

PERIZIA PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
Esecuzione Immobiliare N. 156/2021

promossa da



contro



E



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

LOTTO A



LOTTO B



LOTTO C



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

CUSTODE GIUDIZIARIO
DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

ESPERTO STIMATORE
DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI

via dell'Arrigoni, 308 - 47522 Cesena (FC) - C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406

MAIL enricarossiarchitetto@gmail.com - PEC enrica.rossi@archiworldpec.it



SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.7
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA	pag.7
LOTTO A – via Cavour CESENA	
A.02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.8
A.02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.9
A.02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.10
A.02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CON RILIEVO FOTOGRAFICO	pag.11
A.02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.23
LOTTO B – via A. de Gasperi GAMBETTOLA	
B.02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.27
B.02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.30
B.02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.31
B.02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CON RILIEVO FOTOGRAFICO	pag.32
B.02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.47
LOTTO C – via Casetti di San Mauro CESENA	
C.02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.50
C.02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.55
C.02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.55
C.02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CON RILIEVO FOTOGRAFICO	pag.57
C.02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.71
03) VERIFICHE PROPRIETA'	pag.73
LOTTO A – via Cavour CESENA	
A.03.01) PROPRIETA'	pag.73
A.03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.73
A.03.03) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.74
LOTTO B – via A. de Gasperi GAMBETTOLA	
B.03.01) PROPRIETA'	pag.74
B.03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.74



B.03.03) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.75
LOTTO C – via Casetti di San Mauro CESENA	
C.03.01) PROPRIETA'	pag.76
C.03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.76
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.77
LOTTO A, B e C	pag.77
05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.82
LOTTO A, B e C	pag.82
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.83
LOTTO A, B e C	pag.83
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.83
LOTTO A – via Cavour CESENA	pag.83
LOTTO B – via A. de Gasperi GAMBETTOLA	pag.83
LOTTO C – via Casetti di San Mauro CESENA	pag.84
08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.84
LOTTO A – via Cavour CESENA	
A.08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.84
A.08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.85
LOTTO B – via A. de Gasperi GAMBETTOLA	
B.08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.86
B.08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.86
LOTTO C – via Casetti di San Mauro CESENA	
C.08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.87
C.08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.88
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	pag.89
LOTTO A, B e C	pag.89
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag.89
LOTTO A – via Cavour CESENA	pag.89
LOTTO B – via A. de Gasperi GAMBETTOLA	pag.89



LOTTO C – via Casetti di San Mauro CESENA	pag.90
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag.90
LOTTO A – via Cavour CESENA	pag.90
LOTTO B – via A. de Gasperi GAMBETTOLA	pag.91
LOTTO C – via Casetti di San Mauro CESENA	pag.92
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.93
LOTTO A – via Cavour CESENA	
A.13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.94
A.13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.95
A.13.03) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.95
LOTTO B – via A. de Gasperi GAMBETTOLA	
B.13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.96
B.13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.97
B.13.03) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.97
LOTTO C – via Casetti di San Mauro CESENA	
C.13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.97
C.13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.98
C.13.03) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.99
14) OPERE ABUSIVE	pag.100
LOTTO A – via Cavour CESENA	pag.100
LOTTO B – via A. de Gasperi GAMBETTOLA	pag.100
LOTTO C – via Casetti di San Mauro CESENA	pag.100
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.101
LOTTO A, B e C	pag.101
16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.102
LOTTO A – via Cavour CESENA	pag.102
LOTTO B – via A. de Gasperi GAMBETTOLA	pag.102
LOTTO C – via Casetti di San Mauro CESENA	pag.103
18) ACCATAMENTI	pag.103



LOTTO A – via Cavour CESENA	pag.103
LOTTO B – via A. de Gasperi GAMBETTOLA	pag.103
LOTTO C – via Casetti di San Mauro CESENA	pag.104
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag.104
LOTTO A, B e C	pag.104
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	pag.104
LOTTO A	
A.20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.104
A.20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.107
A.20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.110
A.20.04) VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI	pag.110
A.20.05) VALORE DI STIMA FINALE (LOTTO A)	pag.111
LOTTO B	
B.20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.112
B.20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.115
B.20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.116
B.20.04) VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI	pag.117
B.20.05) VALORE DI STIMA FINALE (LOTTO B)	pag.121
LOTTO C	
C.20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.122
C.20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.124
C.20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.127
C.20.04) VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI	pag.127
C.20.05) VALORE DI STIMA FINALE (LOTTO C) e QUOTA PIGNORATA	pag.129
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.129
LOTTO A, B e C	pag.129
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	pag.131
LOTTO A – via Cavour CESENA	pag.131
LOTTO B – via A. de Gasperi GAMBETTOLA	pag.132
LOTTO C – via Casetti di San Mauro CESENA	pag.133



23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.8134
LOTTO A, B e C	pag.134
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.135
LOTTO A, B e C	pag.135
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.135
LOTTO A, B e C	pag.135
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.136
LOTTO A, B e C	pag.136
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.136
LOTTO A, B, e C	pag.136
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.138
LOTTO A, B, e C	pag.138
29) ISTANZE DI PROROGA	pag.139
LOTTO A, B, e C	pag.139
30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"	pag.139
LOTTO A, B, e C	pag.139
31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.139
LOTTO A, B, e C	pag.140

ELENCO ALLEGATI LOTTO A, B e C pag.141



La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con studio professionale in Cesena, Via dell'Arrigoni n.308, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 08 luglio 2022 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 14 luglio 2022, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario Dott.ssa Costanza Mariani in data 22 settembre 2022, 11 ottobre 2022 e 25 novembre 2022, descrive quanto segue:

01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

La società debitrice e il debitore sono stati avvisati tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata agli stessi presso sia la sede legale che il domicilio, in data 28 luglio 2022, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo per ciascun lotto (A, B e C), previo accordo con il custode giudiziario Dott.ssa Costanza Mariani.

La spedizione della raccomandata ha avuto esito negativo con la riconsegna della lettera iniziale per compiuta giacenza e alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore non è stato possibile eseguire il sopralluogo.

Successivamente, inseguito alla comunicazione del custode giudiziario consegnata sul posto durante il primo sopralluogo, è stato possibile eseguire il secondo sopralluogo e precisamente:

- LOTTO A 11 ottobre 2022 alle ore 9,30
- LOTTO B 25 novembre 2022 alle ore 9,30
- LOTTO C 11 ottobre 2022 alle ore 11,00

Si allegano le raccomandate con la ricevuta di ritorno o la compiuta giacenza (v. All. 01).

02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE.



LOTTO A

A.02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO

relativamente a:

- *Appartamento a primo terra rialzato facente parte di fabbricato sito a Cesena in via Cavour n.24 con cantina esclusiva a piano seminterrato dotata di ingresso indipendente.*
- *Comproprietà di parti comuni (beni comuni non censibili) così costituite: ingresso, disimpegno e scale comuni, vani contatori e cortile esterno sul retro.*

Il fabbricato è composto da n.2 unità immobiliari, di cui una a piano terra rialzato e una a piano primo, accessibili entrambe dal vano scala comune su via Cavour.

A piano seminterrato, inoltre sono presenti due cantine in proprietà rispettivamente alle due unità immobiliari, con ingresso indipendente sul retro del fabbricato ed accessibili da una piccola scala comune che conduce ad un cortiletto nel quale sono situati anche i contatori e i pozzetti delle fognature comuni.

Oltre ad un ingresso indipendente esterno, la cantina della proprietà in esame, è collegata all'appartamento del piano terra rialzato tramite una scala interna di proprietà comune, che è costituita dalla rampa originaria del vano scala comune che conduceva all'interrato, e di fatto, inseguito ai lavori di ristrutturazione risulta accessibile unicamente dalla proprietà dell'appartamento a piano terra rialzato.

La proprietà in esame è così composta:

- Appartamento a piano terra rialzato formato da ingresso/cucina/soggiorno, 1 camera, 1 studio, 1 bagno, 1 disimpegno e 1 balcone;
- Cantina a piano seminterrato utilizzata impropriamente come abitazione (ingresso, monocale, angolo cottura e bagno) accessibile sia dal cortile sul retro che dal vano scala comune interno, di fatto accessibile solo dall'appartamento in oggetto.

La superficie del terreno sul quale si erge l'intero complesso, che ne costituisce sedime e corte comune (area coperta e area scoperta), è pari a mq 90 catastali.

Di conformazione ad "L", il fabbricato si sviluppa su via Cavour, via Madonna delle Rose e una strada privata di accesso al retro degli edifici su via Cavour.

Alla data del sopralluogo (22.09.2022 e 11.10.2022) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile.

In confine sul fronte di via Cavour, l'ingresso principale del fabbricato è identificato da un portone comune, nel retro, invece l'area esterna risulta liberamente accessibile e caratterizzata da una piccola scala di accesso alle 2 cantine.

L'immobile è ubicato lungo la via Cavour al civico n.24 nel centro storico di Cesena in una zona ancora accessibile tramite la viabilità pubblica, a ridosso della Barriera, quale porta d'ingresso alla zona pedonale della città.

Tale collocazione, in zona facilmente accessibile con l'automobile, si trova nelle immediate vicinanze



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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
REP. N. 2114 del 20.08.2021

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

UNITA' NEGOZIALE 1

Catasto Fabbricati

Foglio 214 Part. 359 - sub 3 - Cat. A/2 - vani 4,5 – rendita catastale € 406,71.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 27.09.2021
(Registro Particolare 12852 Registro Generale 18404)

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, 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.

QUADRO D

AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE IL FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DELCREDITO COOPERATIVO ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. GIULIABALDACCI IN PRATO, VIALE DELLA REPUBBLICA, 272. DICHIARO DI AVER CONTROLLATO I DATI ANAGRAFICI, CODICI FISCALI E DATI CATASTALI AGGIUNTI NELLA PRESENTE NOTA. MANLEVO IL CONSERVATORE DEI RR.II. DI FORLÌ DA OGNI SUA RESPONSABILITÀ AL RIGUARDO.

COMMENTI

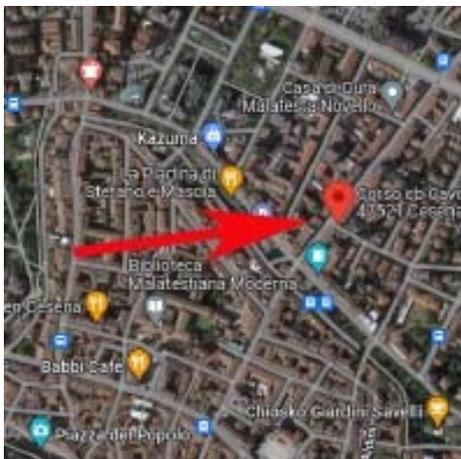
Gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente identificati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della particella su cui sorge il fabbricato condominiale (Foglio 124 part. 359 come ente urbano di mq 90) per le aree comuni, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 124 part.359 sub 3) identificano comunque correttamente l'intero immobile oggetto di pignoramento.

Il pignoramento non si allega in quanto già presente nel fascicolo della procedura esecutiva.



A.02.4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO



L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione immobiliare, si trova a piano terra rialzato con ingresso su via Cavour dal vano scala comune e ingresso indipendente sul retro, dal piccolo cortile comune seminterrato attraverso la cantina.



FOTO 01 - CORSO CAVOUR N.24



FOTO 02 - CORSO CAVOUR
ANGOLO VIA MADONNA DELLE ROSE



FOTO 03 - VICOLO PRIVATO DA
VIA MADONNA DELLE ROSE

La proprietà è costituita da un appartamento interamente distribuito sul piano e da una cantina a piano seminterrato; in particolare l'appartamento è formato da cucina/sogg./ingresso, 1 camera, 1 studio, 1 bagno, 1 disimpegno e 1 balcone.

Il fabbricato presenta impianto ad "L" con scala laterale di distribuzione ai 2 appartamenti, rispettivamente a piano terra rialzato e piano primo.

Costruito in aderenza al confine di un'altra proprietà secondo la tipologia a schiera, presenta una conformazione architettonica compatta e completamente libera su tre fronti.

La dotazione di aperture sulle tre facciate in posizione contrapposta, all'interno dell'alloggio determina un discreto livello nel rapporto sia di illuminazione che di areazione, ed anche il piano seminterrato fornito di aperture fuori terra raggiunge anch'esso un buon livello di areazione non sempre possibile nei piani interrati.

La cortina edilizia dei fabbricati su via Cavour ricade nella città storica ma ad esclusione della



conservazione della facciata, non è soggetta ad alcun vincolo conservativo da parte della Sovrintendenza ai Beni Culturali.

Il complesso non è classificato come edificio di interesse storico-tipologico.

Durante i lavori di ristrutturazione iniziati nel 2001, infatti se inizialmente erano previsti solo lavori di ristrutturazione edilizia, nel 2002 in variante alla pratica iniziale, è stato richiesto un titolo edilizio che prevedeva la totale demolizione e ricostruzione del fabbricato secondo sagoma, pertanto la struttura del fabbricato e tutte le componenti dell'involucro edilizio sono state rinnovate nel 2002 con fine dei lavori al 20.10.2005 e relativa richiesta di agibilità mai completata.

Costruito in confine sulle vie Cavour, via Madonna delle Rose e una piccola strada privata nel retro di via Cavour, il fabbricato viene a costituire il completamento della cortina edilizia storica che caratterizza il corso Cavour quale importante asse viario di accesso alla città storica con la famosa vicina porta della Barriera.

La porta della Barriera viene costruita nel 1800 al posto della porta Cervese di origini Malatestiane e rappresenta ancora oggi un importante punto di riferimento cittadino sia storico che culturale ed artistico.



FOTO 04 - PROSPETTO PRINCIPALE



FOTO 05 - VISTA DEL FRONTE RETRO
E DEL FRONTE LATERALE



FOTO 06 - INGRESSO CANTINE SUL
FRONTE RETRO DEL FABBRICATO

Pur trattandosi di un edificio a schiera di testata con affaccio libero su 3 lati, il fronte principale che identifica i caratteri architettonici dell'edificio è il fronte su via Cavour e fra gli elementi principali della facciata si individuano la massa compatta del fronte, il cornicione scalettato, la fascia marcapiano, la zoccolatura, due ordini di finestre e l'ingresso valorizzato da un arco a tutto sesto.

L'edificio, esternamente, risulta intonacato a civile e tinteggiato di colore rosa, con elementi decorativi bianchi e zoccolatura grigia.

La copertura del fabbricato è costituita da un manto di coppi in laterizio e i canali di raccolta delle acque piovane (grondaie/pluviali) sono in rame e raccolgono l'acqua piovana direttamente nelle fognature presenti a livello del marciapiede pubblico.

Gli infissi esterni sono in legno di colore naturale con vetrocamera e guarnizioni di coibentazione; le persiane per l'oscuramento sono di colore grigio con alette orizzontali.

Il portone d'ingresso è in legno massello anticato di colore naturale.

Per le finestre del piano seminterrato e per tutte le aperture prive di persiane di oscuramento, comprese le porte di accesso al piano seminterrato, sono presenti grate di protezione in metallo verniciato con disegno geometrico.

Le banchine e le soglie di porte e finestre sono in pietra naturale (tipo marmo trani) di spessore variabile dai cm.3 ai cm.4 e nelle posizioni dove l'apertura non raggiunge i cm.100 dal pavimento è stata inserita una



piccola grata di protezione.

Il parapetto del balcone sul retro è costituito da elementi verticali in ferro battuto di colore grigio micaceo su disegno geometrico decorativo.



FOTO 37 - FINESTRA SOGGIORNO



FOTO 38 - SCURONI IN LEGNO

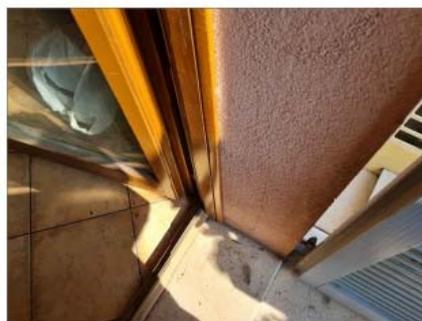


FOTO 39 - DETTAGLIO FINESTRA BALCONE



FOTO 07 - FRONTE LATERALE
DETTAGLIO UMIDITA' ZOCCOLO



FOTO 08 - BALCONE PROPRIETA'

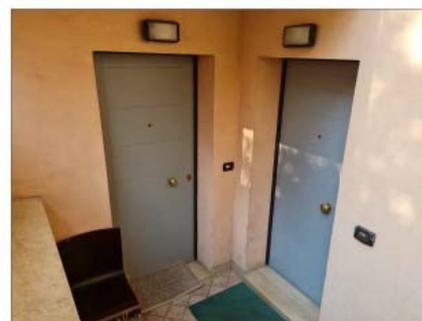


FOTO 09 - INGRESSO INDIPENDENTE
CANTINE AL PIANO SEMINTERRATO

La struttura del fabbricato è costituita da un telaio verticale ed orizzontale in cemento armato, solai in laterocemento, nuove fondazioni in c.a. con sottofondazioni nei muri di confine, tamponamenti esterni in mattoni termici (tipo poroton) e copertura in legno lamellare.

Per allontanare le problematiche da infiltrazioni di acqua e umidità, in fondazione è stato previsto un vespaio in ghiaia, mentre in copertura un'ideale impermeabilizzazione con manto in coppi e lattonerie in rame. Soglie e banchine sono in pietra serena, infissi in legno con oscuramento a scuroni

Durante la costruzione, per salvaguardare gli elementi della facciata su via Cavour, sono state recuperate alcune componenti del vecchio edificio come il materiale delle soglie e delle banchine in pietra, mentre le cornici, il marcapiano e le modanature esterne con state ripristinate con il disegno originario ma con malte e intonaci di nuova costruzione.

Anche il colore del fabbricato è stato concordato con l'ufficio tecnico comunale.

All'esterno il piccolo cortile sul retro è pavimentato con gres di formato quadrato montato in diagonale, mentre il balcone con lastre di pietra naturale tipo trani o travertino.

La scala comune e le piccole scale di accesso ai piani rialzato e seminterrato sono rivestite in marmo



del tipo trani o similare.

Il fabbricato è costituito da n.2 appartamenti entrambi con cantina seminterrata e ingresso indipendente accessibile dal cortile comune esterno.

Nello specifico, la cantina abbinata all'appartamento del piano terra rialzato è collegata anche internamente tramite una scala comune, la quale risulta accessibile sia dalla proprietà in oggetto che dalla proprietà confinante tramite una porta in metallo.

Nel piccolo cortile sul retro sono presenti solo manufatti per la funzionalità dell'immobile come le nicchie per la contabilizzazione delle utenze di acqua/gas ed i pozzetti delle fognature.



FOTO 10 - SCALETTA D'INGRESSO



FOTO 11 - SCALA DI COLLEGAMENTO
CON IL PIANO SEMINTERRATO



FOTO 12 - SCALETTA DI ACCESSO AL
PIANO SEMINTERRATO (CANTINE)

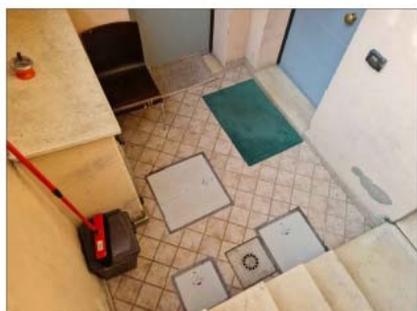


FOTO 13 - CORTE D'INGRESSO PIANO
SEMINTERRATO (POZZETTI COMUNI)



FOTO 14 - NICCHIA CONTATORI
IMPIANTI



FOTO 15 - PORTA INTERNA CANTINA

In generale il complesso si colloca in un contesto cittadino in zona altamente trafficata e nelle immediate vicinanze di diversi servizi sia pubblici che privati della città, non ultimo la vicinanza al servizio di trasporto pubblico di tram e treno.

Tale collocazione geografica, oltre a caratterizzare un contesto potenzialmente idoneo a diverse funzionalità ed usi, come quello residenziale, terziario ma anche commerciale, determina contemporaneamente un ottimale collegamento verso tutte le direzioni comprese quelle connesse al centro storico regolamentate da traffico limitato.

Trattandosi di zona storica di impianto malatestiano, poi ampliata e riorganizzata nell'800 e successivamente negli anni '60-'70, il sistema delle infrastrutture e l'assetto dei fabbricati esistenti non segue le linee di sviluppo dei piani urbanistici attuali e risulta spesso carente di dotazioni e servizi; risultano infatti mancare parcheggi pubblici e parcheggi privati a servizio delle abitazioni, aree a verde pubblico adeguate per



la concentrazione di abitanti ed in parte marciapiedi o aiuole; i sottoservizi necessari come fognature, linee di distribuzione di acqua, gas e enel sono presenti ma di epoca abbastanza remota.

L'accesso alla proprietà a piano terra rialzato e a piano semi-interrato presentano piccole scale d'accesso prive di parapetto/corrimano e costituiscono a tutti gli effetti barriera architettonica insormontabile a persone con ridotta capacità motoria o a disabili; solo attraverso un intervento di ristrutturazione con installazione di eventuale servoscala di sollevamento.

Trattandosi di appartamento distribuito sull'intero piano terra rialzato del palazzo con affaccio su tre fronti differenti, si ottiene una configurazione dell'abitazione potenzialmente idonea a differenti sistemazioni interne.



FOTO 16 - SOGGIORNO CUCINA



FOTO 17 - SOGGIORNO CUCINA



FOTO 18 - SOGGIORNO CUCINA

A piano seminterrato è presente la cantina che essendo dotata di ingresso indipendente sul retro del fabbricato, è stata ristrutturata con un livello di finiture interne in tutto equivalenti a quelle dell'alloggio e da ciò un uso improprio dei vani.

Infatti quello che dovrebbe essere un vano cantina semi-interrato con altezza pari a circa ml 2,4 e piccole finestre nella parte alta del vano, è a tutti gli effetti un monocale utilizzato come civile abitazione, completo di bagno ed angolo cottura.



FOTO 28 - CANTINA SEMINTERRATA
UTILIZZATA COME CAMERA



FOTO 29 - DISIMPEGNO CANTINA



FOTO 30 - CANTINA UTILIZZATA
COME MONOCALALE

L'aspetto esteriore delle facciate si presenta oggi in condizioni conservative buone, con superfici murarie integre e prive di macchie da umidità o inquinamento atmosferico.

Solo lo zoccolo di attacco a terra manifesta aree ammalorate a causa di fenomeni di umidità da risalita



che hanno determinato un distacco antiestetico dell'intonaco e della relativa tinteggiatura.

Anche nei vani della cantina sono visibili distaccamenti di tinteggiatura causati da umidità da risalita che si concentrano in prossimità dei battiscopa e si distribuiscono su quasi tutte le murature perimetrali.

Le superfici di pareti e soffitti all'interno dell'abitazione sono tinteggiate e ad esclusione di alcune macchie da condensa e/o muffa causate da una scarsa ventilazione, sono prive di problematiche evidenti da infiltrazione, condensa o muffa.

Su tutte le superfici murarie è sicuramente necessario un intervento generale di pulizia e nuova tinteggiatura.

Contemporaneamente tutti i materiali di finitura degli esterni come la pietra delle soglie/banchine e le pavimentazioni esterne risentono dell'esposizione agli agenti atmosferici ripetuta negli anni ed iniziano a perdere consistenza peggiorando come tenuta e resistenza materica.

A livello strutturale, in prossimità della soletta del balcone o della scala interna a piano seminterrato, si rilevano lievi crepe e fessurazioni che segnalano piccole dilatazioni causate dai differenti materiali (cemento, ferro, intonaco) e da normali piccoli assestamenti strutturali.

Le condizioni conservative degli infissi esterni, anche se necessitano di interventi di manutenzione ordinaria, presentano uno stato conservativo compatibile con l'epoca del fabbricato (2002-2005) e sono pertanto idonei ad un immediato utilizzo.

Le prestazioni termo-acustiche degli infissi sono discrete e il livello di sicurezza anti-intrusione raggiunge un buon confort abitativo.

Ogni ingresso presente nell'appartamento, sia a piano terra rialzato che a piano semi-interrato, è caratterizzato dalla presenza di un portoncino di tipo blindato.

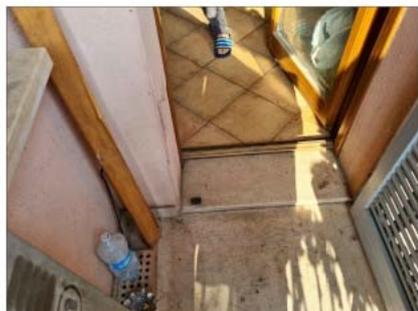


FOTO 34 - DETTAGLIO ALLOGGIO E BALCONE



FOTO 35 - INGRESSO ALLOGGIO

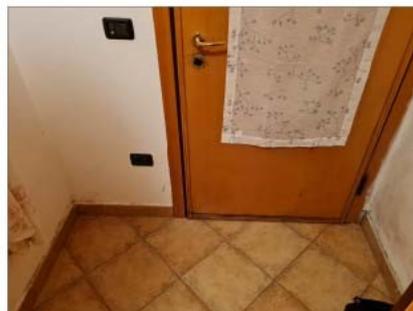


FOTO 36 - INGRESSO CANTINA

In generale le condizioni conservative dell'immobile risalgono all'epoca di costruzione (2002-2005) e tutte le componenti necessitano solo di interventi di manutenzione ordinaria, pulizia e nuova tinteggiatura.

Per la problematica dell'umidità da risalita nel piano semi-interrato è sicuramente consigliato un intonaco deumidificante ad altezza di 1 metro sulle murature perimetrali del fabbricato.

Se le prestazioni termo-acustiche di porte ed infissi sono discrete, l'involucro edilizio essendo costituito solo da muratura termica intonacata, presenta un insufficiente livello di coibentazione e non risponde più alla normativa attuale per il contenimento del risparmio energetico, sia per il riscaldamento che per il raffrescamento.

Considerando l'epoca di costruzione (2002-2005), la conformazione tipologica e il livello di finiture



dei materiali, lo stabile presenta uno stato conservativo funzionante/funzionale e raggiunge complessivamente un buon livello architettonico nel suo complesso.

Alla data dei sopralluoghi (22.09.2022 e 11.10.2022) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile: all'abitazione si accede tramite vano scala comune su via Cavour e alla cantina si accede dalla strada privata sul retro.

L'appartamento è così composto: a piano terra rialzato ingresso/soggiorno/cucina, 1 balcone, 1 camera, 1 studio, 1 bagno e disimpegno notte; a piano semi terrato un vano cantina con bagno.

Il piano abitabile ha altezza utile interna di cm. 270 e la cantina semi-interrata di cm. 240.

La superficie "lorda" dell'appartamento è la seguente:

- Alloggio al piano terra rialzato circa mq. 57,9
- Balcone circa mq. 2,7
- Cantina circa mq 35,9

Le superfici di cui sopra, risultano da misurazioni effettuate dall'Esperto Stimatore, direttamente sulla planimetria dell'ultimo titolo abilitativo valido con verifica sul posto di alcuni parametri dimensionali "a campione" per confermare la rispondenza generale dello stato dei luoghi alle planimetrie reperite.

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

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso l'archivio comunale che attestano la regolarità dell'immobile, si rileva una difformità edilizia per uso improprio del vano cantina in monolocale abitato con angolo cottura ed alcune tolleranze grafiche esecutive: piccoli ingrossamenti di murature per il passaggio di elementi strutturali e/o impianti, lievi spostamenti di aperture e piccoli errori grafici nella conformazione dei vani.

Non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'appartamento, in quanto le planimetrie del titolo abilitativo allegato, mettono l'acquirente in condizioni di effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso l'Amministrazione Comunale.

Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi (e quindi non detratto dal valore di stima dell'immobile ai Punti 20.04 e 20.05), deve intendersi a totale carico dell'acquirente, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.

Non sono inoltre state eseguite misurazioni e verifiche inerenti l'intero fabbricato condominiale, sul quale la proprietà pignorata possiede una quota di comproprietà, in quanto, eventuali difformità edilizie dai titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione, sarebbero da intendere a carico del condominio (e come tali dovrebbero essere affrontate) e non del singolo condomino.



DESCRIZIONE DELLE ABITAZIONE

La conformazione dell'appartamento principale è di impianto pressochè quadrato con ingresso nella zona giorno costituita da un unico vano ingresso/soggiorno/cucina, comunicante con il disimpegno della zona notte che distribuisce un vano camera, un vano ripostiglio definito "studio" e un bagno; direttamente sul vano giorno, oltre al balcone, è presente una porta di accesso al vano scala comune che conduce alla cantina.

Le altezze rilevate a piano terra rialzato sono pari a circa cm.270 e a piano seminterrato circa cm.240.



FOTO 19 - VISTA DISIMPEGNO E BALCONE



FOTO 20 - SOGGIORNO CUCINA



FOTO 21 - PORTA D'ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO



FOTO 22 - CUCINA



FOTO 23 - STUDIO



FOTO 24 - STUDIO



FOTO 25 - CAMERA PRINCIPALE



FOTO 26 - CAMERA PRINCIPALE



FOTO 27 - BAGNO

Come già descritto, i vani del piano semi-interrato, anche se collegati a quelli del piano terra tramite una scala comune interna (di esclusivo utilizzo della proprietà in oggetto), costituiscono di fatto un'unità



edilizia residenziale indipendente da quella del piano terra con uso improprio dei vani (da cantina a monolocale con angolo cottura).

Si precisa che la scala interna per raggiungere l'interrato, anche se viene utilizzata esclusivamente dalla proprietà in oggetto e non è accessibile ad altre proprietà, rimane all'interno delle aree comuni del fabbricato ed in catasto risulta bene comune non censibile.



FOTO 31 - ANGOLO COTTURA
ABUSIVO IN CANTINA SEMINTERRATA



FOTO 32 - CANTINA UTILIZZATA
COME MONOLOCALE



FOTO 33 - BAGNO NEL PIANO
SEMINTERRATO

Per l'immobile in esame vanno segnalate le seguenti particolarità:

l'appartamento occupa l'intera sagoma del fabbricato a piano terra rialzato, con aperture ed affacci su tutti i lati dell'edificio, pertanto la dotazione di aperture insieme alle caratteristiche dimensionali dei vani con disimpegno distributivo centrale, offrono alla proprietà una buona flessibilità progettuale per interventi di sistemazione futura.

Le aperture presenti, infatti, oltre a permettere un discreto raggiungimento dei rapporti di illuminazione interni, grazie alla posizione spesso contrapposta come esposizione solare, consentono un buon livello di ventilazione naturale interna dei vani.

La cantina, trovandosi a metà del piano interrato, presenta piccole finestre nella parte alta dei vani che, grazie alle posizioni contrapposte, consentono una buona areazione delle stanze interrate.

Se l'illuminazione diretta dei vani è carente a causa delle piccole dimensioni delle finestre, l'altezza dei vani (cm.240) e l'areazione naturale consentono sicuramente il raggiungimento di un buon confort abitativo per tutti i vani della cantina.

L'ingresso indipendente della cantina sul retro del fabbricato e la porta di collegamento interna con l'appartamento situato a piano terra rialzato, consentono al vano diversi usi e potenzialità a servizio dell'abitazione come deposito, sala per hobby e vani per il tempo libero.

Anche le finiture del vano sono in tutto simili a quelle dell'appartamento: pavimenti, rivestimenti, bagno, impianto di riscaldamento, infissi in metallo e portoncino blindato.

La posizione semi-interrata della struttura della cantina, pur raggiungendo un buon livello di areazione dei vani, risente di maggiori fenomeni di umidità da risalita nelle murature perimetrali con conseguente aumento di umidità negli ambienti e peggioramento del confort abitativo generale.

DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE

All'interno del fabbricato le pareti sono in muratura con intonaco a civile e tempera su tutti i piani compresi i soffitti.



I pavimenti dei vani variano da zona giorno in gres porcellanato a zona notte in legno; nel distacco dei differenti materiali è presente una piccola righetta metallica.

I pavimenti presenti sono: gres porcellanato di formato quadrato e montaggio in diagonale per le zone a giorno; listelli in legno con montaggio a correre per le zone notte e monocottura di colore azzurro, formato quadrato e montaggio diagonale per i bagni.

Il rivestimento dei bagni raggiunge un'altezza di circa cm.200 ed è costituito da due colori differenti con cornice decorativa.

I bagni sono completi di sanitari in ceramica bianca, box doccia e rubinetterie in acciaio cromato.

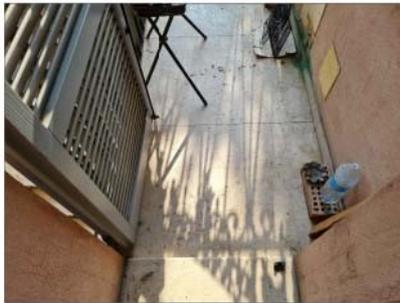


FOTO 40 - PAVIMENTO BALCONE



FOTO 41 - PAVIMENTO DISIMPEGNO E BAGNO



FOTO 42 - DETTAGLIO PAVIMENTO IN LEGNO DELLA CAMERA

I battiscopa sono in legno per i vani del piano terra rialzato ed in gres porcellanato di finitura simile a quella del pavimento per i vani del piano semi-interrato.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco con apertura scorrevole a scomparsa nel muro nei bagni e nell'accesso al disimpegno e con apertura tradizionale a battente per i restanti vani.

I due portoncini d'ingresso sono del tipo blindato con rivestimento in legno naturale, invece le porte che collegano la cantina con l'appartamento dall'interno sono di tipo tradizionale a battente in legno di colore bianco e serratura normale.

La struttura della scala comune e delle piccole scale d'accesso al piano rialzato ed al piano semi-interrato sono in muratura con rivestimento in pietra naturale tipo marmo trani.

STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato risale al 2002-2005 con Concessione Edilizia N° 474/2001, Variante in sanatoria, variante d'intestazione del 2002 e variante in corso d'opera non sostanziale del 2005; l'ultimazione dei lavori è del 20.10.2005 ma non essendo stata completata la presentazione della documentazione, l'abitabilità non è presente (All. 19).

Inseguito alla variante del 2002 i lavori di ristrutturazione iniziale sono stati modificati in demolizione e ricostruzione secondo sagoma per cui la struttura è completamente nuova.

Tutte le componenti edilizie risalgono all'epoca di costruzione (2002-2005) e non risultano agli atti interventi successivi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia importanti e invasivi che abbiano modificato la consistenza attuale del fabbricato.

Porte e finestre, necessitano unicamente di interventi di pulizia e manutenzione ordinaria.

I pavimenti in gres porcellanato necessitano di un intervento di pulizia, mentre quelli in legno della



zona notte, in diverse posizioni presentano fenomeni di distacco dei listelli con una superficie generale molto usurata e completamente priva di trattamenti superficiali protettivi.

Nelle murature interne, ad esclusione di piccoli fenomeni di umidità da condensa nei soffitti del piano terra rialzato, non si rilevano particolari problematiche da infiltrazioni visibili ad occhio nudo, mentre a piano semi-interrato, in prossimità dell'attacco delle murature al terreno, sono evidenti problematiche di degrado per umidità da risalita con macchie e piccoli rigonfiamenti della finitura superficiale che porteranno nel tempo al distacco totale.

Per tutti gli interni si consiglia un intervento di pulizia e nuova tinteggiatura, mentre per il piano semi-interrato si consiglia il rifacimento dell'intonaco con una tipologia deumidificante fino ad un metro dal terreno su tutto il perimetro della proprietà.

All'esterno, ad esclusione di una problematica di umidità di risalita evidente nello zoccolo del fabbricato che determina un distacco di intonaco e tinteggiatura superficiale anti-estetico, non sono presenti problematiche visibili ad occhio nudo sulla superficie esterna ed il fabbricato presenta una tinteggiatura esterna ancora in buone condizioni conservative.

Ogni superficie esterna oltre a dimostrare un degrado conservativo connesso al materiale di cui è costituita, denuncia anche un livello molto economico nell'utilizzo di componenti e materiali fin dall'epoca di costruzione, soprattutto in riferimento alla scarsa qualità dell'esecuzione dei montaggi e delle relative installazioni.

Da tutto ciò, trattandosi di nuova ricostruzione ultimata nel 2005, per valutare il grado di usura descritto, non viene identificato alcun coefficiente di vetustà.

