderia oltre ad un garage accessibile da rampa esterna, per una superficie calpestabile pari a mq.50 ca. Tutti i piani sono collegati da scala interna allo stato grezzo. I solaio dei piani intermedi sono in latero cemento metre, quello di copertura, in legno. L'unità risulta allo stato grezzo, priva di divisori, intonaci, impianti, infissi interni ed esterni, pavimenti, rivestimenti ed altro.

Esternamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato. Il manto di copertura è in tegole portoghesi con lattonerie in rame.

L'area esterna di pertinenza, della superficie pari a mq.120 ca, risulta in stato di abbandono, da rendere funzionale.

L'accesso al garage, posto al piano interrato, è garantito dalla rampa posta sulla Via Lamberto Corbara.

LOTTO 2

INTERA PROPRIETA' di villetta a schiera, facente parte un fabbricato trifamiliare in corso di costruzione (corpo centrale), costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli fuori terra, piani terra, primo e secondo, oltre a piano interrato con cantina e autorimessa e corte esclusiva di pertinenza, posto in Comune di Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.S.N.C..

La villetta prevede una zona giorno al piano terra con cucina, soggiorno e bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.30 ca, una zona notte al piano primo con una camera da letto matrimoniale, un vano servizi e/o guardaroba ed un bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.27 ca. e



un vano sottotetto con un vano servizi della superficie pari a mq.31 ca. Il vano interrato si compone di vano cantina e lavanderia oltre ad un garage accessibile da rampa esterna, per una superficie calpestabile pari a mq.58 ca. Tutti i piani sono collegati da scala interna allo stato grezzo.

L'unità risulta allo stato grezzo, priva di divisori, intonaci, impianti, infissi interni ed esterni, pavimenti, rivestimenti ed altro.

Esternamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato. Il manto di copertura è in tegole portoghesi con lattonerie in rame.

L'area esterna di pertinenza, della superficie pari a mq.125 ca, risulta in stato di abbandono, da rendere funzionale.

L'accesso al garage, posto al piano interrato, è garantito dalla rampa posta sulla Via Lamberto Corbara.

LOTTO 3

INTERA PROPRIETA di villetta a schiera, di testata, facente parte un fabbricato tri-familiare costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli fuori terra, piani terra, primo e secondo, oltre a piano interrato con cantina e autorimessa e corte esclusiva di pertinenza, posto in Comune di Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.S.N.C.

L'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, collegati da scale interne, oltre a corte pertinenziale esclusiva.

Il piano terra ha un'altezza pari a ml.2.70 ca. e risulta composto da un unico ambiente cucina-soggiorno oltre a bagno con antibagno, per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.31 ca. Il piano primo ha una altezza pari a ml.2,70 ca. e risulta composta da vano letto, vano ripostiglio e bagno, per complessivi mq.27 ca. oltre a due balconi (fronte/retro) di mq.25 ca.



Il piano sottotetto ha altezza media ml.1,75 e si compone di due vani ripostiglio per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.31 ca.

Il piano interrato ha altezza pari a ml.2,40 e si compone di un vano cantina, una lavanderia ed il garage, per una super. calpestabile complessiva pari a mq.51 ca.

(Le superfici sono state dedotte dall'elaborato planimetrico allegato all'ultimo titolo autorizzativo).

La palazzina è stata costruita negli anni 2009-2014 circa e presenta una struttura portante intelaiata in c.a., implacati intermedi in latero cemento e copertura in legno; le finiture interne consistono in pavimenti in monocottura a tutti i piani, rivestimenti in ceramica nei bagni, infissi in pvc con vetro camera con scuroni in alluminio anodizzato, porte interne in legno tamburato, tinteggiature alle pareti. Al momento del sopralluogo alcune porte risultavano rimosse dalla loro sede oltre alla mancanza di un parapetto scale.

L'alloggio risulta dotato di impianto di riscaldamento radiante integrato con termosifoni in acciaio in alcuni vani ed alimentati da caldaia a gas, impianto elettrico sottotraccia a norma CEI. Le finiture esterne consistono in murature intonacate e tinteggiate, manto di copertura in tegole e lattonerie in rame.

Nel complesso si può affermare che l'edificio, oggetto di pignoramento, presenta un discreto grado di finitura sia interno che esterno, fatta eccezione di alcune finiture esterne (marciapiedi, muretti, pozzetti) che presentano alcuni cedimenti per evidenti vizi di realizzazione.

L'area esterna di pertinenza, della superficie pari a mq.170 ca, risulta



recintata, in parte adibita a giardino ed in parte pavimentata con betonelle.

LOTTO 4

INTERA PROPRIETA di villetta a schiera, corpo centrale, facente parte un fabbricato tri-familiare costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli fuori terra, piani terra, primo e secondo, oltre a piano interrato con cantina e autorimessa e corte esclusiva di pertinenza, posto in Comune di Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.34.

L'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, collegati da scale interne, oltre a corte pertinenziale esclusiva.

Il piano terra ha un'altezza pari a ml.2.70 ca. e risulta composto da un unico ambiente cucina-soggiorno oltre a bagno con antibagno, per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.30 ca. Il piano primo ha una altezza pari a ml.2,70 ca. e risulta composta da vano letto, vano ripostiglio e bagno, per complessivi mq.27 ca. oltre a due balconi (fronte/retro) di mq.21 ca.

Il piano sottotetto ha altezza media ml.1,75 e si compone di due vani ripostiglio per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.31 .

Il piano interrato ha altezza pari a ml.2,40 e si compone di un vano cantina, un bagno ed il garage, per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.56 ca.

(Le superfici sono state dedotte dall'elaborato planimetrico allegato all'ultimo titolo autorizzativo).

La palazzina è stata costruita negli anni 2009-2014 circa e presenta una struttura portante intelaiata in c.a., implacati intermedi in latero cemento e copertura in legno; le finiture interne consistono in pavimenti in monocottura a tutti i piani, rivestimenti in ceramica nei bagni, infissi in pvc



con vetro camera con scuroni in alluminio anodizzato, porte interne in legno tamburato, tinteggiature alle pareti.

L'alloggio risulta dotato di impianto di riscaldamento radiante integrato con termosifoni in acciaio in alcuni vani ed alimentati da caldaia a gas, impianto elettrico sottotraccia a norma CEI. Le finiture esterne consistono in murature intonacate e tinteggiate, manto di copertura in tegole e lattonerie in rame.

