

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare

N. 151/2019 riunita con N. 132/2021

promossa da

***** , ***** e *****

contro

***** e *****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



CUSTODE GIUDIZIARIO

DOTT. OSCARE SANTI

ESPERTO STIMATORE

DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI

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

mail enricarossiarchitetto@gmail.com – enrica.rossi@archiworldpec.it

SOMMARIO

00) PREMESSA	
PROCEDURA E.I. N°151/2019 RIUNITA CON E.I. N°132/2021	pag.4
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.5
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.5
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.6
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTI E NOTE DI TRASCRIZIONE	pag.7
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.9
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.31
03) VERIFICHE PROPRIETA'	pag.32
03.01) PROPRIETA'	pag.33
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA - INTERA PROPRIETA'	pag.33
03.03) ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 1999 CON SENTENZA DI NULLITA'	pag.33
03.04) TITOLI ANTECEDENTI	pag.34
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.34
05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.37
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.37
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.37
08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.37
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.37
08.02) VINCOLI, STORICI, PAESISTICI E DI PRG	pag.38
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	pag.40
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag.40
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag.41
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.42
13.01) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.43
13.02) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.44
14) OPERE ABUSIVE	pag.48
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.48

16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.49
18) ACCATASTAMENTI	pag.49
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag.50
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	pag.50
20.01) METODOLOGIA DI STIMA – MARKET COMPARISON APPROACH	pag.50
20.02) ANALISI DI MERCATO – SCELTA IMMOBILI COMPARABILI	pag.51
20.03) CRITERI E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DA COMPARARE	pag.58
20.04) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.64
20.05) VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE INTERO	pag.65
20.06) VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI	pag.66
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.67
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	pag.67
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.69
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.69
25) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.70
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag.70
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.70
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.71
29) ISTANZE DI PROROGA	pag.71
30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"	pag.72
31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.72
ELENCO ALLEGATI	pag.73

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 29.03.2021 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro successiva alla rinuncia di un precedente Esperto Stimatore, sottoscritto per accettazione e giuramento dalla sottoscritta in data 02.04.2021, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e i sopralluoghi in loco insieme al custode giudiziario Dott. Ocare Santi in data 07.06.2021, 10.08.2021, 15.10.2021 e 17.03.2022, descrive quanto segue:

00) PREMESSA - PROCEDURA E.I. N. 151/2019 RIUNITA CON E.I. N. 132/2021

La presente relazione tecnico estimativa, come richiesto dal G.E., si pone l'obiettivo di integrare la perizia depositata il 29.10.2021 (E.I. N. 151/2019) con gli immobili pignorati nella procedura N. 132/2021.

Trattandosi di procedure nei confronti di 2 differenti proprietari per la quota di 1/2 ciascuno degli stessi immobili, la presente integrazione riunendo le procedure, viene a costituire la quota piena ed intera degli immobili oggetto dei due pignoramenti.

Si precisa pertanto che poiché la relazione tecnico estimativa della prima procedura è stata depositata il 29.10.2021, l'arco temporale intercorso non ha cambiato i parametri valutativi utilizzati e la relazione integrata non verrà modificata nelle sezioni tecniche riferite all'identificazione degli immobili, all'esistenza di formalità e vincoli, alla destinazione/regolarità urbanistica, ai criteri di stima, alla scelta degli immobili comparabili e alla determinazione del valore finale.

Verranno invece integrate le sezioni della relazione riferite alle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, alla provenienza del bene e alle informazioni anagrafiche (stato civile, atto di matrimonio ecc..) degli esecutati.

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.

Il debitore è stato avvisato tramite lettera via posta elettronica certificata, inviata presso il proprio legale (Avv. Franca de Rosa) all'indirizzo avvfrancaderosa@pec.giuffre.it in data 26.04.2021, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del primo sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario Dott. Ocare Santi.

Alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore (24.05.2021) non è stato possibile eseguire il sopralluogo per impedimenti della proprietà ed inseguito a successive comunicazioni e accordi telefonici concordati anche con il custode giudiziario, è stato possibile eseguire due sopralluoghi all'interno del fabbricato il 07.06.2021 e il 10.08.2021 per esaminare gli immobili ed ulteriori sopralluoghi il 15.10.2021 e 17.03.2022 per esaminare l'area del palazzo soggetta a problemi strutturali.

Si allega la comunicazione inviata via PEC e quella successiva con modifica della data del sopralluogo su richiesta della proprietà (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.

**02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAI PIGNORAMENTI - IDENTIFICAZIONE -
INTERO FABBRICATO**

relativamente a:

- *Bene immobile sito nel Comune di Cesena tra le vie Chiaramonti n.11 e via Mura Federico Comandini, quale intero fabbricato costituito da n.4 U.I. e precisamente:*

Appartamento al piano primo rispetto la via Chiaramonti di quattro vani ed accessori, con annessi vani cantina al piano interrato rispetto la via Chiaramonti ed al piano terra rispetto la via Mura Federico Comandini.

Appartamento al piano terra rispetto la via Chiaramonti di due vani, con annessi vani cantina ed accessori al piano interrato rispetto la via Chiaramonti ed al piano terra rispetto la via Mura Federico Comandini.

Appartamento al piano terra rispetto la via Chiaramonti di due vani ed accessori, con annessi ripostiglio e porzione di vano scala al piano mezzanino.

Appartamento al piano secondo rispetto la via Chiaramonti di quattro vani ed accessori, con annessi due vani cantina al piano terra rispetto la via Mura Federico Comandini.

Parti comuni costituite da porticato e dal cortile posti al piano interrato, rispetto la via Chiaramonti, dall'ingresso, dal corridoio e dalla terrazza al piano terra, rispetto la via Chiaramonti.

Le unità immobiliari, oggetto di esecuzione immobiliare, occupano la totalità del fabbricato che è composto da due corpi collegati ma differenti per tipologia e conformazione; in particolare il corpo principale che si sviluppa su via Chiaramonti è formato da quattro livelli complessivi, dal piano interrato sotto il livello della via Chiaramonti fino al piano secondo; mentre il corpo secondario che verrà definito "Ala" è formato da due livelli con piano mezzanino parziale intermedio, entrambi completamente fuori terra rispetto la via Mura Federico Comandini.

La conformazione dei due fabbricati collegati, l'edificio principale e quello secondario ("Ala") insieme alle aree esterne cortilizie comuni, deriva principalmente dall'esistenza del dislivello altimetrico di un piano fra la via Chiaramonti e la via Mura Federico Comandini che permette l'accesso da entrambe le strade, consentendo una funzionale suddivisione fra gli accessi pedonali da via Chiaramonti e quelli eventualmente carrabili da via Mura Federico Comandini.

La proprietà, è suddivisa in quattro subalterni catastali che individuano le quattro differenti unità immobiliari a destinazione residenziale, ma sul posto tale suddivisione non è chiaramente identificata e tutte le aree di uso comune interagiscono con i singoli subalterni senza una chiara distinzione fisica e funzionale.

La proprietà, pur essendo costituita da quattro appartamenti con aree comuni, costituisce di fatto un'unica entità identificabile nel palazzo nobile signorile di città con annesso fabbricato secondario a servizi.

Strutturato su impianto a corte di forma rettangolare, il fabbricato principale e quello a servizi occupano l'intera area dal confine con la via Chiaramonti a quello con la via Mura Federico Comandini, mentre nei due restanti lati è costruito in aderenza a manufatti di altre proprietà del tessuto edilizio del centro storico.

La corte interna, in parte pavimentata, è circondata da costruzioni e alte recinzioni in muratura su tutti i lati del perimetro, compreso quello in confine con via Mura Federico Comandini.