DOTAZIONI TECNICHE E IMPIANTI

L'appartamento a piano terra rialzato e la cantina a piano semi-interrato sono dotati di impianto di riscaldamento comune con produzione di acqua calda sanitaria, entrambi alimentati da caldaia incassata nella muratura e collocata nel balcone esterno in dotazione all'alloggio; il generatore così identificato è a gas naturale e dotato di canna fumaria esterna con espulsione dei fumi oltre la copertura.



FOTO 43 - DETTAGLIO MURATURE
PIANO CANTINA



FOTO 44 - BOX DOCCIA BAGNO



FOTO 45 - CALDAIA





FOTO 46 - SPLIT RAFFRESCAMENTO



FOTO 47 - IMPIANTO ELETTRICO



FOTO 48 - TERMOSTATO, QUADRO ELETTRICO E VIDEO CITOFONO

I radiatori sono in acciaio verniciato e distribuiscono il calore tramite linee sottotraccia e sono di tipo basso tradizionale o a colonna; i bagni sono dotato di termo arredi in acciaio.

Gli impianti elettrico e televisivo sono del tipo sottotraccia, con tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche; la nicchia contatori ENEL è posizionata nel vano scala comune in prossimità dell'ingresso su via Cavour.

Anche l'impianto idrico-sanitario-gas dei bagni e della cucina sono sottotraccia.

Considerando l'epoca di costruzione degli impianti, pur essendo stata presentata la richiesta di agibilità (N°415/2005), si precisa che la pratica non è mai stata completata e pertanto l'edificio non è in possesso di tutte le "Dichiarazioni di Conformità" degli impianti e che l'Esperto Stimatore non può attestarne la conformità; sarà quindi a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e gas), provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei certificati di conformità mancanti, allo scopo anche di prevenire eventuali problematiche connesse alla mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.

Le utenze di gas, acqua, enel, telecom e fognature sono regolarmente allacciate alle linee di sottoservizi pubblici presenti nel sottosuolo e nella strada pubblica e contabilizzate separatamente.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda commerciale della proprietà viene misurata con le murature esterne per intero ed è la seguente:

- Piano terra (abitazione con h. cm.270) circa mq. 57,9;
- Piano terra (balcone) circa mq 2,7;
- Piano seminterrato (cantina e w.c.) circa mq 35,8.

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici del titolo edilizio reperito (Concessione Edilizia N°474 del 15.11.2001 intestata a ditta Ilaria s.n.c. e variante d'intestazione del 21.03.2002, variante del 12.08.2002 intestata a ditta La Barriera Immobiliare s.r.l. e variante del 26.10.2005 e dalle planimetrie catastali presentate il 19.05.2004; oltre agli elaborati reperiti, sono state effettuate successive verifiche in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle volumetrie complessive esistenti sul posto.

Non è stato eseguito, inoltre, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio della proprietà, poichè gli



elaborati grafici reperiti che si allegano, mettono l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile.

Rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare tutte le verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Cesena.

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite che attestano la regolarità dell'immobile, si rileva la presenza di una difformità d'uso al piano seminterrato e di alcune piccole tolleranze grafiche: l'uso irregolare a civile abitazione del piano seminterrato è da ripristinare con l'uso di cantina e le restanti piccole difformità esecutive rientrano nella definizione di "tolleranza grafica esecutiva" (art.19-bis L.R. 23/2004) regolarizzabile nel primo titolo abilitativo che verrà presentato, in quanto non costituiscono abuso edilizio.

Per la difformità d'uso da ripristinare, verrà riconosciuta una detrazione economica dal valore di stima finale dell'immobile.

Complessivamente quindi l'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, presenta una difformità ripristinabile che comunque non altera la determinazione della rendita catastale e non limita la commerciabilità dell'immobile.

Ai fini della regolarizzazione delle opere difformi, si precisa che l'Esperto Stimatore, di seguito descriverà le modalità d'intervento e risoluzione, ma che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

Inoltre si precisa che le ipotesi di ripristino d'uso e di tolleranza grafica esecutiva, fin qui descritte, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti; la catalogazione delle pratiche, però, soprattutto per quelle di epoca remota come quella in esame, non fornisce quasi mai risultati totalmente completi e attendibili, in quanto spesso effettuata con metodologie disarticolate e non sempre verificate dagli addetti dell'Amministrazione Comunale.

Negli anni, infatti, si sono alternati metodi di archiviazione differenti, a partire da quello sul nominativo del proprietario, insieme a metodi sull'indirizzo o sul nominativo della Ditta e queste differenti procedure hanno prodotto archivi di difficile consultazione.

E' consuetudine, al termine di una consultazione, non avere la sicurezza da parte dell'Amministrazione Comunale di avere reperito tutti gli atti ufficiali esistenti che interessano una proprietà e solo quando gli archivi comunali verranno riorganizzati con una catalogazione digitale possibilmente basata sui dati catastali, si potrà risolvere questa problematica di attendibilità e completezza degli atti reperiti.

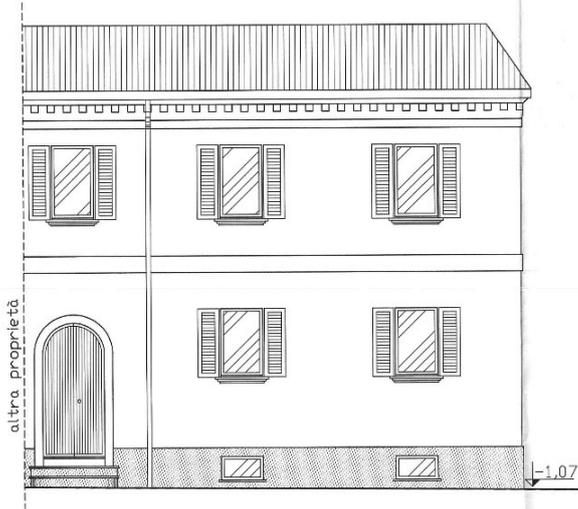
E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

A.02.5) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

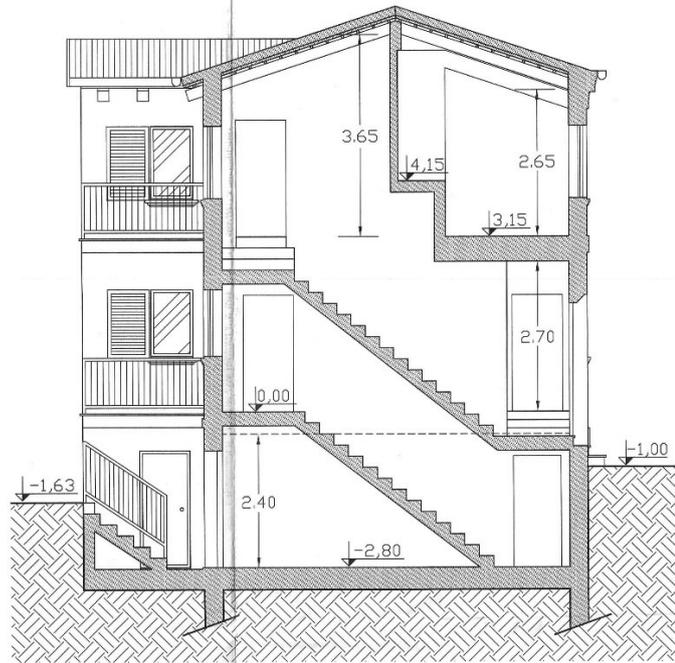
Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, prospetti e sezioni dello stesso, estrapolate dalle planimetrie catastali depositate nel 2004 e dalla Concessione Edilizia (N°474/2001 e successive varianti).



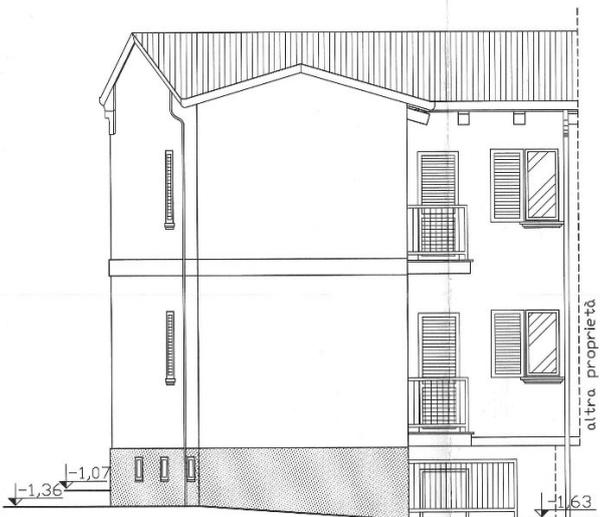
PROSPETTO SU CORSO CAVOUR Sc. 1:50



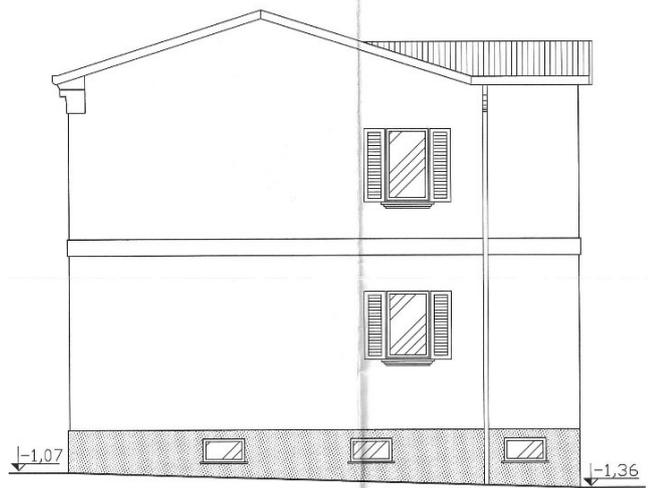
SEZIONE A-A Sc. 1:50



PROSPETTO SUD-EST Sc. 1:50



PROSPETTO SU VIA MADONNA DELLE ROSE Sc. 1:50



LOTTO B

B.02.01) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE -

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO

- *Piena proprietà per intero di fabbricato in costruzione formato da n°4 appartamenti con 4 autorimesse e 2 posti auto, sito nel Comune di Gambettola.*

Intero fabbricato in costruzione formato da 4 alloggi, 4 autorimesse, 2 posti auto esterni, vani a servizio nel piano interrato e terreno di pertinenza.



FOTO 01 - VIA ALCIDE DE GASPERI



FOTO 02 - PROSPETTO PRINCIPALE



FOTO 03 - VIA ALCIDE DE GASPERI

Le unità immobiliari, oggetto di esecuzione immobiliare, occupano la totalità del fabbricato che si eleva su tre piani fuori terra e un piano interrato, così distinti: al piano terra 2 alloggi con ingresso dalla loggia comune, scala interna di collegamento alle cantine del piano interrato e aree verdi esclusive; al piano primo 1 grande alloggio che occupa l'intera sagoma con balcone sul fronte principale e grande loggia su quello retrostante; al piano secondo 1 grande alloggio che occupa l'intera sagoma con balcone sul fronte principale e loggia su quello retrostante; al piano interrato vani cantine accessibili dagli appartamenti del piano terra e dal vano scala condominiale; a piano terra 4 autorimesse con relative corsie di manovra sul retro del fabbricato e 2 posti auto esterni su fronte principale.

Il fabbricato occupa un'area pianeggiante di conformazione simil rettangolare pari a ml 17,28/17,29 X ml 31,60/32,15 confinante con aree private su 3 lati della proprietà e un accesso diretto su via A. De Gasperi nel quarto lato.

La distanza dai confini è inferiore a ml 5,0 per i fronti laterali (ml 3,99 e ml 1,54), variabile da ml 5,6 a ml 6,0 verso la strada e pari a ml 8,30 verso il confine retrostante.

La sagoma del fabbricato in costruzione è di conformazione rettangolare (ml 18 X ml 12) ottenuta tramite un intervento di ristrutturazione con demolizione/ricostruzione della sagoma preesistente insieme ad un intervento di ampliamento; l'intervento così costituito, viene a definire a tutti gli effetti una nuova costruzione.

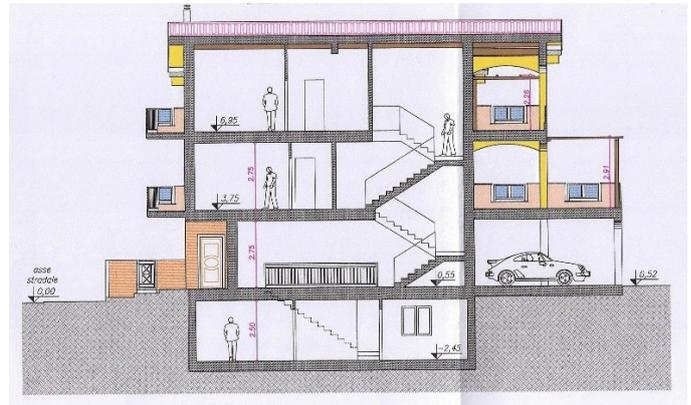
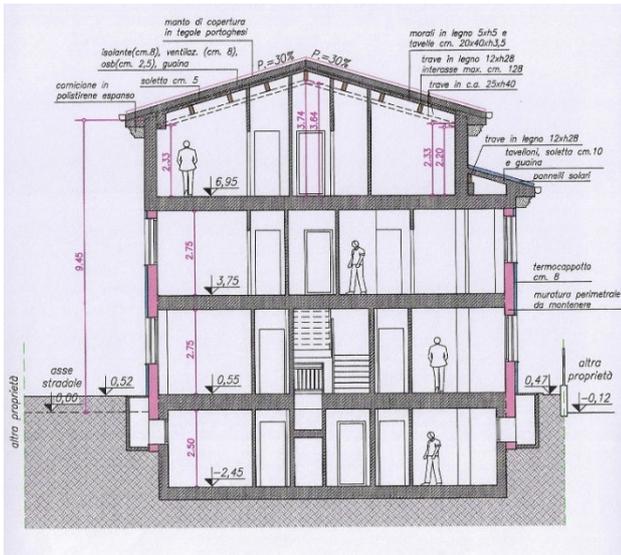
Ad esclusione del fronte su via A. De Gasperi, su tutti i confini sono presenti edifici in aderenza al confine o posizionati a distanze inferiori di ml 5,0.

Per rispettare la visuale libera nella distanza dai confini interni, compreso la distanza fra pareti finestrate, la sagoma principale si eleva fuori terra su due piani per ridursi come ingombro al terzo piano.



Costituito da un parallelepipedo principale con tradizionale copertura a due falde, il fabbricato presenta un fronte semplice e compatto su via A. De Gasperi, connotato solo da due balconi a sbalzo, ed un fronte più articolato sul retro dell'edificio, formato da logge, terrazzi e pergolati di protezione.

L'articolazione dei volumi e degli spazi liberi di logge e balconi, insieme alle aree esterne del piano terra forniscono un discreto carattere di pregio architettonico all'intera struttura.



L'area esterna si configura di ridotte dimensioni e quando verrà ultimata come da progetto legittimo, ad esclusione di due piccole aree esclusive agli appartamenti del piano terra, le aree rimanenti sono dedicate al transito, manovra e parcheggio delle automobili oltre ad alcune piccole aree a verde comune permeabile sul retro del fabbricato.

Allo stato attuale il compendio immobiliare pignorato formato da 4 alloggi, 4 posti auto coperti e 2 posti auto esterni, si trova in uno stato di grezzo avanzato con ultimazione della struttura portante, completamento della copertura e costruzione dei tamponamenti sia esterni che interni.

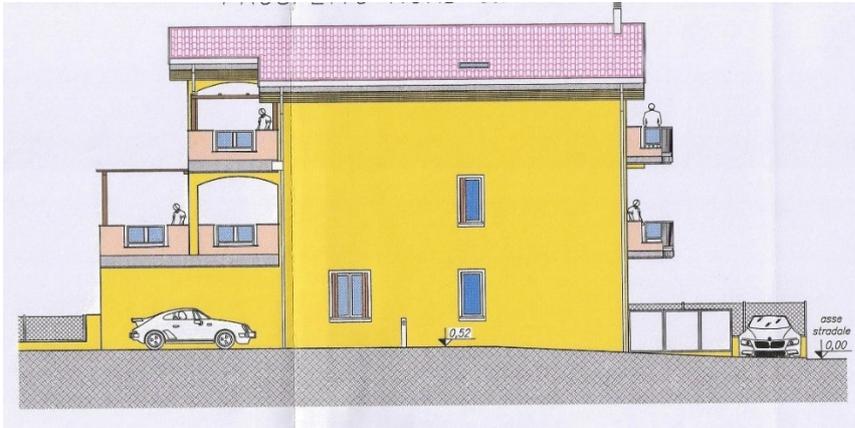


PROSPETTO PRINCIPALE

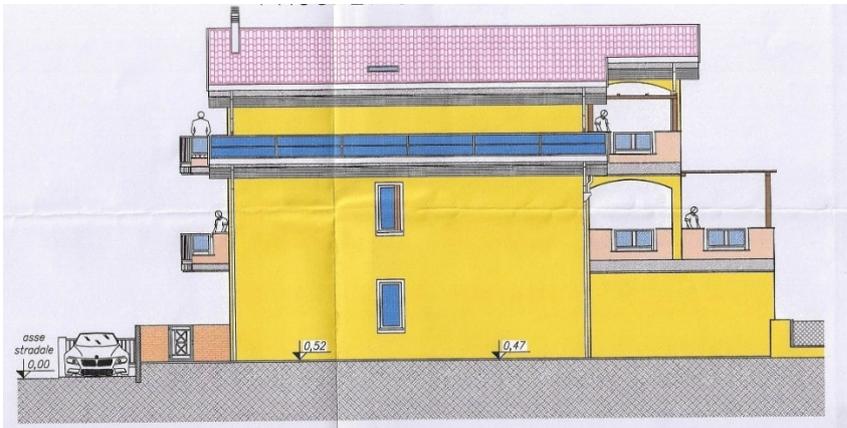


PROSPETTO RETROSTANTE

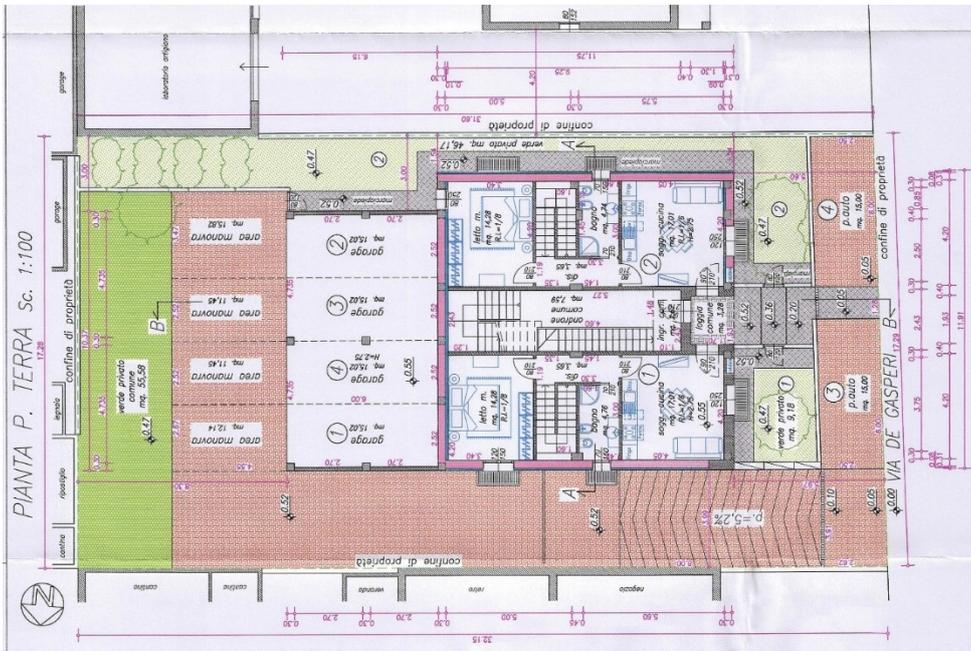




PROSPETTO LATERALE



PROSPETTO LATERALE



SISTEMAZIONE ESTERNA



B.02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

- Porzione di fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gambettola (D899) in Alcide De Gasperi n.42 (FC)

Catasto Fabbricati

Foglio 5 Part. 248 - sub 10 - Cat. F/4 (fabbricato in corso di definizione) - sita a Gambettola in via Alcide de Gasperi n.41 (piano S1-T-1-2) e soppressione di Foglio 5 - Part. 248 - sub 4, 5, 6, 8 e 9.

COMMENTI

Le planimetrie catastali dell'immobile pignorato non sono conformi allo stato dei luoghi in quanto risalgono al fabbricato pre-esistente che è stato ristrutturato con ricostruzione ed ampliamento secondo il Permesso di Costruire N°21 del 11.10.2008 con proroga di fine lavori fino al 10.10.2012 e SCIA di Variante in corso d'opera N°R168 del 2012.

Pertanto, nell'ambito della presente procedura espropriativa, essendo scaduto il titolo edilizio originario, per poter trasferire correttamente la proprietà del compendio immobiliare si è proceduto ad un accatastamento del nuovo fabbricato allo stato di "grezzo" (Foglio 5 Part. 248 sub 10 - cat. F/4 - con soppressione di Foglio 5 Part. 248 sub 4, 5, 6, 8 e 9).

Solo inseguito alla presentazione di un nuovo titolo edilizio di completamento delle opere del Permesso a Costruire originario (P.C. N°21/2008), sarà possibile accatastare le singole unità immobiliari nello stato finale e definitivo.

Si precisa che all'interno della proprietà, una porzione di sagoma in costruzione sul confine retrostante, veniva utilizzata come "baracca di cantiere", per cui non è ancora stata demolita, ma prima dell'ultimazione delle opere dovrà esserlo come da titolo abilitativo (P.C. N°21/2008).

CONFINI

Il compendio immobiliare confina su tre lati con proprietà private e precisamente: Foglio 5 Part. 247 ([REDACTED]), Foglio 5 Part. 256 ([REDACTED]), Foglio 5 Part. 249 ([REDACTED]).

Per la proprietà in esame, oggetto di pignoramento, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, Planimetrie catastali del fabbricato pre-esistente, nuovo tipo mappale e nuovo accatastamento, visure catastali ai fabbricati e ai terreni (v. All. 03 - 04).



B.02.03) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO CON CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
REP. N. 2114 del 20.08.2021

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

UNITA' NEGOZIALE 1

Catasto Fabbricati

Foglio 5 Part. 248 - sub 4 - Cat. C/6 – mq 24 – rendita catastale € 59,50.

Foglio 5 Part. 248 - sub 5 - Cat. C/1 – mq 42 – rendita catastale € 930,55.

Foglio 5 Part. 248 - sub 6 - Cat. A/3 – 3 vani – rendita catastale € 232,41.

Foglio 5 Part. 248 - sub 8 - Cat. A/3 – 6 vani – rendita catastale € 542,28.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 27.09.2021
(Registro Particolare 12852 Registro Generale 18404)

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, 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.

QUADRO D

AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE IL FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DELCREDITO COOPERATIVO ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. GIULIABALDACCI IN PRATO, VIALE DELLA REPUBBLICA, 272. DICHIARO DI AVER CONTROLLATO I DATI ANAGRAFICI, CODICI FISCALI E DATI CATASTALI AGGIUNTI NELLA PRESENTE NOTA. MANLEVO IL CONSERVATORE DEI RR.II. DI FORLÌ DA OGNI SUA RESPONSABILITÀ AL RIGUARDO.

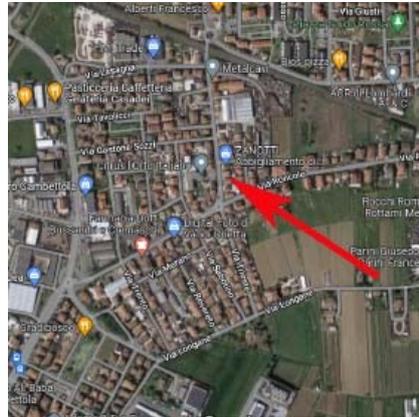
COMMENTI

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della particella su cui sorge il fabbricato condominiale (Foglio 5 Part. 248 come ente urbano di mq 555) per le aree comuni, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 5 Part. 248 sub 4, 5, 6 e 8) identificano comunque correttamente l'intero immobile oggetto di pignoramento.

Il pignoramento non si allega in quanto già presente nel fascicolo della procedura esecutiva.



B.02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO.

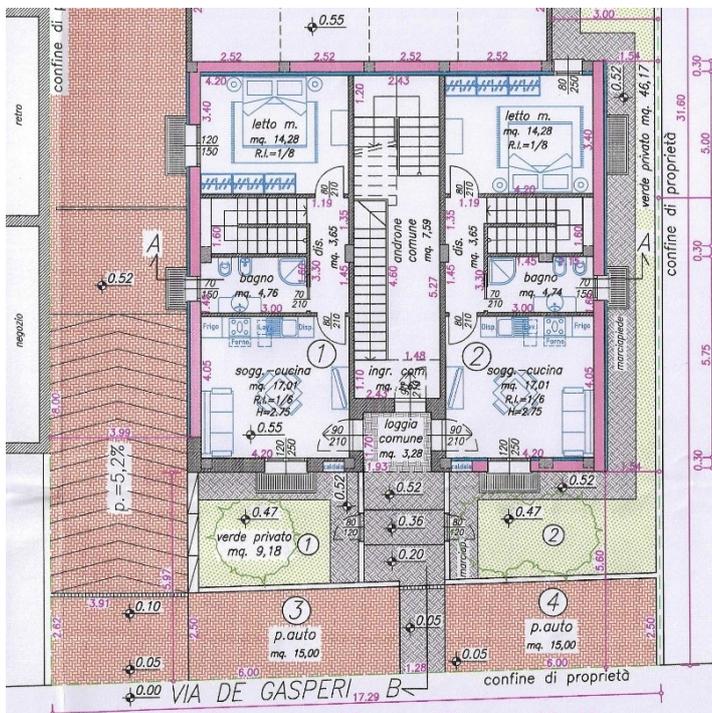


Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è formato da un intero fabbricato in costruzione su area pianeggiante nel centro urbano di Gambettola.

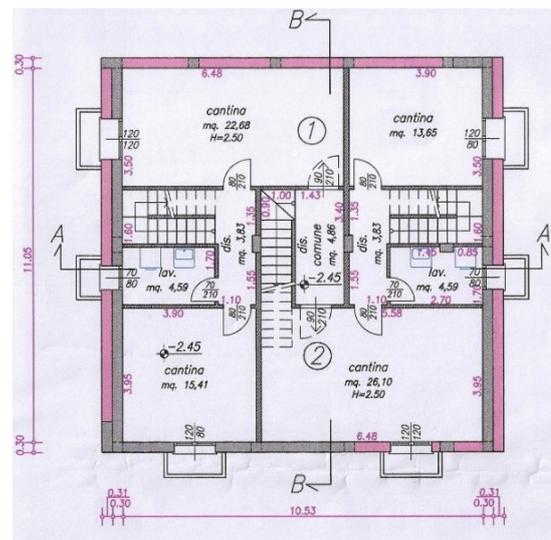
Il fabbricato da ultimare documentato negli elaborati del Permesso a Costruire N°21/2008 è distribuito su 4 piani, di cui 3 fuori terra e 1 interrato ed è composto da n.4 alloggi, n.4 autorimesse e n.2 posti auto esterni. I 4 alloggi che occupano l'intero edificio sono così distinti:

ALLOGGIO 1 e 2 (piano terra H. circa cm.275 e piano interrato H. circa cm.250)

Soggiorno/cucina, camera, bagno, disimpegno, scala interna di collegamento con la cantina a piano terra; 2 vani cantina, bagno e disimpegno a piano interrato; piccola area esclusiva esterna.



PIANO TERRA

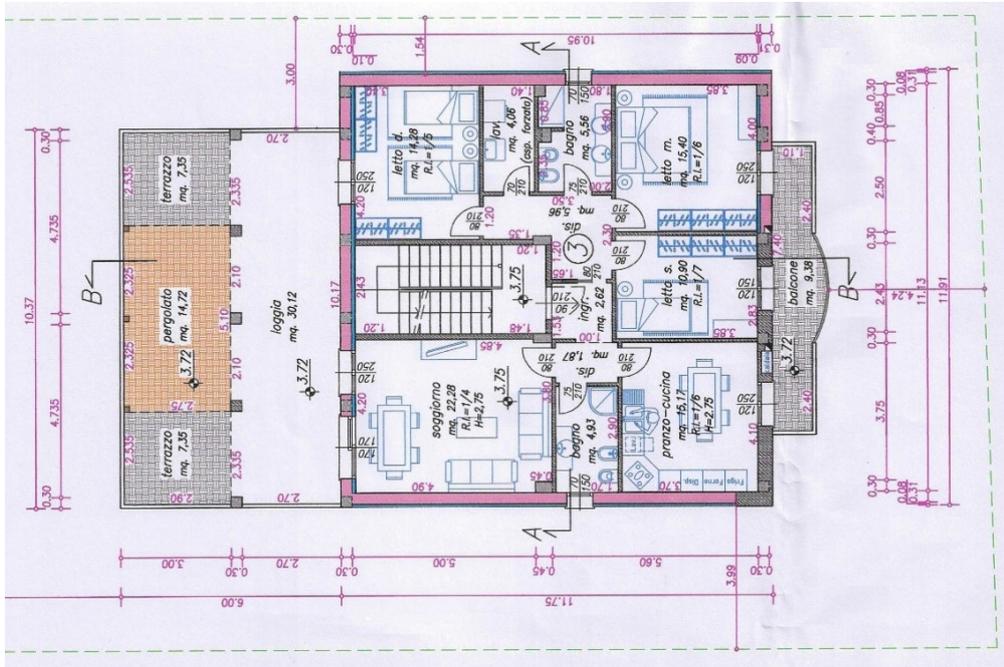


PIANO INTERRATO



ALLOGGIO 3 (piano primo H. circa cm.275)

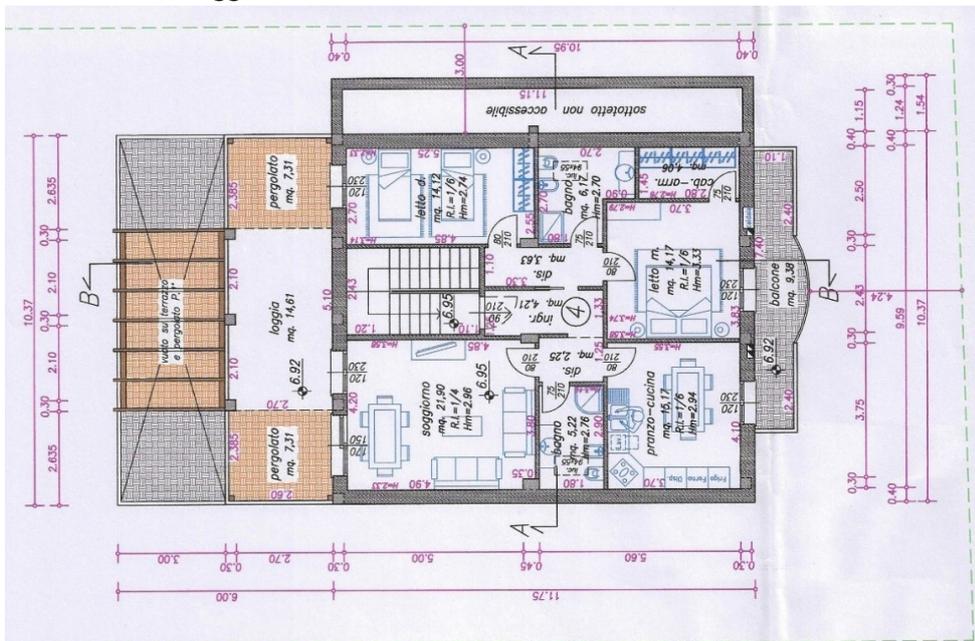
Soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, lavanderia, ingresso, disimpegno giorno, disimpegno notte, balcone e loggia.



PIANO PRIMO

ALLOGGIO 4 (piano secondo mansardato H. variabile da circa cm.233 a cm.374)

Soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, lavanderia, ingresso, disimpegno giorno, disimpegno notte, balcone e loggia.



PIANO SECONDO



I 4 alloggi occupano interamente i piani terra/interrato, primo e secondo mansardato.

L'area esterna a piano terra, ad esclusione di una rampa carrabile di collegamento con l'area retrostante con pendenza pari al 5,2%, è pressochè pianeggiante, pertanto i piccoli dislivelli presenti, a progetto ultimato, dovrebbero risultare accessibili nelle aree esterne a persone con ridotta capacità motoria come da Legge 13/1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici.

All'interno dell'edificio, invece la presenza di scale prive di meccanismi di sollevamento "servo scala" e di vano ascensore, non consentono una reale visitabilità ed accessibilità degli alloggi alle persone con ridotta capacità motoria e solo gli appartamenti del piano terra potrebbero essere adattati a tale uso.

Concepito come edificio condominiale formato da 4 appartamenti con una ridotta superficie di aree comuni, le uniche porzioni di fabbricato di proprietà comune sono costituite dal vano scala centrale che distribuisce tutti gli alloggi, dall'ingresso pedonale con il relativo portichetto/disimpegno e dalle corsie carrabili esterne a piano terra, necessarie per raggiungere le autorimesse e per poter parcheggiare le automobili.

Trattandosi di un'area complessiva di ridotte dimensioni con fabbricato a distanza dai confini anche inferiori a ml. 5,0, le restanti aree libere del piano terra, a parte una porzione a verde comune sul retro della proprietà, sono di utilizzo esclusivo degli appartamenti del piano terra con previsione di piccoli giardini recintati, ideali per gli animali da compagnia dell'uomo.

La vicinanza della via Alcide De Gasperi e le ridotte dimensioni delle aree esterne, non consentono un ideale inserimento del fabbricato nel contesto cittadino, in quanto il fabbricato a completamento delle opere, risulta occupare buona parte dell'area di proprietà e si inserisce in un contesto cittadino altamente edificato non solo dagli edifici principali ma anche da tanti fabbricati secondari a servizio delle abitazioni e/o attività e spesso sprovvisti di titolo edilizio.



FOTO 10 - CORTILE SU VIA ALCIDE



FOTO 11 - CONFINE LATERALE



FOTO 12 - VISTA DEL PARCHEGGIO

Tale condizione, oltre a determinare un ambiente saturo di costruzioni con impatto antiestetico dei tanti volumi costruiti senza regole urbanistiche generali, non permette nemmeno al fabbricato in oggetto, pur essendo legittimo, di inserirsi nel contesto con gli opportuni accorgimenti edilizi e costruttivi, come la previsione di idonee aree a parcheggio privato/pubblico o di ampie aree verdi con alberature ornamentali.

Complessivamente, il fabbricato ristrutturato con ricostruzione, ampliamento e sfruttamento della massima potenzialità edificatoria, si inserisce in un contesto urbanistico alquanto edificato e carente di dotazioni urbanistiche/infrastrutture.

Inoltre la previsione di 4 unità edilizie al posto delle 2/3 pre-esistenti, determina un ulteriore aumento di "carico urbanistico" nella zona con un peggioramento delle condizioni urbanistiche e parzialmente della



qualità abitativa generale.



FOTO 46 - VISTA DEL CORTILE SUL RETRO



FOTO 47 - VISTA DEL CORTILE SUL RETRO



FOTO 48 - DETTAGLIO BOCCA LUPO

Nel contesto cittadino, il complesso edilizio si trova in zona pianeggiante all'interno del centro abitato di Gambettola, in territorio urbanizzato con ambito urbano consolidato.

Trattandosi di zona edificata negli anni '60-'70, il sistema delle infrastrutture come strade, percorsi e sottoservizi, non segue le linee di sviluppo dei piani urbanistici attuali ed è pertanto carente di dotazioni e servizi; risultano infatti mancare le opere di urbanizzazione, quali marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi e verde pubblico, mentre i sottoservizi sono presenti ma di epoca remota.

La via Alcide De Gasperi, nel suo andamento curvilineo, non presenta una larghezza idonea ad un elevato traffico automobilistico e l'assenza di marciapiedi su tutto lo sviluppo della sezione stradale non favoriscono la sicurezza stradale per eventuali pedoni o biciclette in transito.



FOTO 04 - STRADA E CONTESTO



FOTO 05 - STRADA E CONTESTO



FOTO 06 - INGRESSO AL FABBRICATO

Sul fronte di via Alcide De Gasperi sono previsti due accessi di proprietà comune, sia carrabile che pedonale.