Nel complesso si può affermare che l'edificio, oggetto di pignoramento, presenta un discreto grado di finitura sia interno che esterno, fatta eccezione di alcune finiture esterne (marciapiedi, muretti, pozzetti) che presentano alcuni cedimenti per evidenti vizi di realizzazione.

L'area esterna di pertinenza, della superficie pari a mq.125 ca, risulta recintata, in parte adibita a giardino ed in parte pavimentata con betonelle.

LOTTO 5

INTERA PROPRIETA di villetta a schiera, di testata, facente parte un fabbricato tri-familiare costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli fuori terra, piani terra, primo e secondo, oltre a piano interrato con cantina e autorimessa e corte esclusiva di pertinenza, posto in Comune di Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.30.

L'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, collegati da scale interne, oltre a corte pertinenziale esclusiva.

Il piano terra ha un'altezza pari a ml.2.70 ca. e risulta composto da un unico ambiente cucina-soggiorno oltre a bagno con antibagno, per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.29 ca. Il piano primo ha una altezza pari a ml.2,70 ca. e risulta composta da vano letto, vano ripostiglio e bagno, per



complessivi mq.29 ca. oltre a due balconi di mq.24 ca. complessivi.

Il piano sottotetto ha altezza media ml.1,75 e si compone di due vani ripostiglio per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.31 ca.

Il piano interrato ha altezza pari a ml.2,40 e si compone di un vano cantina, una lavanderia ed il garage, per una superf. calpestabile complessiva pari a mq.50 ca.

(Le superfici sono state dedotte dall'elaborato planimetrico allegato all'ultimo titolo autorizzativo).

La palazzina è stata costruita negli anni 2009-2014 circa e presenta una struttura portante intelaiata in c.a., implacati intermedi in latero cemento e copertura in legno; le finiture interne consistono in pavimenti in monocottura ai piani interrato, terra e parte del sottotetto e pavimenti in legno al piano primo e parte del sottotetto, rivestimenti in ceramica nei bagni, infissi in pvc con vetro camera con scuroni in alluminio anodizzato, porte interne in legno tamburato, tinteggiature alle pareti.

L'alloggio risulta dotato di impianto di riscaldamento radiante integrato con termosifoni in acciaio in alcuni vani ed alimentati da caldaia a gas, impianto elettrico sottotraccia a norma CEI. Le finiture esterne consistono in murature intonacate e tinteggiate, manto di copertura in tegole e lattonerie in lamiera.

Nel complesso si può affermare che l'edificio, oggetto di pignoramento, presenta un discreto grado di finitura sia interno che esterno, fatta eccezione di alcune finiture esterne (marciapiedi, muretti, pozzetti) che presentano alcuni cedimenti per evidenti vizi di realizzazione.

L'area esterna di pertinenza, della superficie pari a mq.120 ca, risulta



recintata, in parte adibita a giardino ed in parte pavimentata con betonelle.

RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

LOTTO 1

Una compiuta **rappresentazione del fabbricato** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, redatta dall'Esperto.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.







LOTTO 2

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, redatta dall'Esperto.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.







LOTTO 3

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, redatta dall'Esperto.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





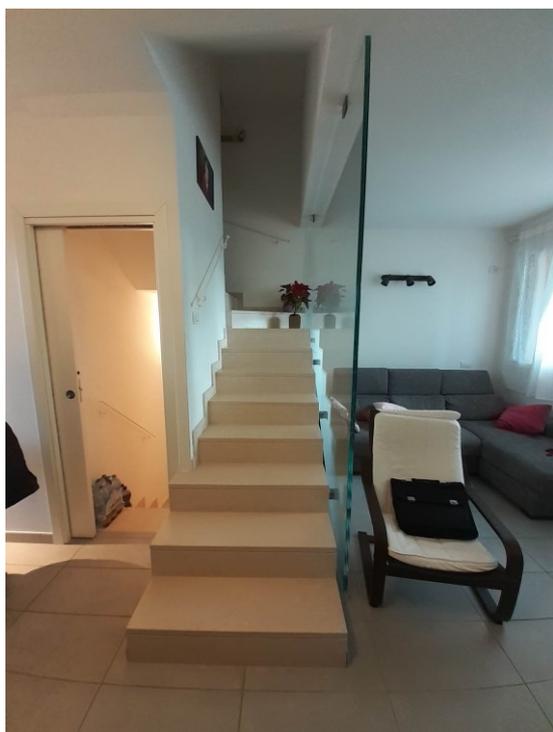


LOTTO 4

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, redatta dall'Esperto.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.







LOTTO 5

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene



fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, redatta dall'Esperto.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE

DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

LOTTI 1-2-3-4-5

I beni pignorati risultano costruiti dalla società debitrice per acquisto di terreno edificabile in forza al seguente atto:

- **atto compravendita** notaio omissis..., n. rep.13.868 del 06.07.2009.

Per quanto riguarda i LOTTI 3-4-5 risultano promessi in vendita con scritture private registrate, così di seguito indicate:

LOTTO 3

Con preliminare di vendita per scrittura privata in data 18.11.2009, registrata a Cesena il 23.07.2015 al n. 1902 Serie 3, la società omissis... ha promesso di vendere ai Sig.ri omissis... l'immobile di cui al Lotto 3.

Con atto autentificato dal notaio omissis... gna in data 18.11.2015 rep.1201/941, registrato a Bologna il 02.12.2015 al n.20724 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì il 03.12.2015 all'Art.11751, le parti hanno ripetuto e confermato in forma notarile il preliminare di vendita.

Con ulteriore atto autentificato dal notaio omissis... in data 14.06.2018 rep.4265/3646, registrato a Bologna il 25.06.2018 al n.12593 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì il 26.06.2018 all'Art.7049, le parti hanno nuovamente ripetuto e confermato in forma notarile il preliminare di vendita.

Con ulteriore atto di "ripetizione di preliminare di vendita e modifica" redatta presso il notaio omissis... del 28.05.2021, registrata a Cesena il



10.06.2021 al n.5105 Serie 1T e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. il 10.06.2021 all'Art.7930, le parti hanno nuovamente ripetuto e confermato in forma notarile il preliminare di vendita.

LOTTO 4

Con preliminare di vendita per scrittura privata in data 17.09.2010, registrata d'ufficio dall'Agenzia Provinciale di Forlì-Cesena il 03.10.2012, la societ omissis.... ha promesso di vendere ai Sig.ri omissis... l'immobile di cui al Lotto 4.

Con scrittura privata autenticata dal notaio omissis... orli in data 21.04.2015 rep.26768/17339, registrata a Forlì il 24.04.2015 al n.2546 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì il 24.04.2015 all'Art.4057, le parti hanno ripetuto e confermato in forma notarile il preliminare di vendita.