La proprietà nella sua interezza intesa come area coperta e scoperta, è distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 124 Part. 713, quale ente urbano con superficie catastale di mq 584.

Alla data dei sopralluoghi (07.06.2021, 10.08.2021, 15.10.2021 e 17.03.2022), l'immobile si presentava ben identificato, identificabile e facilmente accessibile.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

- A.** Intero Fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena (C573) in via Chiaramonti n. 11-12 (FC)
Foglio 124 Part. 713 Sub 2 (ex Part.46 Sub 1) - Categoria A/4 - classe 3 – vani 4 – R.C. € 237,57
(via Chiaramonti n.11 – piano S1, T).
Foglio 124 Part. 713 Sub 3 (ex Part.46 Sub 2) - Categoria A/4 - classe 4 – vani 5,5 – R.C. € 383,47
(via Chiaramonti n.12 – piano T,1).
Foglio 124 Part. 713 Sub 1 graffato Sub 4 (ex Part.46 Sub 3 graffato Part.713) - Categoria A/1 - classe 1 – vani 8 – R.C. € 1570,03 (via Chiaramonti n.11 – piano S1,1)
Foglio 124 Part. 713 Sub 5 (ex part.46 Sub 4) - Categoria A/1 - classe 1 – vani 8 – R.C. € 1570,03 (via Chiaramonti n.11 – piano T,2)
- B.** Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena (C573)
Foglio 124 Part. 713 (ex Part.46) ENTE URBANO di mq 584

Il tutto così suddiviso:

per la quota di 1/2 del diritto di PROPRIETA' a ***** (C.F. *****), nata a ***** (***) il *****

e per la quota di 1/2 del diritto di PROPRIETA' a ***** (C.F. *****), nato a ***** (***) il *****

COMMENTI

- ✚ Con denunce di variazione n.22981.1/2005, n.22982.2/2005, n.22983.3/2005, n.22984.4/2005, prot. FO0157583 presentate il 01.12.2005, variazione per modifica identificativo, allineamento mappe, i seguenti identificativi venivano modificati e precisamente:

Part.46 Sub 1 modifica in Part.713 Sub 2

Part.46 Sub 2 modifica in Part.713 Sub 3

Part.46 Sub 3 graffata con Part.713 modifica in Part.713 Sub 1 graffato Sub 4

Part.46 Sub 4 modifica in Part.713 Sub 5

- ✚ Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano ancora oggi (22.04.2022) catastalmente intestate a Guerrini Leone defunto il 17.10.2002, in quanto la successione testamentaria a favore degli eredi ***** e ***** è avvenuta prima dell'annullamento dell'atto di compravendita del 18.06.1999 che ha avuto sentenza definitiva di "NULLITA'" con nota n. 2331 solo il 30.08.2019.

Solo a seguito di integrazione della successione testamentaria che può avvenire anche con atto giudiziale di accettazione di eredità, è possibile volturare la successione integrando gli immobili in oggetto per poi allineare i nominativi delle proprietà catastali.

Si allega la relazione dello Studio Caldara in relazione all'elenco degli atti pregiudizievoli esistenti e delle procedure da porre in essere per una corretta aggiudicazione degli immobili. (v. All. 10)

- ✚ Le planimetrie catastali dell'immobile non sono conformi allo stato dei luoghi.

CONFINI

Il complesso edilizio è pignorato nella sua totalità; pertanto la proprietà oggetto di pignoramento confina su 2 lati con strade pubbliche (via Chiaramonti e via Mura Federico Comandini) e su 2 lati con i fabbricati costruiti in aderenza e censiti al Catasto fabbricati al foglio 124 Part. 45 e Part. 47.

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, Planimetria catastale delle unità del fabbricato, visure catastali attuali e storiche ai fabbricati e ai terreni (v. All. 02-03).

02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEI PIGNORAMENTI E NELLE NOTE DI TRASCRIZIONE DEI MEDESIMI CON CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE- REP. 2482/2019 del 13.08.2019

I dati catastali indicati nel pignoramento, si riferiscono al Catasto Fabbricati e al catasto Terreni; sono corrispondenti a quelli catastali e sono: Catasto Fabbricati Foglio 124 Part. 713 Sub 1 graffato 4 (A1 abitazione di tipo signorile – 8 vani – via Chiaramonti), Sub 2 (A4 abitazione di tipo popolare – 4 vani – via Chiaramonti), Sub 3 (A4 abitazione di tipo popolare – 5,5 vani – via Chiaramonti), Sub 5 (A1 abitazione di tipo signorile – 8 vani – via Chiaramonti) con le relative quote di proprietà sulle parti comuni e Catasto Terreni Foglio 124 Part. 713 (Ente urbano – mq 584).

I dati catastali inerenti il terreno pertinenziale del fabbricato (area coperta e scoperta) riferiti al Catasto Terreni (Foglio 124 part. 713), quale ente urbano senza reddito, in riferimento alla quota di comproprietà sulle parti comuni come per legge, sono indicati anche nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Il tutto per la proprietà riferita alla quota di 1/2 alla signora ***** nata a Reggello (FI) il 13.12.1946, in comproprietà con il signor ***** nato a Firenze il 25.10.1942.

- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO - Trascrizione del 30.08.2019 – Registro Particolare 10203 Registro Generale 15148).

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

Nulla.

COMMENTI

Nell'atto di pignoramento viene erroneamente indicata la via Mura Federico Comandini con nominativi differenti quali via "Mura di Porta Trova" e via "Mura Ponente" in diverse sezioni dell'atto.

Poiché l'immobile viene precisamente identificato anche con la via Chiaramonti n.11-12 e soprattutto con i dati catastali ai Fabbricati ed ai Terreni (Foglio 124 Part.713 Sub 1 graffato 4, Sub 2, Sub 3 e Sub 5), tale refuso, a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione degli immobili in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati e Terreni identificano comunque correttamente gli immobili oggetto di pignoramento.

➤ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE- REP. 17547/2021 del 28.06.2021**

I dati catastali indicati nel pignoramento, si riferiscono al Catasto Fabbricati e al catasto Terreni; sono corrispondenti a quelli catastali e sono: Catasto Fabbricati Foglio 124 Part. 713 Sub 1 graffato 4 (A1 abitazione di tipo signorile – 8 vani – via Chiaramonti), Sub 2 (A4 abitazione di tipo popolare – 4 vani – via Chiaramonti), Sub 3 (A4 abitazione di tipo popolare – 5,5 vani – via Chiaramonti), Sub 5 (A1 abitazione di tipo signorile – 8 vani – via Chiaramonti) con le relative quote di proprietà sulle parti comuni e Catasto Terreni Foglio 124 Part. 713 (Ente urbano – mq 584).

I dati catastali inerenti il terreno pertinenziale del fabbricato (area coperta e scoperta) riferiti al Catasto Terreni (Foglio 124 part. 713), quale ente urbano senza reddito, in riferimento alla quota di comproprietà sulle parti comuni come per legge, sono indicati anche nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Il tutto per la proprietà riferita alla quota di 1/2 al signor ***** nato a Firenze (FI) il 25.10.1942, in comproprietà con la signora ***** nata a Reggello (FI) il 13.12.1946.

➤ **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO - Trascrizione del 22.07.2021 – Registro Particolare 10172 Registro Generale 14443).**

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

Nulla.

COMMENTI

Nulla.

I pignoramenti non si allegano in quanto presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – INTERA PROPRIETA'.



Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un intero palazzo nobiliare comunemente noto come “Palazzo Guerrini-Bratti” e la via Chiaramonti sul quale sorge è una delle strade più importanti del centro storico di Cesena.