Lo schema distributivo degli alloggi, concepito su semplice impianto con scala centrale, consente agli alloggi una collocazione molto funzionale nell'ambito della sagoma del fabbricato con una dotazione di aperture per l'illuminazione esposte ai raggi solari nell'arco dell'intera giornata; inoltre la collocazione spesso su pareti esterne contrapposte favorisce una buona areazione naturale all'interno dei vani.

All'interno degli appartamenti, le zone abitative sono state progettate con un'attenzione alla separazione fra la notte e il giorno, un contenimento delle aree distributive di passaggio e un'elevata presenza



di vani ed aree a servizio come ripostigli e lavanderia oppure aree esterne per lo svago e il tempo libero, come i balconi, le ampie logge nel retro del fabbricato in parte scoperte ed in parte ombreggiate da idonei pergolati.

Anche i tagli di appartamento delineati nel progetto concessionato, dovendo rispondere alle esigenze del mercato immobiliare, presentano le seguenti caratteristiche:

- A piano terra si rilevano due appartamenti di taglio più piccolo composti da due locali abitabili con bagno, disimpegno e scala interna di collegamento ai vani cantina del piano interrato con ulteriore bagno di servizio; all'esterno una piccola area esclusiva regolarmente recintata.

Questa tipologia di appartamento più piccolo, trovandosi nel piano terra dell'edificio, si rivolge ad un'utenza che richiede superfici contenute e una buona accessibilità come coppie di anziani o acquirenti per un investimento immobiliare.

Se il bilocale viene continuamente richiesto dal mercato immobiliare, le superfici del piano interrato collegate internamente da una scala interna determinano una grande sproporzione di superfici a servizio rispetto a quelle abitabili e tale condizione appesantisce molto la vendibilità del tipo di appartamento, senza considerare il vano scala interno che occupa una superficie preziosa a piano terra che potrebbe essere occupata da un vano a servizio dell'abitazione.

In un'ipotesi di ulteriore ristrutturazione con ridefinizione del taglio degli appartamenti più piccoli, è sicuramente consigliabile un distacco dei vani cantina dagli appartamenti del piano terra e una ridefinizione dell'intero piano interrato come cantine anche prive di impianti e finiture a servizio del condominio ed accessibili solo dal vano scala comune.

Allo stato attuale legittimo, comunque, i bilocali dei piani terra sono collegati alle cantine interrate e le superfici commerciali complessive sono pari a mq 92,13 e a mq 98,00 come evidenziato dalle tabelle sottostanti:

	descrizione	mq	coeff. ragg.	aree comuni	sup. ragguagliata	TOTALE
APP. 1 (piano terra-int.)	alloggio	55,37	100%		55,37	
	cantina	58,61	50%		29,31	
	verde privato	16,94	15%		2,54	
	garage comune	62,22	30%	25%	4,67	
	loggia comune	3,28	30%	25%	0,25	
						92,13

	descrizione	mq	coeff. ragg.	aree comuni	sup. ragguagliata	TOTALE
APP. 2 (piano terra-int.)	alloggio	55,37	100%		55,37	
	cantina	53,66	50%		26,83	
	verde privato	72,6	15%		10,89	
	garage comune	62,22	30%	25%	4,67	
	loggia comune	3,28	30%	25%	0,25	
						98,00

- Ai piani superiori invece si rilevano due grandi appartamenti che occupano rispettivamente l'intera sagoma del piano primo e del piano secondo mansardato.

L'appartamento del piano primo è costituito da soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, lavanderia, disimpegni ed ingresso, oltre ad un balcone sul fronte principale e una grande loggia su quello retrostante.



L'appartamento del piano secondo mansardato è costituito da soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, cabina armadio, disimpegno ed ingresso, oltre ad un balcone sul fronte principale e una grande loggia su quello retrostante.

Questa tipologia di appartamento più grande, si rivolge ad un'utenza che richiede superfici maggiori come famiglie o acquirenti per un investimento immobiliare da destinare alla locazione permanente. Se la tipologia di appartamento più grande si rivolge al mercato delle famiglie, la collocazione degli appartamenti a piano primo o secondo mansardato, raggiungibili solo tramite scala tradizionale senza l'utilizzo di ascensore, penalizza sicuramente la vendibilità dell'immobile limitando l'utilizzo e l'accessibilità a persone con ridotta capacità motoria.

In un'ipotesi di ulteriore ristrutturazione è sicuramente da considerare l'installazione di un meccanismo di sollevamento come un ascensore anche solo esterno o un servo scala meccanizzato. Allo stato attuale legittimo, comunque, gli appartamenti del piano primo e secondo presentano superfici commerciali complessive pari a mq 188,62 e a mq 161,26 come evidenziato dalle tabelle sottostanti:

	descrizione	mq	coeff. ragg.	aree comuni	sup. ragguagliata	TOTALE
APP. 3 (piano primo)	alloggio	125,49	100%		125,49	
	cantina	28,97	50%		14,49	
	balcone	10,25	50%		5,13	
	loggia	31,11	50%		15,56	
	terrazzo pergolati	31,11	50%		15,56	
	posto auto privato	15	50%		7,50	
	garage comune	62,22	30%	25%	4,67	
	loggia comune	3,28	30%	25%	0,25	
						188,62

	descrizione	mq	coeff. ragg.	aree comuni	sup. ragguagliata	TOTALE
APP. 4 (piano secondo)	alloggio	111,88	100%		111,88	
	cantina	32,33	50%		16,17	
	balcone	10,25	50%		5,13	
	loggia	15,3	50%		7,65	
	terrazzo pergolati	15,8	50%		7,90	
	posto auto privato	15,25	50%		7,63	
	garage comune	62,22	30%	25%	4,67	
	loggia comune	3,28	30%	25%	0,25	
						161,26

La struttura dell'edificio, pur trattandosi di ristrutturazione con ricostruzione ed ampliamento è una nuova costruzione e risale al 2008; ad ultimazione delle opere con installazione di tutte le componenti edilizie previste e relative finiture, il compendio immobiliare risulterà a tutti gli effetti di nuova costruzione con rispondenza a tutte le normative vigenti oggi in campo di urbanistica, di sicurezza antisismica, di risparmio energetico e di isolamento acustico.

Ad oggi, il fabbricato è in corso di costruzione con struttura portante completata e le opere iniziate ma non completate ci consegnano un edificio in stato grezzo con un parametro di incidenza lavori eseguiti pari a 51% come indicato nella tabella sottostante.



OPERE STRUTTURALI		STATO AVANZAMENTO LAVORI OPERE STRUTTURALI	
Fondazioni	5%	Ultimate	5%
Travi, pilastri, tamponamenti, muri portanti	20%	Ultimate	20%
Solai e balconi con impermeabilizzazione	10%	Manca l'impermeabilizzazione	9%
Tramezzi interni	5%	Mancano nel piano interrato	4%
Coperture con impermeabilizzazione	10%	Ultimate	10%
TOTALE	50%	TOTALE	48%
OPERE DI FINITURA		STATO AVANZAMENTO LAVORI OPERE DI FINITURA	
Intonaci esterni e tinteggiatura	3%	Assenti	0%
Intonaci interni e tinteggiatura	3%	Assenti (solo fasce)	0,5%
Pavimenti e sottofondi	10%	Assenti	0%
Rivestimenti interni	5%	Assenti	0%
Infissi interni	4%	Assenti (solo controtelai scorrevoli)	0,5%
Infissi esterni	5%	Assenti (solo qualche cassamatta)	0,5%
Impianto elettrico e assistenze	4%	Assente	0%
Impianto idrosanitario, scarichi e assistenze	6%	Assente	0%
Impianto di riscald, condizion e assistenze	8%	Assente	0%
Opere da lattoniere e fabbro	2%	Assenti (solo copertura)	1%
TOTALE	50%	TOTALE	3%
TOTALE OPERE (strutturali e finitura) 100%		INCIDENZA OPERE DA ESEGUIRE PER ULTIMARE L'OPERA 51%	

Per meglio quantificare il costo di ultimazione delle opere, sulla base del progetto architettonico concessionato in Comune, inoltre è stato compilato un computo metrico estimativo in grado di quantificare il costo delle opere rimanenti da eseguire per il completamento del fabbricato secondo le categorie di lavorazione standard come da tabella sotto elencata:



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO		RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO		VIA A. DE GASPERI GAMBETTOLA	
lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
IMPIANTO DI CANTIERE	impianto di cantiere		a corpo	15.000,00 €	15.000,00 €
DEMOLIZIONI	Demolizione autorimessa esistente		a corpo	500,00 €	500,00 €
SOLAIO DI COPERTURA RIBASSATO	Formazione di copertura a falda unica per tetto ribassato	29,15	120,00 €	3.498,00 €	3.498,00 €
OPERE DA LATTONIERE	Canali di gronda in rame	12,95	75,00 €	971,25 €	
	Frontaline in rame per tetto ribassato	4,5	75,00 €	337,50 €	
	Cassetta in acciaio	1	150,00 €	150,00 €	
	Pluviali in acciaio	51	52,00 €	2.652,00 €	
				tot	4.110,75 €

lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
OPERE DA MARMISTA	Soglie in marmo trani	12,8	200,00 €	2.560,00 €	
	Banchine in marmo trani	6,2	200,00 €	1.240,00 €	
	Coprimuretti in marmo trani	51,4	80,00 €	4.112,00 €	
	Alzate e pedate scale comuni	20,2	300,00 €	6.060,00 €	
				tot	13.972,00 €
VESPAIO, SOLETTA E IMPERMEABILIZZAZIONI	vespaio areato e soletta in c.a. al piano int.	116	52,00 €	6.032,00 €	
	Impermeabilizzazioni piani, bagni, logge e terrazzi (mapelastic)	255,5	32,00 €	8.176,00 €	
				tot	14.208,00 €
OPERE MURARIE	pareti interne in lecablocco	35,65	75,00 €	2.673,75 €	
	pareti interne in laterizio	83,5	35,00 €	2.922,50 €	
				tot	5.596,25 €

lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
INFISSI	falsi telai in legno per porte interne	3	90,00 €	270,00 €	
	porte a battente	27	500,00 €	13.500,00 €	
	porte scorrevoli (senza scrigno)	4	600,00 €	2.400,00 €	
	falsi telai per finestre, porte finestre, portoncini e bocche di lupo	24	180,00 €	4.320,00 €	
	infissi esterni in legno e scuroni in alluminio appartamenti		a corpo	38.000,00 €	
	infissi in alluminio bocche di lupo		a corpo	1.600,00 €	
	portoncini blindati	4	2.750,00 €	11.000,00 €	
				tot	71.090,00 €

lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
MASSETTI e SOTTOFONDI	gettata con isocal	519,2	14,00 €	7.268,80 €	
	isolamento acustico anti calpestio	193,9	17,50 €	3.393,25 €	
	massetto cm 4-5	539,4	23,00 €	12.406,20 €	
				tot	23.068,25 €
INTONACI, TINTEGG. e RIVEST. ESTERNI	rivestimento in scorza di trani su alcune porzioni esterne	49,5	165,00 €	8.167,50 €	
	intonaco esterno al vicile	565	25,00 €	14.125,00 €	
	intonaco interno al civile zone abitate (escluso fasce)	1990	24,00 €	47.760,00 €	
	tinteggiatura esterna al quarzo	565	17,00 €	9.605,00 €	
	tinteggiatura interna a tempera	1990	6,00 €	11.940,00 €	
	tinteggiatura interna al solvente su copertura in legno	115	20,00 €	2.300,00 €	
				tot	93.897,50 €



lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
COIBENTAZIONI	cappotto	507,53	150,00 €	76.129,50 €	76.129,50 €
ASSISTENZE MURARIE	assistenze murarie per impianti (risc., idrico sanit. ed elettr.) - per app.	4	5.500,00 €	22.000,00 €	22.000,00 €
IMPIANTI	impianto elettrico (interno ed esterno)		a corpo	32.000,00 €	
	impianto riscaldam. (caldaie, pannelli, radiante, termoarr., collett.)		a corpo	66.000,00 €	
	impianto idrico sanitario e impianto di scarico (compresi sfiati)		a corpo	18.000,00 €	
	impianto gas completo		a corpo	1.950,00 €	
				tot	117.950,00 €

lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
PAVIMENTI e RIVESTIMENTI	pavimenti in gres porcellanato - zone giorno, notte e cantine	355	55,00 €	19.525,00 €	
	pavimenti esterni (balconi e terrazzi)	110	60,00 €	6.600,00 €	
	battiscopa in legno (zone giorno e notte)	560	15,00 €	8.400,00 €	
	pavimenti e rivestimenti bagni e lavanderie	194	60,00 €	11.640,00 €	
	pavimento industriale per garage	60	50,00 €	3.000,00 €	
				tot	49.165,00 €
SANITARI e RUBINETTERIA	sanitari, lavandini, docce e rubinetteria - bagni	6	1.750,00 €	10.500,00 €	
	lavatoio per lavanderie	2	200,00 €	400,00 €	
				tot	10.900,00 €

lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
PERGOLATI, SCALE e RINGHIERE	pergolati in legno terrazzi		a corpo	5.000,00 €	
	parapetti balconi e terrazzi in acciaio zincato	15	330,00 €	4.950,00 €	
	parapetti rotondi in acciaio zincato	2	180,00 €	360,00 €	
	parapetti in c.a.	30	450,00 €	13.500,00 €	
	ringhiera scala comune	5,2	440,00 €	2.288,00 €	
	scale interne appartamenti a piano terra	2	3.800,00 €	7.600,00 €	
				tot	33.698,00 €

lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
FOGNATURE	fognature acque bianche	67	50,00 €	3.350,00 €	
	pozzetti pluviali	5	150,00 €	750,00 €	
	pozzetti ispezione acque bianche	2	180,00 €	360,00 €	
	pozzetti caditoia acque bianche	7	230,00 €	1.610,00 €	
	fognature acque nere	47	50,00 €	2.350,00 €	
	ventilazione orizz. e vert. acque nere	57	35,00 €	1.995,00 €	
	pozzetti ispezione acque nere	4	180,00 €	720,00 €	
	pozzetti di carico per pompe sollevam.	2	180,00 €	360,00 €	
	pompe di sollevamento acque nere	2	450,00 €	900,00 €	
	pozzetti sgrassatore per cucine	2	600,00 €	1.200,00 €	
	pozzetto Firenze acque nere	1	500,00 €	500,00 €	
				tot	14.095,00 €



lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
AREA ESTERNA, RECINZ., MURETTI e CONTAT.	soletta in c.a. per marciapiedi	34	55,00 €	1.870,00 €	
	pavimento esterno da marciapiedi	34	55,00 €	1.870,00 €	
	recinzione con paletti e rete metallica	61,5	38,00 €	2.337,00 €	
	sistemazione area esterna (sottofondo autobloccante, prato, ghiaia)		a corpo	2.500,00 €	
	grigliato erboso con sottofondo in ghiaino	55,5	20,00 €	1.110,00 €	
	autobloccante con sottofondo in ghiaino	195	42,00 €	8.190,00 €	
	sistemazione a giardino con terreno vegetale		a corpo	450,00 €	
	recinzione con muretti in c.a.	19	400,00 €	7.600,00 €	
	cancelli pedonali e cassette postali	3	1.000,00 €	3.000,00 €	
	nicchie contatori acqua, gas e luce		a corpo	2.500,00 €	
				tot	31.427,00 €
				TOTALE	600.305,25 €

Si precisa che un computo metrico estimativo elaborato sulla base di un progetto architettonico di un fabbricato in costruzione senza la stesura di un progetto esecutivo sia dei dettagli architettonici che degli impianti, può quantificare solo un valore complessivo di massima della costruzione, utile per la quantificazione del valore complessivo della proprietà, ma sicuramente non è in grado di quantificare i costi delle scelte progettuali che verranno effettuare dalla committenza finale.

Il valore complessivo di massima derivante dalla sommatoria delle singole lavorazioni standard è pari ad **€ 600.305,25** e tale valore verrà detratto al *Punto B.20.04* della presente relazione tecnico estimativa.

Ad opere completate, la conformazione tipologica dell'edificio, il tipo di struttura, il contesto ambientale e il livello di finiture dei materiali, raggiungeranno complessivamente un buon livello architettonico dello stabile nel suo complesso, in grado di valorizzare notevolmente le 4 unità residenziali di nuova costruzione.

DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA E DELLE FINITURE

L'edificio, essendo in costruzione, è privo di tante finiture sia interne che esterne come intonaci, rivestimenti, tinteggiature, pavimenti, sottofondi, banchine, parapetti, infissi, portoncini d'ingresso ecc..

La copertura si presenta in buone condizioni con manto e impermeabilizzazioni nuove; opere di lattoneria quasi completamente ultimate.

I balconi e le logge, invece non hanno avuto alcun intervento di impermeabilizzazione e le componenti strutturali iniziano a manifestare problematiche di degrado della struttura continuamente esposta agli agenti atmosferici.

Le opere da fabbro di parapetti, corrimani e recinzioni sono completamente assenti.

La sistemazione esterna è completamente assente, sottofondi, pavimenti, marciapiedi, posti auto e aree verdi sono da impostare e realizzare.

La struttura portante è ultimata, ad esclusione della piccola copertura laterale a piano primo che verrà utilizzata per l'installazione dell'impianto fotovoltaico.

Il solaio di copertura dell'ultimo piano mansardato è completo di lucernai, coibentazione, impermeabilizzazione, lattoneria e presenta una struttura in legno lamellare ventilato in buone condizioni conservative.





FOTO 13 - PIANO TERRA



FOTO 14 - SCALA CONDOMINIALE



FOTO 15 - SCALA CONDOMINIALE



FOTO 16 - PIANO TERRA DISIMPEGNO
E VANI



FOTO 17 - PIANO TERRA VANO CON
APERTURA TAMPONATA



FOTO 18 - PIANO PRIMO TRAMEZZI



FOTO 19 - PIANO PRIMO PORTA
FINESTRA BALCONE



FOTO 20 - SUPERFICI GREZZE E
APERTURE TAMPONATE



FOTO 21 - PIANO PRIMO VANO





FOTO 22 - PIANO SECONDO
CONTROTELAIO TIPO SCRIGNO



FOTO 23 - PIANO PRIMO APERTURE
TAMPONATE LOGGIA SUL RETRO



FOTO 24 - PARETI VANO SCALA



FOTO 25 - PORTICHETTO D'INGRESSO
SOGLIE IN MARMO



FOTO 26 - PORTA FINESTRA
BALCONE SOGLIA IN MARMO



FOTO 27 - BALCONE PIANO PRIMO



FOTO 43 - DETTAGLIO COPERTURA
LOGGIA A PIANO SECONDO



FOTO 44 - PIANO SECONDO BALCONE



FOTO 45 - PIANO SECONDO BALCONE





FOTO 07 - PROSPETTO RETROSTANTE



FOTO 08 - VISTA DEL RETRO



FOTO 09 - CORTILE SUL RETRO



FOTO 34 - DETTAGLIO COPERTURA



FOTO 35 - MURATURA VANO SCALA

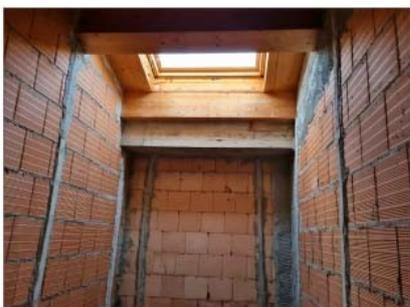


FOTO 36 - LUCERNAIO IN LEGNO



FOTO 28 - SCALA CONDOMINIALE A PIANO SECONDO



FOTO 29 - VANO SCALA COMUNE COPERTURA IN LEGNO E APERTURA



FOTO 30 - PIANO SECONDO RISTAGNO ACQUA SUL PAVIMENTO

STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato è stato costruito nel 2008 secondo un intervento di ristrutturazione con ricostruzione della volumetria ed ampliamento.

Come descritto nel punto precedente il fabbricato è in costruzione con titolo scaduto e si trova allo stato di grezzo con struttura portante ultimata e opere di finitura eseguite parzialmente.

Tutte le opere eseguite nel 2008, con esclusione della copertura che si presenta in buone condizioni,



presentano uno stato di abbandono per il quale sarà necessario una verifica complessiva dei parametri di efficienza e funzionalità.

In particolare i balconi e le logge essendo molto esposti all'azione degli agenti atmosferici, presentano problemi di ristagno di acqua piovana con infiltrazioni e fenomeni di umidità/degrado che si stanno propagando anche nella struttura portante.

Inoltre attraverso le aperture non tamponate dei piani alti si rileva il passaggio di copiosi quantitativi di acqua piovana all'interno dei vani causati dai temporali e dalle piogge di vento, che favoriscono fenomeni di umidità, muffa e degrado.

Nelle murature verticali dei vani interrati e del piano terra si manifestano infiltrazioni di umidità da risalita nelle murature causate dal copioso ristagno di acqua piovana che negli anni si è raccolto su tutto il piano interrato.

In fase di sopralluogo, infatti, non è stato possibile visionare tutte le componenti edilizie del piano interrato a causa della presenza di circa ml 1 di acqua piovana stagnante nei vani da anni.

A causa di questo copioso ristagno di acqua, tutto il piano interrato è oggi non agibile con tutte le componenti edilizie gravemente ammalorate ed usurate dalla corrosione dell'acqua e dell'umidità.

Se da un punto di vista strutturale non viene compromessa la tenuta statica della struttura in elevazione e delle fondazioni, per ciò che riguarda l'ultimazione delle opere di finitura nel piano interrato, è sicuramente da preferire scelte progettuali più orientate ad un utilizzo di cantina priva di impianti e finiture, più che alle tavernette interrate con relativo bagno collegate agli appartamenti del piano terra come da progetto concessionato.



FOTO 40 - BALCONE SUL RETRO A PIANO SECONDO



FOTO 41 - BALCONE SUL RETRO A PIANO SECONDO



FOTO 42 - BALCONE SUL RETRO A PIANO SECONDO



FOTO 31 - PIANO SECONDO MANSARDATO COPERTURA IN LEGNO



FOTO 32 - PIANO SECONDO PORTA FINESTRA BALCONE SUL RETRO



FOTO 33 - PORTA FINESTRA BALCONE SOGLIA IN MARMO





FOTO 37 - SCALA CONDOMINIALE
PIANO INTERRATO



FOTO 38 - PIANO INTERRATO
RISTAGNO ACQUA COPIOSO



FOTO 39 - PIANO INTERRATO
RISTAGNO ACQUA COPIOSO

In generale, comunque, nonostante lo stato di abbandono da almeno 10 anni, la presenza di tamponamenti da cantiere nelle aperture del piano terra e nella loggia del piano primo, oltre ad una buona recinzione del cantiere, hanno preservato in discrete condizioni la struttura nella sua interezza e salvaguardato l'immobile da animali, volatili ed eccesso di vegetazione spontanea.

Per meglio quantificare nel valore dell'immobile un parametro in grado di parametrare le problematiche di conservazione causate dallo stato di abbandono inerente i ristagni di acqua piovana soprattutto nel piano interrato, viene definito un coefficiente di ragguglio per degrado pari al 2,5% del totale.

UTENZE E ALLACCI

Le utenze di gas, acqua, enel e telecom, nel progetto concessionato sono da allacciare alle linee di sottoservizi presenti nella proprietà pubblica.

In particolare, per le acque reflue domestiche, è già stato presentato regolare NULLA OSTA di HERA Forli-Cesena all'allacciamento in pubblica fognatura con atto di Prot. N. 21647/08 del 29.05.2008.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

La superficie lorda della proprietà, secondo il progetto autorizzato dall'Amministrazione Comunale, viene misurata con le murature esterne per intero ed è la seguente:

	descrizione	mq
APP. 1 (piano terra-int.)	alloggio	55,37
	cantina	58,61
	verde privato	16,94
	garage comune	62,22
	loggia comune	3,28

	descrizione	mq
APP. 2 (piano terra-int.)	alloggio	55,37
	cantina	53,66
	verde privato	72,6
	garage comune	62,22
	loggia comune	3,28



	descrizione	mq
APP. 3 (piano primo)	alloggio	125,49
	cantina	28,97
	balcone	10,25
	loggia	31,11
	terrazzo pergolati	31,11
	posto auto privato	15
	garage comune	62,22
	loggia comune	3,28

	descrizione	mq
APP. 4 (piano secondo)	alloggio	111,88
	cantina	32,33
	balcone	10,25
	loggia	15,3
	terrazzo pergolati	15,8
	posto auto privato	15,25
	garage comune	62,22
	loggia comune	3,28

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici del Permesso a Costruire N°21/2008 del 11.10.2008 [REDACTED] proroga di fine lavori al 10.10.2012 e SCIA di variante in corso d'opera N°R168/2012 del 02.10.2012.

Oltre agli elaborati reperiti, sono state effettuate successive verifiche in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle volumetrie complessive esistenti sul posto.

Non è stato eseguito, comunque, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio della proprietà, poiché i diversi elaborati grafici reperiti che in parte si allegano, mettono l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile.

Rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare tutte le verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Gambettola.

Dall'esame dei titoli abilitativi, oggi non si rilevano difformità.

Si precisa che le ipotesi di conformità edilizia, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti, ma poiché gli archivi comunali sono spesso disarticolati nella catalogazione, si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

Inoltre, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo, per una completa trattazione degli interventi consentiti e delle ipotesi di sanatoria nella proprietà in oggetto, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

B.02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

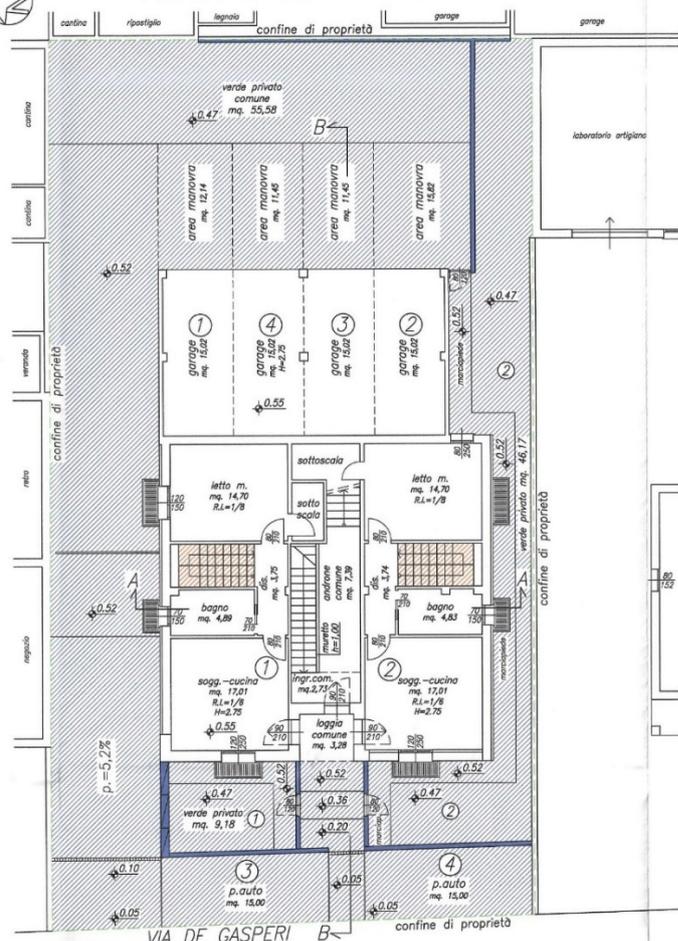
Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, prospetti e sezioni dello stesso, estrapolate dal Permesso a Costruire N°21/2008, dalla proroga di fine lavori e dalla variante in corso d'opera SCIA N° R168/2012, oggi scaduta.

Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato autorizzato e quello attuale rilevato durante il sopralluogo del 22.09.2022 e del 11.10.2022, e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.



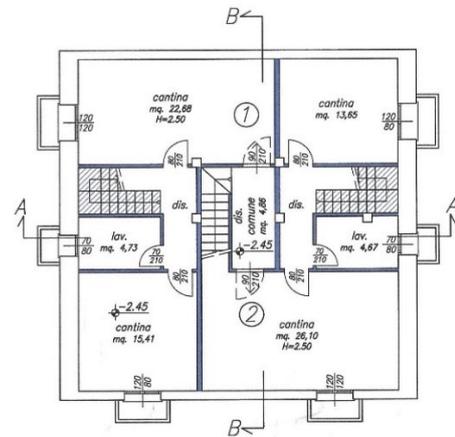


PIANTA P. TERRA Sc. 1:100



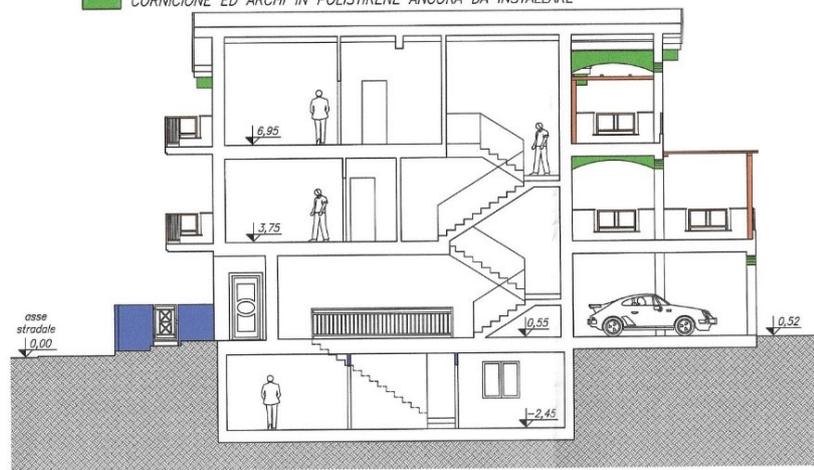
- AREA ESTERNA ANCORA DA SISTEMARE E MARCIAPIEDI ANCORA DA REALIZZARE
- MURETTI DIVISORI ESTERNI E VANI CONTATORI ANCORA DA REALIZZARE
- SCALE IN LEGNO ANCORA DA INSTALLARE

PIANTA P. INTERRATO Sc. 1:100

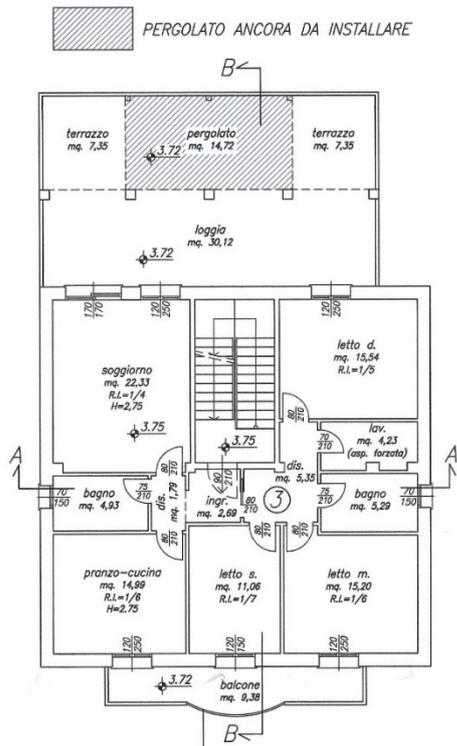


- DIVISORI INTERNI ANCORA DA REALIZZARE
- SCALE IN LEGNO ANCORA DA INSTALLARE

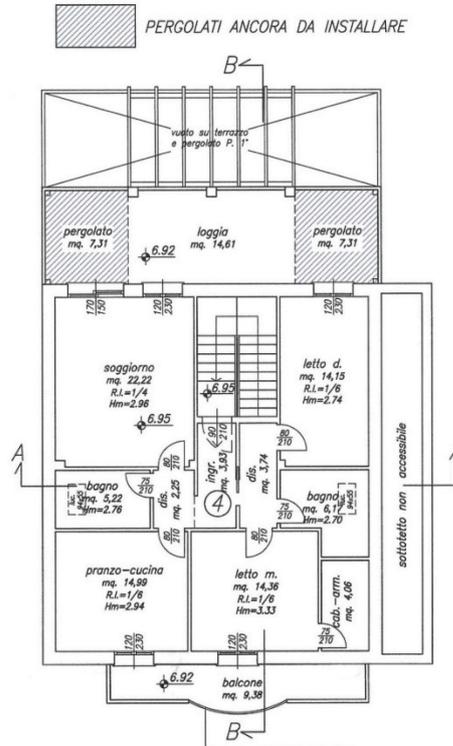
- PERGOLATI E RINGHIERE ANCORA DA INSTALLARE
- DIVISORI INTERNI E MURETTI ESTERNI ANCORA DA REALIZZARE
- CORNIGIONE ED ARCHI IN POLISTIRENE ANCORA DA INSTALLARE



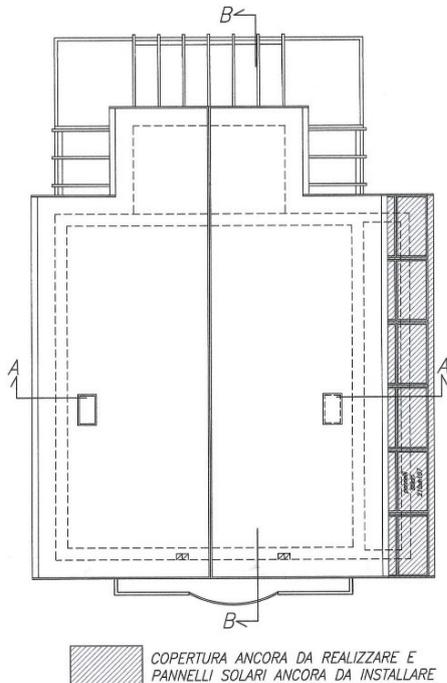
PIANTA P. PRIMO Sc. 1:100



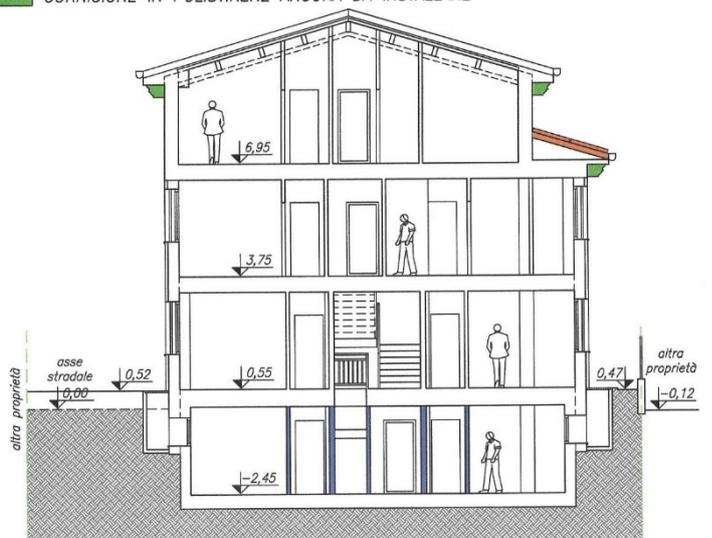
PIANTA P. SECONDO Sc. 1:100



PIANTA COPERTURA Sc. 1:100



- COPERTURA ANCORA DA REALIZZARE E PANNELLI SOLARI ANCORA DA INSTALLARE
- DIVISORI INTERNI ANCORA DA REALIZZARE
- CORNICE IN POLISTIRENE ANCORA DA INSTALLARE



- RINGHIERE ANCORA DA INSTALLARE
- VANI CONTATORI, SCALINI E MURETTI ESTERNI ANCORA DA REALIZZARE
- CORNICIONE ED ARCHI IN POLISTIRENE ANCORA DA INSTALLARE
- COPERTURA ANCORA DA REALIZZARE E PANNELLI SOLARI ANCORA DA INSTALLARE
- RIVESTIMENTO IN GEOPIETRA ANCORA DA REALIZZARE



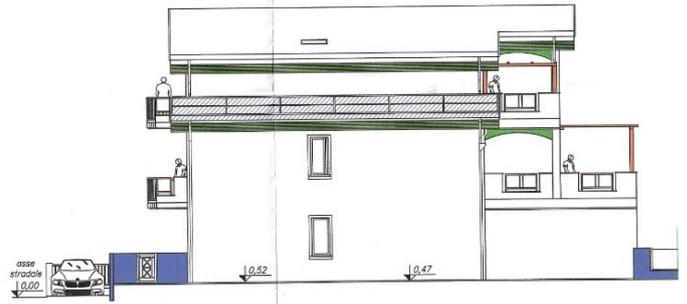
- PERGOLATI E RINGHIERE ANCORA DA INSTALLARE
- MURETTI ESTERNI ANCORA DA REALIZZARE
- CORNICIONE ED ARCHI IN POLISTIRENE ANCORA DA INSTALLARE
- COPERTURA ANCORA DA REALIZZARE E PANNELLI SOLARI ANCORA DA INSTALLARE



- PERGOLATI E RINGHIERE ANCORA DA INSTALLARE
- VANI CONTATORI E MURETTI ESTERNI ANCORA DA REALIZZARE
- CORNICIONE ED ARCHI IN POLISTIRENE ANCORA DA INSTALLARE



- PERGOLATI E RINGHIERE ANCORA DA INSTALLARE
- MURETTI ESTERNI ANCORA DA REALIZZARE
- CORNICIONE ED ARCHI IN POLISTIRENE ANCORA DA INSTALLARE
- COPERTURA ANCORA DA REALIZZARE E PANNELLI SOLARI ANCORA DA INSTALLARE



LOTTO C

C.02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE - QUOTA 1/2 DI PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO relativamente a:

- *Fabbricato ad uso abitazione con relativa corte, ubicato nel Comune di Cesena in via Casetti di San Mauro n.445.*

Il complesso edilizio è formato da un intero fabbricato con corte esclusiva costituito da una sola abitazione suddivisa su 2 piani, di cui il piano terra a servizi ed il piano primo allo stato “grezzo”.