Con ulteriore scrittura privata autenticata dal notaio omissis... in data 24.02.2017 rep.30354/19985, registrata a Forlì il 02.03.2017 al n.1569 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì il 07.03.2017 all'Art.837, le parti hanno prorogato, in forma notarile il preliminare di vendita.

Con ulteriore scrittura privata autenticata dal notaio omissis... in data 23.03.2018 rep.32410/21438, registrata a Forlì il 26.03.2018 al n.2219 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì il 23.03.2018 all'Art.3244, le parti hanno prorogato, in forma notarile il preliminare di vendita.

Con ulteriore scrittura privata autenticata dal notaio omissis... in data 09.12.2020 rep.37845/25307, registrata a Forlì il 18.12.2020 al n.9145 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì il 21.12.2020 all'Art.13302, le parti hanno prorogato, in forma notarile il preliminare di vendita.

LOTTO 5



Con scrittura privata autenticata dal notaio omissis... in data 23.06.2015 rep.18872/9972, registrata a Forlì il 26.06.2015 al n.4214 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì il 29.06.2015 all'Art.6516, la società omissis... prometteva di vendere alla Sig.ra omissis... l'immobile di cui al Lotto 5.

Con ulteriore scrittura privata autenticata dal notaio omissis... in data 20.04.2017 rep.30601/20149, registrata a Forlì il 03.05.2017 al n.3053 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì il 04.05.2017 all'Art.1530, le parti hanno prorogato, in forma notarile il preliminare di vendita.

Con ulteriore scrittura privata autenticata dal notaio omissis... in data 29.05.2018 rep.32778/21677, registrata a Forlì il 13.06.2018 al n.4434 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì il 13.06.2018 all'Art.6630, le parti hanno prorogato, in forma notarile il preliminare di vendita.

Con ulteriore scrittura privata autenticata dal notaio omissis... in data 23.06.2021 rep.39244/26250, registrata a Forlì il 05.07.2021 al n.5922 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Forlì il 05.07.2021 all'Art.9105, le parti hanno prorogato, in forma notarile il preliminare di vendita.

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

LOTTI 1-2-3-4-5

Iscrizioni - Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto è stata prodotta la relazione notarile di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta in data 13.04.2022.



La relazione notarile riporta le seguenti note:

Iscrizione

- **Art.13512 del 10.07.2009 - Ipoteca volontaria**, rep. n.13869 del 06.07.2009 con atto notaio omissis... a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A. di €.1.400.000,00 gravante su immobile distinto al fg.104, pc.632-633-634-635.

Trascrizione

- **Art.6052 del 04.04.2022 - Verbale Pignoramento Immobili**, rep. 821 del 15.03.2022, a favore di NOSTOS SPV S.R.L., contro omissis....., gravante su immobili distinti al fg.104, pc.648 sub.8, sub.9 e pc.649 sub.1, sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.6, pc.633 e pc.635.

L'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica in via telematica, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, dell'elenco delle note, aggiornata alla data del 06.04.2023.

Rispetto alla relazione notarile risultano le seguenti note:

LOTTO 3

Trascrizioni

- **Art.7049 del 26.06.2018 – ATTI TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**, notaio omissis... rep. 4265 del 14.06.2018, a favore di omissis....., contro omissis..., relativa immobili distinti al fg.104, pc.649 sub.3, sub.6.
- **Art.7930 del 10.06.2021 – ATTI TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**, notaio omissis... rep. 236920 del 28.05.2021, a favore di omissis... alia., contro omissis....., relativa immobili



distinti al fg.104, pc.649 sub.3, sub.6.

LOTTO 4

Trascrizioni

- **Art.4057 del 24.04.2015** – ATTI TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, notaio omissis... rep. 26768 del 21.04.2015, a favore di omissis...., contro omissis...., relativa immobili distinti al fg.104, pc.649 sub.2, sub.5.
- **Art.3244 del 26.03.2018** – ATTI TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, notaio omissis... rep. 32410 del 23.03.2018, a favore di omissis...., contro omissis...., relativa immobili distinti al fg.104, pc.649 sub.2, sub.5.
- **Art.13302 del 21.02.2020** – ATTI TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, notaio omissis... rep. 37845 del 09.12.2020, a favore di omissis...., contro omissis...., relativa immobili distinti al fg.104, pc.649 sub.2, sub.5.

LOTTO 5

Trascrizioni

- **Art.6516 del 29.06.2015** – ATTI TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, notaio omissis... ente rep. 18872 del 23.06.2015, a favore di omissis...., contro omissis...., relativa immobili distinti al fg.104, pc.649 sub.1, sub.4.
- **Art.6630 del 13.06.2018** – ATTI TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, notaio omissis... rep. 32778 del 29.05.2018, a favore di omissis...., contro omissis...., relativa immobili distinti al



fg.104, pc.649 sub.1, sub.4.

- **Art.9105 del 05.07.2021** – ATTI TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, notaio omissis... rep. 39244 del 23.06.2021, a favore di omissis..., contro omissis..., relativa immobili distinti al fg.104, pc.649 sub.1, sub.4.

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

LOTTI 1-2

Essendo gli immobili acatastati come F/3 (grezzo), non risultano depositate le schede.

LOTTI 3-4-5

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

LOTTI 1-2-3-4-5-6

Nulla da rilevare.

***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.....***

LOTTO 1

Essendo l'immobile allo stato grezzo, non risulta locato.



LOTTO 2

Essendo l'immobile allo stato grezzo, non risulta locato.

LOTTO 3

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

Attualmente, in forza delle scritture private di cui al punto 3), risulta utilizzato saltuariamente dai Sig.ri omissis....

LOTTO 4

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

Attualmente, in forza delle scritture private di cui al punto 3), risulta abitato dai Sig.ri omissis....

LOTTO 5

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

Attualmente, in forza delle scritture private di cui al punto 3), risulta abitato dalla Sig.ra omissis....

***PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI
UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI
VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI
PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 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 INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA***



*DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO
(ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI
DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A
CARICO DELL'ACQUIRENTE;*

VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

LOTTE 1-2

Per quanto riguarda i Lotti 1-2, essendo ancora allo stato grezzo e di proprietà della società esecutata che li ha costruiti, non risultano atti di trasferimento.