Sull’impianto originario di probabile origine malatestiana, è stata operata un’importante trasformazione verso la fine del diciottesimo secolo che lo ha portato alla consistenza dell’attuale organismo edilizio.

Tale trasformazione è avvenuta sotto la guida dell’architetto e pittore mantovano Leandro Marconi il quale, oltre a definire lo spazio architettonico, lo ha ampiamente decorato con affreschi e decorazioni di repertorio iconografico vario (dai temi mitologici antichi alle tematiche civili contemporanee).

Risale al 10.04.1984, il vincolo del Ministero dei Beni Culturali e ambientali che qualifica Palazzo Guerrini Bratti (Foglio 124 Part.46) di notevole interesse artistico ai sensi della citata Legge 01.06.1939 N.1089 e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella Legge stessa.

Gli elementi storici principali dell’impianto distributivo del palazzo sono l’androne d’ingresso perpendicolare al fronte stradale con ingresso eccentrico per i collegamenti orizzontali e per quelli verticali la scala a due rampe fra piano terra e piano primo che si trasforma ad andamento elicoidale nel piano secondo; inoltre una grande galleria di impianto parallelo al fronte principale impreziosisce l’ultimo piano.

Se l’impianto distributivo interno conserva ancora la coerenza progettuale originaria, solo parzialmente alterata dai corpi costruiti successivamente come il terrazzo, il portico e la centrale termica nel cortile, la grande ricchezza di affreschi e decorazioni su pareti e soffitti dei due piani nobili e la qualità dei soffitti in legno a cassettoni del piano terra si presentano ancora nella loro originaria espressività di notevole impatto estetico.

Come elementi di importante pregio architettonico vanno segnalate la qualità e la quantità degli affreschi con motivi floreali e allegorie mitologiche rilevati nel vasto salone del primo piano e nelle relative sale attigue, le pareti e soffitti a volta del vano scala e il salone centrale del secondo piano, ideato come galleria.

Di particolare pregio architettonico la facciata su via Chiaramonti decorata a graffito secondo modelli di gusto neo-medioevalista che risalgono al XIX secolo.



FOTO 1 - VIA CHIARAMONTI



FOTO 2 - ACCESSO PALAZZO



FOTO 3 - VISTA DA VIA MURA
FEDERICO COMANDINI

Il tessuto in cui si inserisce è caratterizzato da edifici con tipologia a schiera e a corte, costruiti in aderenza su entrambi i lati della via Chiaramonti e tale caratteristica tipica dell'edilizia storica, oltre a costituire una cortina edilizia di gradevole impatto estetico, determina un'elevata concentrazione di unità immobiliari in aree ridotte della città con conseguenti problematiche di gestione dell'accessibilità pedonale e carrabile.

L'intera proprietà oggetto di pignoramento occupa una grande area di forma rettangolare delimitata da due strade pubbliche con i relativi affacci che sono quello principale su via Chiaramonti e quello secondario ad un dislivello altimetrico inferiore su via Mura Federico Comandini.

L'impianto edilizio della proprietà è "a corte" ma la tipologia del palazzo principale su via Chiaramonti è a schiera come i confinanti edifici costruiti in aderenza lungo il tracciato della via Chiaramonti.

La via Chiaramonti e la via Mura Federico Comandini sono strade a traffico limitato, con sezione ridotta completamente priva di idonei spazi pedonali o ciclabili.

La conformazione della proprietà delimitata da due strade su livelli differenti consente una naturale suddivisione fra l'accesso pedonale più signorile da via Chiaramonti e quello di servizio e carrabile da via Mura Federico Comandini.

Trattandosi di zona altamente edificata del centro storico, il sistema delle infrastrutture e l'assetto dei fabbricati esistenti non segue le linee di sviluppo dei piani urbanistici attuali e risulta in alcune parti carente di dotazioni e servizi per la concentrazione di tante unità residenziali con attività commerciali, terziarie e direzionali; risultano infatti mancare alcune opere di urbanizzazione, quali idonei marciapiedi, parcheggi e verde pubblico, mentre i sottoservizi necessari come fognature, linee di distribuzione di acqua, gas e enel sono presenti ma non sempre adeguati.

La strada, totalmente pavimentata con asfaltatura, nel suo andamento curvilineo di impianto storico, non presenta una larghezza in grado di consentire il transito di autovetture in direzione opposta e l'assenza di idonei marciapiedi laterali in alcune porzioni della strada, non favorisce la sicurezza di eventuali biciclette o pedoni in transito.

La zona, pur trovandosi in area urbana completamente edificata, confina con un parco pubblico denominato "Serravalle", quale area verde attrezzata molto frequentata dagli abitanti del centro storico, che contribuisce a valorizzare la proprietà nella sua interessezza.



FOTO 8 - ACCESSO DA VIA MURA FEDERICO COMANDINI



FOTO 9 - VISTA DALL'ALTO DEL CORTILE INTERNO



FOTO 10 - FABBRICATO A SERVIZI DA VIA MURA FEDERICO COMANDINI

Il palazzo su via Chiaramonti ha forma compatta di impianto rettangolare ed è distribuito complessivamente su quattro livelli di cui uno seminterrato, mentre il fabbricato a servizi definito “Ala” presenta anch’esso forma rettangolare allungata, è costituito da due livelli completamente fuori terra e poiché collega le quote altimetriche esistenti fra le due differenti strade, all’interno dei vani raggiunge di fatto altezze superiori alla norma.

La parte retrostante dell’area è occupata da un cortile in parte pavimentato ricavato alla quota di via Mura Federico Comandini, che consente l’accessibilità diretta a tutti i vani anche seminterrati; tale accessibilità, oltre a consentire un funzionale ingresso carrabile da via Mura Federico Comandini già identificato con un grande portone esistente, determina una naturale ed ottimale illuminazione ed areazione di tutti i vani del piano terra e di quello seminterrato.



FOTO 11 - TERRAZZO CON VISTA ALA SERVIZI



FOTO 12 - VISTA DALL'ALTO DEL TERRAZZO



FOTO 13 - VISTA DALL'ALTO FABBR. SERVIZI



FOTO 14 - TERRAZZO E PORTICO INTERRATO

Il fabbricato a servizi, pur essendo collegato al palazzo principale, grazie all’accesso da via Mura Federico Comandini, costituisce di fatto un’entità edilizia autonoma che potrebbe essere separata in seguito ad un intervento di ristrutturazione generale dello spazio esterno esistente.

Su via Chiaramonti è presente un solo ingresso pedonale e su via Mura Federico Comandini, attraverso l’ingresso carrabile si accede al cortile completamente recintato su due lati da alte murature di confine e sui restanti lati dal palazzo principale e dal fabbricato a servizi.

All’interno del cortile si trovano un grande portico che costeggia il palazzo con ricavato un terrazzo in copertura di probabile origine successiva e una grande centrale termica a servizio centralizzato con annessa canna di espulsione dei fumi in copertura.

La presenza del portico con sovrastante terrazzo a piano terra è già documentata nelle planimetrie storiche catastali del 1937.