Il piano terra è alto cm. 225 e può unicamente essere utilizzato come servizio all’abitazione e il piano primo, invece, ha un’altezza variabile da un minimo di cm.220 ad un massimo di cm. 340 e può essere regolarmente utilizzato come civile abitazione.





FOTO 01 - VIA CASETTI N. 445



FOTO 02 - VISTA DELLA PROPRIETA'



FOTO 03 - VIA CASETTI

Al momento il piano primo si trova in stato “grezzo” e pertanto non è abitabile, mentre il piano terra che viene utilizzato abusivamente come abitazione, presenta molte difformità interne, modifiche difformi alla struttura sismica portante e volumi abusivi aggiunti che non sono sanabili.

La superficie del terreno sul quale si erge il fabbricato, che ne costituisce sedime e corte comune (area coperta e area scoperta), è pari a mq 519 catastali.

L'area agricola in proprietà che confina con la corte del fabbricato non è oggetto di pignoramento.

L'accesso all'immobile ed ai vani a servizio avviene dalla corte comune: il piano terra dal portico sul fronte principale e dal retro, mentre il piano primo accede da una piccola scala in legno di tipo precario senza parapetti di sicurezza, posizionata in un piccolo vano laterale.



FOTO 07 - AREA VERDE E SUPERSTRADA E45



FOTO 08 - CANCELLO DI ACCESSO ALL'AREA DI PROPRIETA'



FOTO 09 - VISTA DA VIA CASETTI

L'immobile è ubicato all'estremità di via Casetti di San Mauro nella porzione di strada che oltrepassa il sottopassaggio della superstrada E45, si trasforma in un viale di campagna sterrato di larghezza ridotta completamente privo di opere di urbanizzazione e dei relativi sottoservizi.

La proprietà, oggetto di pignoramento, è circondata da via Casetti di San Mauro, dalla superstrada E45 e da altri terreni agricoli esclusi dal pignoramento in proprietà sempre all'esecutato (quota di 1/2).

La proprietà presenta una recinzione in rete metallica plastificata con due cancelli carrabili sul fronte di via Casetti di san Mauro, mentre è priva di recinzione sia la corte del fabbricato verso l'area agricola in proprietà che la restante area verso altre proprietà agricole.

Il fabbricato, posizionato su terreno pianeggiante, è al centro della corte e l'accesso al fabbricato



avviene da via Casetti di San Mauro attraverso un cancello carrabile/pedonale, mentre l'accesso all'area agricola esclusa dal pignoramento avviene sempre da via Casetti di san Mauro attraverso un secondo cancello carrabile/pedonale esclusivo.

Fra le principali caratteristiche della proprietà in oggetto è sicuramente da segnalare la singolare posizione geografica in zona agricola poco collegata da infrastrutture, completamente attraversata dalla superstrada E45 e nelle vicinanze dello scolo consorziale del consorzio di bonifica.

Contemporaneamente, si segnala anche la presenza di linee aeree dell'enel e di antenne della telefonia mobile chiaramente visibili anche dalla proprietà esecutata.

Il nucleo iniziale del fabbricato in esame, risale ad epoche precedenti al 1967 e negli anni ha subito diversi interventi di ristrutturazione/ampliamento che hanno completamente trasformato il piccolo fabbricato colonico con modifiche alla struttura e con la costruzione di volumi in ampliamento spesso abusivi.

Se la posizione della casa all'estremità della via Casetti di san Mauro si trova in un contesto totalmente agricolo e non urbanizzato con totale isolamento dalle altre abitazioni della zona, è la vicinanza della superstrada E45 che attraversa in posizione sopraelevata tutta la proprietà agricola arrivando a toccare la corte del fabbricato ad una distanza inferiore di ml. 10 dall'edificio, che penalizza notevolmente la proprietà limitando da tutti i punti di vista la funzione residenziale dell'immobile.

Non solo il fabbricato ricade completamente nell'area di rispetto stradale e pertanto è vincolato da un punto di vista urbanistico alle sole tipologie di intervento edilizio che conservano le volumetrie autorizzate, ma è segnato visivamente dalla presenza della grande superstrada sopraelevata che attraversa la proprietà agricola in diagonale e costeggia il fabbricato compromettendo definitivamente il clima acustico della zona a causa del costante traffico automobilistico.



FOTO 04 - VIA CASETTI CON VISTA DELLA SUPERSTRADA E45



FOTO 05 - PONTE SUPERSTRADA E45



FOTO 06 - VISTA DELLE AREE AGRICOLE CONFINANTI

La via Casetti di san Mauro, nel tratto che interessa la proprietà, è completamente priva di opere di urbanizzazione e presenta una sezione stradale molto ridotta che non favorisce la sicurezza stradale generale, ma contemporaneamente, trovandosi in posizione isolata e priva di collegamenti ulteriori, risulta percorsa quasi esclusivamente dai singoli proprietari e perciò è poco trafficata.

Nella proprietà, oltre al fabbricato principale, sono presenti anche manufatti abusivi realizzati con materiali economici di natura precaria come lamiera o teli in PVC e si trovano in condizioni conservative molto degradate; tali manufatti sono in buona parte privi di titolo edilizio abilitativo e verranno analizzati al successivo *Punto 13 e Punto 14*.





FOTO 19 - MANUFATTI ABUSIVI NEL RETRO DEL COMPLESSO



FOTO 20 - INGRESSO CUCINA



FOTO 21 - CAPANNO IN LAMIERA ABUSIVO

Complessivamente la proprietà presenta una conformazione fisica regolare e pianeggiante con accesso diretto dalla via Casetti di san Mauro sia carrabile che pedonale, pertanto viene garantita la “visitabilità e accessibilità” dell’intera corte esclusiva e dei piani terra dei manufatti anche ad utenti con ridotta capacità motoria, mentre al piano superiore oggi in stato “grezzo”, tale “visitabilità” può essere ottenuta solo attraverso opere di adattabilità come l’installazione di un impianto di sollevamento tipo “servoscala” o un ascensore esterno.

Anche le quote altimetriche delle diverse aree che costeggiano la via Casetti di san Mauro, considerata la vicinanza allo scolo del consorzio di bonifica, trovandosi in area pressochè pianeggiante, non garantiscono la sicurezza idrogeologica della zona, sono infatti inferiori alle quote altimetriche della strada e dei canali di scolo esistenti, ed elevano il rischio di allagamento nei periodi di maggiore piovosità.

Tutto il contesto agricolo della zona costituito da aree agricole coltivate è caratterizzato da una fragilità idrogeologica; anche la proprietà in esame, infatti si trova ad una quota altimetrica inferiore a quella della strada e come tale è esposta al rischio di allagamento per esondazione dei canali che costeggiano le proprietà.

Si precisa che, ad oggi, la proprietà comprende anche un’area agricola circostante che è stata esclusa dal pignoramento; in particolare l’area agricola che viene attraversata in diagonale dalla superstrada E45 ed è gravata di servitù coattiva da parte del Consorzio di Bonifica della Romagna, circonda l’area urbana del fabbricato ma è accessibile da un cancello carrabile indipendente direttamente dalla via Casetti di San Mauro.

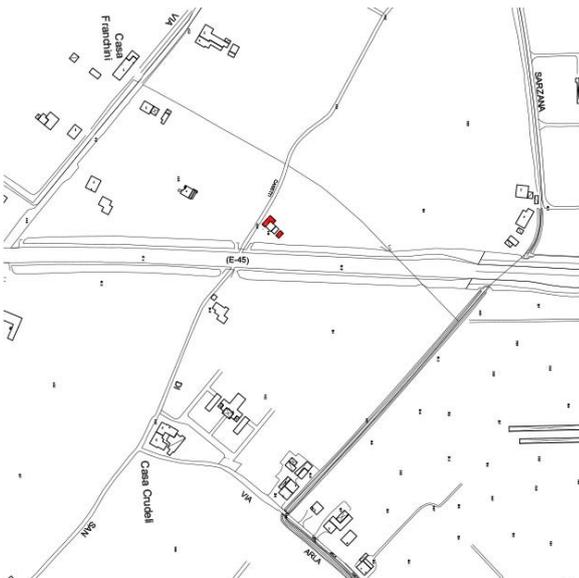
Si allega una planimetria con evidenziata in giallo l’area oggetto di pignoramento e perimetrata in rosso l’area agricola intestata agli stessi proprietari ma esclusa dal pignoramento.





AREA ESCLUSA DAL PIGNORAMENTO

La proprietà con il fabbricato ricadono completamente nell'area di rispetto stradale della superstrada E45 che come evidenziato nella planimetria sottostante del PRG vigente, è rappresentata con un retino puntinato variabile dai ml. 40 ai ml. 50 e occupa l'intera proprietà in oggetto.



AEROFOTOGRAMMETRIA



RISPETTO STRADALE SUPERSTRADA E45



Alla data dei sopralluoghi (22.09.2022 e 11.10.2022) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile.

C.02.02) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

- **Fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena (C573) via Casetti di San Mauro n.445 (indicato anche n.122).**

Foglio 105 Part. 9 sub 1 graffato con Foglio 105 Part. 9 sub 2
Cat. A/5 classe 2 vani 5,5
Superficie catastale mq. 86 (totale aree scoperte escluse mq.73)
Rendita Catastale € 159,07

COMMENTI

Le planimetrie catastali dell'immobile non sono conformi al titolo edilizio legittimo.
Le planimetrie catastali e il titolo legittimo non sono conformi allo stato dei luoghi.

CONFINI

L'area urbana di proprietà del fabbricato (Foglio 105 Part. 9) confina su tre lati con l'area agricola degli stessi proprietari [REDACTED] (Foglio 105 Part. 8 e Part. 329), sul quarto lato con la superstrada E45 e sul quinto lato con la via Casetti di San Mauro.

Per la proprietà in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, Planimetria catastale, visure catastali ai fabbricati e ai terreni (v. All. 05).

C.02.03) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO CON CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. N.2114 del 20.08.2021

I dati catastali riferiti all'unità negoziale 2 per la quota di 1/2 indicati nel pignoramento sono:

Catasto Fabbricati
Foglio 105 Part. 9 sub 1 graffato Foglio 105 Part. 9 sub 2 - cat. A/5 abitazione ultrapopolare
in via Casetti di San Mauro n.122



NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 27.09.2021 (Registro Generale 18404
Registro Particolare 12852)

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, 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.

QUADRO D

AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE IL FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. GIULIABALDACCI IN PRATO, VIALE DELLA REPUBBLICA, 272. DICHIARO DI AVER CONTROLLATO I DATI ANAGRAFICI, CODICI FISCALI E DATI CATASTALI AGGIUNTI NELLA PRESENTE NOTA. MANLEVO IL CONSERVATORE DEI RR.II. DI FORLÌ DA OGNI SUA RESPONSABILITÀ AL RIGUARDO.

COMMENTI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente identificati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della particella su cui sorge il fabbricato (Foglio 105 Part. 9 come ente urbano di mq 519), non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 105 Part.359 sub 1 graffato Foglio 105 Part. 9 sub 2) identificano comunque correttamente l'intero immobile oggetto di pignoramento.

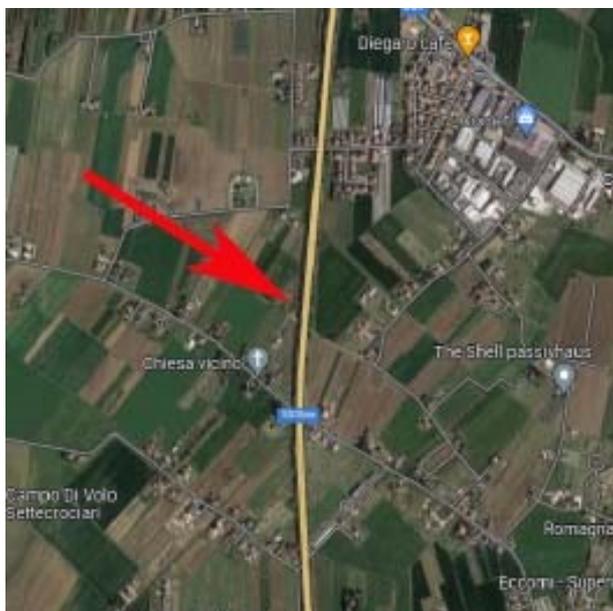
Si precisa che la numerazione civica dell'immobile non è coincidente su tutte le documentazioni, ma tale incoerenza non costituisce una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile; in particolare:

- numero civico 122 nei documenti catastali, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;
- numero civico 445 sul fabbricato, all'anagrafe e in alcuni documenti dell'amministrazione comunale;
- nessuna numerazione nell'atto di provenienza e in alcuni documenti dell'amministrazione comunale.
-

Il pignoramento non si allega in quanto presente nel fascicolo della procedura esecutiva.



C.02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO



Intero fabbricato colonico che si eleva su due piani (terra e primo) con portico e manufatti in ampliamento privi di titolo abilitativo.

L'immobile è posto in aperta campagna della periferia di San Mauro in Valle all'estremità della via Casetti di San Mauro che dopo essere attraversata dalla superstrada E45 sopraelevata si trasforma in un piccolo viale di campagna sterrato.

La proprietà ricade su lotto di terreno che ne costituisce sedime di complessivi mq 519 catastali e la conformazione fisica è di forma quadrata e facilmente accessibile dalla via Casetti di San Mauro sul fronte principale della proprietà, attraverso un cancello carrabile/pedonale che delimita la corte.

Trattandosi di una strada nata su un originario tracciato di viale di campagna, la via Casetti di San Mauro è totalmente priva di opere di urbanizzazione e presenta un ingombro dimensionale minimo e non sufficiente per un traffico di veicoli in direzione opposta.

La strada è completamente sterrata, non presenta marciapiedi, fognature ed illuminazione pubblica; risultano infatti mancare tutte le opere di urbanizzazione e i sottoservizi necessari, il sedime è ridotto e il suo tracciato è costeggiato da fossetti stradali e poderali che raccolgono le acque piovane.

La corte del fabbricato e l'intera proprietà agricola sono recintate con porzioni di rete metallica plastificata e cancelli carrabili in acciaio zincato solo sul fronte della via Casetti di San Mauro

Si precisa che il confine fra la corte del fabbricato e l'area agricola circostante è solo parzialmente recintato con rete metallica plastificata, per cui il suddetto confine catastale sarà da verificare in loco con la strumentazione adeguata ed eventualmente da recintare con idoneo manufatto.

La corte del fabbricato, in parte pavimentata, in parte sterrata con ghiaino, in parte a giardino, è occupata da manufatti non tutti regolarmente autorizzati che vengono utilizzati come deposito di materiali.

La superficie della corte esclusiva è definita dalla particella catastale 9 (ente urbano mq 519).

Ad esclusione delle pavimentazioni in laterizio della tradizione contadina sul fronte principale e laterale sia per le aree carrabili che pedonali, le restanti superfici della corte, caratterizzate da porzioni di



prato/ghiaia, presentano una permeabilità all'acqua piovana prossima al 100%.



FOTO 13 - CANCELLO PRINCIPALE



FOTO 14 - FRONTE LATERALE



FOTO 15 - VISTA LATERALE

Il nucleo originario del fabbricato risale a prima del 1967 ed ha subito interventi di ristrutturazione, sistemazione ed ampliamento nel 1968/1969 e nel 2000/2003.

Si allegato le immagini fotografiche dell'immobile prima dei lavori di manutenzione straordinaria effettuati nel 2000 tramite pratica edilizia EDIA N°313/2000 del 24.03.2000.

PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO NORD-OVEST



PROSPETTO NORD-EST



PROSPETTO SUD-OVEST



Come si evidenzia dalle immagini fotografiche in bianco e nero, il nucleo originario del fabbricato colonico era alto due piani ed aveva una semplice conformazione quadrata, era priva di portico sul fronte strada ed aveva una semplice tettoia sul retro ed un pergolato nel fronte laterale.

La tipologia rilevata sul posto, invece presenta una configurazione architettonica tradizionale della casa rurale con grande portico su due lati ed ampio vano utilizzato come cucina al posto della tettoia originaria.



FOTO 22 - PORTICO SUL FRONTE PRINCIPALE



FOTO 23 - PORTICO



FOTO 24 - FRONTE LATERALE



FOTO 16 - FRONTE LATERALE NORD-OVEST



FOTO 17 - FRONTE RETROSTANTE



FOTO 18 - VISTA DEL GIARDINO

All'interno, invece oltre ad alcune difformità nella struttura portante e nella sistemazione interna dei vani, sono presenti gravi non conformità legate all'uso dei vani: struttura grezza non abitabile nel piano primo con altezza > cm.270 e civile abitazione non conforme a piano terra con altezza < cm. 270.

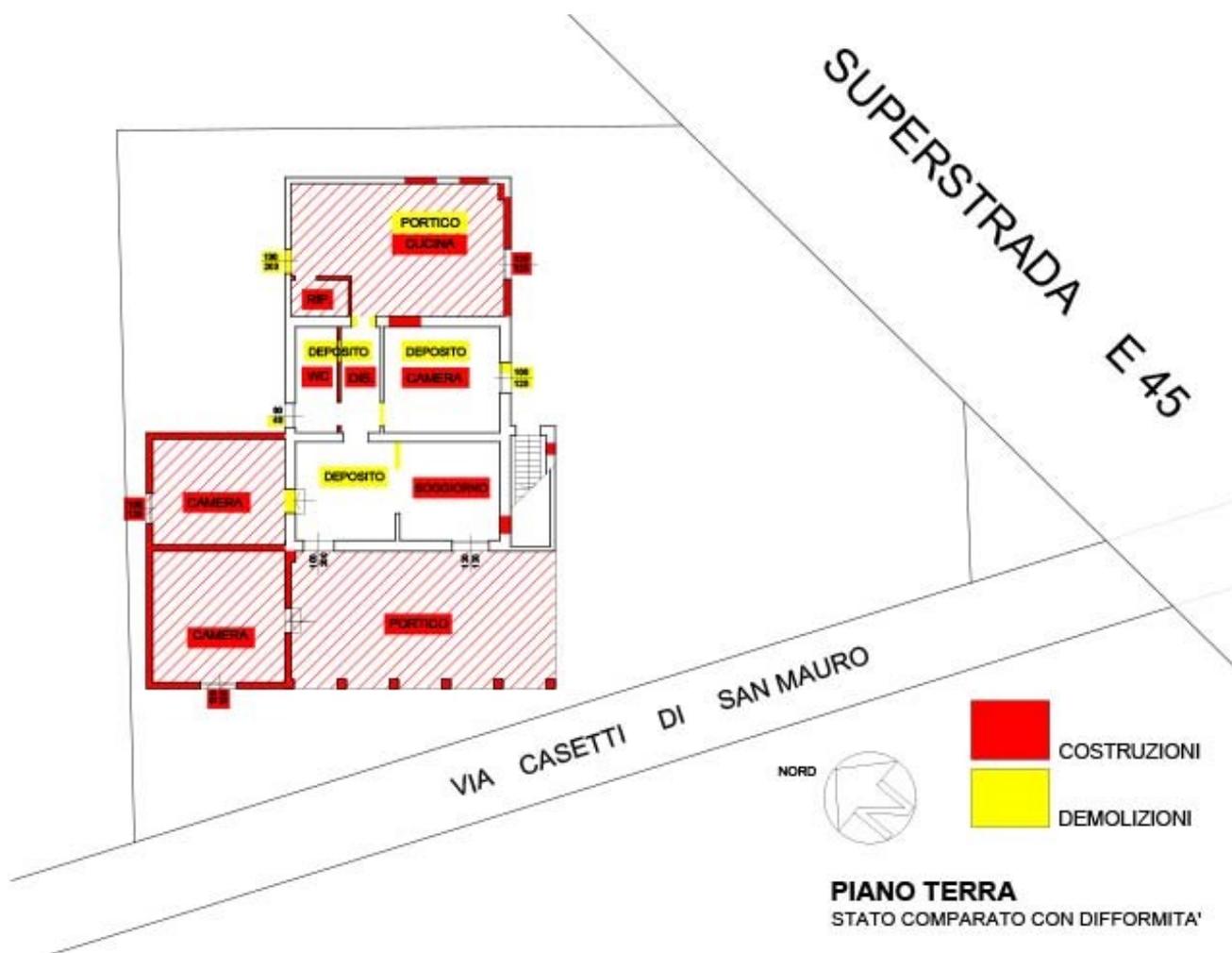
Oltre a una grave difformità di uso del piano terra come civile abitazione, sono presenti volumi abusivi in ampliamento come la tettoia esterna utilizzata come cucina o due vani del portico utilizzati come camere.

All'esterno, non tutti i capanni in lamiera abusivi ricadono all'interno della proprietà pignorata.

Tutte le opere costruite in difformità ai titoli originari sono da ripristinare e verranno descritte al successivo *Punto 13* e *Punto 14*.

Si allega una planimetria con evidenziati in rosso e giallo le difformità urbanistiche e i volumi abusivi in ampliamento.





L'esterno del fabbricato, risale alla ristrutturazione degli anni 2000/2003 eseguita sul vecchio fabbricato colonico, per cui presenta oggi alcune problematiche da infiltrazioni d'acqua sia nelle murature portanti del piano terra che in copertura, alcune fessurazioni da assestamento strutturale ed usura delle componenti edilizie come porte ed infissi.

In generale quindi l'edificio necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come interventi di risanamento da umidità delle murature portanti, nuove impermeabilizzazioni delle coperture, sostituzione di alcuni infissi e nuova tinteggiatura.

I lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nel 2000/2003 ci consegnano un immobile che non risponde più alle normative attuali in campo di risparmio energetico, di sicurezza sismica e di isolamento acustico e si trova quindi molto al disotto degli standard minimi di prestazione richiesti oggi dal mercato immobiliare.

La conformazione planimetrica di impianto quadrato si sviluppa in altezza su 2 piani, così suddivisi: a piano terra vani a servizio con altezza pari a cm. 225 utilizzati in maniera difforme come abitazione (soggiorno, camera, disimpegno e w.c. all'interno della sagoma legittima; portico e due camere nell'ampliamento abusivo e cucina con ripostiglio invece di una tettoia esterna) e a piano primo vani abitabili con altezza variabile da



cm. 220 a cm. 340 allo stato “grezzo” in costruzione ed accessibili solo con una scala in legno di tipo precario.



FOTO 25 - ACCESSO AL PIANO PRIMO



FOTO 26 - SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO (GREZZO)



FOTO 27 - VISTA DELLA COPERTURA A PIANO PRIMO



FOTO 28 - PIANO PRIMO (GREZZO)

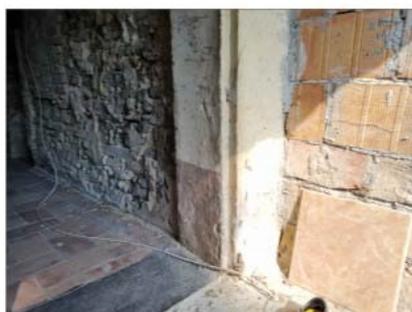


FOTO 29 - PIANO PRIMO (GREZZO)



FOTO 30 - SCALA (GREZZA)

All'esterno sono presenti manufatti distaccati in lamiera utilizzati come deposito di materiali che saranno in parte da demolire perché privi di titolo edilizio.

Nell'insieme le opere da demolire, ripristinare ed ultimare perché allo stato “grezzo” superano notevolmente la consistenza edilizia della proprietà legittima rilevata durante il sopralluogo e necessitano di un elevato numero di lavorazioni e prestazioni tecniche in grado di regolarizzare le opere e conseguire l'ottenimento del certificato di abitabilità.

Fra queste l'ultimazione delle opere del piano primo, la demolizione delle volumetrie abusive in ampliamento, la sanatoria amministrativa per le difformità interne al volume legittimo e una sanatoria sismica delle modifiche che hanno interessato la struttura portante.

Nel suo complesso, ad abitabilità ottenuta, la tipologia di edificio isolato, le caratteristiche architettoniche e le dotazioni dimensionali per ciascun vano permettono un buon numero di aperture su fronti contrapposti del fabbricato e consentendo anche la scelta dell'ottimale esposizione ai raggi solari, oltre a migliorare i rapporti di illuminazione ed areazioni interni generali, favorisce una potenzialità progettuale per interventi edilizi ed eleva la qualità dell'abitazione futura.

La conformazione fisica dell'immobile di origini rurali, le caratteristiche tipologiche e il livello di finiture dei materiali, raggiungerebbero complessivamente un discreto livello architettonico, ma la consistenza volumetrica complessiva in buona parte difforme dai titoli edilizi, insieme allo stato “grezzo” del piano abitabile e all'estrema vicinanza della superstrada E45, penalizzano notevolmente la commercialità futura



dell'immobile.

DESCRIZIONE DELLE FINITURE ESTERNE



FOTO 10 - PROSPETTO PRINCIPALE



FOTO 11 - PROSPETTO LATERALE



FOTO 12 - RECINZIONE E MANUFATTI

L'edificio, esternamente, risulta intonacato a civile e tinteggiato di colore giallo/arancione con porzioni di muratura in laterizio faccia a vista in prossimità dello zoccolo, nell'attacco a terra delle colonne del portico ed in singoli elementi architettonici come lesene o colonne.

Sul fronte principale di via Casetti di San Mauro e su quello laterale verso la superstrada E45, inoltre sono presenti diversi dettagli architettonici legati alla tradizione contadina come cornici scalettate, gradini per accedere ai vani del portico e muretti bassi in laterizio faccia a vista.

Anche la struttura in legno a vista dei solai di copertura e del vano scala, insieme al manto di copertura in coppi sprovvisto di grondaia nel portico come da tradizione contadina popolare, impreziosiscono le facciate e forniscono un carattere di maggiore pregio architettonico.

Le coperture del fabbricato, del portico e della tettoia utilizzata come cucina sono inclinate con struttura in legno massello.

Il manto è in coppi di laterizio e i canali di raccolta delle acque piovane (grondaie/pluviali) sono presenti solo nel fabbricato centrale a due piani, sono in rame e convogliano l'acqua piovana verso i fossetti poderali o a dispersione; portico e tettoia sono sprovvisti di grondaie e pluviali.



FOTO 31 - DETTAGLIO FINESTRA



FOTO 32 - COPERTURA PORTICO



FOTO 33 - DETTAGLI IN PIETRA

Le pavimentazioni esterne e i marciapiedi sono in tavelle di laterizio anticato tipiche della trazione



contadina; le soglie e le banchine sono in pietra serena o in mattoni di laterizio montati in verticale.

Gli infissi esterni sono in legno naturale con vetro singolo e sono privi di idonee guarnizioni per la tenuta del freddo.

Gli scuroni sono in legno e le porte d'ingresso sempre in legno tamburato senza particolari dispositivi di sicurezza anti-intrusione.

Lo spazio esterno è valorizzato da un grande portico con elementi di arredo della tradizione contadina (muretti, panchina, fontanella), da aiuole a verde delimitate da muretti in laterizio faccia a vista e da una grande alberatura decorativa ideale per l'ombreggiamento estivo.

DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE

La proprietà, oggetto di pignoramento, è formata da un alloggio a piano primo (h. variabile da cm. 220 a 340) e una zona servizi a piano terra (h. cm. 225) con un grande portico su due lati non conforme, due vani utilizzati come camere non conformi nel portico e un grande vano cucina con ripostiglio per la centrale termica nella tettoia esterna esistente nel retro del fabbricato entrambi non conformi.

I vani nel volume legittimo a servizio del piano terra vengono utilizzati come soggiorno, camera, disimpegno e bagno; nel portico esterno sono ricavate altre due camere e nella tettoia esterna una grande cucina con vano tecnico per la caldaia.

A piano primo sono presenti i vani abitabili in costruzione allo "stato grezzo" che sono totalmente privi di tramezzi e finiture architettoniche; anche il vano scala di accesso al piano primo è di dimensioni piccolissime e consente solo la collocazione di una scala a pioli in legno di tipo precario.

Il piano primo non è facilmente raggiungibile e la scala in legno esistente oltre ad essere sprovvista di parapetti di protezione si presenta in condizioni conservative al limite della tenuta dei materiali.

Pur trattandosi di vani a servizio dell'abitazione del piano primo, ogni stanza è dotata di aperture con caratteristiche dimensionali idonee al raggiungimento dei rapporti di illuminazione ed areazione; inoltre la posizione contrapposta delle aperture rispetto la sagoma dell'edificio favorisce la ventilazione naturale ed un'esposizione ai raggi solari in tutte le ore della giornata.

Una particolare caratteristica funzionale della proprietà in esame, è rappresentata dalle diverse dotazioni aggiuntive alla vera e propria superficie abitabile collocata tutta a piano primo; fra queste l'intero piano terra a servizi che viene utilizzato come un vero ampliamento delle attività della zona abitabile.



FOTO 34 - VANO A SERVIZI
UTILIZZATO COME SOGGIORNO



FOTO 35 - VANI A SERVIZI
UTILIZZATI COME SOGGIORNO PRANZO



FOTO 36 - VANO A SERVIZIO
UTILIZZATO COME SOGGIORNO PRANZO





FOTO 37 - DEPOSITO PORTICO APERTO
UTILIZZATO COME CUCINA



FOTO 38 - DEPOSITO PORTICO APERTO
UTILIZZATO COME CUCINA



FOTO 39 - DEPOSITO PORTICO APERTO
UTILIZZATO COME CUCINA



FOTO 40 - CUCINA ABUSIVA



FOTO 41 - BAGNO NON CONFORME

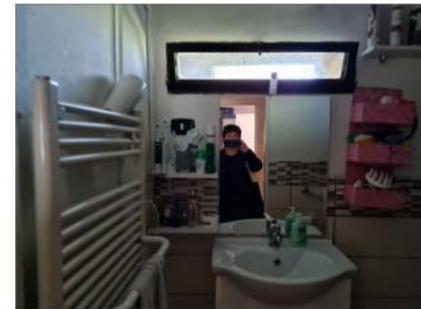


FOTO 42 - BAGNO NON CONFORME



FOTO 43 - SERVIZIO UTILIZZATO
COME CAMERA



FOTO 44 - DISIMPEGNO



FOTO 45 - DISIMPEGNO





FOTO 46 - CAMERA ABUSIVA



FOTO 47 - CAMERA ABUSIVA



FOTO 48 - CAMERA ABUSIVA

Le superfici del portico e della tettoia retrostante, insieme al capanno in lamiera utilizzato come deposito, vanno demoliti e ripristinati come uso legittimo: il portico va demolito e la superficie va ripristinata come corte esterna e la cucina sul retro va smantellata con demolizione dei tamponamenti esterni e ripristino della superficie a tettoia esterna.

Secondo la normativa vigente per le abitazioni sparse in area agricola, l'unità edilizia non può aumentare il numero di unità abitative esistenti e pertanto nell'edificio si può collocare un unico vano cucina, quale locale in grado di connotare l'unità abitativa.

DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE

All'interno del fabbricato le pareti sono in muratura con intonaco a civile e tempera su tutti i piani, i solai di copertura e del portico sono in legno massello con travi e pianelle a vista e i solai intermedi del piano primo sono in laterizio a voltine intonacate e tinteggiate.

Su tutti i piani sono presenti pavimenti in gres ceramizzato anticato con superficie strutturata, formato quadrato, montaggio in squadra e differenti colorazioni (bianco, rosa, avorio, mattone).

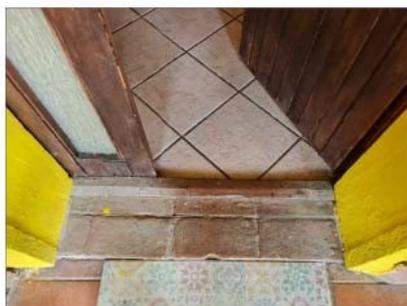


FOTO 52 - DETTAGLIO PAVIMENTO INGRESSO



FOTO 53 - DETTAGLIO PAVIMENTI DISIMPEGNO



FOTO 54 - DETTAGLIO PAVIMENTO INGRESSO DA CUCINA

Il bagno è completo di sanitari, rubinetterie in acciaio cromato e box doccia.

Il pavimento del bagno è in gres finto legno con montaggio a correre; il rivestimento in gres



ceramizzato di colore chiaro, formato rettangolare e montaggio in squadra.

Le porte interne sono in legno tamburato, spesso di recupero, oppure in legno con porzioni di vetro bocciaurato, o finitura laccata di colore bianco.

Le maniglie sono di tipo bronzato, le cornici delle porte spesso assenti e i battiscopa in legno di differenti colori, dal legno naturale, al legno scuro, alla laccatura di colore bianco.



FOTO 61 - DETTAGLIO PAVIMENTO CAMERA PORTICO



FOTO 62 - DETTAGLIO PAVIMENTO CAMERA PORTICO

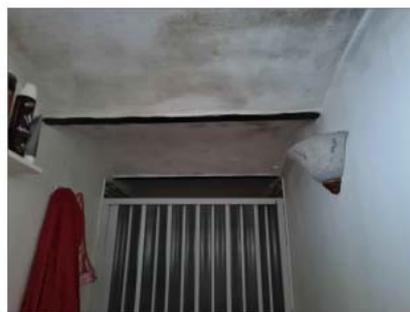


FOTO 63 - DETTAGLIO SOFFITTO



FOTO 49 - PORTA CENTRALE TERMICA



FOTO 50 - PORTE INTERNE



FOTO 51 - PORTE INTERNE

STATO DI CONSERVAZIONE

Il nucleo iniziale del fabbricato colonico risale a prima del 1967 e successivamente è stato interessato da un intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento nel 1968/1969 e da un intervento di manutenzione straordinaria nel 2000/2003, la cui pratica edilizia non è mai stata chiusa.

Si ipotizza che gli interventi abusivi che hanno alterato la consistenza urbanistica della proprietà siano stati effettuati successivamente al 2006.

Ad esclusione della struttura portante che risale all'epoca originaria, tutte le componenti del fabbricato e le opere di finitura risalgono al 2000-2003, pertanto sono di epoca abbastanza recente, le componenti sono idonee ad un immediato utilizzo e necessitano solo di interventi di manutenzione ordinaria.

Tutte le componenti principali del fabbricato come la copertura in legno, le strutture in muratura, gli infissi in legno e gli intonaci presentano problematiche di manutenzione, usura, infiltrazione e assestamento



strutturale.

Alcune porzioni di muratura esterna nei fronti sud-ovest e sud-est sono state recentemente rinnovate con un intervento di nuova tinteggiatura.

Le principali problematiche di degrado sono:

- infiltrazioni di umidità da risalita nelle murature portanti con fenomeni di macchie e distacco di tinteggiature soprattutto nei vani del piano terra in prossimità del terreno.
- lievi crepe di assestamento strutturale nelle murature attraversate da componenti strutturali o da vicinanza di materiali con differente dilatazione.
- fessurazioni e rotture di pavimentazione dove non sono presenti giunti di dilatazione correttamente eseguiti.
- macchie da condensa e muffa nei fronti retrostanti esposti a nord-ovest e nord-est.
- infissi e scuroni in legno con superfici molto usurate e prive di trattamenti di protezione superficiale con componenti metalliche di movimentazione usurate ed aggredite da fenomeni di ruggine.
- porte e portoncini d'ingresso con finitura superficiale usurata e con cornici mancanti in diverse posizioni.