LOTTE 3-4-5

Per quanto riguarda i Lotti 3-4-5, risultano di proprietà della società esecutata che li ha costruiti, anche se promessi in vendita ed utilizzati dai promissari acquirenti. Nei preliminari di vendita vincoli e gravami non ne sono stati rilevati fatta eccezione per le servitù, da costituire, per impiantistiche varie.

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

LOTTE 1-2-3-4-5

Gli immobili non risultano vincolati 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'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.



VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

LOTTI 1-2-3-4-5

Gli immobili che comprendono le unità immobiliari pignorate sono ricompresi nel vigente PUG in “tessuto a bassa densità” art.5.8.3. delle NTA. Considerato la tipologia delle unità non sono possibili ampliamenti ma solo interventi volti alla manutenzione.

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;

LOTTI 1-2-3-4-5

Il complesso immobiliare risulta costituito da n.9 villette a schiera, 5 delle quali intestate alla società esecutata e 4 già vendute.

Al momento non risultano sottoposte a regime condominiale ed il sottoscritto ritiene che, una volta concluso l'iter procedurale, non vi siano le caratteristiche che determinano il regime condominiale.

Ad oggi risulta installata una pompa sommersa ai piedi della rampa di accesso ai garage, una per ciascun fabbricato composto da tre villette.

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica posto sulla strada la pompa viene gestita periodicamente fra gli abitanti del Lotto 4 e 5.

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica posto al centro la pompa viene gestita dall'unica villetta abitata, non oggetto della presente stima.

Altre spese ed oneri da sostenere per la conclusione dell'iter burocratico sono state previste dall'E.S. e relazionate nel successivo cap.13.



***VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI
GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE...***

LOTTI 1-2-3-4-5

Come riferito al cap.9 attualmente risultano solo le spese della luce per la pompa inserita nella rampa di accesso ai garage per il corpo di fabbricato fronte strada , quantificabili in €.100/anno.

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

LOTTI 1-2-3-4-5

Per le unità immobiliari pignorate, non essendo concluso l'ietr burocratico, sussiste l'obbligo della presentazione del CDU, relativamente alle aree destinate a parcheggio e viabilità.

La destinazione del PUG è "Tessuto residenziale a bassa densità", art.5.8.3 delle NTA.

***ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON
APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI
COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE
PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;***

LOTTI 1-2-3-4-5

Per gli immobili pignorati è stato richiesto ed allegato il CDU



VERIFICHI CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; VERIFICHI, CON RIGUARDO AI TERRENI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE ED I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

Trattasi della costruzione di un complesso immobiliare costituito da n.3 edifici residenziali, composti ciascuno da n.3 villette a schiera, oltre alla realizzazione di opere pubbliche da cedere al Comune.

Per quanto riguarda gli edifici residenziali

risultano realizzati con Permesso a Costruire n.93 del 05.05.2009 e successive varianti con pratiche SCIA n.610 del 28.06.2012 e SCIA n.436 del 22.05.2014.

Per il ritiro del PdC n.93/2009 la ditta esecutata ha corrisposto i versamenti di €.9.096,04 per l'urbanizzazione primaria, €.11.640,66 per l'urbanizzazione secondaria e €.18.188,82 per la prima rata del costo di costruzione.

In data 27.06.2014 fu depositata, dal progettista incaricato, una richiesta di fine lavori parziale, limitatamente alle tre villette a schiera (LOTTI 3-4-5).

Per detta richiesta il Comune di Cesena avviò il procedimento con richiesta di integrazioni in data 08.07.2014, di seguito descritte:



- Atto definitivo per la cessione o servitù dell'area;*
- Copia dell'assegnazione da parte dell'Ufficio Numerazione Civica del numero;*
- Ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate con relative planimetrie;*
- Autorizzazione per l'immissione allo scarico alla fognatura pubblica per acque bianche e nere;*
- quietanza seconda rata del contributo previsto dalla L.10/77, pari a €.18.188,82 da versare entro il 05.05.2012;*
- Attestato Qualificazione Energetica (AQE);*
- Collaudo per opere di urbanizzazione (parcheggi, marciapiedi,ecc);*
- Perizia giurata e scheda B per bioedilizia;*
- Asseverazione del direttore lavori sulla corrispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico, in conformità al D.Lgs 192/2005, al D.Lgs 311/2006, nonché alla normativa regionale attinente (Del. n.156/2008);*
- Chiarimenti sulla data di inizio lavori.*

Alla data odierna non risultano ancora effettuate le integrazioni ed i pagamenti e, dalle informazioni assunte presso i tecnici del Comune di Cesena, la richiesta di fine lavori del 27.06.2014 risulta annullata d'ufficio per decorrenza termini.

Inoltre risultano prescritti i termini anche per il pagamento della “seconda rata del contributo previsto dalla L.10/77, pari a €.18.188,82” che non saranno più richiesti.

Alla luce delle informazioni assunte per ottenere l'abitabilità del complesso



immobiliare, costituito da n.9 villette con altrettanti garage, dovrà procedersi nei seguenti modi:

per i LOTTI 3-4-5

Si dovrà ripresentare la richiesta di fine lavori parziale (limitatamente ai Lotti 3-4-5) corredata dei documenti già richiesti con nota del 27.06.2014, fatta eccezione della seconda rata del contributo previsto dalla L.10/77, non più dovuto.

Le spese tecniche da sostenere per presentare la richiesta di fine lavori parziale corredata di tutti gli allegati richiesti possono essere stimate in **€.7.000,00/cadauna** (comprensiva di IVA).

Detto importo verrà decurtato dal valore di stima.

per il LOTTI 1-2

Si dovrà procedere con la riattivazione del titoli autorizzativi e, dopo l'esecuzione delle opere di completamento, ripresentare la richiesta di fine lavori parziale (limitatamente ai Lotti 1-2) come da indicazioni sopra esposte.

Le spese tecniche da sostenere per la riattivazione del titolo e per presentare la richiesta di fine lavori corredata di tutti gli allegati richiesti possono essere stimate in **€.11.000,00/cadauna** (comprensiva di IVA).

Detto importo verrà decurtato dal valore di stima.

Per quanto riguarda le opere pubbliche

risultano realizzate con Permesso a Costruire n.229 del 07.12.2011 e successive varianti con pratiche SCIA n.1372 del 12.12.2013 e SCIA n.151 del 01.03.2017.



Per il ritiro del PdC n.229/2011 è stata corrisposta fidejussione n.LM47/00A0069007 emessa dalla Lloyd Italico in data 25.10.2011 a garanzia della realizzazione delle opere.