FOTO STORICA - VISTA COPERTURA



FOTO STORICA - ALA A SERVIZI



FOTO STORICA - TERRAZZO, PORTICO, CORTILE E CENTRALE TERMICA



FOTO STORICA - CENTRALE TERMICA

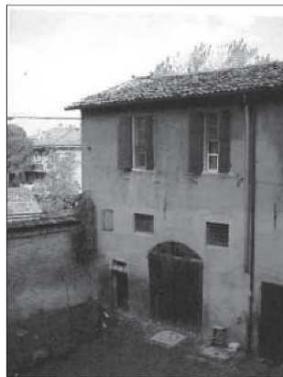


FOTO STORICA - ALA A SERVIZI

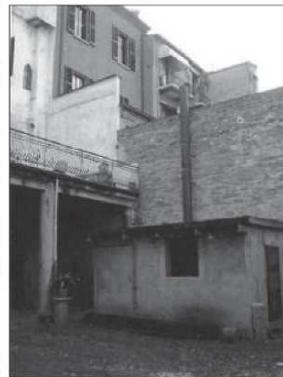


FOTO STORICA - CENTRALE TERMICA



FOTO STORICA - CORTILE

Il complesso è formato da 4 unità abitative con i relativi servizi che condividono un androne d'ingresso distributivo a piano terra, la scala di accesso ai piani nobili (primo e secondo), la scala secondaria nel fabbricato a servizi che porta al piano seminterrato ed al cortile esterno comune.

Fra le aree comuni, attualmente accatastate come bene comune non censibile, oltre all'androne a piano terra, le scale, i corridoi comuni, il portico seminterrato ed il cortile, è accatastata anche una porzione di terrazzo a piano terra che non presenta attualmente alcuna suddivisione fisica fra la parte comune e quella esclusiva all'appartamento del piano terra.

In generale, si precisa che le quattro unità immobiliari come vengono identificate nelle planimetrie catastali attuali, non sono conformi allo stato attuale sia come suddivisioni che come destinazioni d'uso di alcuni vani; inoltre, anche la suddivisione ipotizzata nelle planimetrie fra le diverse unità edilizie, contestualizzando una struttura condominiale formata da 4 unità abitative con aree comuni, non rispecchia una reale funzionalità distributiva da condominio e nello stato attuale non è in grado di essere realmente gestita come entità condominiale secondo l'uso e soprattutto le normative vigenti attualmente.

Sono infatti assenti alcune chiusure indispensabili fra le diverse unità abitative, come murature divisorie o porte, in grado di identificare correttamente le aree private e di separare correttamente le aree comuni come i vani scala e i relativi disimpegni.

Pertanto, considerando la notevole rilevanza architettonica del palazzo nel suo insieme unitario e le incoerenze rilevate sul posto fra lo stato attuale e le planimetrie catastali che identificano 4 unità abitative separate, sarà oggetto della presente relazione tecnico estimativa il palazzo nel suo insieme organico e non nelle sue singole unità edilizie.

La struttura dell'edificio nella sua conformazione attuale nasce nel 1792/1796 e poiché negli

anni sono stati eseguiti soprattutto interventi di manutenzione ordinaria, ad esclusione di un intervento di manutenzione straordinaria che risale al 1985 e 1988, tutte le componenti edilizie presenti, non rispondono più alle normative vigenti oggi in campo antisismico, acustico, energetico e soprattutto di funzionalità architettonica distributiva.

Considerando il continuo aumento di richieste prestazionali del mercato immobiliare, tutti i fabbricati storici come quello in esame, quindi, risultano penalizzati e l'eventuale ricollocazione dell'immobile deve sicuramente prevenire l'eventualità di interventi di restauro e risanamento conservativo con ristrutturazione integrale degli spazi.

In questo contesto va sicuramente considerato il vincolo del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, che, pur assegnando all'immobile un grande valore storico testimoniale, per qualsiasi tipologia di intervento edilizio, impone una procedura autorizzativa in grado di garantire la salvaguardia dei caratteri artistici delle strutture e tale procedura pur valorizzando la conservazione del bene storico e artistico, determina sicuramente un aumento dei costi da prevenire accuratamente.

DESCRIZIONE DELLE FINITURE ESTERNE

La facciata del palazzo principale su via Chiaramonti caratterizzata da tre ordini di finestre, è modulata su registri orizzontali sottolineati da cornici marcapiano che inquadrano un basamento con rivestimento "bugnato" in pietra arenaria a piano terra e superfici intonacate e finemente decorate con fregi e graffiti ai piani primo e secondo.

Il portale d'ingresso collocato in posizione asimmetrica, è valorizzato da un elegante arco a sesto acuto in stile medievalista costituito da elementi e cornici decorative in laterizio con ai lati i blasoni delle due famiglie Bratti e Guerrini; contemporaneamente un semplice arco in laterizio sempre a sesto acuto nel fronte interno del palazzo, caratterizza la grande porta finestra che accede al terrazzo comune fornendo all'androne d'ingresso una fonte diretta di illuminazione ed areazione.



FOTO 15 - PORTONE
INGRESSO



FOTO 16 - PORTONE SU
TERRAZZO



FOTO 17 - INGRESSO VISTA
DEL PORTONE



FOTO 18 - DISIMPEGNO
D'INGRESSO

Le finestre a piano terra presentano forma rettangolare con bancali in pietra in parte originali ed inferriate a lancia; in linea con alcune di esse, anche 3 grandi finestre per l'illuminazione e l'areazione dei vani seminterrati.

Ai piani primo e secondo le finestre sono sottolineate con fregi e decorazioni a fasce orizzontali che disegnano archi a sesto acuto sulle trabeazioni, sono prive di scuri esterni e contengono strutture in ferro per eventuali tende oscuranti.



FOTO 4 - VIA CHIARAMONTI



FOTO 5 - PALAZZO
GUERRINI BRATTI



FOTO 6 - FONTE INTERNO



FOTO 7 - VISTA DEL
FABBRICATO A SERVIZI

Nel fronte interno, l'edificio, risulta intonacato a civile con tinteggiatura di colore bianco usurata dal tempo; i tre ordini di finestre presentano forma rettangolare allungata (porta-finestra) in alcuni vani dei piani terra e primo, ritornando alla semplice finestra rettangolare su tutto il piano secondo; a differenza del fronte principale le finestre sono dotate di scuri in legno di colore verde in parte con alette orientabili per l'oscuramento dei vani.

Caratterizzato da una totale assenza di decorazioni, il palazzo a servizi definito "Ala" presenta superfici intonacate prive di tinteggiatura con una conformazione di aperture non allineate e di semplice impianto rettangolare; i portoni dei vani a piano terra e gli scuri delle finestre sono in legno di colore verde o marrone con materiali economici privi di connotazione estetica.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI, COSTRUTTIVE ED ELEMENTI PORTANTI

L'impianto del palazzo a forma rettangolare si sviluppa per una larghezza nel fronte strada di circa ml 16 ed una profondità di circa ml 18, mentre l'impianto del fabbricato a servizi presenta una conformazione allungata fino al confine su via Mura Federico Comandini con una lunghezza di circa ml 16 ed una profondità di circa ml 5.

Le destinazioni d'uso presenti nei diversi piani sono:
nel piano seminterrato del fabbricato principale e nel piano terra di quello a servizi cantine, magazzini ed autorimesse con altezze che variano da cm. 270 a cm 330;
nel piano mezzanino del fabbricato a servizi cantine e magazzini;
nel piano terra del fabbricato principale e nel piano primo di quello a servizi abitazioni con altezze che variano da cm.300 a cm.360;
nel piano primo del palazzo principale abitazione con altezza pari a circa cm. 360;
nel piano secondo del palazzo principale abitazione con altezza pari a circa cm. 410.

Da un punto di vista strutturale si rileva: una struttura portante verticale d'elevazione costituita da pareti in mattoni pieni di laterizio, con possibile pietra naturale nelle pareti del seminterrato; una struttura portante orizzontale per i piani intermedi costituita da solai con travi e tavolato in legno, ad esclusione di alcuni vani a piano terra che sono su volta in laterizio; soffitti del secondo piano, anche se non indagati con sondaggi invasivi, probabilmente in struttura lignea con controsoffitto a volta in arellato come stuoie di canne con rasatura di intonaco a gesso.