DOTAZIONI TECNICHE E IMPIANTI

La climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria viene fornita da 1 caldaia (marca Sylber) posizionate a piano terra in ripostiglio all'interno della cucina, dotata di canna fumaria con espulsione dei fumi oltre la copertura; l'acqua calda sanitaria viene accumulata in un boiler di dimensioni adeguate.

L'impianto di raffrescamento non è presente.

La climatizzazione invernale viene diffusa con radiatori, in elementi tubolari di acciaio verniciato che distribuiscono il calore tramite linee sottotraccia; nel bagno è installato un termoarredo in acciaio bianco.

Gli impianti elettrico e televisivo sono del tipo sottotraccia, con tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche; anche l'impianto idrico-sanitario-gas di bagno e cucina sono distribuiti con linee sottotraccia.

I vani della zona giorno sono dotati di caminetti e stufa per la climatizzazione invernale aggiuntiva al sistema tradizionale, alimentati da biomasse solide come legna o pellets.



FOTO 55 - CENTRALE TERMICA



FOTO 56 - RADIATORE A COLONNA



FOTO 57 - CALDAIA





FOTO 58 - SERBATOIO GPL



FOTO 59 - BOMBOLE GAS PER CUCINA



FOTO 60 - FOSSA FOGNATURA

L'edificio non è in possesso di Certificato di Conformità e Agibilità Edilizia e l'ultima pratica edilizia presentata nel 2003 (EDIA N°356 del 03.04.2003) non è mai stata chiusa; pertanto le "Dichiarazioni di Conformità" dei singoli impianti (elettrico, idrosanitario e gas), non sono state reperite ed in riferimento alla corretta esecuzione degli impianti, l'esperto estimatore non può attestarne la regolarità.

Sarà quindi a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario, gas e scarico), per ottenere i suddetti certificati di conformità e prevenire eventuali problematiche connesse alla mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.

UTENZE E ALLACCI

Le utenze di acqua e fognature sono autonome e regolarmente allacciate ai sottoservizi presenti.

Il servizio di energia elettrica e telefonia fissa è distribuito tramite linee aeree.

Il fabbricato è privo di allaccio alla linea di gas.

La fornitura di GPL per l'impianto di riscaldamento viene fornita tramite un serbatoio di accumulo interrato da riempire manualmente che è collocato nell'area agricola di proprietà, in posizione esterna alla corte oggetto di pignoramento.

Il gas per la cucina invece è fornito da singole bombole esterne anch'esse di fornitura manuale.

La fognatura bianca viene convogliata in parte nei fossi poderali ed in parte a dispersione nei terreni, mentre le acque reflue provenienti dal bagno e dalla cucina vengono trattate in idonea fossa biologica tipo Imhoff con scarico finale in fosso poderale.

Gli apparecchi di contabilizzazione delle diverse utenze sono installati in idonee nicchie in muratura accessibili dalla via Casetti di san mauro come prescritto dai gestori dei servizi di erogazione.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda commerciale della proprietà viene misurata con le murature esterne per intero ed è la seguente:

- Piano terra (vani a servizio con h. cm.225) circa mq. 56,6;
- Piano primo (vani abitabili con h. cm.220 e h. cm. 340) – finitura grezza - circa mq. 56,6;
- Piano terra/primo (vano scala) circa mq. 5,9;



- Corte esterna (esclusa superficie della sagoma del volume legittimo) mq. 519 – 56,6 = mq. 462,4.

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio reperito (EDIA N°356/2003 del 03.04.2003 intestata [REDACTED] lavori di manutenzione straordinaria) e dai titoli precedenti; oltre agli elaborati reperiti, sono state effettuate successive verifiche in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle volumetrie complessive esistenti sul posto.

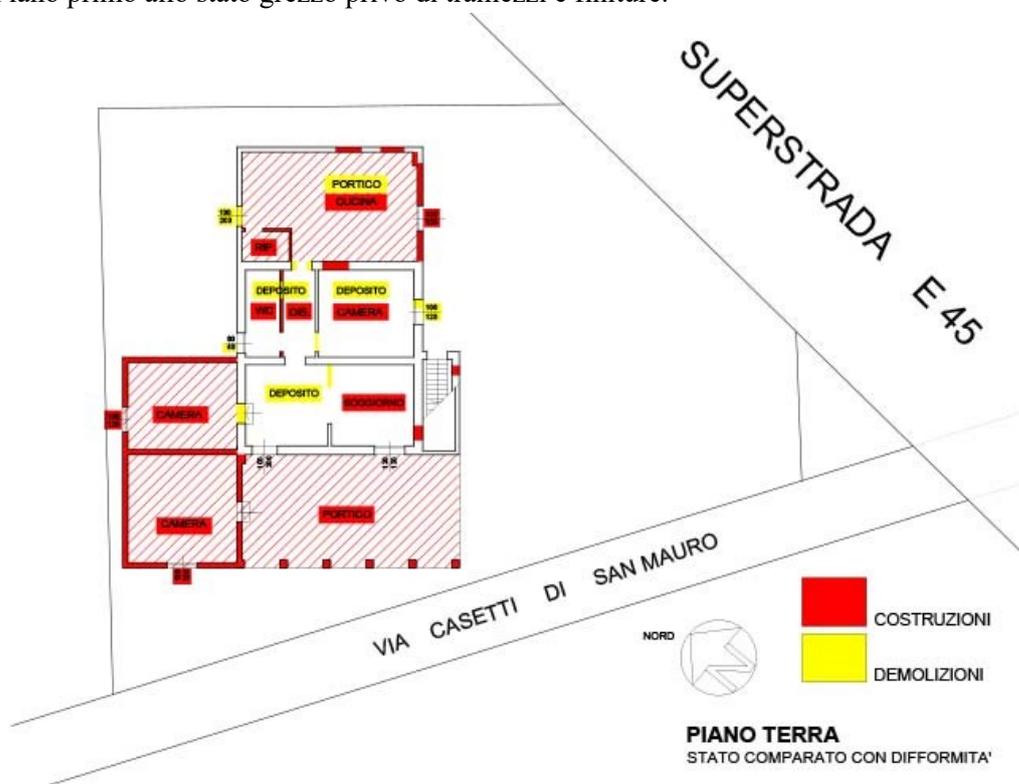
Non è stato eseguito, inoltre, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio della proprietà, poichè gli elaborati grafici reperiti che si allegano, mettono l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile.

Rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare tutte le verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Cesena.

Il fabbricato non è dotato di certificato di abitabilità e l'ultimo titolo edilizio presentato (EDIA N° 356/2003) non è stato chiuso.

Le principali DIFFORMITA' EDILIZIE dal titolo abilitativo valido sono:

- Costruzione di portico esterno e di 2 camere ricavate all'interno del portico completamente difformi.
- Costruzione di cucina e ripostiglio tecnico al posto di una tettoia esterna.
- Diversa sistemazione interna dei vani.
- Chiusure, aperture e modifiche di porte e finestre nella muratura portante.
- Uso difforme ad abitazione del piano terra a servizi con altezza pari a cm. 225.
- Costruzione di capanno in lamiera non autorizzati all'interno della corte oggetto di pignoramento.
- Scala di accesso al piano primo difforme.
- Piano primo allo stato grezzo privo di tramezzi e finiture.



Le difformità principali sono inerenti il portico e la tettoia, non sono sanabili ed andranno demolite con ripristino dei luoghi.

Per ciò che riguarda le difformità interne come tramezzi e sistemazione dei vani sono regolarizzabili tramite una pratica CILA in sanatoria.

Le lievi difformità interne che si inquadrano come tolleranze grafiche ed esecutive (art. 19-bis della L.R. n.23/2004) possono essere regolarizzate nell'ambito di una normale pratica di manutenzione straordinaria.

Le difformità che interessano la struttura portante necessitano di autorizzazione sismica in sanatoria.

Le difformità dell'uso improprio ad abitazione dei vani a piano terra non sono sanabili e vanno ripristinate.

Ai fini dei ripristini dello stato conforme e dell'eventuale regolarizzazione di tolleranze costruttive, si precisa che l'Esperto Stimatore, di seguito quantificherà sommariamente i costi che saranno dedotti dal valore dell'immobile al successivo *Punto C.20.04* ma che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito alle conformità edilizie, alle tolleranze costruttive, alle richieste di ripristino ed eventualmente della fattibilità di interventi in sanatoria edilizia e sismica.

Inoltre si precisa che le ipotesi di ripristino o eventualmente di sanatoria, fin qui descritte, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti; ma poichè la catalogazione degli archivi, sono spesso disarticolati e di difficile consultazione, non si può avere la certezza che tutti gli atti ufficiali esistenti che interessano una proprietà, vengano trovati e forniti al richiedente dall'Amministrazione Comunale.

E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

Non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio della proprietà, in quanto le planimetrie dell'ultimo titolo abilitativo valido che risalgono al 2003, mettono l'acquirente in condizioni di effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso l'Amministrazione Comunale.

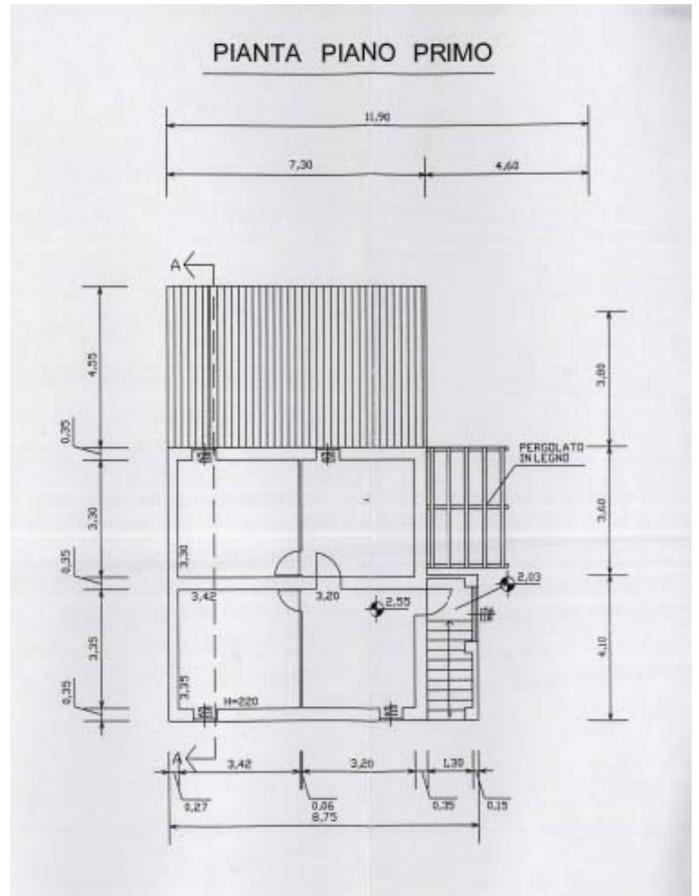
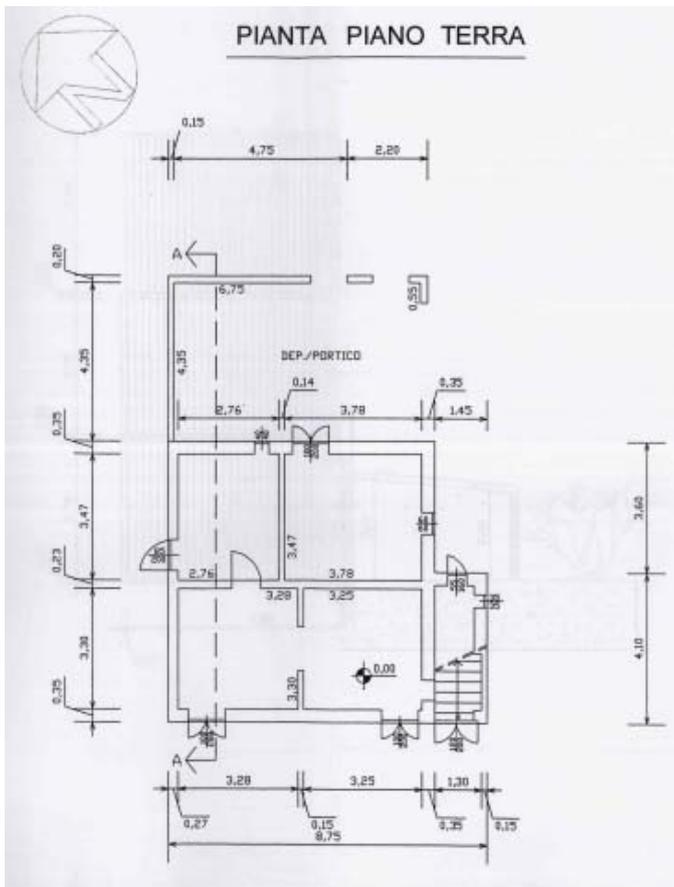
Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi (e quindi non detratto dal valore di stima dell'immobile al Punto C.20.04), deve intendersi a totale carico dell'acquirente, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.



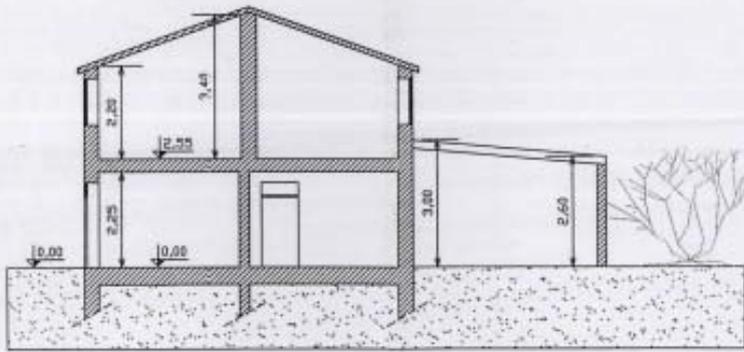
C.02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, estrapolata dagli elaborati dell'ultimo titolo abilitativo approvato - EDIA N°356/2003.

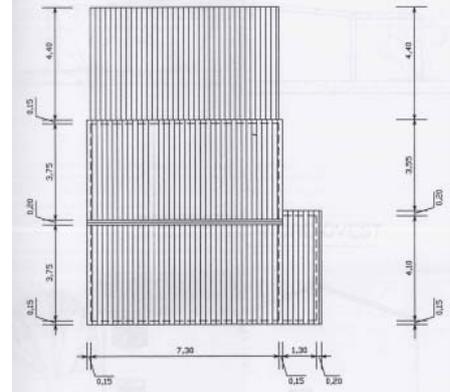
Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato approvato e quello attuale, rilevato durante il sopralluogo del 22.09.2022 e del 11.10.2022 e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.



SEZIONE A-A



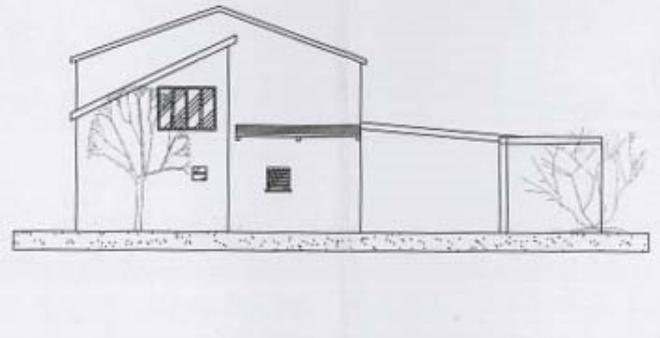
PIANTA COPERTURA



PROSPETTO SUD-OVEST



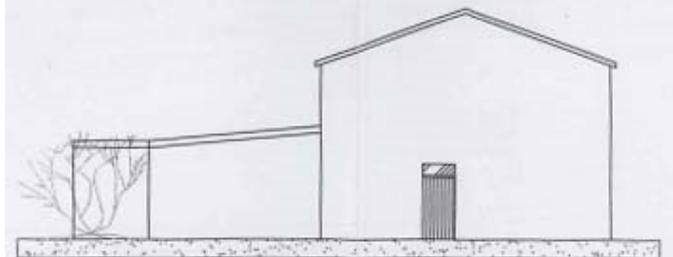
PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO NORD-EST



PROSPETTO NORD-OVEST



03) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRA' NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCritto IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE' INDICHERA' GLI ESTREMI COMPLETI.

LOTTO A

A.03.01) PROPRIETA'

I beni del lotto A risultano in capo alla società esecutata per la quota piena e intera.

A.03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza del lotto A in capo alla società esecutata è un atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Paolo Giunchi per la quota piena e intera, ed in particolare:

Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Paolo Giunchi il 10.12.2001 (repertorio n. 130409 - raccolta n. 41957 - trascritto a Forlì il 21.12.2001 ART. 19574/13435) dove la società [REDACTED] con sede a Cesena (P. IVA 02482150402)

vende

a “ [REDACTED] ”

Le unità immobiliari facenti parte di un edificio condominiale sito nel Comune di Cesena e distinto in Catasto al Foglio 124 Part. 359 Sub 1 (piano T – Cat. A/5 – classe 6 – vani 4 – R.C. Lire 420.000) e Foglio 124 Part. 359 Sub 2 (piano 2 – Cat. A/5 – classe 6 – vani 4,5 – R.C. Lire 472.500; con i relativi diritti condominiali sugli enti comuni dell'intero edificio, secondo le norme degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile e, in particolare sul terreno, avente natura pertinenziale, come le parti dichiarano, in Catasto al Foglio 124 – Part. 358 di mq 12 (ente urbano)

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

La compravendita è fatta con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato; assumendo la parte alienante, come rappresentata, tutte le garanzie di legge da evizione e molestie e per la libertà di quanto venduto da ipoteche e da ogni trascrizione comunque pregiudizievole; con decorrenza da oggi degli effetti attivi e passivi del contratto a favore ed a carico della parte acquirente che oggi riceve il relativo possesso.



COMMENTI

Nessuno

A.03.03) TITOLI ANTECEDENTI FINO OLTRE IL VENTENNIO

Oltre il ventennio, il titolo antecedente risulta essere il seguente:

Atto ai rogiti del notaio Dott. Giuseppe Bellecca in data 31.01.1997 (rep. n. 12.935/4.025) – registrato a Forlì il 07.02.1997 all'art. 1481.

Il titolo di provenienza della proprietà del 2001, richiesto in copia al notaio Paolo Giunchi, si allega alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 12).

LOTTO B

B.03.01) PROPRIETA'

I beni del lotto B risultano in capo a:

[REDACTED]

B.03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza della proprietà in capo alla società esecutata è un atto di compravendita del Notaio Dott. Ciro Graziano Seripa del 12.05.2008 – Repertorio n. 2624 Raccolta n. 1600 (v. All. 13).

[REDACTED]

vendono

[REDACTED]

piena proprietà di intero fabbricato di costruzione remota, edificato su suolo della complessiva superficie catastale di mq 555 (fra area coperta e scoperta) di cui al Ctasto Terreni del Comune di Gambettola al Foglio 5 Part. 248 Sub 1 (cat. A/3), Sub 4 (cat. C/6), Sub 5 (cat. C/1) e Sub 6 (cat. A/3) – piano seminterrato, terra, primo e locali accessori in corpo staccato a piano terra.

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Quanto in oggetto resta compravenduto a corpo, nello stato di diritto e di fatto in cui attualmente si



trova, con tutte le accessioni e pertinenze, diritti e ragioni, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti per essere state legalmente costituite, quant'altro di relazione, nulla escluso od eccettuato, precisandosi che la corte ed il vano scala (i quali, ovviamente, formano anch'essi oggetto del presente atto) di pertinenza del fabbricato sono catastalmente identificati con il subalterno 7 (B.C.N.C.) della Part. 248 del Foglio 5.

I comparenti dichiarano che è escluso tassativamente ed espressamente dall'oggetto della vendita qualsivoglia diritto sopra l'azienda commerciale in passato esercitata nel locale ad uso negozio (Sub 5) compreso nel fabbricato sopra descritto, in quanto nessuna azienda è ivi più esercitata.

COMMENTI

Nulla da segnalare.

B.03.03) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Fino a coprire il ventennio, in riferimento al lotto B risultano i seguenti titoli antecedenti:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (atto a rogito del notaio Porfiri di Cesena il 30.11.1995 e registrato il 20.12.1995 al n. 3011/I-Val e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Forli in 14.12.1995 all'Art. 10449), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (atto a rogito notaio Porfiri di Cesena del 18.02.1999 e registrato il 25.02.1999 al n.525/I).
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con altro atto del notaio Porfiri di Cesena del 05.08.1999, registrato il 24.08.1999 al n.2433 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Forli in data 02.09.1999 all'Art. 8259.
[REDACTED]
apertasi il 25.12.2004 (dichiarazione di successione classificata all'agenzia delle entrate di Ferrara al n.50 del Vol. 1291), [REDACTED], con atto del notaio Alberti di migliarino del 03.03.2005, registrato all'agenzia delle entrate di Comacchio il 10.03.2005 al n. 224/I.
-con precisazione che l'usufrutto spettante [REDACTED] si è consolidato alla nuda proprietà per effetto della morte di quest'ultima avvenuta il 27.09.2004.

Il titolo di provenienza della proprietà del 2008, richiesto in copia al notaio Dott. Ciro Graziano Seripa,



si allega alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 13).

LOTTO C

C.03.01) PROPRIETA'

I beni del lotto C risultano in capo a [REDACTED]

C.03.02) TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza del lotto C in capo alla persona esecutata è un atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Paolo Giunchi per la quota di 1/2 di piena proprietà, ed in particolare:

Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Paolo Giunchi il 27.09.1999 (repertorio n. 117848 - raccolta n. 37524 - trascritto a Cesena il 15.10.1999 al n°2773 Mod. 1V) dove [REDACTED]

vendono

a [REDACTED]

Fabbricato urbano in località San Mauro in Valle via Casetti nel Comune di Cesena e distinto in Catasto al Foglio 105 Part. 9 graffata con Part. 70 (piano T – Cat. A/5 – classe 2 – vani 5,5 – R.C. Lire 420.000) e Foglio 124 Part. 359 Sub 2 (piano 2 – Cat. A/5 – classe 6 – vani 4,5 – R.C. Lire 308.000) col terreno su cui insiste ed annesso, avente natura pertinenziale, distinto in Catasto al Foglio 105 Part. 9 di mq 519 (ente urbano).

Appezamento di terreno agricolo, senza costruzione alcuna, distinto in Catsto al Foglio 105 con le Part. 8, 81, 328, 329, 419 e 420 della superficie complessiva di mq 12.296 (reddito dominicale Lire 495.518 e reddito agrario Lire 220.607).

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

La compravendita è fatta con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato; assumendo la parte alienante, come rappresentata, tutte le garanzie di legge da evizione e molestie e per la libertà di quanto venduto da ipoteche e da ogni trascrizione comunque pregiudizievole; con decorrenza da oggi degli effetti attivi e passivi del contratto a favore ed a carico della parte acquirente che oggi riceve il relativo possesso.

COMMENTI

Nessuno



Il titolo di provenienza della proprietà del 1999, richiesto in copia all'Archivio Notarile, si allega alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 14).

04) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBAIA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567 COMMA 2, ULTIMA PARTE. C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERA' AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto è stato prodotto Certificato Notarile sostitutivo (Dott. Patrizia Carrara) del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il nominativo della società esecutata, della persona garante anch'essa esecutata e degli immobili oggetto di pignoramento alla data del 20.07.2022 provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipocatastali e notarili presenti nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sull'immobile oggetto di pignoramento, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla data di redazione della Relazione Notarile.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui tre immobili ed in particolare Unità negoziale 1 Comune di Cesena Foglio 124 Part. 359 sub 3 (cat. A/2) e Comune di Gambettola Foglio 5 Part. 248 Sub 4, 5, 6, 8 (cat. C/6, C/1, A/3), Unità negoziale 2 Comune di Cesena Foglio 105 Part. 9 Sub 1 graffato con Foglio 105 Part. 9 Sub 2 (cat. A/5):

- Iscrizione contro del 16.04.2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Registro particolare 2023 registro generale 7448

Pubblico ufficiale Dott. Giunchi Paolo - Repertorio 148721/49044 del 12.04.2005

- Iscrizione contro del 11.12.2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo

Registro particolare 5511 registro generale 25012



Pubblico ufficiale Dott. Bellecca Giuseppe - Repertorio 25295/10028 del 28.11.2006
Annotazione n.1477 del 01.07.2020 (restrizione dei beni)

➤ Iscrizione contro del 11.12.2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Registro particolare 5512 registro generale 25013
Pubblico ufficiale Dott. Bellecca Giuseppe - Repertorio 25296/10029 del 28.11.2006
Annotazione n.1478 del 01.07.2020 (restrizione dei beni)

➤ Iscrizione contro del 17.03.2008

IPOTECA LEGALE derivante da ART.16 DEL D. LGS. N. 46 del 26.02.1999
Registro particolare 1267 registro generale 5420
Pubblico ufficiale EQUITALIA CE.FO.RI. S.P.A. - Repertorio 22464 del 05.03.2008
Annotazione n.1482 del 01.07.2020 (restrizione dei beni) presenza graffiati

➤ Iscrizione contro del 20.07.2009

IPOTECA LEGALE derivante da ART.16 DEL D. LGS. N. 46 del 26.02.1999
Registro particolare 1267 registro generale 5420
Pubblico ufficiale EQUITALIA ROMAGNA S.P.A. - Repertorio 1422 del 09.07.2009
Annotazione n.1484 del 01.07.2020 (restrizione dei beni) presenza graffiati

➤ Iscrizione contro del 24.08.2009

IPOTECA LEGALE derivante da ART.16 DEL D. LGS. N. 46 del 26.02.1999
Registro particolare 3882 registro generale 16826
Pubblico ufficiale EQUITALIA ROMAGNA S.P.A. - Repertorio 1696 del 05.08.2009
Presenza graffiati

➤ Iscrizione contro del 12.08.2010

IPOTECA LEGALE derivante da ART.16 DEL D. LGS. N. 46 del 26.02.1999
Registro particolare 3617 registro generale 15450
Pubblico ufficiale EQUITALIA ROMAGNA S.P.A. - Repertorio 1696 del 02.08.2010
Presenza graffiati

➤ Iscrizione contro del 15.05.2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo
Registro particolare 1172 registro generale 7391
Pubblico ufficiale ufficio del giudice di pace di pavullo N/F - Repertorio 174 del 16.03.2012

➤ Trascrizione contro del 23.07.2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
registro particolare 7721 registro generale 11349
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A.- Repertorio 11 del 18.07.2012



- UNITA' NEGOZIALE 1

Immobile 1 – via Casetti n. 445

Foglio 105 Part. 9 Sub 1 graffato con Foglio 105 Part. 9 Sub 2 (cat. A/5 – abitazione di tipo ultrapopolare)

Immobile 2 – terreni via Casetti n. 445

Foglio 105 Part. 9 (mq 519 - ente urbano)

Immobile 3 – terreni via Casetti n. 445

Foglio 105 Part. 8 (mq 4840)

Immobile 4 – terreni via Casetti n. 445

Foglio 105 Part. 81 (mq 1179)

Immobile 5 – terreni via Casetti n. 445

Foglio 105 Part. 328 (mq 69)

Immobile 6 – terreni via Casetti n. 445

Foglio 105 Part. 329 (mq 14)

Immobile 7 – terreni via Casetti n. 445

Foglio 105 Part. 419 (mq 3954)

Immobile 8 – terreni via Casetti n. 445

Foglio 105 Part. 420 (mq 2240)

- A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A.

(C.F. 03078981200) con sede a Bologna

per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

Contro

per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà

Contro

per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà

QUADRO D

Nulla

ANNOTAZIONI

Annotazione presentata il 22.12.2014

Servizio P.I. di Forlì

Registro particolare 2270 registro generale 17438

Tipo di atto 0705 - CANCELLAZIONE

➤ Iscrizione contro del 19.02.2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

Registro particolare 392 registro generale 2956



Pubblico ufficiale Tribunale di Catania – sez. dist. Di Mascalucia - Repertorio 583 del 24.11.2011

➤ Trascrizione contro del 08.10.2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO – ART. 321 CPP E
12 SEXIES L. 356/92

Registro particolare 9295 registro generale 13166

Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 3776 del 02.10.2014

- *UNITA' NEGOZIALE 1*

Immobile 1 – via Casetti n. 122

Foglio 105 Part. 9 Sub 1 (cat. A/5 – abitazione di tipo ultrapopolare)

Immobile 2 – terreni via Casetti n. 445

Foglio 105 Part. 8 (mq 4840)

Immobile 3 – terreni via Casetti n. 445

Foglio 105 Part. 81 (mq 1179)

Immobile 4 – terreni via Casetti n. 445

Foglio 105 Part. 328 (mq 69)

Immobile 5 – terreni via Casetti n. 445

Foglio 105 Part. 329 (mq 14)

Immobile 6 – terreni via Casetti n. 445

Foglio 105 Part. 419 (mq 3954)

Immobile 7 – terreni via Casetti n. 445

Foglio 105 Part. 420 (mq 2240)

- *UNITA' NEGOZIALE 2*

Immobile 1 – corso Cavour n.24 - Cesena (FC)

Foglio 124 Part. 359 Sub 3 (cat. A/2 – abitazione di tipo civile)

Immobile 2 – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)

Foglio 5 Part. 248 Sub 5 (cat. C/1 - negozio)

Immobile 3 – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)

Foglio 5 Part. 248 Sub 6 (cat. A/3 abitazione di tipo economico)

Immobile 4 – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)

Foglio 5 Part. 248 Sub 8 (cat. A/3 - abitazione di tipo economico)

Immobile 5 – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)

Foglio 5 Part. 248 Sub 4 (cat. C/6 - autorimessa)

- *A favore di ERARIO DELLO STATO*

(C.F. 00811690874) con sede a Roma

per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà

per l'unità negoziale 2 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

Contro



per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà

Contro

per l'unità negoziale 2 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

QUADRO D

Nulla

ANNOTAZIONI

Annotazione presentata il 16.10.2019

Servizio P.I. di Forlì

Registro particolare 2754 registro generale 17526

Tipo di atto 0700 – DISSEQUESTRO TOTALE

- *Trascrizione contro del 12.05.2016*

ATTO AMMINISTRATIVO – COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

Registro particolare 4951 registro generale 7578

Pubblico ufficiale CONSORZIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA - Repertorio 415 del 29.04.2016

Immobili siti a Cesena (FC) – terreni in via Casetti

- *Iscrizione contro del 14.07.2015*

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Registro particolare 1652 registro generale 10066

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. - Repertorio 773/4515 del 13.07.2015

- *Trascrizione contro del 27.09.2021*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

registro particolare 12852 registro generale 18404

Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì - Repertorio 2114 del 20.08.2021

- *UNITA' NEGOZIALE 1*

Immobilie 1 LOTTO A – corso Cavour n.24 - Cesena (FC)

Foglio 124 Part. 359 Sub 3 (cat. A/2 – abitazione di tipo civile)

Immobilie 2 LOTTO B – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)

Foglio 5 Part. 248 Sub 4 (cat. C/6 - autorimesse)

Immobilie 3 LOTTO B – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)

Foglio 5 Part. 248 Sub 5 (cat. C/1 - negozio)

Immobilie 4 LOTTO B – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)

Foglio 5 Part. 248 Sub 6 (cat. A/3 - abitazione di tipo economico)

Immobilie 5 LOTTO B – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)

Foglio 5 Part. 248 Sub 8 (cat. A/3 - abitazione di tipo economico)



- UNITA' NEGOZIALE 2 – LOTTO C

Immobile 1 LOTTO C – via Casetti n. 122

Foglio 105 Part. 9 Sub 1 graffato con Foglio 105 Part. 9 Sub 2 (cat. A/5 – abitazione di tipo ultrapopolare)

A favore di

*per l'unità negoziale 1 (LOTTO A e B) relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà
per l'unità negoziale 2 (LOTTO C) relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà*

Contro

per l'unità negoziale 2 (LOTTO C) relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà

Contro

per l'unità negoziale 1 (LOTTO A e B) relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

QUADRO D

AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE IL FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DELCREDITO COOPERATIVO ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. GIULIABALDACCI IN PRATO, VIALE DELLA REPUBBLICA, 272. DICHIARO DI AVER CONTROLLATO I DATI ANAGRAFICI, CODICI FISCALI E DATI CATASTALI AGGIUNTI NELLA PRESENTE NOTA. MANLEVO IL CONSERVATORE DEI RR.II. DI FORLI' DA OGNI SUA RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto.

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All. 15).

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

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) degli immobili, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale e visure catastali.

In riferimento al LOTTO C, trattandosi di abitazione con corte esclusiva senza il pignoramento dell'area agricola confinante sempre in proprietà, dopo avere esaminato la documentazione e effettuato più



sopraluoghi è emerso che sia il fabbricato che l'area agricola confinante sono accessibili separatamente da due cancelli carrabili accessibili da via Casetti di san Mauro, pertanto tale condizione non preclude l'accessibilità alla proprietà pignorata e nemmeno alla restante proprietà agricola.

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) degli immobili, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale e visure catastali (LOTTO A v. All. 02, LOTTO B v. All. 03-04 e LOTTO C v. All. 05).

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

LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C

Visto l'atto di provenienza degli immobili, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

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 E' OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

LOTTO A

L'immobile è occupato da terzi in virtù di un contratto di LOCAZIONE regolarmente registrato e valido dal 19.11.2018 al 18.11.2022 salvo rinnovo ex legge.

Il contratto di locazione risulta oggi scaduto.

La società proprietaria concede in locazione l'appartamento "non arredato" al solo uso di abitazione al canone annuo di € 2.184,00 (€ 182,00 al mese); la cauzione versata dal conduttore è pari ad € 364,00.

Fra le diverse clausole del contratto, viene precisato che le utenze di acqua, gas e luce sono a carico del conduttore, che ogni modifica o addizionale ai locali deve essere espressamente autorizzata dal locatore e



che la riconsegna dell'immobile deve avvenire in ottimo stato di manutenzione, privo di aggiunte o materiali depositati, con le pareti tinteggiate e il ripristino di ogni parte eventualmente modificata o deteriorata.

Alla data del sopraluogo effettuato all'interno dell'immobile l'11.10.2022, il locale risultava occupato dal conduttore indicato nel contratto di locazione ([REDACTED]) al piano terra rialzato, mentre risultava occupato ed abitato impropriamente da terze persone nel piano seminterrato.

Per accedere ai vani del piano seminterrato è stato necessario l'ingresso forzoso con sostituzione della serratura d'ingresso della porta interna accessibile dal vano scala comune.

LOTTO B

L'immobile è in costruzione e in quanto tale non è occupato e non risulta abitabile.

Alla data del sopraluogo effettuato il 22.09.2022 e il 25.11.2022, l'immobile risultava regolarmente recintato con le aperture del piano terra ed alcune aperture del piano primo completamente tamponate da pannelli di cantiere.

LOTTO C

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del comproprietario ([REDACTED]).

Alla data dei sopraluoghi effettuati il 22.09.2022 e 11.10.2022, l'immobile risultava abitato a piano terra e in stato "grezzo" non abitabile a piano primo.

In riferimento al LOTTO A si allega il contratto di locazione registrato e la relativa comunicazione dell'Agenzia delle Entrate (v. All. 16).

In riferimento al LOTTO B e C si allega la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate dove risulta la NON esistenza di contratti di locazione (v. All. 17-18).