Allo stato attuale risultano da completare alcune opere (tappeto bynder marciapiedi e strada pubblica, completamento verde pubblico, segnaletica stradale, pali illuminazione pubblica, allaccio fognature alla linea principale su Via San Mauro con taglio strada) oltre all'iter burocratico.

E' palese ricordare che il completamento delle opere pubbliche interessano tutte le 9 villette a schiera, sia le 5 oggetto di esecuzione che le 4 già vendute.

Le spese da sostenere per completare le opere di rubanizzazione possono essere stimate in €. 164.000,00 (comprensivo di IVA) circa oltre a €. 25.000,00 per pratiche ed oneri vari (comprensivo di IVA).

Considerato che trattasi di n.9 villette a schiera la quota per ciascuna villetta è pari a €. **21.000,00** (comprensivo di IVA).

Detto importo verrà decurtato dal valore di stima.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica

dei Lotti, si segnala quanto segue:

LOTTE 1-2

Essendo gli immobili allo stato grezzo la conformità andrà verificata a fine lavori.

LOTTO 3

Dagli accertamenti risulta quanto segue:

a) al piano interrato risulta realizzato un vano in ampliamento all'edificio



principale, fuori sagoma;

b) al piano sottotetto risultano realizzati dei divisori per la rimodulazione del vano agibile;

LOTTO 4

c) al piano sottotetto risultano realizzati dei divisori per la rimodulazione del vano agibile;

d) al piano sottotetto il vano esistente risulta utilizzato come camera da letto;

LOTTO 5

e) al piano interrato risulta realizzato un vano in ampliamento all'edificio principale, fuori sagoma;

f) al piano interrato il vano garage risulta diviso in due ambienti con un divisorio;

g) al piano sottotetto risulta realizzato un divisorio per la rimodulazione del vano agibile.

***PROCEDA, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA POSSIBILTA'
DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL DPR 6.6.2001 N.380, PRECISANDO
GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE
PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO....***

LOTTE 1-2

Da verificare a fine lavori.

LOTTO 3

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesena, le difformità di cui ai punti **a)** non risulta sanabile e, pertanto, dovrà essere ripristinate. I costi presunti dell'intervento possono essere stimati in



€. 2.000,00.

Per quanto riguarda la difformità di cui ai punto **b)** potrà essere presentata CILA in Sanatoria ai sensi dell'art.16/bis L.23/2004 previa sanzione di **€.1.000,00** e spese tecniche, valutabili in **€. 4.000,00.**

LOTTO 4

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesena, la difformità di cui ai punto **c)** potrà essere presentata CILA in Sanatoria ai sensi dell'art.16/bis L.23/2004 previa sanzione di **€. 1.000,00** e spese tecniche, valutabili in **€. 4.000,00.**

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti **d)** riguarda un uso non funzionale e pertanto, dovrà essere rimosso il letto.

LOTTO 5

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesena, le difformità di cui ai punti **e)** ed **f)** non risultano sanabili e, pertanto, dovranno essere ripristinati. I costi presunti dell'intervento possono essere stimati in

€. 2.500,00.

Per quanto riguarda la difformità di cui ai punto **g)** potrà essere presentata CILA in Sanatoria ai sensi dell'art.16/bis L.23/2004 previa sanzione di **€.1.000,00** e spese tecniche, valutabili in **€. 4.000,00.**

***VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O
USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE
IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA'
OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;***



Dalle informazioni assunte non risultano gravami di cui sopra.

*VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE
DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO
AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE; OVE IL
FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO
PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE....*

LOTTO 1

Il Lotto, essendo allo stato grezzo, è privo di Attestato di Prestazione Energetica.

L'E.S. ha redatto dichiarazione di esenzione.

LOTTO 2

Il Lotto, essendo allo stato grezzo, è privo di Attestato di Prestazione Energetica.

L'E.S. ha redatto dichiarazione di esenzione.

LOTTO 3

Il Lotto, essendo allo stato grezzo, è privo di Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta già dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. omissis... in data 02.07.2014 con scadenza al 02.07.2024; l'E.S. ha provveduto a reperirne copia che viene allegata.

LOTTO 4

L'immobile oggetto di pignoramento risulta già dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. omissis... in data 02.07.2014 con



scadenza al 02.07.2024; l'E.S. ha provveduto a reperirne copia che viene allegata.

LOTTO 5

L'immobile oggetto di pignoramento risulta già dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. omissis... amara in data 02.07.2014 con scadenza al 02.07.2024; l'E.S. ha provveduto a reperirne copia che viene allegata.

*PROVVEDA A OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO
ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.....NESSUN ULTERIORE
ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI
LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA*

LOTTI 1-2

Essendo il fabbricato in corso di costruzione non necessita dell'APE.

*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, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA
AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI
(O COMUNQUE SUPERIORI A €3.000,00)*

LOTTI 1-2

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano accatastati in modo conforme allo stato di fatto dei medesimi, come F/3, allo stato grezzo.

LOTTO 3

L'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato in modo **non**



conforme allo stato di fatto dei luoghi. Essendo necessario eseguire pratica di sanatoria si rimanda l'aggiornamento catastale alla presentazione delle pratiche.

LOTTO 4

L'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato in modo **non conforme** allo stato di fatto dei luoghi. Essendo necessario eseguire pratica di sanatoria si rimanda l'aggiornamento catastale alla presentazione delle pratiche.

LOTTO 5

L'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato in modo **non conforme** allo stato di fatto dei luoghi. Essendo necessario eseguire pratica di sanatoria si rimanda l'aggiornamento catastale alla presentazione delle pratiche.

QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE

E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI...

LOTTI 1-2-3-4-5

Non risultano variazioni che possano impedire il trasferimento degli immobili pignorati.

PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER

LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA

SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL

VALORE PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO...),

ESPONENDO



CRITERI ADOTTATI

LOTTE 1-2-3-4-5

Preso atto delle caratteristiche delle unità immobiliari, il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "**più probabile valore di mercato**" **eseguito per comparazione diretta.**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso a "residenziale"**, delle medesime caratteristiche di quelli in oggetto.

Si terrà conto che le unità immobiliari sono ubicate in Comune di Cesena, località Settecrociari, in un contesto di tipologia a schiera. Inoltre occorre tenere conto dello stato attuale dei Lotti 1-2 (allo stato grezzo) e di conservazione degli altri Lotti 3-4-5 (già ultimati), delle finiture interne, dello stato conservativo in generale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche 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), rapportata ad immobili aventi medesime caratteristiche 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 delle unità in questione, saranno senz'altro determinate con riferimento alla superfici commercialmente vendibili che di seguito saranno calcolate.