Il solaio di copertura a due falde, anch'esso inaccessibile, è quasi certamente in struttura lignea con manto di copertura in laterizio costituito da coppi.

La fondazione, sulla base di quanto indicato nelle relazioni del progetto di consolidamento avvenuto nel 1985, si presume sia in muratura di laterizio e pietra con rinforzi tramite travi di

sottofondazione in conglomerato cementizio armato.

A differenza del palazzo principale, il fabbricato a servizi presenta una struttura verticale portante con spessori di muratura inferiori, solai orizzontali in legno e fondazioni prive di sottomurazioni.

Il solaio di copertura è sempre a due falde con manto in laterizio e struttura portante lignea come evidenziato anche dalla porzione di controsoffitto in arellato intonacato crollato in prossimità della scala secondaria di collegamento al cortile.

Se nel fabbricato principale non si rilevano particolari lesioni strutturali visibili ad occhio nudo seppur in assenza di sondaggi invasivi, nel fabbricato secondario si rilevano alcune fessurazioni strutturali visibili soprattutto nelle superfici intonacate di soffitti e murature che non sono sempre riconducibili a normali assestamenti strutturali; infatti, come già rilevato in corrispondenza del crollo del controsoffitto nel vano scala secondario, le componenti strutturali del fabbricato a servizi presentano un carattere costruttivo privo di particolari tecnologie, le componenti strutturali sono semplicemente accostate e le murature su cui si fondano, spesso sono costituite da murature miste di spessore non idoneo.

PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato è formato da tre grandi vani fra loro paralleli e perpendicolari alla via Chiaramonti che occupano tutta la profondità del fabbricato; l'accesso è dal portico che si affaccia sul cortile.

La parte più interna dei vani è coperta con volte a botte in pietra intonacata e tinteggiata con aperture a "bocca di lupo" per l'areazione e la ventilazione su via Chiaramonti; la parte anteriore invece mantiene ancora i solai in legno.

Le pavimentazioni sono in mattoni con montaggio a coltello ed in battuto di cemento con piccole porzioni in mattonelle di ceramica.

La struttura del portico profonda circa ml 4,5 è formata da quattro colonne in cemento armato a sezione circolare con solaio in tavelloni lasciati a vista.

Porte e portoni delle cantine sono in legno verniciano di semplice fattura.

Le caratteristiche dimensionali degli ambienti e la posizione del piano complanare alla via Mura Federico Comandini consentono una buona flessibilità progettuale per futuri interventi di ristrutturazione con creazione di eventuali posti auto privati aggiuntivi.

Il grande portico che occupa il fronte e lo sviluppo longitudinale del fabbricato a servizi completamente fuori terra, insieme al cortile di proporzioni quadrate lungo l'intero fronte, determinano una notevole dotazione di spazi a servizi facilmente accessibili dalla via Mura Federico Comandini che forniscono all'intera proprietà un elevato potenziale progettuale per futuri interventi edilizi.

Le superfici dei piani seminterrati costituiscono un elemento di importante valorizzazione dell'immobile, non solo per ciò che riguarda le dimensioni degli spazi a servizi ma anche per la qualità degli stessi che essendo dotati di un elevato numero di porte e finestre completamente fuori terra, raggiungono anche un discreto grado di illuminazione ed areazione dei vani seppur destinati a servizio.

Va segnalata pertanto la potenzialità della palazzina a servizi che essendo costituita da notevoli volumetrie fuori terra anche per i vani destinati a servizi, possiede anch'essa una buona potenzialità che si potrebbe concretizzare anche nella creazione di nuove unità abitative accessibili dalla via Mura Federico Comandini.



FOTO 33 - PIANO INTERRATO
COPERTURA PORTICO



FOTO 34 - VISTA PORTICO



FOTO 35 - PIANO INTERRATO PORTICO



FOTO 29 - CANTINA



FOTO 30 - CANTINA

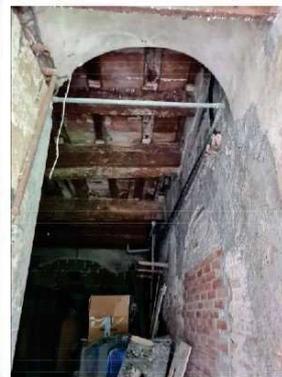


FOTO 31 - CANTINA



FOTO 32 - PIANO INTERRATO
ALA A SERVIZI

PIANO TERRA

Il piano terra è caratterizzato e valorizzato dall'ampio androne di ingresso che dalla via Chiaramonti permette l'accesso al palazzo ed al vano scala per i piani superiori.

Dal grande disimpegno d'ingresso si accede al terrazzo comune con affaccio interno al cortile, ad una stanza ad uso studio e ad un soggiorno con caminetto verso il cortile; collegate a questi due vani diretti sul disimpegno risultano una camera da letto ed una sala da pranzo rispettivamente comunicanti con le stanze precedenti senza l'utilizzo di disimpegni distributivi come era consuetudine nei palazzi signorili d'epoca.

In posizione centrale sull'androne si presenta una grande porta in legno e vetro con accesso al vano scala strutturato su due rampe che conduce ai piani superiori; contemporaneamente ai lati della scala è presente un lungo corridoio cieco di larghezza assai ridotta che collega il palazzo principale con il fabbricato a servizi dal quale quindi si raggiunge la scala secondaria di accesso al cortile e alcuni piccoli vani privi di finestre ricavati nel sottoscala con destinazione a W.C. e angolo cottura.

Un ulteriore collegamento fra il palazzo ed il piano seminterrato compreso il cortile avviene sempre dall'unica scala secondaria esistente ma con accesso diretto dal terrazzo esterno.



FOTO 19 - ANDRONE
INGRESSO



FOTO 20 - ANDRONE
INGRESSO



FOTO 21 - ANDRONE
INGRESSO



FOTO 22 - PIANO TERRA
SCALA INTERNA

Le altezze nette dei vani presenti a piano terra del palazzo principale e a piano primo di quello secondario variano da circa cm.300 a circa cm.360.

Le principali finiture del piano terra sono: pavimenti in legno nel soggiorno e nella sala da pranzo; superficie in cotto nell'ingresso, nel disimpegno, nello studio e nella camera; pareti verticali intonacate e tinteggiate; soffitti a cassettoni in legno nell'androne principale, nel soggiorno e nella sala da pranzo; soffitti in laterizio intonaco e tinteggiato nello studio e nella camera.

Gli infissi sono tutti in legno ad esclusione della porta finestra in ferro con vetri colorati ad arco a sesto acuto che conduce al terrazzo dall'androne principale; quasi tutte le finestre sono dotate di scuri interni o esterni in legno con porzioni ad alette regolabili.

Considerando le caratteristiche dimensionali del palazzo ed il grande terrazzo che completa il fronte interno verso il cortile, l'impianto distributivo del piano terra non utilizza una logica razionale in grado di valorizzare le unità abitative esistenti: gli spazi abitabili privati non sono correttamente separati da quelli comuni e spesso non funzionali all'uso; il corridoio che conduce alla palazzina a servizi presenta una larghezza inferiore ai minimi normativi ed insieme ai vani W.C. e cottura è completamente privo di aperture per l'illuminazione e l'aerazione.

In generale inoltre, le finestre presenti su via Chiaramonti sono in posizione più elevata e non favoriscono un'ottimale illuminazione naturale delle stanze, a differenza delle porte finestre che si affacciano sulla terrazza nel fronte interno.