08) 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 ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES. VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

LOTTO A

A.08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non sono stati rilevati vincoli gravanti sull'immobile, rinvenuti dall'atto di provenienza, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto sopradescritto, altri vincoli e/o patti di particolare natura

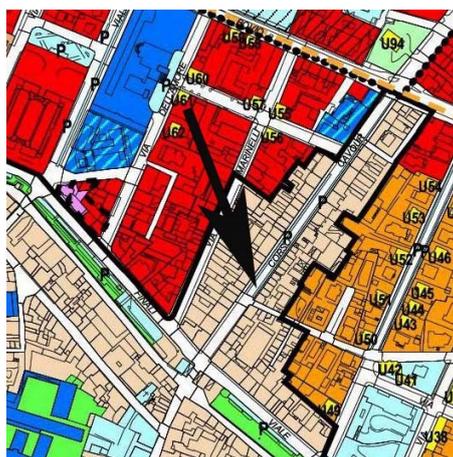
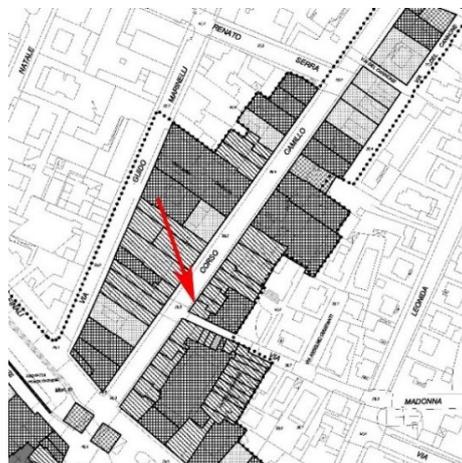
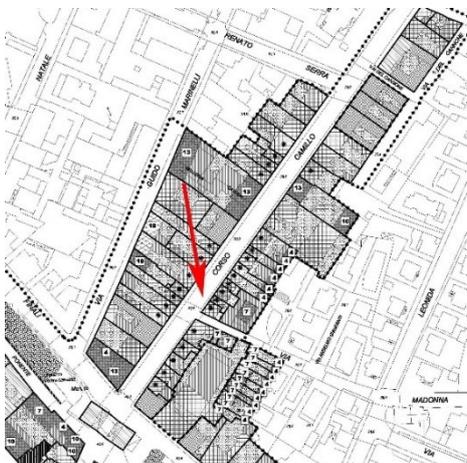


trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

A.08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso dell'Esperto Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopraluogo.

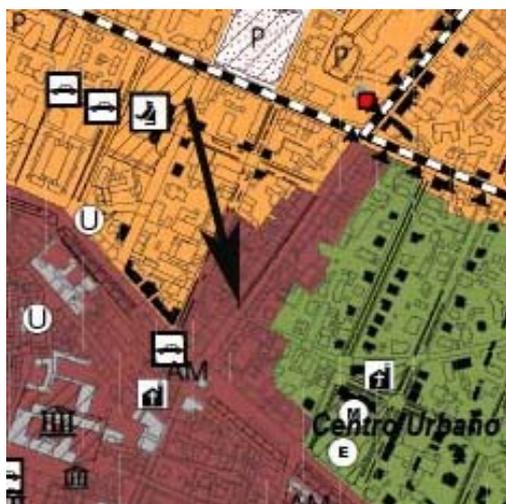
Nell'ambito della zonizzazione di PRG, approvato con Delibera di Giunta Provinciale n° 55283/348 del 29.07.2003, e successive modificazioni la proprietà ricade in "CITTA' STORICA (Art. 31 Nda) – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – FACCIATE DA CONSERVARE – SPAZI PEDONALI PREVALENTEMENTE PAVIMENTATI”.



ESTRATTO DI PRG

Nell'ambito del PUG 2021, piano urbanistico generale assunto con Delibera di Consiglio Comunale N°23 del 07.04.2022, la proprietà ricade in “CENTRO STORICO E NUCLEI STORICI MINORI (Art. 5.5 e 5.6) – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.





ESTRATTO DI PUG

Si precisa che fino ad avvenuta approvazione del PUG 2021 la normativa di riferimento si trova in periodo di salvaguardia e pertanto la proprietà in esame deve rispettare le normative di entrambi gli strumenti urbanistici attuativi (PRG del 2003 e PUG del 2021).

Non risultano altri vincoli particolari di PRG o PUG, 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 di entrambi gli strumenti urbanistici del Comune di Cesena per futuri interventi edilizi.

LOTTO B

B.08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non sono stati rilevati vincoli gravanti sull'immobile, rinvenuti dall'atto di provenienza, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.

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

B.08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso dell'Esperto Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nell'ambito della prima variante di Regolamento Urbanistico Edilizio approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 30.11.2017, il terreno sito nel Comune di Gambettola e distinto in catasto al Foglio 5 Part. 248 di superficie catastale pari a mq 555 è sottoposto alla seguente disciplina urbanistica:

- E' COMPRESO DENTRO AL TERRITORIO URBANIZZATO
- E' DESTINATO AD "AMBITO URBANO CONSOLIDATO (A-10) di cui all'Art. 71 del RUE.



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

C.08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso dell'Esperto Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopraluogo.

Nell'ambito della zonizzazione di PRG, approvato con Delibera di Giunta Provinciale n° 55283/348 del 29.07.2003, e successive modificazioni la proprietà ricade in "ZONA E AGRICOLA – AMBITO DELLA PIANURA BONIFICATA (Art. 67 Nda) – FASCIA DI RISPETTO STRADALE (Art. 58 Nda).



ESTRATTO DI PRG

Nell'ambito del PUG 2021, piano urbanistico generale assunto con Delibera di Consiglio Comunale N°23 del 07.04.2022, la proprietà ricade in "TERRITORIO RURALE DI PIANURA (Art. 7.2.2).



ESTRATTO DI PUG



Si precisa che fino ad avvenuta approvazione del PUG 2021 la normativa di riferimento si trova in periodo di salvaguardia e pertanto la proprietà in esame deve rispettare le normative di entrambi gli strumenti urbanistici attuativi (PRG del 2003 e PUG del 2021).

Non risultano altri vincoli particolari di PRG o PUG, 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 di entrambi gli strumenti urbanistici del Comune di Cesena per futuri interventi edilizi.

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

LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C

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

L'intero fabbricato ove è ubicato il LOTTO A, è per sua natura un piccolo condominio, quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia di condominio.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

LOTTO A

Il fabbricato (LOTTO A) è un piccolo condominio formato da n.2 unità immobiliari, di cui 1 estranea alla procedura espropriativa, con aree comuni come la scala interna e il cortile sul retro del fabbricato.

La ridotta consistenza del condominio non impone l'obbligo di amministrazione condominiale e pertanto non vi sono spese condominiali pregresse o future.

Le spese di manutenzione ordinaria del fabbricato, considerando le condizioni di conservazione dello stesso, possono essere quantificate in €1.000 all'anno; le spese di manutenzione e pulizia del cortile esterno comune, sono quantificabili in € 500 all'anno.

Il totale delle spese di manutenzione della proprietà è circa € 1.500,0 all'anno.

LOTTO B

Il fabbricato in oggetto è in costruzione e pertanto non costituisce unità condominiale.

LOTTO C



Trattandosi di fabbricato isolato formato da 1 unità abitativa, non rientra in un condominio e pertanto non vi sono spese condominiali.

Le spese di manutenzione ordinaria del fabbricato, considerando le condizioni di conservazione dello stesso, possono essere quantificate in €4.000 all'anno; le spese di manutenzione e pulizia del cortile esterno comune, sono quantificabili in € 1.000 all'anno.

Il totale delle spese di manutenzione della proprietà è circa € 5.000,0 all'anno.

Non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO. PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

LOTTO A

Considerata la complessità delle previsioni urbanistiche e dei relativi vincoli che interessano le proprietà a più livelli, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stato richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica per una conoscenza della destinazione urbanistica della proprietà, dei suoi vincoli e delle sue potenzialità urbanistiche.

Il documento CDU richiesto in data 02.09.2022 (Prot. N. 123157) certifica che la proprietà in oggetto, identificata al Foglio 124, Part. 359, nel PRG vigente ricade in zona A – Città storica (Art. 31 Nda) – ristrutturazione edilizia - facciate da conservare – spazi pedonali prevalentemente pavimentati.

Nello strumento urbanistico generale (PUG) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 07.04.2022 che opera attualmente in regime di salvaguardia, la proprietà in oggetto, identificata al Foglio 124, Part. 359, ricade in centro storico e nuclei storici minori (Art. 5.5 e 5.6) – ristrutturazione edilizia.

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.



P.G.N. 173452
Su richiesta presentata il 01/09/2022 prot. Settore n° 4.93

Visto l'articolo 42 dello Statuto
IL RESPONSABILE DI SERVIZIO
CERTIFICA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 2°, della Legge n° 47/85 che il terreno sito in questo Comune, località via Fagnoli, discosto al nuovo Catasto Terreni al foglio n° 221, con particella n° 359,

della superficie complessiva di mq. 90,00, identificato dalla perimetrazione rosa:

A nella planimetria di zonizzazione PRG, approvato con Delibera di Giunta Provinciale n° 55283/348 del 29-07-2003, e successive modificazioni che si allega sotto A);

B nell'estratto di mappa catastale che si allega sotto B);

ha la seguente destinazione urbanistica:

DESTINAZIONE URBANISTICA

- ZONA A** - Storica - artistica - ambientale (Città storica, nuclei, case coloriche e ville)
- ZONA B** - Residenziale parzialmente o totalmente edificata (Città consolidata)
- ZONA C** - Residenziale destinata a nuovi insediamenti (Città da trasformare - città da riqualificare)
- ZONA D** - Produttivo di completamento o per nuovi insediamenti (Città consolidata - città da trasformare - città da riqualificare)
- ZONA E** - Agricola (Territorio rurale)
- ZONA FIG** - Attrezzature pubbliche di interesse generale e di quartiere (Sistemi dei servizi e della qualità ambientale)
- ZONA I** - Infrastrutture ferroviarie e per la viabilità (Sistemi dei servizi e della qualità ambientale)

NOTE:
1. CITA' STORICA (Art. 31 Ndo) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - TRAPIANTO
DEI CONSERVATI - SPAZI PERMANENTI E TEMPORANEI

DESTINO SPORADICO E NUOVI SPORADICI (ART. 55/54) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La destinazione urbanistica e degli strumenti attuativi come sopra indicati all'art. n° 1 di pag. 1 sono certificati visti gli atti d'ufficio e non comprendono eventuali ulteriori vincoli o prescrizioni derivanti da disposizioni di leggi regionali o nazionali.

Cesena 15/09/2022

Il Responsabile di Servizio
16/09/2022

In riferimento all'art. 15 della L. n° 183 del 12.11.2011 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare del Certificato di Destinazione Urbanistica.; si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

LOTTO B

Considerata la complessità delle previsioni urbanistiche e dei relativi vincoli che interessano le proprietà a più livelli, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambettola è stato richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica per una conoscenza della destinazione urbanistica della proprietà, dei suoi vincoli e delle sue potenzialità urbanistiche.

Il documento CDU rilasciato in data 24.10.2019 (Prot. N. 16506 – Rif. Prot. N. 14936/2019) certifica che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n.23 del 21.10.2004, la proprietà in oggetto è compresa nel territorio urbanizzato e ricade in “Ambito urbano consolidato (A-10) di cui all’art.71 del RUE del Comune di Gambettola (vedi allegato sottostante).



COMUNE DI GAMBETTOLA
PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

SETTORE IV° - ASSETTO DEL TERRITORIO

UFFICIO TECNICO COMUNALE
SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

ESENTE DA BOLLO
AI SENSI
DELL'ALLEGATO B
ART. 18
DEL DPR
N. 542/1972.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - N. 026/2022
(L. R. n° 23 del 21.10.2004)

Rif. Prot. n. 13753/2022
Faac. n. 6.1.1.25/2022

Gambettola, il 20/09/2022.

IL RESPONSABILE IV SETTORE - ASSETTO DEL TERRITORIO

In esito alla richiesta di certificato di destinazione urbanistica presentata dall'Arch. **Enrica Rossi** in qualità di CTU del Tribunale di Forlì, pervenuta in data 05/09/2022 e protocollata al n. 13753, con riferimento alla rappresentazione della superficie indicata dal medesimo richiedente.

CERTIFICA

ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 23 del 21/10/2004, che l'area situata in questo Comune e distinta al Catasto Terreni al Foglio n. 5 Particella n. 248 di superficie catastale pari a mq. 555,00 è sottoposta alla seguente destinazione urbanistica:

⇒ **nella prima variante al Regolamento Urbanistico Edilizio approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2017:**

- è **ricompresa** all'interno del territorio urbanizzato;
- è **destinata** ad Ambito urbano consolidato (A-10) di cui all'art. 71.

VINCOLI AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI E INFRASTRUTTURALI:

- è **ricompresa** all'interno del tirante idrico di riferimento fino a 50 cm per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento di cui all'art. 4.2.

Il presente certificato ha validità di un anno, ferme restando eventuali modifiche agli strumenti urbanistici successive alla data di protocollo e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 183/2011.
Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla Legge.

Diritto di segreteria non dovuto
ai sensi del punto n. 7 della
Legge n. 604/1962.

IL RESPONSABILE IV SETTORE
- ASSETTO DEL TERRITORIO -
(Arch. Marcello Bernardi)
Documento Annesso digitalmente

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambettola i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica; si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

LOTTO C

Considerata la complessità delle previsioni urbanistiche e dei relativi vincoli che interessano le proprietà a più livelli, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stato richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica per una conoscenza della destinazione urbanistica della proprietà, dei suoi vincoli e delle sue potenzialità urbanistiche.

Il documento CDU richiesto in data 02.09.2022 (Prot. N. 123156) certifica che la proprietà in oggetto, identificata al Foglio 105, Part. 9, nel PRG vigente ricade in zona E – Agricola territorio rurale (Art. 67 Nda) – ambito della pianura bonificata – fascia di rispetto stradale (Art. 58 Nda).

Nello strumento urbanistico generale (PUG) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 07.04.2022 che opera attualmente in regime di salvaguardia, la proprietà in oggetto, identificata al Foglio 105,



Part. 9, ricade in territorio rurale di pianura (Art. 7.2.2).

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.

 **COMUNE DI CESENA**
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

P.G.n° 123456
Su richiesta presentata il 07/09/2022, prot. Settore n° 494

Visto l'articolo 42 dello Statuto
IL RESPONSABILE DI SERVIZIO
CERTIFICA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 2°, della Legge n° 47/85 che il terreno sito in questo Comune, località via CASERIO DI SAN MARINO, distinto al nuovo Catasto Terreni al foglio n° A05 con particella n° 2

della superficie complessiva di mq. 547,00, identificato dalle perimetrazioni rosse:

A nella planimetria di zonizzazione PRG, approvato con Delibera di Giunta Provinciale n° 55283/348 del 29-07-2003, e successive modificazioni che si allega sotto A);

B nell'estratto di mappa catastale che si allega sotto B);

ha la seguente destinazione urbanistica:

DESTINAZIONE URBANISTICA

1 ZONA A - Storica - artistica - ambientale
(Città storica, nuclei, case coloniche e ville)

2 ZONA B - Residenziale parzialmente o totalmente edificata
(Città consolidata)

3 ZONA C - Residenziale destinata a nuovi insediamenti
(Città da trasformare - città da riqualificare)

4 ZONA D - Produttivo di completamento o per nuovi insediamenti
(Città consolidata - città da trasformare - città da riqualificare)

5 ZONA E - Agricola (Territorio rurale)

6 ZONA FIG - Attrezzature pubbliche di interesse generale e di quartiere
(Sistema dei servizi e della qualità ambientale)

7 - Infrastrutture ferroviarie e per la viabilità
(Sistema dei servizi e della qualità ambientale)

NOTE:
S. BUBBO DELLA PIANURA CONSOLIDATA (ART. 19 Nota)
- FALCI E FALCIATO STILABOZ (ART. 5A Nota)

ADOZIONE - SALVAGUARDIA - PRG 2000

ADOZIONE PUG 2021 - DELIBERA DI C.C. N° 23 DEL 07/04/2022

X - TERRITORIO RURALE DI PIANURA (ART. 7.2.2)

La destinazione urbanistica e degli strumenti attuativi come sopra indicati al n° 5 di pag.1 sono certificati visti gli atti d'ufficio e non comprendono eventuali ulteriori vincoli o prescrizioni derivanti da disposizioni di leggi regionali o nazionali.

Cesena 15/09/2022

Il Responsabile di Servizio
* [firma digitale]

In riferimento all'art. 16 della L. n° 183 del 12.11.2011 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare del Certificato di Destinazione Urbanistica.; si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E 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.

LOTTO A

A.13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Appartamento

La struttura, oggetto di pignoramento, è legittimata dai seguenti titoli abilitativi:

- ante 1967
- 1989
Autorizzazione in Sanatoria N°376 del 02.06.1989 a [REDACTED] lavori di ristrutturazione edilizia eseguiti nel 1969-1970.
- 2001
Concessione Edilizia N°474 del 15.11.2001 [REDACTED] lavori di ristrutturazione di edificio residenziale redatto da geom. Montesi Giorgio.
- 2002
Variante di intestazione del 21.03.2002.
- 2002
DIA di variante del 12.08.2002 a nome della [REDACTED] per demolizione e ricostruzione in sagoma in sanatoria ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85 per quanto concerne la demolizione già realizzata a firma del Geom. Romeo Armuzzi con pratica sismica N° D 527/02 del 29.08.2002 a firma dell'Ing. Roberto Boschetti.
- 2005
DIA di variante non sostanziale N°1203 del 26.10.2005 (P.G.N. 37130/2005) a [REDACTED] a firma del Geom. Romeo Armuzzi.
- 2005
Comunicazione di fine lavori N°415/2005 del 20.10.2005 e richiesta di agibilità
Richiesta di integrazione della documentazione mancante del 07.11.2005 mai completata e pertanto il certificato di abitabilità non è presente.

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 19).

Dall'epoca di ristrutturazione del fabbricato (2001-2005), non è stato reperito alcun altro titolo abilitativo per lavori edili successivi.

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta che, per la proprietà in esame, l'ultimo titolo abilitativo valido è la DIA N°1203 del 26.10.2005 in variante non sostanziale e gli atti autorizzativi più importanti reperiti sono:

- Denuncia di deposito pratica sismica D 527/02 del 29.08.2002 con relativo attestato di conformità per “demolizione e ricostruzione di edificio a civile abitazione”.
- Inizio lavori del 12.03.2002 e fine lavori del 20.10.2005.
- Dichiarazione di Conformità dell'impianto idraulico/gas a firma della ditta Corvit termoisolanti s.n.c.



- Dichiarazione di Conformità del riscaldamento/canna fumaria a firma della ditta Termoidraulica Branzanti s.r.l. del 22.04.2005.

Per il completamento dell'agibilità, i documenti mancanti richiesti dall'amministrazione comunale sono:

- Una marca da bollo da €14,62 per richiesta agibilità.
- Autorizzazione per l'immissione di scarico alla fognatura pubblica per acque bianche e nere.
- Numero civico del fabbricato: catastalmente risulta 15 ed è stato dichiarato 24.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, relazione tipologica dei materiali e iscrizione della ditta alla camera di commercio.
- Quietanza seconda rata del contributo previsto dalla Legge 10/1977 di € 1067,19 + € 960,61 versate entro il 28.11.2004.

In relazione all'assenza di alcune dichiarazioni di conformità degli impianti, sarà a carico dell'acquirente, la verifica del funzionamento degli impianti allo scopo di ottenere le relative certificazioni di conformità degli impianti e di prevenire eventuali problematiche connesse ad una eventuale non scrupolosa manutenzione e conduzione da parte dei precedenti proprietari.

A.13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G. VIGENTE E NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di zona A – Città Storica, gli strumenti urbanistici perseguono l'obiettivo della tutela del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la conservazione degli elementi tipologici delle facciate e degli spazi pedonali prevalentemente pavimentati.

Gli usi funzionali possibili sono la residenza, la residenza specialistica/ricettiva, l'artigianato limitatamente al piano terra, l'attività direzionale, gli uffici privati, gli studi professionali, gli uffici pubblici e le strutture associative.

Comunque, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo a seguito dell'aggiornamento degli strumenti urbanistici attuativi, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità urbanistica, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

A.13.03) REGOLARITA' EDILIZIA

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso l'archivio comunale che attestano la regolarità dell'immobile, si rileva una difformità edilizia per uso improprio del vano cantina in monolocale abitato con angolo cottura ed alcune tolleranze grafiche esecutive (Art. 19 bis ex L.R. 23/04): piccoli ingrossamenti di murature per il passaggio di elementi strutturali e/o impianti, lievi spostamenti di aperture e piccoli errori grafici nella conformazione dei vani.

Si precisa, inoltre, che non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio della proprietà,



ritenendo che con le planimetrie dell'ultimo progetto autorizzato, l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

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

LOTTO B

B.13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Fabbricato in costruzione

La struttura, oggetto di pignoramento, è legittimata dai seguenti titoli abilitativi:

- ante 1967
- 1966
Licenza di Costruzione N°83 del 12.03.1966 a [REDACTED]
- 1996
Sanatoria Edilizia N°96 del 14.09.1996 [REDACTED]
- 2008
DIA N° R108 del 15.05.2008 per demolizione dei fabbricati con Fine lavori del 08.10.2008.
- 2008
Permesso a Costruire N°21/2008 (Prot. N. 14568 del 11.10.2008) per Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente, a nome [REDACTED] a firma del Geom. Graziano Menghi.
- 2011
Richiesta di proroga (P.G.N. 11634 del 25.08.2011) per l'ultimazione dei lavori dal 10.10.2011 al 10.10.2012
- 2012
SCIA N° R168 del 28.09.2012 per variante in corso d'opera non sostanziale.

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 20).

Dall'epoca della SCIA di variante in corso d'opera non sostanziale, non è stato reperito alcun altro titolo abilitativo per lavori edili successivi.

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta che, per la proprietà in esame, l'ultimo titolo abilitativo valido è la SCIA N°R168 del 28.09.2012 in variante non sostanziale.

Come difformità edilizia, nello stato dei luoghi risulta la mancata demolizione dell'autorimessa presente nel confine sul retro, in quanto veniva utilizzata come baracca di cantiere e sarebbe stata demolita all'ultimazione dei lavori.



Si precisa che la verifica delle superfici, sia dell'immobile oggetto di pignoramento che delle parti comuni di cui fa parte, non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto le documentazioni tecniche, amministrative e catastali (visure e planimetrie) sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l'acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 20).

B.13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G. VIGENTE E NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di ambito urbano consolidato, caratterizzato da territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale, in cui il RUE individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni e nella dotazione di servizi, il tessuto ha completato il ciclo di crescita, con densità fondiaria medio-alta in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria.

Quindi nella proprietà in esame, non esiste una vera potenzialità edificatoria e gli unici interventi ammessi sono quelli che conservano le volumetrie esistenti autorizzate e solo nell'ambito di un successivo eventuale POC in grado di qualificare tutta la zona, potrebbero essere considerati anche interventi con nuove potenzialità edificatorie e nuove destinazioni d'uso omogenee.

Gli interventi, quindi, oggi possono ricadere solo nella manutenzione straordinaria, nella ristrutturazione edilizia, nella demolizione con ricostruzione volumetrica, nella fusione/divisione di unità edilizie e gli usi funzionali possibili sono quelli esistenti.

Nell'eventualità di cambi di destinazione d'uso va verificato il carico urbanistico dell'attività in funzione delle dotazioni di parcheggio pubblico e privato necessarie.

Comunque, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità urbanistica, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

B.13.03) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi, ad esclusione del manufatto in confine (ex autorimessa) utilizzata dall'impresa di costruzioni come baracca di cantiere, non sono emerse difformità.

LOTTO C

C.13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Fabbricato singolo

La struttura, oggetto di pignoramento, è legittimata dai seguenti titoli abilitativi:



- ante 1967
- 1968
Licenza Edilizia N°422 del 07.06.1968 [REDACTED] per ampliamento, sopraelevazione e sistemazione di fabbricato colonico a firma del Geom. Giuseppe Calbi.
- 1968
Licenza Edilizia N°1296 del 27.12.1968 [REDACTED] per costruzione di fabbricato colonico successivamente annullata.
- 1969
Licenza di Costruzione N°368 del 25.09.1969 [REDACTED] per sistemazione di fabbricato colonico a firma del Geom. Giuseppe Calbi.
- 2000
EDIA N°313 del 24.03.2000 [REDACTED] per opere di manutenzione straordinaria (rifacimento copertura, rifacimento intonaci, allargamento 1 vano porta, nuovi infissi e sistemazione impianti idraulico ed elettrico) a firma del Geom. Romeo Armuzzi.
Inizio lavori 30.06.2000 e fine lavori 17.04.2000.
- 2003
EDIA N°356 del 03.04.2003 [REDACTED] per opere di manutenzione straordinaria (rifacimento manto di copertura, sostituzione tavole, sostituzione correnti in legno, nuovo pacchetto isolante, nuova impermeabilizzazione) a firma del Geom. Romeo Armuzzi.

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 21).

Dall'epoca dei lavori di manutenzione straordinaria del 2003, non è stato reperito alcun altro titolo abilitativo per lavori edili successivi.

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta che, per la proprietà in esame, l'ultimo titolo abilitativo valido è la EDIA N°356 del 03.04.2003.

Si precisa che la verifica delle superfici, sia dell'immobile oggetto di pignoramento che delle parti comuni di cui fa parte, non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto le documentazioni tecniche, amministrative e catastali (visure e planimetrie) sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l'acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 21).

C.13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G. VIGENTE E NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di fabbricato colonico in area agricola all'interno della fascia di rispetto stradale della E45, sia nel PRG (Art.67 delle N.d.A.) che nel nuovo PUG (Art. 7.2.2 delle Norme), per interventi edilizi futuri, le norme non attribuiscono una vera potenzialità edificatoria di superfici ma perseguono principalmente politiche di recupero del patrimonio edilizio esistente.

In particolare, la presenza della fascia di rispetto stradale su tutta l'area pignorata, determina una completa non edificabilità generale, volta ad un rigoroso mantenimento delle sole volumetrie autorizzate da titolo abilitativo legittimo.



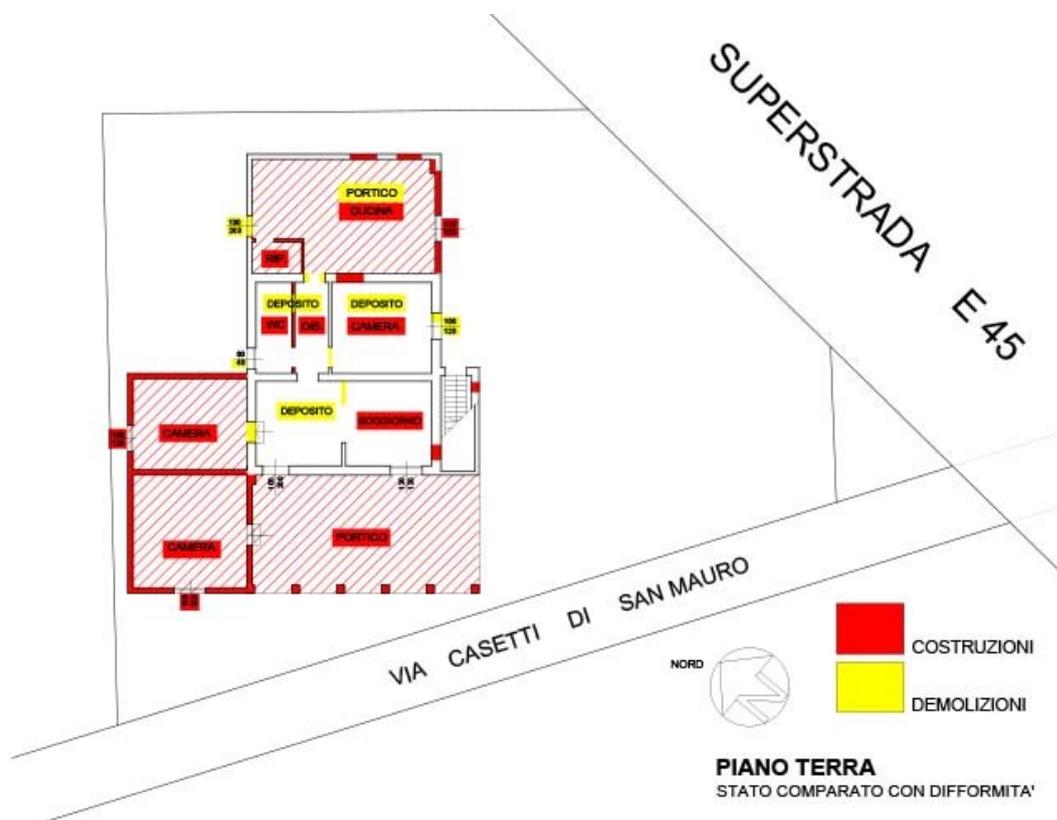
Gli interventi, quindi, oggi possono ricadere solo nella manutenzione straordinaria e nella ristrutturazione edilizia; gli usi funzionali possibili sono quelli esistenti.

Considerando il periodo di salvaguardia iniziato con l'assunzione del nuovo PUG (26.10.2021) nel quale sono vigenti 2 differenti strumenti urbanistici con relative normative in fase di aggiustamento, per le valutazioni e le interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità edificatoria, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

C.13.03) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi, le principali DIFFORMITA' EDILIZIE dal titolo abilitativo valido sono:

- Costruzione di portico esterno e di 2 camere ricavate all'interno del portico completamente difformi.
- Costruzione di cucina e ripostiglio tecnico al posto di una tettoia esterna.
- Diversa sistemazione interna dei vani.
- Chiusure, aperture e modifiche di porte e finestre nella muratura portante.
- Uso difforme ad abitazione del piano terra a servizi con altezza pari a cm. 225.
- Costruzione di capanno in lamiera non autorizzato all'interno della corte oggetto di pignoramento.
- Scala di accesso al piano primo difforme.
- Piano primo allo stato grezzo privo di tramezzi e finiture.



14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

LOTTO A

La difformità edilizia da sanare è riferita all'uso difforme del piano seminterrato come abitazione.

Le difformità da ripristinare come stato d'uso legittimo del piano seminterrato consistono nella trasformazione del vano a cantina con rimozione degli arredi connessi all'abitazione.

Il calcolo dei costi per il ripristino dell'uso conforme dei vani è quantificabile in € 500,00 e tale cifra verrà detratta al successivo *Punto A.20.04*.

In relazione all'assenza del certificato di abitabilità, nonostante sia stata presentata regolare fine lavori, allo scopo di completare la documentazione richiesta dall'ufficio tecnico comunale, viene quantificato un costo per le pratiche tecniche compreso oneri comunali necessari all'ottenimento del certificato di abitabilità pari ad € 5.000,00 e tale cifra verrà detratta al successivo *Punto A.20.04*.

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Cesena.

LOTTO B

L'unica difformità edilizia da ripristinare consiste nella mancata demolizione dell'autorimessa in confine utilizzata dall'impresa di costruzione come baracca da cantiere che dovrà essere demolita nell'ambito del completamento del Permesso a Costruire.

Nessuna cifra verrà detratta in riferimento ad opere difformi da sanare o ripristinare.

In relazione alle spese tecniche per il completamento dell'opera fino all'ottenimento del certificato di abitabilità, viene quantificato un costo per le pratiche tecniche necessarie pari ad € 12.500,00 e tale cifra verrà detratta al successivo *Punto B.20.04*.

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Gambettola.

LOTTO C

Le difformità edilizie riscontrate sopradescritte che è stato possibile classificare inseguito all'accesso agli atti, ai diversi sopraluoghi e all'istruttoria del servizio edilizia privata, sono in parte sanabili e in parte da demolire con ripristino dei luoghi o dell'uso legittimo dei vani.

Attraverso una concessione edilizia in SANATORIA con relativa autorizzazione sismica in SANATORIA è possibile regolarizzare anche le opere eseguite nella struttura portante del volume legittimo; fra queste chiusure, aperture, modifiche di porte/finestre, diversa conformazione della scala e diversa sistemazione interna dei vani.



La sanzione da corrispondere al Comune sia per la pratica edilizia che per quella sismica, comprensiva dei diritti di segreteria e marche da bollo è pari ad € 5.000,00 e tale importo verrà detratto al *Punto C.20.04* nel valore di stima finale dell'immobile.

Contemporaneamente le spese tecniche da sostenere per la concessione edilizia in sanatoria, per l'autorizzazione sismica in sanatoria, per i rilievi strumentali, per il coordinamento tecnico dei ripristini e per il catasto finale, sono pari ad € 15.000,00 e tale importo verrà detratto al *Punto C.20.04* nel valore di stima finale dell'immobile.

La costruzione del portico esterno con i vani a camera, la costruzione della cucina al posto della tettoia, l'uso difforme del piano terra ad abitazione e la costruzione di un capanno in lamiera sono opere completamente difformi e pertanto vanno demolite con ripristino dei luoghi.

La spesa da sostenere per la demolizione di questi manufatti compresa la pulizia finale, lo smaltimento con separazione dei materiali e il ripristino delle aree interessate dalle demolizioni è pari ad € 12.500,00 e verrà detratta al *Punto C.20.04* nel valore di stima finale.

Si precisa che le ipotesi di ripristino dei luoghi e di sanatoria amministrativa concordate dall'Esperto Stimatore con i tecnici dell'Amministrazione Comunale preposti, sono state descritte e quantificate come costi o sanzioni amministrative sulla base della normativa vigente e delle attuali interpretazioni legislative; ma considerando le continue modifiche temporali della normativa e la discrezionalità delle Amministrazioni Pubbliche in materia di pratiche di sanatoria e di obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, si invita il futuro acquirente a concordare al momento dell'acquisto dell'immobile le modalità e i contenuti delle pratiche amministrative di regolarizzazione che intende presentare, compresa la quantificazione di eventuali sanzioni amministrative e eventuali importi dei contributi di urbanizzazione e/o costruzione eventualmente da corrispondere.

E' proprio per la complessità della normativa e del suo evolversi in materia di sanatorie edilizie che è necessario inquadrare la fattibilità e gli oneri di spesa al momento in cui verranno presentate le pratiche amministrative; fattibilità e oneri per i quali si rimanda quindi a futuri approfondimenti con gli uffici Comunali che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Cesena.

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

**LOTTO A
LOTTO B**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto della società esecutata sul bene pignorato è complessivamente per la proprietà piena e intera.



LOTTO C

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti dell'esecutato sono pari a 1/2 di proprietà.
La restante quota è pari a 1/2 di proprietà ([REDACTED]).

16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 N. 12976, INTITOLATA "CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N.63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"), PRECISANDO FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARA' RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI. OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO *IN PARTE QUA* DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: a) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 MQ; b) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; c) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; d) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; e) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

LOTTO A

L'immobile risulta dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica e quindi è stato richiesto in copia originale al tecnico certificatore.

L'attestato è stato rilasciato il 22.01.2014 con il N° 05967-008769-2014 ed è valido fino al 22.01.2024; l'immobile risulta in classe energetica "D" (EP gl, nren 108,62 kWh/mq anno) (v. All. 22).

LOTTO B

Trattandosi di fabbricato "al grezzo" non esiste l'obbligo di allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.



LOTTO C

L'immobile non risulta dotato dell'Attestazione di prestazione energetica e quindi si è provveduto a redigerlo.

L'attestato è stato rilasciato il 26.10.2022 con il N° 06556-369622-2022 ed è valido fino al 26.10.2032; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 494,18 KWh/mq anno) (v. All. 23).

Gli A.P.E. verranno depositati dall'Esperto in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All. 22-23).

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000).

LOTTO A

Il fabbricato è regolarmente accatastato con pratica DOCFA FO0082449 del 19.05.2004 e conforme ai titoli abilitativi validi (DIA in variante N°1203/2005).

La difformità rilevata è riferita all'uso difforme del piano seminterrato e va ripristinata.

Le planimetrie catastali degli immobili si allegano (v. All. 02).

LOTTO B

Il fabbricato è in costruzione con stato legittimo autorizzato dal Permesso a Costruire N°21/2008 e successive varianti.

Poiché le planimetrie catastali esistenti erano riferite al fabbricato precedente alla demolizione e pertanto completamente difformi dallo stato dei luoghi, sia come sagoma che come sistemazione interna, l'esperto stimatore ha provveduto ad aggiornare il tipo mappale con accatastamento del fabbricato in costruzione allo stato "grezzo".

Il nuovo tipo mappale è il prot. n. 90766 del 28.12.2022, mentre l'aggiornamento catastale è con pratica DOCFA FO0091072 del 30.12.2022 (v. All. 04).

L'aggiornamento catastale finale dovrà essere redatto inseguito alla pratica di completamento delle opere, per cui il relativo costo rientra nel calcolo in deduzione degli oneri per le spese tecniche di completamento dei lavori già descritte al precedente *Punto 14*.



LOTTO C

L'immobile è stato accatastato nel 1939 e le planimetrie catastali non sono conformi alle planimetrie del titolo edilizio valido e nemmeno allo stato dei luoghi, perciò sulla base dei dati reperiti, servirà un aggiornamento delle planimetrie catastali successivo alle pratiche di sanatoria contemplate al *Punto 13-14*.

La planimetria catastale dell'immobile si allega (v. All. 05).

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA', 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 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00).