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato degli



immobili in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona o in zone simili e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine, in taluni casi, si possono prendere a riferimento anche i valori OMI e degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, del fatto che le villette sono dotate solo una camera da letto matrimoniale, delle condizioni del terreno circostante e delle recinzioni che necessitano di aggiustamenti, dello stato conservativo e della richiesta offerta dal mercato, sia da ritenersi congruamente pari a €. **700,00/mq** per i Lotti 1-2 ed €.**1.600,00/mq** per i Lotti 3-4-5.

Per quanto riguarda le superfici vengono di seguito indiate le superfici commerciali delle singole unità immobiliari, depurate delle superfici oggetto

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTE 1-2-3-4-5

Per i Lotti suindicati, trattandosi di unità ad uso residenziale, il parametro



che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie degli stessi, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale". Le superfici lorde delle singole unità, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione da apposito coefficiente.

LOTTO 1

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
piano interrato	mq. 55,00	x	0,50	=	mq. 27,50
piano terra	mq. 40,00	x	1,00	=	mq. 40,00
piano primo	mq. 38,50	x	1,00	=	mq. 38,50
balcone	mq. 12,00	x	0,30	=	mq. 3,60
piano sottotetto	mq. 40,00	x	0,75	=	mq. 30,00
corte pertinenziale	mq. 120,00	x	0,10	=	mq. 12,00
<i>totale superficie commerciale</i>					<i>mq. 151,60</i>

arrotondabili a **mq. 151,00**

LOTTO 2

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
piano interrato	mq. 68,00	x	0,50	=	mq. 34,00
piano terra	mq. 40,00	x	1,00	=	mq. 40,00
piano primo	mq. 38,50	x	1,00	=	mq. 38,50
balcone	mq. 12,00	x	0,30	=	mq. 3,60
piano sottotetto	mq. 40,00	x	0,75	=	mq. 30,00



corte pertinenziale	mq.	125,00	x	0,10	=	mq.	12,50
<i>totale superficie commerciale</i>						<i>mq.</i>	<i>158,60</i>

arrotondabili a **mq. 158,00**

LOTTO 3

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale	
piano interrato	mq.	55,00	x	0,50	= mq. 27,50	
piano terra	mq.	40,00	x	1,00	= mq. 40,00	
piano primo	mq.	38,50	x	1,00	= mq. 38,50	
balcone	mq.	12,00	x	0,30	= mq. 3,60	
piano sottotetto	mq.	40,00	x	0,75	= mq. 30,00	
corte pertinenziale	mq.	170,00	x	0,10	= mq. 17,00	
<i>totale superficie commerciale</i>						<i>mq. 156,60</i>

arrotondabili a **mq. 156,00**

LOTTO 4

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
piano interrato	mq.	68,00	x	0,50	= mq. 30,00
piano terra	mq.	40,00	x	1,00	= mq. 40,00
piano primo	mq.	38,50	x	1,00	= mq. 38,50
balcone	mq.	11,00	x	0,30	= mq. 3,30
piano sottotetto	mq.	40,00	x	0,50	= mq. 20,00



corte pertinenziale	mq.	125,00	x	0,10	=	mq.	12,50
<i>totale superficie commerciale</i>							<i>mq. 154,30</i>

arrotondabili a **mq. 154,00**

LOTTO 5

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale		
piano interrato	mq.	55,00	x	0,50	= mq. 27,50		
piano terra	mq.	40,00	x	1,00	= mq. 40,00		
piano primo	mq.	38,50	x	1,00	= mq. 38,50		
balcone	mq.	14,00	x	0,30	= mq. 4,20		
piano sottotetto	mq.	40,00	x	0,75	= mq. 30,00		
corte pertinenziale	mq.	120,00	x	0,10	= mq. 12,00		
<i>totale superficie commerciale</i>							<i>mq. 152,20</i>

arrotondabili a **mq. 152,00**

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato che si ricava sarà il seguente:

LOTTO 1

$$\text{mq. } 151,00 \times \text{€mq } 700,00 = \text{€. } 105.700,00$$

LOTTO 2

$$\text{mq. } 158,00 \times \text{€mq } 700,00 = \text{€. } 110.600,00$$

LOTTO 3

$$\text{mq. } 156,00 \times \text{€mq } 1.600,00 = \text{€. } 249.600,00$$



LOTTO 4

mq. 154,00 x €\mq 1.600,00 = €. 246.400,00

LOTTO 5

mq. 152,00 x €\mq 1.600,00 = €. 243.200,00

I valori sopra indicati **devono essere ridotti** dei seguenti costi:

- a) costi da sostenere per chiusura pratiche edilizie delle singole villette;
- b) costi per opere e pratiche per chiusura opere pubbliche;
- c) costi per sanatorie edilizie e/o opere di ripristino delle singole villette;
- d) quota pari al 10% per assenza di garanzia per vizi, trattandosi di vendita giudiziaria.

I valori finali saranno i seguenti:

LOTTO 1

- Valore sopra indicato	€.	105.700,00 –	
- costi da sostenere di cui al punto a)	€.	11.000,00 –	
- costi da sostenere di cui al punto b)	€.	<u>21.000,00 =</u>	
		€.	73.700,00 –
- quota 10% per garanzia	€.	<u>7.370,00 =</u>	
	Valore di Mercato	€.	66.330,00

arrotondabile a €.**66.000,00**

(diconsi euro sessantaseimila/00).

LOTTO 2

- Valore sopra indicato	€.	110.600,00 –
- costi da sostenere di cui al punto a)	€.	11.000,00 –



- costi da sostenere di cui al punto b)	<u>€. 21.000,00 =</u>	
		€. 78.600,00 –
- quota 10% per garanzia	<u>€. 7.860,00 =</u>	
	Valore di Mercato	€. 70.740,00

arrotondabile a **€. 71.000,00**

(diconsi euro settantunmila/00).

LOTTO 3

- Valore sopra indicato	€. 249.600,00 –	
- costi da sostenere di cui al punto a)	€. 7.000,00 –	
- costi da sostenere di cui al punto b)	€. 21.000,00 –	
- costi da sostenere di cui al punto c)	<u>€. 7.000,00 =</u>	
		€. 214.600,00 –
- quota 10% per garanzia	<u>€. 21.460,00 =</u>	
	Valore di Mercato	€. 193.140,00

arrotondabile a **€. 193.000,00**

(diconsi euro centonovantatremila/00).