Il piano terra così come strutturato potrebbe essere trasformato ad ufficio sul fronte di via Chiaramonti e ad abitazione sul fronte interno sul cortile.



FOTO 42 - PIANO TERRA STUDIO



FOTO 43 - PIANO TERRA CAMERA



FOTO 44 - PIANO TERRA CAMERA



FOTO 39 - DISIMPEGNO ALA SERVIZI



FOTO 40 - PIANO TERRA SALA PRANZO E CUCINOTTO



FOTO 41 - PIANO TERRA SOGGIORNO

Una considerazione viene espressa invece per il fabbricato a servizi, che presentando una configurazione rettangolare allungata, con importanti volumetrie edilizie, quasi completamente separabili dal palazzo principale, grazie alla grande dotazione di porte e finestre sull'intero fronte longitudinale, potrebbe essere ristrutturato con una potenzialità edificatoria di una o più unità edilizie abitative e non.



FOTO 36 - CUCINA ALA SERVIZI



FOTO 37 - CAMERA ALA SERVIZI



FOTO 38 - CAMERA ALA SERVIZI

PIANO PRIMO

Dalla scala interna a doppia rampa posizionata parallelamente alla via Chiaramonti in posizione centrale al corpo di fabbrica, si raggiunge il primo piano "nobile" dove l'abitazione occupa la totalità del piano.

Costituito da un salone, un soggiorno e un vano studio sul fronte principale di via Chiaramonti, l'impianto distributivo del piano si arricchisce nel fronte interno sul cortile da due bagni, una cucina, una camera, disimpegni, ripostiglio/W.C. "ciechi" nel retro della scala e ripostigli vari.

Ogni stanza del fronte principale è inoltre dotata di caminetto.

Lo schema distributivo dei vani più importanti utilizza le camere collegate direttamente da porte passanti e le aree comuni del vano scala centrale non sono chiaramente separate dall'unità abitativa esclusiva; su tutto il piano si segnala un'altezza dei vani pari a circa cm. 360 e un'ampia dotazione di finestre e porte finestre sugli affacci contrapposti del palazzo.



FOTO 52 - PIANO PRIMO CAMERA



FOTO 53 - PIANO PRIMO SOGGIORNO



FOTO 54 - PIANO PRIMO SOGGIORNO



FOTO 55 - PIANO PRIMO SOGGIORNO



FOTO 56 - PIANO PRIMO STUDIO



FOTO 57 - PIANO PRIMO CAMERA



FOTO 49 - PIANO PRIMO CUCINA



FOTO 50 - PIANO PRIMO PRANZO



FOTO 51 - PIANO PRIMO PRANZO

I pavimenti del piano primo sono in legno ad esclusione dei bagni, ripostigli, cucina e disimpegno lato scala, per i quali è stata rilevata graniglia o mattonelle in ceramica.

Le pareti verticali sono rivestite con carte da parati decorative a tutta altezza, mentre su bagni e cucine rivestimento con mattonelle in ceramica colorati e nei ripostigli e piccoli disimpigni pareti intonacate e tinteggiate.

Una particolare attenzione viene posta nel vasto salone sul fronte principale, le cui pareti, insieme a quelle delle stanze attigue, sono decorate da deliziosi pannelli con motivi floreali ed allegorie mitologiche.

I soffitti di maggior pregio sono in legno a cassettoni con decorazioni e pitture nei vani principali a soggiorno e saloni, mentre nello studio sono in legno a cassettoni di colore naturale e nei locali di servizio sono controsoffittati con arelle intonacate e tinteggiate.

Le porte interne passanti fra i vani sono in legno e spesso decorate con cornici e pitture di differenti colori.

Gli infissi esterni di finestre e porte-finestre sono in legno con doppio vetro solo in alcune posizioni; ogni finestra è dotata di oscuramento tramite scuro in legno interno, oppure scuro esterno con porzioni ad alette apribili e per le finestre su via Chiaramonti si rilevano solo i sostegni in ferro per eventuali tende oscuranti interne.



FOTO 45 - PIANO TERRA
TERRAZZO



FOTO 46 - PIANO PRIMO
BAGNO



FOTO 47 - PIANO PRIMO
CUCINA



FOTO 48 - PIANO PRIMO
DISIMPEGNO



FOTO 58 - PIANO PRIMO
BAGNO



FOTO 59 - PIANO PRIMO
SOGGIORNO



FOTO 60 - PIANO PRIMO
DISIMPEGNO



FOTO 61 - PIANO SECONDO
BAGNO

PIANO SECONDO

Al secondo piano “nobile” si accede attraverso una scala elicoidale in pietra concepita dall’Architetto Marconi che presenta un gradevole impatto estetico teso alla creazione di punti di vista scenografici sempre differenti lungo tutto il percorso; fra i diversi elementi scultorei che valorizzano il vano scala nel suo insieme, si segnala la presenza di una nicchia integrata nel vano scala nella quale è previsto l’alloggiamento della statua della Libertà.

In posizione centrale al piano, è presente una galleria illuminata da un grande lucernaio a riquadri di vetro colorato e da una grande finestra ad arco ricavata nel timpano della copertura sempre valorizzata da vetri colorati; l’impatto estetico dell’ingresso di luce nel vano galleria, attraverso la scala elicoidale, si diffonde sui sottostanti piani del vano scala arrivando ad illuminare con luce indiretta anche il vano del piano terra.

Al centro dell’elegante galleria ideata dall’Architetto Marconi è presente un grande affresco raffigurante la “Pax et Iustitia obscuratae suvit”.



FOTO 23 - PIANO PRIMO SCALA



FOTO 24 - PIANO SECONDO SCALA

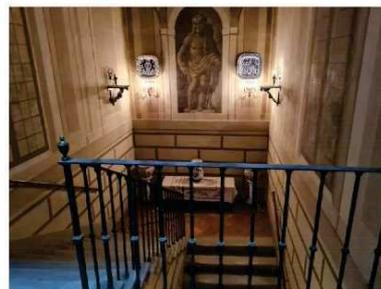


FOTO 25 - PIANO PRIMO VISTA DEL VANO SCALA



FOTO 26 - VANO SCALA



FOTO 27 - VANO SCALA



FOTO 28 - COPERTURA VANO SCALA



FOTO 65 - PIANO SECONDO CUCINA



FOTO 66 - PIANO SECONDO DISIMPEGNO CENTRALE



FOTO 67 - PIANO SECONDO DISIMPEGNO CENTRALE

Dal grande vano distributivo con volta a botte interamente affrescata, si accede a sei porte simmetriche che conducono a due camere da letto e una cucina con caminetto sul fronte di via Chiaramonti, mentre sul fronte opposto troviamo due camere da letto, ripostiglio, disimpegno e due bagni, di cui uno completamente al di fuori della sagoma del palazzo.

Lo schema distributivo dei vani utilizza porte di comunicazione fra le diverse camere e contemporaneamente con la galleria; tale peculiarità tipica degli edifici storici, oltre a limitare la funzionalità di utilizzo dei vani determina un aumento di promiscuità fra vani di uso comune e vani di uso esclusivo; infatti il vano scala esistente non presenta una vera separazione fisica dalle altre unità immobiliari.

Su tutto il piano è presente una sola unità abitativa con altezza dei vani pari a circa cm. 410 e un'ampia dotazione di finestre sugli affacci contrapposti del palazzo.



FOTO 62 - PIANO SECONDO CAMERA



FOTO 63 - PIANO SECONDO STUDIO



FOTO 64 - PIANO SECONDO CAMERA

I pavimenti del piano secondo sono in mattonelle di cotto per i vani principali e in mattonelle di ceramica per bagni e cucina, compresi i rivestimenti alle pareti.