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Nulla da segnalare.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI ED EUROPEI IVS EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE).

LOTTO A

A.20.01) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle



differenze presentate dalle loro caratteristiche.

La domanda e l'offerta di beni complessi come gli immobili, comprendono un prezzo relativo per ciascuna caratteristica fino al raggiungimento del prezzo totale che viene definito pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati:

APPARTAMENTO - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, POTENZIALITA' PROGETTUALE E DOTAZIONI

Il fabbricato è distribuito su 3 piani e formato da 2 unità abitative insieme ai relativi servizi a piano seminterrato e al piccolo cortile esterno comune sul retro della proprietà; l'appartamento in esame occupa l'intera sagoma del piano terra rialzato ed è accessibile da via Cavour e dal piccolo cortile sul retro che permette un accesso indipendente anche al piano seminterrato destinato a cantina.

Il fabbricato presenta una tipologia a schiera di impianto storico su terreno pianeggiante direttamente costruita su via Cavour al limite della proprietà pubblica.

Il piccolo cortile sul retro invece è privo di recinzioni, pavimentato e dotato di una piccola scala di accesso a scendere; nella piccola area sono presenti le nicchie dei contatori e i pozzetti di allaccio delle fognature comuni.

L'accessibilità alla proprietà da parte di utenti con ridotta capacità motoria non risponde alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89) per la presenza di piccole scale di accesso sia per il piano terra rialzato che per il piano seminterrato; tale carenza è sicuramente adattabile con la costruzione di opere come l'installazione di un meccanismo "servo scala".

L'appartamento è sprovvisto di autorimessa o posto auto esterno.

INSERIMENTO NEL CONTESTO E VIABILITA'

L'immobile si trova nel centro storico di Cesena nelle vicinanze della porta della Barriera, in zona raggiungibile con il traffico automobilistico.

Il tessuto e l'assetto urbanistico, formato soprattutto da tipologie a schiera o in linea di 3-4 piani di altezza, risalgono ad epoche remote e pertanto risultano oggi carenti di alcuni servizi ed infrastrutture; la conformazione delle strade, la ridotta larghezza della sezione carrabile in alcuni punti e la scarsa dotazione parcheggi pubblici, oltre all'assenza di importanti aree verdi, non raggiungono più gli standard tecnici e urbanistici richiesti dalla normativa vigente e risultano pertanto non adeguati all'elevata concentrazione di funzioni presenti (residenziale, commerciale e terziario).

A causa dell'elevata concentrazione di attività che favoriscono lo scambio relazionale, la zona, però è gravata da un costante traffico automobilistico con alto inquinamento acustico ed atmosferico.

La proprietà è dotata di utenze autonome per tutti i servizi di acqua, gas, luce e fognature.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento è occupato da terzi con regolare contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate valido dal 19.11.2008 al 18.11.2022 salvo rinnovo ex Legge.

STATO DI CONSERVAZIONE, PRESTAZIONI TECNICHE E REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione che prevedeva la demolizione e



ricostruzione della sagoma nel 2001-2005 e dall'epoca di costruzione non ha subito altri interventi sostanziali di ristrutturazione o manutenzione straordinaria.

La struttura, la copertura e tutte le componenti architettoniche del fabbricato e dell'unità oggetto di pignoramento, anche se carenti di requisiti tecnici relativi alle ultime normative in campo di risparmio energetico, di isolamento acustico e sicurezza antisismica, sono in condizioni discrete ed immediatamente utilizzabili.

Anche l'attestato di prestazione energetica conseguendo una classe energetica "D", qualifica l'appartamento come abbastanza disperdente sia per il riscaldamento/raffrescamento e quasi totalmente privo di isolamenti termoacustici.

Le componenti strutturali, i materiali e le finiture architettoniche presentano uno stato di conservazione solo discreto che evidenzia la totale assenza di manutenzione ordinaria in questi anni; le superfici murarie, anche se aggredite da ridotti fenomeni di infiltrazione ed umidità in prossimità dell'attacco a terra, presentano diverse macchie da sporco, muffa e necessitano sicuramente di un intervento di ripristino di intonaci deumidificanti con nuova tinteggiatura traspirante.

All'esterno le facciate, invece si presentano in buono stato conservativo e ad esclusione di umidità da risalita nello zoccolo esterno con distacco di intonaco/tinteggiatura visibile anche ad occhio nudo, non si prevede la necessità di un intervento di nuova tinteggiatura in tempi rapidi.

L'appartamento è situato al piano terra rialzato/seminterrato e pertanto è interessato maggiormente dal rischio di problematiche da umidità da risalita nelle murature; mentre le condizioni della copertura con eventuali problematiche di infiltrazioni sono più visibili nella proprietà del piano primo e si presume che nell'immediato futuro possa essere necessario un nuovo intervento di rifacimento della copertura. In riferimento al sistema fognario esistente, durante il sopralluogo, non sono state riferite problematiche di funzionamento.

Durante il sopralluogo è stato rilevato un uso difforme del piano seminterrato ad abitazione monolocale con angolo cottura, letto e bagno; tale uso va ripristinato all'uso di cantina.

L'appartamento non è dotato di certificato di abitabilità, in quanto alla chiusura dei lavori di ristrutturazione avvenuta nel 2005, non è mai stata completata la pratica con le documentazioni necessarie; risultano infatti mancare l'autorizzazione allo scarico, la conformità dell'impianto elettrico ed il pagamento della seconda rata di oneri comunali.

Perciò, oltre al completamento della pratica di agibilità, sono necessari controlli e verifiche anche dello stato degli impianti e delle fognature; in riferimento al loro stato di funzionamento, anche se idonei ad un immediato utilizzo, sarà a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese la condizione degli impianti per prevenire eventuali problematiche connesse all'eventuale mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.

SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il mercato immobiliare, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e negli ultimi anni gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni; a beneficiare di questa minima ripresa del mercato sono soprattutto le abitazioni residenziali di livello medio/basso.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, le caratteristiche architettoniche del fabbricato, il contesto



cittadino con la vicinanza ai luoghi del centro storico di maggiore interesse turistico ricettivo, la tipologia di appartamento con cantina indipendente anche se priva di autorimessa, migliorano complessivamente i parametri di vendibilità potenziali raggiungendo un grado di appetibilità buono.

A.20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

- ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE N°1
via Cavour n. 40 Cesena (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 22.11.2021 (Notaio Dott. Claudio Sabattini - Repertorio n. 4927 - Raccolta n. 3325) di immobile su via Cavour n.40.

Appartamento a piano primo e secondo con servizi ed autorimessa esclusiva, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 124 Part. 362 Sub 25 (cat. A/3, vani 5, R.C. € 593,93), Sub 16 (cat. C/6).

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 210.000,00.

I precedenti autorizzativi sono edificio ante 1967 - Concessione Edilizia 1997 - variante del 1998-1999 – Completamento lavori del 2000.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "F" con EPgl,nren pari a 169,56 KWh/mq anno.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "discreto".

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 110,0.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 148.000,00/121,5 = € 1.909,09 \text{ al mq}$$

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°1 risale alla stessa epoca di ristrutturazione (anni 2000), caratteristiche fisiche/costruttive simili, stesso contesto urbanistico e similare classificazione energetica (classe "F" e "D").

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°1 è dotato di autorimessa e per quantificare questa dotazione molto importante in un contesto cittadino come quello in esame, l'esperto stimatore ritiene che la differenza di valore in questo specifico caso, sia +/- 5%;

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto il 22.11.2021 (Notaio Dott. Claudio Sabattini - Repertorio n. 4927 - Raccolta n. 3325) è pari ad € 1.909,09 – 5% = € 1.813,630 al mq.

- ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE N°2
via Cavour n.30 Cesena (FC)



ATTO DI COMPRAVENDITA del 29.01.2020 (Notaio Dott. Antonio Porfiri - Repertorio n. 13641 - Raccolta n. 6709) di immobile su via Cavour n.30.

Appartamento distinto al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 124 Part. 353 Sub 2 (cat. A/3, vani 8, R.C. € 681,72).

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 125.000,00.

I precedenti autorizzativi sono edificio ante 1967 – Licenza edilizia del 1922 – Sanatoria del 1987 con abitabilità – SCIA per fusione e cambio d'uso nel 2019.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "G" con EPgl,nren pari a 344,60 KWh/mq anno.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "sufficiente".

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 102,0.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 125.000,00/102 = € 1.225,49 \text{ al mq}$$

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°2 rientra nello stesso contesto urbanistico, presenta similari caratteristiche fisiche/costruttive, presenta il vincolo di facciata e non è dotato di autorimessa.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°2 presenta uno stato conservativo peggiore in quanto non ristrutturato con classe energetica peggiore (classe "G") e per quantificare questa condizione, l'esperto stimatore ritiene che la differenza di valore in questo specifico caso, sia corrispondente al coefficiente di vetustà pari a 40 anni e quindi +/- 27,5%;

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto il 29.01.2020 (Notaio Dott. Antonio Porfiri - Repertorio n. 13641 - Raccolta n. 6709) è pari ad $€ 1.225,49 + 27,5\% = € 1.562,50 \text{ al mq}$.

➤ ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE N°3
via Cavour n.31 Cesena (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 29.03.2019 (Notaio Dott. Luigi Gasperini - Repertorio n. 49385 - Raccolta n. 3449) di immobile su via Cavour n 31.

Appartamento a piano primo distinto al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 124 Part. 1694 Sub 2 (cat. A/4, vani 4, R.C. € 278,89).

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 115.000,00.



L'immobile non è mai stato ristrutturato ed il fabbricato è ante 1967.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "G" con EPgl,nren pari a 199,96 KWh/mq anno.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "sufficiente".

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 75,0.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 115.000,00/75 = € 1.533,33 \text{ al mq}$$

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°3 rientra nello stesso contesto urbanistico, presenta similari caratteristiche fisiche/costruttive, presenta il vincolo di facciata e non è dotato di autorimessa.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°3 presenta uno stato conservativo peggiore in quanto mai ristrutturato con classe energetica peggiore (classe "G") e per quantificare questa condizione, l'esperto stimatore ritiene che la differenza di valore in questo specifico caso, sia corrispondente al coefficiente di vetustà pari a 40 anni e quindi +/- 27,5%;

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto il 29.03.2019 (Notaio Dott. Luigi Gasperini - Repertorio n. 49385 - Raccolta n. 3449) è pari ad $€ 1.533,33 + 27,5\% = € 1.954,99 \text{ al mq}$.

➤ AGENZIA DELLE ENTRATE - PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona urbana del centro storico di Cesena, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2022, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale/ottimo da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di €1.700,00 ad un massimo di €2.600,00 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto A.20.01*, l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati sia quello intermedio e pertanto pari a € 2.050,00 al mq al mq.

➤ CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto A.20.01*) e le fonti d'informazione (valori con atti di compravendita comparabili e valori OMI), il valore unitario di riferimento per la proprietà oggetto di stima, è:

$$(€ 1.813,63 + 1.562,50 + € 1.954,99 + € 2.050,00) / 4 = € 1.845,28 \text{ al mq}$$



A.20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Le superfici delle singole aree di proprietà saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili produttivi e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS).

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio parametrato, i criteri di calcolo delle quote millesimali, le tabelle per la determinazione dell'equo-canone e la consuetudine nelle compravendite come da uso locale.

In particolare, si precisa che:

- Il coefficiente di ragguaglio per la cantina semi-interrata, trattandosi di vani a servizio con ingresso indipendente e finiture architettoniche similari all'appartamento, avrà il coefficiente di 0,8.

Le superfici interessate sono:

- Abitazione a piano primo con altezza > cm. 270 – circa mq 57,90 calcolata per intero
- Balcone di mq 2,7 calcolato a 0,5 e pari a mq 1,35
- Cantina a piano seminterrato con altezza < c. 270 – circa mq 35,9 calcolata a 0,8 e pari a mq 28,72

e complessivamente $\text{mq } 57,9+1,35+28,72 = \boxed{\text{mq } 87,97}$

A.20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

L'immobile pignorato risulta in capo alla società esecutata per la proprietà piena e intera.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

$$\text{mq } 87,97 \times € 1.845,28 = € 162.329,28$$

- DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

Nessuna deduzione va calcolata in riferimento a demolizioni e ripristino dei luoghi.

In riferimento al ripristino dello stato conforme del piano seminterrato da abitazione a cantina, viene riconosciuto un importo pari ad € 500,00.

$$\text{e pertanto } € 162.329,28 - € 500 = € 161.829,28$$

- DEDUZIONE COSTI PER REGOLARITA' URBANISTICA

Nella proprietà non sono state rilevate difformità sanabili, ma al valore sopra quantificato va dedotto



il costo per l'ottenimento del certificato di abitabilità la cui richiesta è stata presentata nel 2005 e mai completata.

La spesa complessiva per l'iter tecnico e burocratico, comprensiva di oneri comunali, è pari ad € 5.000,00

e pertanto € 161.829,28 - € 5.000,00 = € 156.829,28

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario espresso al precedente *Punto A.20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione va calcolata in riferimento allo stato di possesso dell'immobile.

➤ DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Il valore unitario espresso al precedente *Punto B.20.02* ha già considerato i vincoli e oneri giuridici non eliminabili; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfetaria, pari al 10% sul valore finale, come indicato nel titolo, 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 dall'Esperto Stimatore in sede di sopraluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione. Il valore in deduzione pari al 10% del valore finale è € 15.682,93.

A.20.05) VALORE FINALE DI STIMA (LOTTO A)

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato della proprietà pignorata, già dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a

€ 156.829,28 - € 15.682,93 = € 141.146,35

e per arrotondamento **€ 141.000,00** (centoquarantunmila euro/00)



LOTTO B

B.20.01) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

La domanda e l'offerta di beni complessi come gli immobili, comprendono un prezzo relativo per ciascuna caratteristica fino al raggiungimento del prezzo totale che viene definito pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati:

COMPLESSO EDILIZIO IN COSTRUZIONE FORMATO DA 4 ALLOGGI CON SERVIZI

Il complesso edilizio oggetto di pignoramento è in costruzione e nel titolo abilitativo legittimo (P.C. N°21/2008) è formato da n.4 unità edilizie residenziali, n.4 autorimesse e n.2 posti auto.

Il fabbricato si sviluppa su 3 piani fuori terra con piano interrato, così distribuito:

A piano terra 2 appartamenti con ingresso indipendente formati da soggiorno/cucina, camera, bagno e scala interna di accesso ai vani del piano interrato.

A piano primo 1 appartamento che occupa l'intera sagoma formato da ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, lavanderia, balconi, terrazzi e logge.

A piano primo 2 appartamento mansardato che occupa l'intera sagoma formato da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, cabina armadi, balconi, terrazzi e logge.

L'area del fabbricato si affaccia su via Alcide De Gasperi con gli ingressi carrabili e pedonali, mentre confina con altre proprietà sui restanti 3 lati della proprietà.

Le distanze dai confini interni sono anche inferiori a ml. 5,0 e le proprietà confinanti presentano diversi manufatti di 1 piano anche costruiti in confine.

La corte esterna, oltre ad avere 2 piccole aree private recintate sul fronte principale di via A. De Gasperi di uso esclusivo ai piani terra, ad esclusione di un'area verde permeabile comune sul retro, è completamente pavimentata e destinata a corsia di accesso e manovra dei posti auto privati.

Le 4 unità edilizie sono accessibili dal portico d'ingresso e dal vano scala comune posizionato al centro del fabbricato.

L'edificio è privo di ascensore.

INSERIMENTO NEL CONTESTO, ACCESSO ALLE PROPRIETA' E INFRASTRUTTURE

L'immobile si trova in area urbana della prima periferia della città di Gambettola.

Il contesto urbanistico è caratterizzato da un tessuto saturo e consolidato di impianto risalente agli anni 60' - '70.

La conformazione della corte del fabbricato è pianeggiante e ad esclusione dei piani terra, l'accesso ai



restanti appartamenti e al piano interrato avviene tramite l'utilizzo di scale e pertanto gli immobili non sono accessibili e visitabili a persone con ridotte capacità motorie come anziani o disabili; tali barriere sono adattabili con l'installazione di meccanismi di sollevamento tipo "servo scala" o ascensore esterno.

La strada pubblica, anche se di sezione idonea al transito di 2 autovetture in senso contrario, è priva di idonee opere di urbanizzazione come marciapiedi, aiuole e piste ciclabili.

La zona è inoltre carente di parcheggi ed aree a verde pubblico.

Nella Concessione edilizia N°21/2008, a completamento delle opere, il fabbricato sarà regolarmente collegato ai sottoservizi di acqua, gas, enel, telecom e fognatura pubblica.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E POTENZIALITA' EDIFICATORIA

L'immobile pignorato nella sua interezza costituisce sicuramente una particolare unità edilizia con potenzialità progettuali capaci di valorizzare un eventuale investimento economico.

Allo stato attuale, in ipotesi di ultimazione delle opere in corso, l'immobile è costituito da n.4 unità residenziali di cui 2 grandi e 2 piccole, con altrettante superfici destinate a servizi ed parcheggio privato.

Le tante superfici destinate a servizi, come i terrazzi e le cantine presentano caratteristiche edilizie e tipologiche che innalzano il valore degli immobili.

Inoltre la conformazione degli appartamenti del piano primo e secondo, occupando l'intera sagoma dell'edificio, consentono un'ampia dotazione di aperture anche in posizione contrapposta con miglioramento del rapporto di illuminazione ed areazione naturale all'interno dei vani.

La conformazione delle unità residenziale previste nel progetto deriva da un'accurato studio delle potenzialità della proprietà con una conseguente progettazione di tagli di appartamenti mirati alle esigenze del mercato immobiliare attuale.

Infatti, se gli appartamenti del piano terra si rivolgono a nuclei familiari più piccoli con la necessità di non avere scale, quelli dei piani superiori prevedono ampi spazi abitativi e si rivolgono a nuclei familiari più numerosi.

Poiché gli appartamenti del piano terra sono gravati di ampie superfici interrato destinate a cantine, una possibile variazione del progetto concessionato potrebbe contemplare il distacco del piano interrato da quello del piano terra con conseguente aumento di un vano abitato a piano terra (ex scala interna) e una definizione degli appartamenti più piccoli con superfici complessive più contenute e quindi più vendibili.

La previsione del distacco del piano interrato, potrebbe essere presa in considerazione, anche a causa delle condizioni di conservazione del piano che, dopo anni di chiusura ed abbandono del cantiere, ha raccolto copiose quantità di acqua piovana con conseguente usura e degrado delle strutture.

Tale ipotesi potrebbe contemplare un piano interrato adibito a cantine in stato grezzo in dotazione a tutti gli appartamenti ed accessibili unicamente dal vano scala centrale comune.

Si precisa che la proprietà, trovandosi in area satura e consolidata, è priva di nuova potenzialità edificatoria.

INTERO EDIFICIO IN COSTRUZIONE ALLO STATO GREZZO

L'edificio è in costruzione e le opere iniziate risalgono al Permesso a Costruire N°21/2008, successiva variante del 2012 e non sono mai state ultimate.

Per poter comparare il valore di stima dell'immobile con fabbricati similari di nuova costruzione, sia



come contesto che come caratteristiche tipologiche e morfologiche, è stata quantificata la spesa per l'ultimazione delle opere in funzione dello stato di avanzamento lavori attuale tramite un computo metrico estimativo come descritto nel *Punto B.02.04*.

Insieme alla quantificazione del costo di ultimazione delle opere è stato quantificato anche il costo delle spese tecniche da sostenere per l'ottenimento dell'abitabilità finale.

Infine, allo scopo di considerare tutti i costi necessari per definire il valore della proprietà nello stato di conservazione attuale, è stata quantificata una percentuale di costi necessari per risanare le problematiche derivanti dallo stato di abbandono del cantiere a causa dell'interruzione dei lavori da almeno 10 anni ed in particolare, in riferimento alle condizioni conservative del piano interrato totalmente invaso da acqua piovana stagnante da molti anni.

Durante il sopralluogo, oltre ad un rilievo delle principali dimensioni del manufatto come altezze o ingombri complessivi, sono state individuate tutte le opere eseguite e inquadrato il livello di finiture eseguito e previsto, anche se solo ad uno stadio iniziale di lavorazione.

Insieme ad una dettagliata analisi fotografica sono state individuate tutte le categorie d'intervento assenti ma necessarie per l'ultimazione delle opere e tutte le categorie in fase di costruzione con un relativo indice di ragguaglio per definirne lo stato di avanzamento lavori.

Come descritto al precedente *Punto B.02.04*, l'incidenza dei lavori per il completamento dell'opera è pari al 51% e ad ultimazione dei lavori, l'intervento, pur derivando da una ristrutturazione con ampliamento, viene qualificato a tutti gli effetti come nuova costruzione.

Tutte le opere eseguite nel 2008-2012, con esclusione del piano interrato che si trova invaso di acqua piovana, presentano uno stato di conservazione ottimale e sono idonee ad essere ultimate come da computo metrico estimativo.

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO NORMATIVO DI REGOLARITA' URBANISTICA (ASSENZA DI CERTIFICATO DI ABITABILITA')

Dal punto di vista normativo, come regolarità urbanistica, l'immobile è in costruzione con regolare titolo abilitativo senza certificato di abitabilità.

Tutte le opere presenti in costruzione necessitano di un titolo edilizio per il completamento lavori con relativa pratica sismica di collaudo e nuova richiesta di abitabilità con tutte le autorizzazioni e dichiarazioni necessarie (catasto, autorizzazione allo scarico, conformità impianti, certificati linea vita ecc...), pertanto nell'ambito della presente relazione tecnico estimativa viene quantificato e dedotto anche il costo per le spese tecniche necessario per l'ultimazione dei lavori e l'ottenimento del certificato di abitabilità finale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato è in costruzione e libero da persone e cose.

La proprietà è regolarmente recintata e le aperture del piano terra e del piano primo sul retro sono tamponate con materiali da cantiere.

SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il mercato immobiliare, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e solo negli ultimi mesi gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con



aumento delle transazioni; a beneficiare di questa minima ripresa del mercato sono soprattutto le abitazioni di livello medio.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, oltre alle condizioni di fabbricato allo stato "grezzo" si uniscono le caratteristiche tipologiche del condominio formato da 4 appartamenti, senza ascensore, costruito a ridosso dei confini senza idonea area esterna e in un contesto urbanistico privo di infrastrutture pubbliche.

Trattandosi di un'edificio di buona qualità strutturale senza finiture architettoniche, con ridotta possibilità di intervento urbanistico a causa delle minime dimensioni del lotto iniziale, si creano le condizioni per una richiesta di mercato solo discreta.

B.20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

➤ FONTI D'INFORMAZIONE DIRETTE

Per determinare il valore della proprietà l'Esperto ha attinto da fonti informative già note allo stesso per conoscenza degli immobili a destinazione residenziale e di terreni agricoli nella zona in esame, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore, come agenzie immobiliari, imprese di costruzione, società immobiliari ecc.

Il prezzo di riferimento per immobili nuovi nella zona in esame, con la tipologia di appartamento in piccolo fabbricato condominiale e discreta appetibilità di mercato considerando tutti i criteri di stima adottati al *Punto B.20.01*, è € 2.200,00 al mq.

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

➤ VALUTAZIONI FIAIP

I valori dell'osservatorio immobiliare Forlì-Cesena 2021 della Federazione italiana agenti Immobiliari professionali, nel caso di compravendita di immobili nuovi o completamente ristrutturati nel Comune di Gambettola, oscillano da un minimo di € 1.700,00 al mq ad un massimo di € 2.100,00 al mq di superficie commerciale.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto B.20.01*, considerando che l'immobile in esame è completamente nuovo e si trova nel centro urbano di Gambettola, l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati dall'osservatorio, sia vicino al valore massimo

e pertanto pari a € 2.000,00 al mq

➤ PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona di Gambettola in zona centrale, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2021, per abitazioni civili in normale stato conservativo da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 1.350,00 ad un massimo di € 1.650,00.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto B.20.01*, considerando che l'immobile è di nuova



costruzione, l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati sia il valore maggiore

e pertanto pari a € 1.650,00 al mq

➤ CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto B.20.01*) e le diverse fonti d'informazione (valori di conoscenza dell'Esperto Stimatore, valutazioni FIAIP, valori OMI con riferimento agli standard internazionali/europei -IVS/EVS), il valore unitario di riferimento per la proprietà oggetto di stima, è:

$$(\text{€ } 2.200,00 + \text{€ } 2.000,00 + \text{€ } 1.650,00) / 3 = \text{€ } \underline{\underline{1.950,00 \text{ al mq}}}$$

B.20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Le superfici delle singole aree di proprietà saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili produttivi e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS).

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio parametrato, i criteri di calcolo delle quote millesimali, le tabelle per la determinazione dell'equo-canone e la consuetudine nelle compravendite come da uso locale.

In particolare, si precisa che:

- Il coefficiente di ragguaglio per l'autorimessa e la loggia comune, trattandosi di aree a servizio di proprietà comune, avrà il coefficiente di 0,3 ridotto ulteriormente a 0,25

A seguire la tabella con le superfici commerciali ragguagliate:

	descrizione	mq	coeff. ragg.	aree comuni	sup. ragguagliata	TOTALE
APP. 1 (piano terra-int.)	alloggio	55,37	100%		55,37	
	cantina	58,61	50%		29,31	
	verde privato	16,94	15%		2,54	
	garage comune	62,22	30%	25%	4,67	
	loggia comune	3,28	30%	25%	0,25	
						92,13



	descrizione	mq	coeff. ragg.	aree comuni	sup. ragguagliata	TOTALE
APP. 2 (piano terra-int.)	alloggio	55,37	100%		55,37	
	cantina	53,66	50%		26,83	
	verde privato	72,6	15%		10,89	
	garage comune	62,22	30%	25%	4,67	
	loggia comune	3,28	30%	25%	0,25	
						98,00

	descrizione	mq	coeff. ragg.	aree comuni	sup. ragguagliata	TOTALE
APP. 3 (piano primo)	alloggio	125,49	100%		125,49	
	cantina	28,97	50%		14,49	
	balcone	10,25	50%		5,13	
	loggia	31,11	50%		15,56	
	terrazzo pergolati	31,11	50%		15,56	
	posto auto privato	15	50%		7,50	
	garage comune	62,22	30%	25%	4,67	
	loggia comune	3,28	30%	25%	0,25	
						188,62

	descrizione	mq	coeff. ragg.	aree comuni	sup. ragguagliata	TOTALE
APP. 4 (piano secondo)	alloggio	111,88	100%		111,88	
	cantina	32,33	50%		16,17	
	balcone	10,25	50%		5,13	
	loggia	15,3	50%		7,65	
	terrazzo pergolati	15,8	50%		7,90	
	posto auto privato	15,25	50%		7,63	
	garage comune	62,22	30%	25%	4,67	
	loggia comune	3,28	30%	25%	0,25	
						161,26

e complessivamente mq $57,9+1,35+28,72 =$ **mq 540,01**

B.20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO B.20.02

Il fabbricato pignorato in costruzione risulta in capo alla società esecutata per la proprietà piena e intera.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

$$\text{mq } 540,01 \times \text{€ } 1.950,00 = \text{€ } 1.053.021,45$$

- DEDUZIONE COSTI PER PRATICA EDILIZIA DI COMPLETAMENTO LAVORI FINO



ALL'OTTENIMENTO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi per le spese tecniche necessarie per la pratica di completamento lavori compreso il collaudo sismico, l'autorizzazione allo scarico, le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'aggiornamento catastale, la certificazione della linea vita ecc... pari ad € 12.500,00

e pertanto € 1.053.021,45 - € 12.500,00 = € 1.040.521,45

➤ DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento a demolizioni e ripristino dei luoghi.

➤ DEDUZIONE SPESA DA COMPLETAMENTO OPERE

In relazione al costo delle opere di ultimazione del fabbricato è stato elaborato un computo metrico il cui importo complessivo viene riconosciuto dal valore complessivo della proprietà ultimata; e precisamente:

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO		VIA A. DE GASPERI GAMBETTOLA		
lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
IMPIANTO DI CANTIERE	impianto di cantiere		a corpo	15.000,00 €	15.000,00 €
DEMOLIZIONI	Demolizione autorimessa esistente		a corpo	500,00 €	500,00 €
SOLAIO DI COPERTURA RIBASSATO	Formazione di copertura a falda unica per tetto ribassato	29,15	120,00 €	3.498,00 €	3.498,00 €
OPERE DA LATTONIERE	Canali di gronda in rame	12,95	75,00 €	971,25 €	
	Frontaline in rame per tetto ribassato	4,5	75,00 €	337,50 €	
	Cassetta in acciaio	1	150,00 €	150,00 €	
	Pluviali in acciaio	51	52,00 €	2.652,00 €	
				tot	4.110,75 €

lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
OPERE DA MARMISTA	Soglie in marmo trani	12,8	200,00 €	2.560,00 €	
	Banchine in marmo trani	6,2	200,00 €	1.240,00 €	
	Coprimuretti in marmo trani	51,4	80,00 €	4.112,00 €	
	Alzate e pedate scale comuni	20,2	300,00 €	6.060,00 €	
				tot	13.972,00 €
VESPAIO, SOLETTA E IMPERMEABILIZZAZIONI	vespaio areato e soletta in c.a. al piano int.	116	52,00 €	6.032,00 €	
	Impermeabilizzazioni piani, bagni, logge e terrazzi (mapelastic)	255,5	32,00 €	8.176,00 €	
				tot	14.208,00 €
OPERE MURARIE	pareti interne in lecablocco	35,65	75,00 €	2.673,75 €	
	pareti interne in laterizio	83,5	35,00 €	2.922,50 €	
				tot	5.596,25 €



lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
INFISSI	falsi telai in legno per porte interne	3	90,00 €	270,00 €	
	porte a battente	27	500,00 €	13.500,00 €	
	porte scorrevoli (senza scrigno)	4	600,00 €	2.400,00 €	
	falsi telai per finestre, porte finestre, portoncini e bocche di lupo	24	180,00 €	4.320,00 €	
	infissi esterni in legno e scuroni in alluminio appartamenti		a corpo	38.000,00 €	
	infissi in alluminio bocche di lupo		a corpo	1.600,00 €	
	portoncini blindati	4	2.750,00 €	11.000,00 €	
				tot	71.090,00 €

lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
MASSETTI e SOTTOFONDI	gettata con isocal	519,2	14,00 €	7.268,80 €	
	isolamento acustico anti calpestio	193,9	17,50 €	3.393,25 €	
	massetto cm 4-5	539,4	23,00 €	12.406,20 €	
				tot	23.068,25 €
INTONACI, TINTEGG. e RIVEST. ESTERNI	rivestimento in scorza di trani su alcune porzioni esterne	49,5	165,00 €	8.167,50 €	
	intonaco esterno al vicile	565	25,00 €	14.125,00 €	
	intonaco interno al civile zone abitate (escluso fasce)	1990	24,00 €	47.760,00 €	
	tinteggiatura esterna al quarzo	565	17,00 €	9.605,00 €	
	tinteggiatura interna a tempera	1990	6,00 €	11.940,00 €	
	tinteggiatura interna al solvente su copertura in legno	115	20,00 €	2.300,00 €	
				tot	93.897,50 €

lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
COIBENTAZIONI	cappotto	507,53	150,00 €	76.129,50 €	76.129,50 €
ASSISTENZE MURARIE	assistenze murarie per impianti (risc., idrico sanit. ed elettr.) - per app.	4	5.500,00 €	22.000,00 €	22.000,00 €
IMPIANTI	impianto elettrico (interno ed esterno)		a corpo	32.000,00 €	
	impianto riscaldam. (caldaie, pannelli, radiante, termoarr., collett.)		a corpo	66.000,00 €	
	impianto idrico sanitario e impianto di scarico (compresi sfiati)		a corpo	18.000,00 €	
	impianto gas completo		a corpo	1.950,00 €	
				tot	117.950,00 €

lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
PAVIMENTI e RIVESTIMENTI	pavimenti in gres porcellanato - zone giorno, notte e cantine	355	55,00 €	19.525,00 €	
	pavimenti esterni (balconi e terrazzi)	110	60,00 €	6.600,00 €	
	battiscopa in legno (zone giorno e notte)	560	15,00 €	8.400,00 €	
	pavimenti e rivestimenti bagni e lavanderie	194	60,00 €	11.640,00 €	
	pavimento industriale per garage	60	50,00 €	3.000,00 €	
				tot	49.165,00 €
SANITARI e RUBINETTERIA	sanitari, lavandini, docce e rubinetteria - bagni	6	1.750,00 €	10.500,00 €	
	lavatoio per lavanderie	2	200,00 €	400,00 €	
				tot	10.900,00 €



lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
PERGOLATI, SCALE e RINGHIERE	pergolati in legno terrazzi		a corpo	5.000,00 €	
	parapetti balconi e terrazzi in acciaio zincato	15	330,00 €	4.950,00 €	
	parapetti rotondi in acciaio zincato	2	180,00 €	360,00 €	
	parapetti in c.a.	30	450,00 €	13.500,00 €	
	ringhiera scala comune	5,2	440,00 €	2.288,00 €	
	scale interne appartamenti a piano terra	2	3.800,00 €	7.600,00 €	
				tot	33.698,00 €

lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
FOGNATURE	fognature acque bianche	67	50,00 €	3.350,00 €	
	pozzetti pluviali	5	150,00 €	750,00 €	
	pozzetti ispezione acque bianche	2	180,00 €	360,00 €	
	pozzetti caditoia acque bianche	7	230,00 €	1.610,00 €	
	fognature acque nere	47	50,00 €	2.350,00 €	
	ventilazione orizz. e vert. acque nere	57	35,00 €	1.995,00 €	
	pozzetti ispezione acque nere	4	180,00 €	720,00 €	
	pozzetti di carico per pompe sollevam.	2	180,00 €	360,00 €	
	pompe di sollevamento acque nere	2	450,00 €	900,00 €	
	pozzetti sgrassatore per cucine	2	600,00 €	1.200,00 €	
	pozzetto Firenze acque nere	1	500,00 €	500,00 €	
				tot	14.095,00 €

lavorazioni	descrizione	ml/mq		valore unitario	TOTALE
AREA ESTERNA, RECINZ., MURETTI e CONTAT.	soletta in c.a. per marciapiedi	34	55,00 €	1.870,00 €	
	pavimento esterno da marciapiedi	34	55,00 €	1.870,00 €	
	recinzione con paletti e rete metallica	61,5	38,00 €	2.337,00 €	
	sistemazione area esterna (sottofondo autobloccante, prato, ghiaia)		a corpo	2.500,00 €	
	grigliato erboso con sottofondo in ghiaio	55,5	20,00 €	1.110,00 €	
	autobloccante con sottofondo in ghiaio	195	42,00 €	8.190,00 €	
	sistemazione a giardino con terreno vegetale		a corpo	450,00 €	
	recinzione con muretti in c.a.	19	400,00 €	7.600,00 €	
	cancelli pedonali e cassette postali	3	1.000,00 €	3.000,00 €	
	nicchie contatori acqua, gas e luce		a corpo	2.500,00 €	
				tot	31.427,00 €
				TOTALE	600.305,25 €

per un costo complessivo di € 600.305,25

e pertanto € 1.040.521,45 - € 600.305,25 = € 440.216,50

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

In relazione alle condizioni di usura e conservazione del piano interrato, oggetto di copiosi e continui



ristagni di acqua piovana, come descritto ai precedenti *Punti B.02.04*, viene riconosciuto un importo di spesa per opere di svuotamento, pulizia e ripristino della struttura del piano interrato pari al 2,5% e il valore è pari ad € 11.005,41

e pertanto € 440.216,50 - € 11.005,41 = € 429.211,09

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.

➤ DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento a vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfetaria, pari al 10% sul valore finale, come indicato nel titolo, 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 dall'Esperto Stimatore in sede di sopraluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

Il valore in deduzione pari al 10% del valore finale è € 42.921,11.

B.20.05) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE E QUOTA PIGNORATA (LOTTO B)

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato della proprietà pignorata, già dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a

€ 429.211,09 - € 42.921,11 = € 386.289,98

e per arrotondamento **€ 386.000,00** (trecentottantaseimila euro/00)



C.20.01) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

La domanda e l'offerta di beni complessi come gli immobili, comprendono un prezzo relativo per ciascuna caratteristica fino al raggiungimento del prezzo totale che viene definito pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati:

COMPLESSO EDILIZIO: CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E SERVIZI

La proprietà in oggetto è formata da un intero fabbricato a civile abitazione con tipologia di casa colonica ristrutturata negli anni '2000, completa di area cortilizia esclusiva; nell'ambito della proprietà è presente anche un'area agricola esclusa dal pignoramento.