LOTTO 4

- Valore sopra indicato	€. 246.400,00 –	
- costi da sostenere di cui al punto a)	€. 7.000,00 –	
- costi da sostenere di cui al punto b)	€. 21.000,00 –	
- costi da sostenere di cui al punto c)	<u>€. 5.000,00 =</u>	
		€. 213.400,00 –
- quota 10% per garanzia	<u>€. 21.340,00 =</u>	



Valore di Mercato € 192.060,00

arrotondabile a € 192.000,00

(diconsi euro centonovantaduemila/00).

LOTTO 5

- Valore sopra indicato	€ 243.200,00 –
- costi da sostenere di cui al punto a)	€ 7.000,00 –
- costi da sostenere di cui al punto b)	€ 21.000,00 –
- costi da sostenere di cui al punto c)	€ 7.500,00 =
	€ 207.700,00 –
- quota 10% per garanzia	€ 20.770,00 =

Valore di Mercato € 186.930,00

arrotondabile a € 187.000,00

(diconsi euro centottantasettemila/00).

NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL
NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI
IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA.....

PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI,
DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO
IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUIOTE NON PIGNORATE

LOTTI 1-2-3-4-5

Il pignoramento colpisce la quota intera.

EVIDENZE TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI



VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

LOTTO 1

INTERA PROPRIETA' di villetta a schiera, di testata, facente parte un
fabbricato tri-familiare in corso di costruzione costituita da una unità
abitativa disposta su tre livelli fuori terra, piani terra, primo e secondo, oltre
a piano interrato con cantina e autorimessa e corte esclusiva di pertinenza,
posto in Comune di Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara
n.S.N.C..

La villetta prevede una zona giorno al piano terra con cucina, soggiorno e bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.30 ca, una zona notte al piano primo con una camera da letto matrimoniale, un vano servizi e/o guardaroba ed un bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.27 ca. e un vano sottotetto con un vano servizi della superficie pari a mq.31 ca. Il vano interrato si compone di vano cantina e lavanderia oltre ad un garage accessibile da rampa esterna, per una superficie calpestabile pari a mq.50 ca. Tutti i piani sono collegati da scala interna allo stato grezzo. I solaio dei piani intermedi sono in latero cemento mentre, quello di copertura, in legno. L'unità risulta allo stato grezzo, priva di divisori, intonaci, impianti, infissi interni ed esterni, pavimenti, rivestimenti ed altro.

Esternamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato. Il manto di copertura è in tegole portoghesi con lattonerie in rame.

L'area esterna di pertinenza, della superficie pari a mq.120 ca, risulta in stato di abbandono, da rendere funzionale.

L'accesso al garage, posto al piano interrato, è garantito dalla rampa posta sulla Via Lamberto Corbara.



La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 151,00 ca.

L'unità risulta allo stato grezzo e la conformità andrà verificata a fine lavori.

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, non può essere concesso in locazione.

LOTTO 2

INTERA PROPRIETA' di villetta a schiera, facente parte un fabbricato trifamiliare in corso di costruzione (corpo centrale), costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli fuori terra, piani terra, primo e secondo, oltre a piano interrato con cantina e autorimessa e corte esclusiva di pertinenza, posto in Comune di Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.S.N.C..

La villetta prevede una zona giorno al piano terra con cucina, soggiorno e bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.30 ca, una zona notte al piano primo con una camera da letto matrimoniale, un vano servizi e/o guardaroba ed un bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.27 ca. e un vano sottotetto con un vano servizi della superficie pari a mq.31 ca. Il vano interrato si compone di vano cantina e lavanderia oltre ad un garage accessibile da rampa esterna, per una superficie calpestabile pari a mq.58 ca. Tutti i piani sono collegati da scala interna allo stato grezzo.

L'unità risulta allo stato grezzo, priva di divisori, intonaci, impianti, infissi interni ed esterni, pavimenti, rivestimenti ed altro.

Esternamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato. Il manto di copertura è in tegole portoghesi con lattonerie in rame.

L'area esterna di pertinenza, della superficie pari a mq.125 ca, risulta in



stato di abbandono, da rendere funzionale.

L'accesso al garage, posto al piano interrato, è garantito dalla rampa posta sulla Via Lamberto Corbara.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 158,00 ca.

L'unità risulta allo stato grezzo e la conformità andrà verificata a fine lavori.

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, non può essere concesso in locazione.

LOTTO 3

INTERA PROPRIETA di villetta a schiera, di testata, facente parte un fabbricato tri-familiare costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli fuori terra, piani terra, primo e secondo, oltre a piano interrato con cantina e autorimessa e corte esclusiva di pertinenza, posto in Comune di Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.S.N.C.

L'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, collegati da scale interne, oltre a corte pertinenziale esclusiva.

Il piano terra ha un'altezza pari a ml.2.70 ca. e risulta composto da un unico ambiente cucina-soggiorno oltre a bagno con antibagno, per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.31 ca. Il piano primo ha una altezza pari a ml.2,70 ca. e risulta composta da vano letto, vano ripostiglio e bagno, per complessivi mq.27 ca. oltre a due balconi (fronte/retro) di mq.25 ca.

Il piano sottotetto ha altezza media ml.1,75 e si compone di due vani ripostiglio per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.31 ca.

Il piano interrato ha altezza pari a ml.2,40 e si compone di un vano cantina, una lavanderia ed il garage, per una superficie calpestabile complessiva pari



a mq.51 ca.

(Le superfici sono state dedotte dall'elaborato planimetrico allegato all'ultimo titolo autorizzativo).

La palazzina è stata costruita negli anni 2009-2014 circa e presenta una struttura portante intelaiata in c.a., implacati intermedi in latero cemento e copertura in legno; le finiture interne consistono in pavimenti in monocottura a tutti i piani, rivestimenti in ceramica nei bagni, infissi in pvc con vetro camera con scuroni in alluminio anodizzato, porte interne in legno tamburato, tinteggiature alle pareti. Al momento del sopralluogo alcune porte risultavano rimosse dalla loro sede oltre alla mancanza di un parapetto scale.

L'alloggio risulta dotato di impianto di riscaldamento radiante integrato con termosifoni in acciaio in alcuni vani ed alimentati da caldaia a gas, impianto elettrico sottotraccia a norma CEI. Le finiture esterne consistono in murature intonacate e tinteggiate, manto di copertura in tegole e lattonerie in rame.

Nel complesso si può affermare che l'edificio, oggetto di pignoramento, presenta un discreto grado di finitura sia interno che esterno, fatta eccezione di alcune finiture esterne (marciapiedi, muretti, pozzetti) che presentano cedimenti causati da vizi di realizzazione.