Le pareti della galleria sono completamente affrescate al pari di alcune stanze attigue decorate con grandi affreschi a motivi mitologici e ripetuti richiami alle Muse, e solo in alcuni vani più comuni le pareti verticali sono intonacate e verniciate con alcune semplici decorazioni lineari.

I soffitti sono quasi tutti controsoffittati con arellato intonacato e tinteggiato con affreschi a motivo decorativo e floreale.

Le porte interne passanti fra i vani sono in legno e spesso decorate con cornici e pitture.



FOTO 81 - PORTE PALAZZO



FOTO 82 - PORTA INTERNA PALAZZO



FOTO 83 - PORTE PALAZZO



FOTO 88 - PIANO TERRA SOFFITTO VANO PRANZO



FOTO 89 - SCURONI FINESTRE FABBRICATO A SERVIZI



FOTO 90 - PORTONE DI ACCESSO SU VIA MURA FEDERICO COMANDINI

Gli infissi esterni sono in legno ed ogni finestra è dotata di oscuramento tramite scuro in legno interno/esterno o con predisposizione di sostegni in ferro per eventuali tende oscuranti interne.

Considerando le singolari caratteristiche dei soffitti completamente controsoffittati e affrescati anche all'interno dei vani secondari, un eventuale ispezione tecnica della struttura del tetto può essere condotta unicamente dalla sommità della copertura, in quanto i controsoffitti esistenti non consentono una reale accessibilità al tetto.

Infatti, anche se le condizioni dei soffitti visibili ad occhio nudo non segnalano problematiche di umidità, infiltrazioni o fessurazioni strutturali superficiali, nell'eventualità di un intervento di restauro e risanamento conservativo, è sicuramente necessario un esame accurato delle condizioni strutturali della copertura e di tutte le sue componenti di tenuta ed impermeabilizzazione.

CORTILE

Lo spazio del cortile presenta forma quadrata lungo lo sviluppo dei due fabbricati collegati ad "L" ed è recintato da un alto muro faccia a vista di recinzione con il relativo portone carrabile sulla strada.

La superficie risulta quasi totalmente permeabile all'acqua piovana in quanto non pavimentata e caratterizzata da aree di ghiaia di fiume o aree verde con vegetazione spontanea.

Oggi, le condizioni di pulizia e manutenzione del cortile sono tali da determinare la non accessibilità degli spazi; infatti la vegetazione, oltre ad avere occupato tutto lo spazio libero esterno, sta inglobando anche le costruzioni dei piani seminterrato e piano terra.



FOTO 8 - ACCESSO DA VIA MURA FEDERICO COMANDINI



FOTO 9 - VISTA DALL'ALTO DEL CORTILE INTERNO



FOTO 10 - FABBRICATO A SERVIZI DA VIA MURA FEDERICO COMANDINI

Nell'area è collocata anche una centrale termica che occupa una porzione abbastanza consistente dello spazio libero.

Il manufatto presenta muratura intonacata non tinteggiata, copertura piana in travi e tavelloni con impermeabilizzazione e canna di espulsione dei fumi in rame.

Considerando il contesto cittadino in cui si inserisce la proprietà, uno spazio esterno come il cortile in esame, di cui poter disporre per il tempo libero o per eventuali posti auto privati, è sicuramente un'ottimale dotazione per un immobile che deve essere collocato sul mercato immobiliare.

Come già descritto nei capitoli precedenti, l'accessibilità alla proprietà da due strade pubbliche con differente dislivello favorisce una maggiore funzionalità distributiva e ottiene un'ideale separazione fra i percorsi pedonali e carrabili.

Tale condizione però, oltre alla presenza di 4 differenti livelli raggiungibili solo da scale e all'assenza di sistemi di sollevamento come ascensori/servoscala o di adeguati parapetti e corrimano, penalizzano l'accessibilità alla proprietà da parte di utenti con ridotta capacità motoria e pertanto l'eliminazione di queste barriere architettoniche, necessita sicuramente di adeguati interventi di adattabilità delle strutture o degli impianti.

A tale scopo è importante sottolineare la presenza del cortile, spazio all'interno del quale è possibile l'installazione di un ascensore esterno in grado di superare i livelli del fabbricato dal raggiungimento del solo piano terra (livello del terrazzo) a quelli successivi con le relative autorizzazioni dell'Amministrazione Comunale e del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali.

STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato risale al 1792-1796 nella sua consistenza attuale, ma alcune componenti strutturali risalgono ad un'epoca precedente.

Sono del 1985 e del 1988 le prime autorizzazioni edilizie per lavori di manutenzione straordinaria nel palazzo a cui hanno fatto seguito le prescrizioni del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali.

In particolare, nel 1985 sono stati eseguiti i seguenti lavori: ricucitura di alcune crepe e cavillature nelle pareti interne fuori ed entro terra; ripristino dell'intonaco; sistemazione di parte del pavimento del seminterrato; sistemazione di due solai in legno senza sostituzione ed alterazione della struttura portante; sistemazione del rivestimento in arelle della scala interna; sistemazione del tetto con posa di impermeabilizzazione sotto il manto dei coppi; sistemazione delle linee fognarie di acque bianche e nere.

Con le seguenti prescrizioni: eventuali cordoli, architravi o piattabande vanno eseguiti arretrati rispetto il filo esterno del paramento murario; i pluviali vanno previsti in rame; per la sistemazione della copertura vanno utilizzati i coppi di recupero per il mando superiore ed eventuali coppi nuovi nello strato inferiore; nel ripristino di pareti intonacate e decorate va posta una particolare cura; i paramenti vanno conservati ripuliti da malte cementizie; va concordata consistenza e tonalità di eventuali intonaci da rinnovare.

E successivamente, nel 1988, vengono eseguiti i seguenti lavori: sostituzione di persiane ed infissi usurati con altri di equivalenti caratteristiche; rifacimento di alcune porzioni di intonaco; sostituzione di alcune banchine di finestre; eliminazione di umidità del muro perimetrale esterno su via Chiaramonti e dalla parte dei muri maestri immorsati a questo con il metodo dello sbarramento chimico, sistemazione di alcune porzioni di pavimentazione e di soffitto a cassettoni in legno in alcune stanze del palazzo; ripristino di alcune crepe nel muro perimetrale dell'ingresso con ripresa delle fughe del pavimento e sistemazione dell'infisso in ferro sul terrazzo interno; tinteggiatura di ingresso e alcune stanze.

L'entità di queste opere di manutenzione straordinaria eseguite negli anni 1985 e 1988, ci consegnano oggi un palazzo in discrete condizioni conservative, per il quale, non sono visibili ad occhio nudo importanti fenomeni di degrado da umidità, infiltrazioni o assestamenti strutturali che possano compromettere la struttura del palazzo.

A seguito di queste valutazioni è quindi possibile definire che lo stato conservativo del palazzo sia "BUONO", cioè con caratteristiche dei vani che permettono un utilizzo immediato, previa verifica degli impianti ed ottenimento dei relativi certificati di conformità degli stessi.

Le abitazioni così come si trovano nello stato attuale presentano, materiali, finiture ed impianti integri ed in condizioni di efficienza discreta previo verifiche tecniche.

Da un attento esame dei luoghi è il piano seminterrato quello che necessita una maggiore attenzione per presenza di murature portanti ammalorate da umidità di risalita capillare dal terreno ed inoltre la struttura portante del portico, costituita da travetti prefabbricati in c.a. del tipo "varese" con tavelloni, presenta componenti ammalorate per le quali sono già visibili le condizioni di degrado dell'armatura interna fortemente arrugginita.