Sia la corte del fabbricato che l'area agricola circostante accedono da via Casetti di San Mauro con un cancello carrabile autonomo.

L'abitazione è sviluppata su 2 piani con altezza pari a cm. 225 a piano terra e altezza variabile da cm.220 a cm. 440 a piano primo.

L'abitazione è prevista a piano primo ma attualmente il piano è in stato "grezzo" non abitabile, privo di tramezzi secondari e finiture architettoniche.

A piano terra si rileva l'uso difforme di abitazione e invece sono previsti solo vani a servizio.

Fra i manufatti presenti esistono anche un grande portico completamente difforme sul fronte principale con 2 vani camera anch'essi difformi, 1 grande cucina sul retro al posto di una tettoia ed un capanno in lamiera nella corte del fabbricato difforme.

Fabbricato e cortile esclusivo, regolarmente recintati e dotati di accesso carrabile e pedonale su via Casetti di San Mauro, costituiscono un'unità edilizia autonoma ed indipendente con un'area cortilizia esterna a giardino ed aree pavimentate.

La geometria del fabbricato di impianto quadrato e la dotazione di aperture su tutti i fronti della sagoma, favoriscono un'ottimale esposizione solare dei vani con conseguente buona illuminazione ed areazione naturale; tale condizione, oltre a raggiungere una migliore vivibilità degli spazi, consentono un'elevata potenzialità progettuale per eventuali future nuove sistemazioni interne.

Le caratteristiche tipologiche "rurali" del fabbricato definite da un corpo centrale in muratura e copertura a due falde, insieme ad elementi della tradizione contadina come il tetto in legno e le aperture con scuroni, nell'insieme valorizzano la costruzione e si inseriscono positivamente nel contesto agricolo della zona.

La proprietà di forma quadrata è delimitata sul fronte principale dalla via Casetti di San Mauro, su 3



fronti da terreni agricoli in proprietà agli esecutati (esclusi dal pignoramento) e sul quinto lato, in diagonale, dalla superstrada E45.

POSIZIONE GEOGRAFICA, INSERIMENTO NEL CONTESTO E ACCESSIBILITA'

L'immobile si trova in area completamente agricola isolata da altre abitazioni, in posizione a ridosso della superstrada E45 che taglia in diagonale l'intera proprietà agricola e lambisce la corte urbana del fabbricato oggetto di pignoramento con un tratto di strada sopraelevato.

La vicinanza della superstrada E45, oltre a connotare negativamente l'estetica della proprietà, determina un clima acustico sfavorevole e penalizza la potenzialità edificatoria generale.

Infatti, ricadendo completamente nell'area di rispetto stradale, il fabbricato esistente e la relativa corte, possono essere sottoposti unicamente ad interventi di conservazione delle volumetrie legittime e non solo è impossibile ampliare le strutture esistenti ma risulta complesso effettuare cambi di destinazione d'uso o interventi di ristrutturazione invasivi.

Da tutto ciò, l'impossibilità di sanare le opere difformi in ampliamento ai volumi legittimi.

La via Casetti di San Mauro non è urbanizzata e si presenta come un viale sterrato di campagna con sezione molto ridotta, assenza di marciapiedi e di illuminazione pubblica.

Il contesto ambientale è di tipo agricolo.

La morfologia della proprietà e dei terreni confinanti è di tipo pianeggiante ma la presenza di quote altimetriche inferiori a quelle della strada o dei fossi poderali, espone l'abitazione ad una maggiore fragilità al rischio di allagamenti nei periodi di maggiore piovosità.

L'accesso alla proprietà del piano terra è pressochè pianeggiante e non presenta particolari barriere architettoniche in grado di ostacolare l'accessibilità a persone con ridotta capacità motoria.

Il fabbricato è collegato ai sottoservizi pubblici, come acqua, enel e fognature che in parte scaricano nei fossi poderali ed in parte a dispersione nel terreno.

La fornitura del gas per il riscaldamento e la cottura dei cibi viene consentita da sistemi di approvvigionamento alternativi come bombole gas esterne o serbatoi interrati.

STATO DI CONSERVAZIONE E PROBLEMATICHE DI DEGRADO

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 2001 – 2003 con semplici opere di manutenzione straordinaria della copertura, o delle componenti edilizie; le ulteriori opere edilizie e strutturali costruite sono prive di titolo edilizio e pertanto andranno demolite con ripristino dello stato dei luoghi.

Ad esclusione della struttura portante principale di origini antiche, tutte le componenti del fabbricato come copertura, pavimenti, infissi, porte e finiture rispondono agli standard costruttivi e prestazionali degli anni 2000.

Tutte le opere realizzate non rispondono più ai requisiti tecnici e prestazionali delle normative attuali come la prevenzione antisismica, l'isolamento acustico e il contenimento dei consumi energetici.

Fra le principali problematiche conservative che interessano oggi l'immobile, oltre alla vetustà di alcune componenti che vanno rinnovate o sostituite, sono state rilevate crepe e fessurazioni da assestamento strutturale oltre a macchie di sporco o distacco di finitura superficiale causate da umidità da risalita nelle murature portanti soprattutto in prossimità dell'attacco a terra.

LIVELLO DI FINITURE PRESENTI E SITUAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA.



Oltre agli interventi di risanamento delle murature dall'umidità da risalita, sono sicuramente necessari anche interventi di rinnovamento delle componenti edilizie maggiormente usurate.

Alla data dei sopralluoghi l'aspetto dei pavimenti, dei rivestimenti, delle porte e degli infissi era discreto e tutte le componenti sono sembrate apparentemente funzionanti e funzionali, pur non avendo più le caratteristiche tecniche e prestazionali necessarie per le esigenze di funzionalità, sicurezza ed estetica richieste oggi dal mercato immobiliare.

Nelle aree esterne in parte pavimentate è stato rilevato 1 capanno in lamiera privo di titolo edilizio abilitativo che andrà demolito.

Oggi gli impianti del piano terra sono funzionanti e funzionali per un immediato utilizzo dell'immobile ma privi di dichiarazioni di conformità.

L'immobile non è dotato di abitabilità e, oltre ai tanti manufatti in ampliamento abusivi da demolire, presenta un uso difforme sia del piano terra che invece di vani a servizio viene utilizzato come abitazione, che del piano primo completamente inagibile in quanto allo stato "grezzo".

CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il mercato immobiliare, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e solo negli ultimi mesi gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni; a beneficiare di questa minima ripresa del mercato sono soprattutto le abitazioni di livello medio basso.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame le caratteristiche tipologiche dell'immobile isolato in area agricola, ma contemporaneamente l'epoca di costruzione remota con interventi di manutenzione parziali, la presenza della superstrada E45, le innumerevoli opere difformi e l'utilizzo difforme del piano terra, insieme allo stato "grezzo" del piano primo, penalizzano notevolmente la vendibilità della proprietà in oggetto sull'attuale mercato immobiliare e raggiungono complessivamente una scarsa appetibilità commerciale.

C.20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

- ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE N°1
via Arla Vecchia n. 554 Cesena (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 16.07.2018 (Notaio Dott. Claudio Sabbatini - Repertorio n. 3877- Raccolta n. 2587) di immobile su via Arla Vecchia n. 554.

Appartamento a terra con servizi, autorimessa in corpo staccato e corte esclusiva, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 106 Part. 71 Sub 8 (cat. A/3, vani 6, R.C. € 511,29), Part. 1067 (cat. C/6, mq 29, R.C. € 175,23).

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 186.000,00.

I precedenti autorizzativi sono: struttura ante 1967 – Concessione Edilizia N°549/1982 – sanatoria del



1990 – Cila in sanatoria del 2018.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "G" con EP_{gl,nren} pari a 266,15 KWh/mq anno.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "discreto".

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 131.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 186.000,00/131 = € 1.419,84 \text{ al mq}$$

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°1 presenta similari caratteristiche fisiche/costruttive, simile stato conservativo, simile epoca di costruzione/ristrutturazione, assenza di conformità degli impianti e simile classificazione energetica (classe "G").

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°1 si trova in un contesto urbanistico più industriale, presenta una tipologia meno indipendente e non si trova in fascia di rispetto stradale dalla E45.

Pertanto per meglio parametrare tali caratteristiche, l'esperto stimatore ritiene che la differenza di valore per la tipologia meno indipendente del comparabile n.1 sia pari a + 5%, per il contesto urbanistico più industriale del comparabile n.1 sia pari a + 5% e per l'assenza della fascia di rispetto stradale nel comparabile n.1 sia pari a - 10%.

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto il 16.07.2018 (Notaio Dott. Claudio Sabattini - Repertorio n. 3877- Raccolta n. 2587) è

$$€ 1.419,84 (+5\% +5\% -10\%) = \underline{€ 1.419,84 \text{ al mq.}}$$

➤ ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE N°2
via Bel Bacio n.867 Cesena (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 14.07.2021 (Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli - Repertorio n. 32533 - Raccolta n. 19489) di immobile su via Bel Bacio n.867.

Porzione di trifamiliare sita a piano terra e primo con servizi, autorimessa in corpo staccato e corte esclusiva, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 105 Part. 33 Sub 11 (cat. A/3, vani 8,5, R.C. 724,33), Sub 14 (cat. C/6, mq 17, R.C. € 87,80).

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 150.000,00.

I precedenti autorizzativi sono: Licenza Edilizia del 1977 – Abitabilità 1980 – Sanatoria 1987.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "G" con EP_{gl,nren} pari a 234,69 KWh/mq anno.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "discreto".



Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 139.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 150.000,00/139 = € 1.079,13 \text{ al mq}$$

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°2 presenta similari caratteristiche fisiche/costruttive, simile contesto urbanistico agricolo, assenza di conformità degli impianti e similare classificazione energetica (classe "G").

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°2 si trova nelle vicinanze della superstrada E45 ma all'esterno della fascia di rispetto stradale, presenta un'epoca di costruzione più remota e presenta una tipologia edilizia meno indipendente.

Pertanto per meglio parametrare tali caratteristiche, l'esperto stimatore ritiene che la differenza di valore per un impatto minore della superstrada E45 del comparabile n.2 sia pari a - 5%, per l'epoca di costruzione più remota del comparabile n.2 sia pari a + 5% e per la tipologia meno indipendente del comparabile n.2 sia pari a +10%.

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto il 14.07.2021 (Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli - Repertorio n. 32533 - Raccolta n. 19489) è

$$€ 1.079,13 (-5\% +5\% +10\%) = € 1.079,13 \times 1,1 = \underline{€ 1.187,04 \text{ al mq.}}$$

➤ AGENZIA DELLE ENTRATE - PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona di San Mauro in Valle, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2022, per abitazioni civili in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di €1.700,00 ad un massimo di €2.050,00 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto C.20.01*, in considerazione del contesto più agricolo e della vicinanza alla superstrada E45, l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati sia vicino alla soglia inferiore e pertanto pari a € 1.750,00 al mq.

➤ CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto C.20.01*) e le fonti d'informazione (valori con atti di compravendita comparabili e valori OMI), il valore unitario di riferimento per la proprietà oggetto di stima, è:

$$(€ 1.419,84 + € 1.187,04 + € 1.750,00) / 3 = \underline{€ 1.452,29 \text{ al mq}}$$



C.20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Le superfici delle singole aree di proprietà saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili produttivi e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS).

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio parametrato, i criteri di calcolo delle quote millesimali, le tabelle per la determinazione dell'equo-canone e la consuetudine nelle compravendite come da uso locale.

In particolare, si precisa che:

- Il coefficiente di ragguaglio per i vani a servizio del piano terra, trattandosi di unità con ingresso indipendente e finiture architettoniche da abitazione, avrà il coefficiente di 0,8.

Le superfici interessate sono:

- Piano terra vani a servizio con altezza < cm. 270 – circa mq 56,6 calcolata a 0,8 e pari a mq 45,28
- Piano primo abitazione allo stato “grezzo” con altezza > cm. 270 – circa mq 56,6 calcolata per intero
- Scala esclusiva di accesso al piano primo circa mq 5,9 calcolato a 0,5 e pari a mq 2,95
- Corte esclusiva (mq 519 – sagoma mq 56,6) circa mq 462,4 calcolata a 0,1 e pari a mq 46,24

e complessivamente $\text{mq } 45,28 + 56,6 + 2,95 + 46,24 = \boxed{\text{mq } 151,07}$

C.20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO C.20.02

L'immobile pignorato risulta in capo alla persona esecutata per la quota di 1/2 della piena proprietà. Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

$$\text{mq } 151,07 \times \text{€ } 1.452,29 = \text{€ } 219.397,95$$

- DEDUZIONE SPESA DA COMPLETAMENTO OPERE PIANO PRIMO “GREZZO”

In relazione al costo delle opere di ultimazione delle opere a piano primo, oggi allo stato “grezzo”, è stato quantificato un valore a mq pari ad € 1.200,00 e da ciò si evince che il costo di completamento delle opere del piano primo è pari a $\text{mq } 56,6 \times \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 67.920,00$; tale importo viene detratto



dal valore della proprietà

e pertanto € 219.397,95 - € 67.920,00 = € 151.477,95

➤ DEDUZIONE COSTI PER REGOLARITA' URBANISTICA

Nella proprietà sono state rilevate alcune difformità nel volume legittimo da sanare e il costo delle spese tecniche necessarie (pratica edilizia, autorizzazione sismica in sanatoria e catasto finale) comprensivo di oneri comunali è pari ad € 20.000,00 e tale importo va detratto dal valore complessivo della proprietà,

e pertanto € 151.477,95 - € 20.000,00 = € 131.477,95

➤ DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

Al valore sopra quantificato, vanno dedotti i costi relativi alla demolizione delle opere difformi non sanabili in ampliamento al volume legittimo e al ripristino dei luoghi, complessivamente pari ad € 12.500,00

e pertanto € 131.477,95 - € 12.500,00 = € 118.977,95

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario espresso al precedente *Punto C.20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione va calcolata in riferimento allo stato di possesso dell'immobile.

➤ DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Il valore unitario espresso al precedente *Punto C.20.02* ha già considerato i vincoli e oneri giuridici non eliminabili; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfetaria, pari al 10% sul valore finale, come indicato nel titolo, 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 dall'Esperto Stimatore in sede di sopraluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

Il valore in deduzione pari al 10% del valore finale è € 11.897,80.



C.20.05) VALORE FINALE DI STIMA (LOTTO C)

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato della proprietà pignorata, già dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a € 118.977,95 - € 11.897,80 = € 107.080,16

e per arrotondamento € 107.000,00 (*centosettemila euro/00*)

In riferimento all'intero e alla quota pignorata pari a 1/2, i valori sono:

€ 107.000,00 per la quota intera

€ 53.500,00 per la quota pignorata (1/2)

21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTI ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

LOTTO A LOTTO B

I beni pignorati risultano in capo alla società pignorata per la quota piena ed intera, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.

LOTTO C

I beni pignorati risultano in capo all'esecutato per la quota di 1/2 di proprietà e il nominativo dell'altro comproprietario è [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Il complesso immobiliare pignorato è formato da 1 unità abitativa a piano terra/primo con piano primo



allo stato “grezzo” oltre a corte esclusiva e pertanto l’immobile NON E’ DIVISIBILE IN NATURA.

Infatti, in riferimento alla divisibilità dei beni, l’Esperto Stimatore ritiene che la proprietà in esame non sia “comodamente” divisibile in natura e nell’ipotesi di divisione, sicuramente disagiata, ritiene che comporterebbe uno svilimento del valore e/o della destinazione urbanistica.

Le ispezioni ipotecarie e le verifiche di eventuali creditori iscritti, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sono state effettuate sull'intero immobile e sulle quote non pignorate, in riferimento anche al nominativo della persona comproprietaria, convivente alla persona esecutata.

In particolare sono state effettuate le verifiche ipotecarie [REDACTED] e dalle verifiche effettuate, oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, dopo l'aggiornamento delle visure non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli; in particolare:

➤ Iscrizione contro del 20.01.2004

IPOTECA LEGALE derivante da art. 16 del LGS. N. 46 del 06.02.1999
registro particolare 264 registro generale 1144
Pubblico ufficiale CO.RI.T. RIMINI E FORLI’-CESENA S.P.A. - Repertorio 43/2004 del 15.01.2004
Immobili siti in Cesena (FC)
Annotazione n.1058 del 14.05.2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

➤ Iscrizione contro del 25.08.2005

IPOTECA LEGALE derivante da art. 16 del LGS. N. 46 del 06.02.1999
registro particolare 4946 registro generale 17645
Pubblico ufficiale CO.RI.T. RIMINI E FORLI’-CESENA S.P.A. - Repertorio 15212/2005 del 19.08.2005
Immobili siti in Cesena (FC)
Annotazione n.1547 del 06.07.2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

➤ Iscrizione contro del 24.08.2009

IPOTECA LEGALE derivante da art. 16 del LGS. N. 46 del 06.02.1999
registro particolare 3882 registro generale 16826
Pubblico ufficiale EQUITALIA ROMAGNA S.P.A. - Repertorio 1696/2009 del 26.02.1999
Immobili siti in Cesena (FC)

➤ Iscrizione contro del 12.08.2010

IPOTECA LEGALE derivante da art. 16 del LGS. N. 46 del 06.02.1999
registro particolare 3617 registro generale 15450
Pubblico ufficiale EQUITALIA ROMAGNA S.P.A. - Repertorio 1696/2010 del 02.08.2010
Immobili siti in Cesena (FC)

➤ Trascrizione contro del 23.07.2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE
registro particolare 7721 registro generale 11349
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. - Repertorio 11/2012 del 18.07.2012
Immobili siti in Cesena (FC)



Annotazione n.2270 del 22.12.2014 (CANCELLAZIONE)

Le ispezioni ipotecarie eseguite si allegano (v. All 15).

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITA', NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO CLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO ECC..) E LE LOCALITA' IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO, INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.

LOTTO A

Piena proprietà di appartamento nel centro storico di Cesena in via Cavour n.24 in area raggiungibile con l'automobile, all'interno di fabbricato formato da 2 unità immobiliari, quella oggetto di pignoramento a piano terra rialzato e l'altra a piano primo.

La costruzione è legittimata da Concessione Edilizia N°474/2001 e successive varianti; l'ultimo titolo valido è la variante non sostanziale del N°1203 del 26.10.2005.

La comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità N°415/2005 sono state presentate ma sospese per richiesta di documentazione mancante mai integrata, pertanto l'immobile è privo di certificato di abitabilità; fra i documenti da integrare anche la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e l'autorizzazione allo scarico.

Nel fabbricato non sono state rilevate difformità da sanare ma l'uso improprio del vano seminterrato da cantina ad abitazione che va ripristinato.

Il fabbricato, essendo stato ristrutturato con demolizione e ricostruzione integrale nel 2001-2005, si trova in condizioni conservative discrete e non necessita di interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

L'immobile è distinto in Catasto fabbricati al Foglio 124 Part. 359 Sub 3 (cat. A/2 – classe 2 - vani 4,5 - R.C. € 406,21) e l'area comune Catasto Terreni Foglio 124 Part. 359 (ente urbano di mq 90).

Alla data del sopraluogo (22.09.2022 e 11.10.2022) la proprietà pignorata si presentava accessibile da via Cavour n.24, in area ben identificata e identificabili.

L'immobile è occupato da una persona estranea alla procedura in possesso di regolare contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate, valido dal 19.11.2008 al 18.11.2022 salvo rinnovo ex Legge.

La superficie lorda commerciale complessiva con l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio è mq 87,97.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base dei titoli edilizi validi (Variante N°1203/2005) e delle planimetrie catastali depositate nel 2004.

VALORE LOCATIVO

L'appartamento è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente ma essendo privo di dichiarazioni di conformità degli impianti e di certificato di abitabilità, non esistono le condizioni per essere concesso in locazione.

Nell'ipotesi di ottenimento dei suddetti certificati, si può quantificare un valore locativo mensile per locazione annuale di appartamento in stato conservativo normale, che secondo i parametri OMI oscilla da €



6,7 a € 7,7 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto A.20.01*, l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati dai parametri OMI sia intermedio e pertanto pari a € 7,2 al mq;

da ciò mq 87,97 X € 7,2 = € 633,38 al mese arrotondato a € **630,00** al mese
e canone annuo pari ad **€ 7.560,00** (*settemilacinquecentosessantaeuro/00*)

LOTTO B

Piena proprietà di intero fabbricato "in costruzione" su n.3 piani oltre l'interrato, formato da n.4 appartamenti (2 piano terra, 1 piano primo e 1 piano secondo mansardato) con posti auto e cantine, nel Comune di Gambettola in via Alcide De Gasperi (ex n.41).

Il fabbricato è legittimato da titolo edilizio di ristrutturazione con ampliamento N°21/2008 che prevedeva la totale ricostruzione dei volumi legittimi.

Il fabbricato si trova in costruzione ("stato grezzo") con le seguenti opere ultimate: struttura portante, copertura, tamponamenti esterni, tramezzi interni, lucernai in copertura, alcune soglie di porte e porte-finestre, controtelai porte scorrevoli, alcuni controtelai di finestre; lo stato di avanzamento dei lavori si trova al 51%.

L'unica difformità rilevata è riferita alla non demolizione di autorimessa in confine che veniva utilizzata come baracca da cantiere e sarebbe stata demolita prima dell'ultimazione delle opere.

Per completare la costruzione del fabbricato formato dai quattro appartamenti ed ottenere il relativo certificato di abitabilità sarà necessaria una pratica edilizia di completamento dei lavori.

Tramite un computo metrico estimativo è stata calcolata la quantificazione complessiva dei costi fino al completamento delle opere: € 600.304,95 per le opere ed € 12.500,00 per le spese tecniche.

Il compendio immobiliare pignorato era distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Gambettola al Foglio 5 Part. 248 (sub 4 – C/6), (sub 5 – C/1), (sub 6 - A/3), (sub 8 – A/3), (sub 7 – aree comuni) e al Catasto Terreni al Foglio 5, Part. 248 (ente urbano - mq 555) ma poiché la costruzione si trova in uno stato avanzato con buona parte delle demolizioni effettuate, l'Esperto Stimatore ha provveduto ad elaborare un nuovo tipo mappale e ad accatastare l'immobile in costruzione con la categoria F/4 "immobile in corso di definizione" e precisamente Foglio 5 Part. 248 sub 10 (cat. F/4).

Alla data del sopralluogo (22.09.2022 e 11.10.2022) la proprietà pignorata si presentava ben identificata e identificabile con area esterna da cantiere recintata e aperture del piano terra e parte del piano primo tamponate.

La superficie lorda commerciale complessiva con l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio è mq 540,01 ed in particolare alloggio 1 (piano terra) mq 92,13 + alloggio 2 (piano terra) mq 98,00 + alloggio 3 (piano primo) mq 188,62 + alloggio 4 (piano secondo) mq 161,26.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base dei titoli edilizi legittimi.

VALORE LOCATIVO

Il tipo di fabbricato è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente ma essendo in costruzione privo di abitabilità e di conformità degli impianti non esistono le condizioni per essere abitato e nè tantomeno affittato.



Nell'ipotesi di ultimazione della costruzione e di ottenimento del certificato di abitabilità, secondo i parametri OMI si può ipotizzare un valore locativo mensile per abitazioni civili che oscilla da € 4,7 a € 5,5 al mq.

Considerando la zona di riferimento e la tipologia di immobile di nuova costruzione, viene scelto il valore superiore e pertanto € 5,5 al mq.

Nell'ipotesi di fabbricato ultimato con certificato di abitabilità, sulla base della superficie commerciale calcolata, il calcolo del canone mensile è pari a

Alloggio 1 mq 92,13 X € 5,5 = € 506,71 arrotondato a € 500,00 al mese
Alloggio 2 mq 98,00 X € 5,5 = € 539,00 arrotondato a € 500,00 al mese
Alloggio 3 mq 188,62 X € 5,5 = € 1.037,41 arrotondato a € 1.000,00 al mese
Alloggio 4 mq 161,26 X € 5,5 = € 887,09 arrotondato a € 900,00 al mese

e complessivamente €500,00 + € 500,00 + € 1.000,00 + € 900,00= €2.900,00 al mese
e canone annuo complessivo di € 34.800,00 (*trentaquattromilaotocentoeuro/00*).

LOTTO C

Quota di 1/2 di piena proprietà di intero fabbricato isolato in area agricola a Cesena - via Casetti di san Mauro n.445, con corte esclusiva, costituito da 1 sola unità abitativa così suddivisa: abitazione con h. > cm.270 a piano primo e vani a servizio con h. < cm.270 a piano terra.

Il piano terra è ultimato ed utilizzato impropriamente come abitazione mentre il piano primo è completamente "grezzo" ed accessibile da una scala in legno precario priva dei requisiti di sicurezza.

All'esterno, nella corte, oltre a manufatti di arredo esterno (fontanella, muretti, aiuole ecc...) è presente un capanno in lamiera abusivo.

Il tratto di via Casetti di San Mauro che interessa la proprietà pignorata corrisponde ad un viale sterrato agricolo che oltrepassa il ponte della superstrada ed è completamente privo di opere di urbanizzazione e di alcuni sottoservizi come la fornitura del gas per il riscaldamento e la cottura dei cibi.

L'area pignorata confina con un terreno agricolo appartenente alla stessa proprietà su tutti i lati oltre la via Casetti di San Mauro e la superstrada E45; il terreno agricolo che circonda la corte del fabbricato è parzialmente recintato ed accessibile da un cancello esclusivo accessibile dalla via Casetti di San Mauro.

La vicinanza della superstrada E45 pone il fabbricato e l'intera corte esclusiva in fascia di rispetto stradale dalla superstrada E45 (Art. 58 delle Nda), che taglia in diagonale anche il terreno agricolo escluso dal pignoramento.

L'ultimo titolo legittimo è rappresentato dalla EDIA N° 356/2003 del 03.04.2003 per lavori di manutenzione straordinaria; i volumi legittimi del fabbricato, invece sono documentati nei precedenti titoli (Licenza Edilizia N°422/1968 e Licenza Edilizia N°368 del 25.09.1969)

L'ultimo titolo valido è privo di fine lavori ed il fabbricato non è in possesso di certificato di abitabilità.

Il fabbricato presenta diverse difformità sia nell'ampliamento dei volumi legittimi, che nella conformazione delle opere eseguite che nell'uso difforme; le planimetrie catastali non sono conformi al titolo legittimo e nemmeno allo stato dei luoghi.

Le difformità in ampliamento sono il grande portico sul fronte principale, 2 camere, la cucina sul retro



al posto di una tettoia esterna e 1 capanno in lamiera; tali opere sono da demolire con ripristino dei luoghi.

Le difformità da sanare con pratica edilizia ed autorizzazione sismica in sanatoria sono le opere sulla struttura portante legittima, le modifiche interne e l'uso dei vani legittimi.

Il piano primo si trova in stato "grezzo", pertanto è da ultimare ed oggi non è abitabile.

Il fabbricato risale a prima del 1967 e le opere di manutenzione straordinaria eseguite nel 2000-2003 hanno conservato le componenti edilizie senza rinnovarle.

L'immobile è distinto in Catasto fabbricati al Foglio 105 Part. 9 Sub 1 graffato Foglio 105 Part. 9 sub 2 (cat. A/2 – classe 2 - vani 5,5 - R.C. € 159,07) e la corte Catasto Terreni Foglio 105 Part. 9 (ente urbano di mq 519).

Alla data del sopralluogo (22.09.2022 e 11.10.2022) la proprietà pignorata si presentava accessibile da via Casetti di San Mauro n.445, in area ben identificata, identificabile e parzialmente recintata nei confronti dell'area agricola circostante.

L'immobile è occupato dal nucleo familiare del comproprietario (██████████).

La superficie lorda commerciale complessiva con l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio è mq 151,07.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base dei titoli edilizi validi (EDIA del 2003) e delle vecchie planimetrie catastali.

VALORE LOCATIVO

L'appartamento è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente ma essendo privo di dichiarazioni di conformità degli impianti e di certificato di abitabilità, non esistono le condizioni per essere concesso in locazione.

Nell'ipotesi di ottenimento dei suddetti certificati, si può quantificare un valore locativo mensile per locazione annuale di abitazione di tipo economico in stato conservativo normale, che secondo i parametri OMI oscilla da € 5,1 a € 6,2 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto A.20.01*, considerando che il piano primo si trova allo stato "grezzo", l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati dai parametri OMI sia quello inferiore e pertanto pari a € 5,1 al mq;

da ciò mq 151,07 X € 5,1 = € 770,45 al mese arrotondato a € **770,00** al mese
e canone annuo pari ad € **9.240,00** (*novemiladuecentoquarantaeuro/00*)

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC.

LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C



Gli immobili pignorati appartengono a 3 lotti differenti in quanto collocati in posizioni geografiche differenti e già separati:

- Il LOTTO A è formato da un appartamento sito a Cesena in via Cavour n.24.
- Il LOTTO B è formato da un fabbricato intero in corso di costruzione formato da 4 appartamenti a Gambettola in via Alcide De Gasperi (ex n.41).
- Il LOTTO C è formato da un fabbricato isolato in area agricola sito a Cesena in via Casetti di San Mauro n.445.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.

LOTTO A LOTTO B

Il codice fiscale della società esecutata, come desunto dalle visure della Camera di Commercio della Romagna Forlì-Cesena e Rimini e validato anche dal certificato di attribuzione del numero di partita IVA (Agenzia delle Entrate), è [REDACTED]

LOTTO C

Il codice fiscale della persona esecutata, come desunto dalla visura catastale (Agenzia delle Entrate) e validata dall'Anagrafe Tributaria, è [REDACTED].

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONDIZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI.

LOTTO A LOTTO B

La società esecutata è una società a responsabilità limitata in liquidazione con socio unico e liquidatore [REDACTED] (v. All. 24).

L'ambito di esercizio è: attività di acquisto per la rivendita di immobili, fabbricati o porzioni di fabbricati di ogni tipo e attività di locazione di quest'ultimi, l'esecuzione di interventi di manutenzione, recupero e risanamento.

LOTTO C

La persona [REDACTED] (v. All. 24).

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI



L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI TALI DOCUMENTI.

LOTTO A

L'appartamento è occupato dal signor [REDACTED] residente a Cesena in via Cavour n.24 dal 2008 in forza di regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate (v. All. 16).

LOTTO B

Fabbricato in costruzione non abitabile.

LOTTO C

Il fabbricato è occupato dai famigliari del [REDACTED]

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA).

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

Le domande e atti giudiziari trascritte (v. All. 15) sugli immobili in oggetto sono:

- Trascrizione contro del 08.10.2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO – ART. 321 CPP E 12 SEXIES L. 356/92

Registro particolare 9295 registro generale 13166

Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 3776 del 02.10.2014

- *UNITA' NEGOZIALE 1*
Immobile 1 – via Casetti n. 122
Foglio 105 Part. 9 Sub 1 (cat. A/5 – abitazione di tipo ultrapopolare)
Immobile 2 – terreni
Foglio 105 Part. 8 (mq 4840)



Immobile 3 – terreni
Foglio 105 Part. 81 (mq 1179)
Immobile 4 – terreni
Foglio 105 Part. 328 (mq 69)
Immobile 5 – terreni
Foglio 105 Part. 329 (mq 14)
Immobile 6 – terreni
Foglio 105 Part. 419 (mq 3954)
Immobile 7 – terreni
Foglio 105 Part. 420 (mq 2240)

- *UNITA' NEGOZIALE 2*

Immobile 1 – corso Cavour n.24 - Cesena (FC)
Foglio 124 Part. 359 Sub 3 (cat. A/2 – abitazione di tipo civile)
Immobile 2 – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)
Foglio 5 Part. 248 Sub 5 (cat. C/1 - negozio)
Immobile 3 – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)
Foglio 5 Part. 248 Sub 6 (cat. A/3 abitazione di tipo economico)
Immobile 4 – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)
Foglio 5 Part. 248 Sub 8 (cat. A/3 - abitazione di tipo economico)
Immobile 5 – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)
Foglio 5 Part. 248 Sub 4 (cat. C/6 - autorimessa)

- *UNITA' NEGOZIALE 1*

Immobile 1 – via Casetti n. 122
Foglio 105 Part. 9 Sub 1 (cat. A/5 – abitazione di tipo ultrapolare)
Immobile 2 – terreni
Foglio 105 Part. 8 (mq 4840)
Immobile 3 – terreni
Foglio 105 Part. 81 (mq 1179)
Immobile 4 – terreni
Foglio 105 Part. 328 (mq 69)
Immobile 5 – terreni
Foglio 105 Part. 329 (mq 14)
Immobile 6 – terreni
Foglio 105 Part. 419 (mq 3954)
Immobile 7 – terreni
Foglio 105 Part. 420 (mq 2240)

- *UNITA' NEGOZIALE 2*



*Immibile 1 – corso Cavour n.24 - Cesena (FC)
Foglio 124 Part. 359 Sub 3 (cat. A/2 – abitazione di tipo civile)
Immibile 2 – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)
Foglio 5 Part. 248 Sub 5 (cat. C/1 - negozio)
Immibile 3 – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)
Foglio 5 Part. 248 Sub 6 (cat. A/3 abitazione di tipo economico)
Immibile 4 – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)
Foglio 5 Part. 248 Sub 8 (cat. A/3 - abitazione di tipo economico)
Immibile 5 – via A. De Gasperi n. 42 – Gambettola (FC)
Foglio 5 Part. 248 Sub 4 (cat. C/6 - autorimessa)*

- *A favore di ERARIO DELLO STATO
(C.F. 00811690874) con sede a Roma
per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà
per l'unità negoziale 2 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà*

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
per l'unità negoziale 2 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

QUADRO D
Nulla

ANNOTAZIONI
*Annotazione presentata il 16.10.2019
Servizio P.I. di Forlì
Registro particolare 2754 registro generale 17526
Tipo di atto 0700 – DISSEQUESTRO TOTALE*

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE E' SOGGETTO.

LOTTO A
LOTTO B

Entrambi gli immobili dei lotti A e B sono intestati a società e perciò sono soggetti all'Imposta di Valore Aggiunto (IVA).



LOTTO C

L'immobile del LOTTO C è intestato a persone fisiche e pertanto è soggetto all'Imposta di Registro.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.

LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA ex art. 569 c.p.c.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY ENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.

LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (07.02.2023) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia agli esecutati e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 25). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 07.02.2023), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

31) PROVVEDA INFINE AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO DI P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.



LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 25).

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

NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.

L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.

L'Esperto ha ispezionato personalmente la proprietà oggetto di stima.

Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa.

Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.



ALLEGATI

Allegato "A"	LOTTO A*
Allegato "A"	LOTTO B*
Allegato "A"	LOTTO C*
Allegato	RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *
Ail. 01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO
Ail. 02	LOTTO A - MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI
Ail. 03	LOTTO B – MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI
Ail. 04	LOTTO B – NUOVO TIPO MAPPAL e ACCATASTAMENTO
Ail. 05	LOTTO C - MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI
Ail. 06	LOTTO A - ELABORATI GRAFICI
Ail. 07	LOTTO B - ELABORATI GRAFICI
Ail. 08	LOTTO C – ELABORATI GRAFICI
Ail. 09	LOTTO A - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
Ail. 10	LOTTO B - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
Ail. 11	LOTTO C – RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
Ail. 12	LOTTO A - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
Ail. 13	LOTTO B - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
Ail. 14	LOTTO C - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
Ail. 15	LOTTO A, B e C - VISURA CONSERVATORIA CON NOTE DI TRASCRIZIONE
Ail. 16	LOTTO A - COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE e CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO
Ail. 17	LOTTO B - COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
Ail. 18	LOTTO C - COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE



Ail. 19	LOTTO A - PRECEDENTI EDILIZI
Ail. 20	LOTTO B - PRECEDENTI EDILIZI
Ail. 21	LOTTO C – PRECEDENTI EDILIZI
Ail. 22	LOTTO A - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE
Ail. 23	LOTTO C - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE
Ail. 24	LOTTO A, B e C - DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA
Ail. 25	LOTTO A, B e C - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE*
* Allegati presenti <u>solo</u> nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale	

Cesena, li 03.01.2023

Con osservanza

CTU Stimatore
Arch. Enrica Rossi