L'area esterna di pertinenza, della superficie pari a mq.170 ca, risulta recintata, in parte adibita a giardino ed in parte pavimentata con betonelle.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 156,00 ca.

L'unità non risulta conforme sotto il profilo edilizio e sarà necessario effettuare sanatoria edilizia ed opere di ripristino.



L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di € 7.200,00/annui.

LOTTO 4

INTERA PROPRIETA di villetta a schiera, corpo centrale, facente parte un fabbricato tri-familiare costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli fuori terra, piani terra, primo e secondo, oltre a piano interrato con cantina e autorimessa e corte esclusiva di pertinenza, posto in Comune di Cesena, località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.34.

L'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, collegati da scale interne, oltre a corte pertinenziale esclusiva.

Il piano terra ha un'altezza pari a ml.2.70 ca. e risulta composto da un unico ambiente cucina-soggiorno oltre a bagno con antibagno, per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.30 ca. Il piano primo ha una altezza pari a ml.2,70 ca. e risulta composta da vano letto, vano ripostiglio e bagno, per complessivi mq.27 ca. oltre a due balconi (fronte/retro) di mq.21 ca.

Il piano sottotetto ha altezza media ml.1,75 e si compone di due vani ripostiglio per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.31 .

Il piano interrato ha altezza pari a ml.2,40 e si compone di un vano cantina, un bagno ed il garage, per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.56 ca.

(Le superfici sono state dedotte dall'elaborato planimetrico allegato all'ultimo titolo autorizzativo).

La palazzina è stata costruita negli anni 2009-2014 circa e presenta una struttura portante intelaiata in c.a., implacati intermedi in latero cemento e



copertura in legno; le finiture interne consistono in pavimenti in monocottura a tutti i piani, rivestimenti in ceramica nei bagni, infissi in pvc con vetro camera con scuroni in alluminio anodizzato, porte interne in legno tamburato, tinteggiature alle pareti.

L'alloggio risulta dotato di impianto di riscaldamento radiante integrato con termosifoni in acciaio in alcuni vani ed alimentati da caldaia a gas, impianto elettrico sottotraccia a norma CEI. Le finiture esterne consistono in murature intonacate e tinteggiate, manto di copertura in tegole e lattonerie in rame.

Nel complesso si può affermare che l'edificio, oggetto di pignoramento, presenta un discreto grado di finitura sia interno che esterno, fatta eccezione di alcune finiture esterne (marciapiedi, muretti, pozzetti) che presentano cedimenti causati da vizi di realizzazione.

L'area esterna di pertinenza, della superficie pari a mq.125 ca, risulta recintata, in parte adibita a giardino ed in parte pavimentata con betonelle.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 154,00 ca.

L'unità non risulta conforme sotto il profilo edilizio e sarà necessario effettuare sanatoria edilizia ed opere di ripristino.

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di €.7.200,00/annui.

LOTTO 5

INTERA PROPRIETA di villetta a schiera, di testata, facente parte un
fabbricato tri-familiare costituita da una unità abitativa disposta su tre livelli
fuori terra, piani terra, primo e secondo, oltre a piano interrato con cantina e



autorimessa e corte esclusiva di pertinenza, posto in Comune di Cesena,
località Settecrociari, Via Lamberto Corbara n.30.

L'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, collegati da scale interne, oltre a corte pertinenziale esclusiva.

Il piano terra ha un'altezza pari a ml.2,70 ca. e risulta composto da un unico ambiente cucina-soggiorno oltre a bagno con antibagno, per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.29 ca. Il piano primo ha una altezza pari a ml.2,70 ca. e risulta composta da vano letto, vano ripostiglio e bagno, per complessivi mq.29 ca. oltre a due balconi di mq.24 ca. complessivi.

Il piano sottotetto ha altezza media ml.1,75 e si compone di due vani ripostiglio per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.31 ca.

Il piano interrato ha altezza pari a ml.2,40 e si compone di un vano cantina, una lavanderia ed il garage, per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.50 ca.

(Le superfici sono state dedotte dall'elaborato planimetrico allegato all'ultimo titolo autorizzativo).

La palazzina è stata costruita negli anni 2009-2014 circa e presenta una struttura portante intelaiata in c.a., implacati intermedi in latero cemento e copertura in legno; le finiture interne consistono in pavimenti in monocottura ai piani interrato, terra e parte del sottotetto e pavimenti in legno al piano primo e parte del sottotetto, rivestimenti in ceramica nei bagni, infissi in pvc con vetro camera con scuroni in alluminio anodizzato, porte interne in legno tamburato, tinteggiature alle pareti.

L'alloggio risulta dotato di impianto di riscaldamento radiante integrato con termosifoni in acciaio in alcuni vani ed alimentati da caldaia a gas, impianto



elettrico sottotraccia a norma CEI. Le finiture esterne consistono in murature intonacate e tinteggiate, manto di copertura in tegole e lattonerie in lamiera.

Nel complesso si può affermare che l'edificio, oggetto di pignoramento, presenta un discreto grado di finitura sia interno che esterno, fatta eccezione di alcune finiture esterne (marciapiedi, muretti, pozzetti) che presentano cedimenti causati da vizi vizi di realizzazione.

L'area esterna di pertinenza, della superficie pari a mq.120 ca, risulta recintata, in parte adibita a giardino ed in parte pavimentata con betonelle.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 152,00 ca.

L'unità non risulta conforme sotto il profilo edilizio e sarà necessario effettuare sanatoria edilizia ed opere di ripristino.

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di €.7.200,00/annui.

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

Considerato le caratteristiche degli immobili pignorati, preso atto che trattasi di immobili distinti, si ritiene che debbano essere venduti in lotti distinti come sopra specificato.

ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

Il codice fiscale della società esecutata, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:
omissis...



ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEI DEBITORI
ESECUTATI E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE
DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO...

Non dovuto

ACQUISISCA, INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI
OCCUPANTI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

E' stato richiesto il certificato di residenza degli occupanti, relativamente ai

LOTTO 4

LOTTO 5

Per quanto riguarda il LOTTO 3 viene utilizzato saltuariamente dagli attuali possessori.

VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA
PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVNTUALI DOMANDE GIUDIZIALI..

Non risultano pendenti cause relative alle eventuali domande giudiziali trascritte alla data della visura aggiornata eseguita dall'E.S.

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 giuridica, la vendita sarà da assoggettare ad IVA.



Cesena li, 24.04.2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Gabriele Pasini