FOTO 33 - PIANO INTERRATO
COPERTURA PORTICO



FOTO 34 - VISTA PORTICO



FOTO 35 - PIANO INTERRATO PORTICO

Per ciò che riguarda invece le condizioni conservative delle tante superfici decorate sia interne che esterne al palazzo, le porzioni che necessitano sicuramente di un intervento di restauro scientifico più urgente, interessano la facciata sulla via Chiaramonti, la quale, oltre ad avere perso la nitidezza originaria delle decorazioni, è ammalorata in più punti ed inizia a subire rigonfiamenti di tinteggiatura con distacco di porzioni di intonaco o distacco di materiali come la pietra delle banchine o delle cornici.



FOTO 94 - FACCIATA PRINCIPALE
BANCHINA FINESTRE



FOTO 95 - FACCIATA PRINCIPALE
USURA E DISTACCO VERNICIATURA



FOTO 96 - FACCIATA PRINCIPALE
USURA E DISTACCHI

Una particolare attenzione alle condizioni conservative va posta invece nel fabbricato a servizi definito “Ala” per il quale non risulta alcun intervento di manutenzione straordinaria eseguito in tempi recenti e si presume che la consistenza strutturale di tutte le componenti edilizie risalga al 1792-1796 e da quella data non sia mai stata modificata.

L’edificio anche se collegato al palazzo signorile, differisce nelle caratteristiche strutturali delle murature portanti e del solaio di copertura in maniera sostanziale, infatti su ogni componente è rilevabile un livello di finiture più economico abbinato ad una tecnologia costruttiva più semplice.

E’ per la totale assenza di manutenzione che in sede di sopralluogo del 07.06.2021 e 10.08.2021, e successivamente il 15.10.2021 e 17.03.2022, è stato rilevato il crollo di una porzione di controsoffitto in prossimità del vano scala e diverse aree del controsoffitto ammalorate in più punti con importanti crepe e fessurazioni visibili ad occhio nudo che presuppongono un elevato rischio di ulteriori crolli del controsoffitto ed eventualmente della copertura.

Tale controsoffitto, costituito da uno strato di cannucciato in arelle e gesso è crollato rovinosamente sul pavimento sottostante e presenta diverse aree ammalorate a causa di copiose infiltrazioni dalla copertura per assenza di idonea impermeabilizzazione del tetto o per inadeguatezza dei canali di raccolta delle acque meteoriche.



FOTO 68 - ALA SERVIZI
DEGRADO COPERTURA



FOTO 69 - DEGRADO
STRUTTURALE



FOTO 70 - INFILTRAZIONI
DA COPERTURA



FOTO 71 - DEGRADO
STRUTTURALE



FOTO 72 - ALA SERVIZI PORZIONE
DI COPERTURA CROLLATA



FOTO 73 - MACERIE DEL CROLLO
STRUTTURALE



FOTO 74 - PORZIONE COPERTURA
DEGRADATA



FOTO 75 - ALA A SERVIZI
INFILTRAZIONI E UMIDITA'



FOTO 76 - ALA A SERVIZI
INFILTRAZIONI DALLA COPERTURA



FOTO 77 - ALA A SERVIZI
CUCINA CON INFILTRAZIONI



FOTO 97 - ALA A SERVIZI
CON PROBLEMI STRUTTURALI



FOTO 98 - PORZIONI DI CONTROSOFF.
AMMALORATE A RISCHIO CROLLO



FOTO 99 - CONTROSOFFITTO
A RISCHIO CROLLO



FOTO 78 - ALA A SERVIZI
INFILTRAZIONI LUCERNAIO



FOTO 79 - UMIDITA' DA CONDENZA



FOTO 80 - PIANO INTERRATO
DEGRADO, INFILTRAZIONI E UMIDITA'

Inoltre altre componenti del fabbricato a servizi manifestano problematiche da infiltrazione di umidità dalla copertura, dai lucernai, dai camini e dalle fondazioni in prossimità dell'attacco a terra con fenomeni di umidità da risalita nelle murature portanti.

Tali problematiche oltre a generare problemi di estetica delle pareti ammalorate, determinano anche scarsa salubrità dell'ambiente, per un elevato tasso di umidità dell'aria.

Allo stato attuale, quindi, oltre alla necessità di un intervento di messa in sicurezza della porzione di controsoffitto crollata, una parte di immobile non è agibile e le diverse problematiche di infiltrazione rilevate in diversi punti della copertura non consentono un immediato utilizzo dell'abitazione e pertanto, nell'ambito della presente relazione tecnico estimativa, lo stato di conservazione del fabbricato a servizi viene definito "NORMALE".

Per ciò che riguarda la porzione di controsoffitto crollata e le problematiche strutturali rilevate nella struttura portante del portico/terrazzo durante il sopralluogo, l'Esperto Stimatore ha presentato istanza al G.E. per poter incaricare un tecnico strutturista allo scopo di poter realizzare una messa in sicurezza delle principali componenti strutturali.

A seguito di autorizzazione del G.E. del 05.07.2021, il tecnico strutturista incaricato (ing. Roberto Boschetti) il 25.10.2021 ha presentato una relazione tecnica ed inseguito all'intervento ipotizzato sono stati individuate due differenti imprese di costruzione in grado di mettere in sicurezza l'area ammalorata.

L'intervento ipotizzato per il quale sono stati presentati due preventivi di spesa consiste nell'istallazione di un impalcato in legno da cantiere autoportante collocato sotto l'imposta della copertura per tutta l'estensione del vano ed è in grado di fermare il rischio di crollo di nuove porzioni di controsoffitto mettendo in sicurezza l'area per l'accesso ai visitatori sia dell'ala a servizi che del piano seminterrato.

A seguito delle istanze relative alla richiesta di autorizzazione per i lavori, risale al 31.03.2022 l'autorizzazione del G.E. a predisporre l'apertura del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, alla creazione di un fondo spese da parte del precedente e all'esecuzione dell'intervento di messa in sicurezza con incarico all'ing. Boschetti e alla ditta che ha formulato il preventivo più economico (v. All.13).

Per ciò che riguarda l'area esterna e i vani dei piani bassi dei palazzi, si rileva un elevato degrado determinato dallo stato di abbandono delle strutture e dalla mancata pulizia del cortile e della vegetazione esistente che rendono inaccessibili diversi manufatti del piano seminterrato.

L'assenza di alcune porte o infissi nelle cantine in esame, infatti ha generato una concentrazione di animali e volatili con conseguente spargimento di escrementi e guano diffuso in tutti gli ambienti, ed inoltre, la vegetazione rigogliosa ha inglobato i piani bassi degli edifici con un

peggioramento delle condizioni di usura delle strutture esistenti.

Pertanto, nell'ambito della presente relazione tecnico estimativa verrà riconosciuto un importo di spesa in deduzione al *Punto 20.05* per la pulizia e manutenzione dei piani seminterrati e del cortile pari ad € 2.500,00.

DOTAZIONI TECNICHE E IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria viene alimentato da generatore a gas naturale con apparecchi di emissione costituiti da radiatori in acciaio o ghisa.

Il palazzo su via Chiamonti è munito di impianto centralizzato con generatore collocato nella centrale termica costruita in confine all'interno del cortile che possiede idonea canna fumaria in rame per l'espulsione dei fumi.

Tale generatore (SIME RMGH 73 E), installato nel 1995, possiede una potenza termica nominale totale pari a Kw 94,50 e l'ultimo controllo dell'impianto documentato risale al 2008.

Il fabbricato a servizi invece possiede una caldaia murale interna all'abitazione con canna fumaria in copertura (marca Radiant-modello RMAS 24E a camera stagna) di recente installazione (2005) con relativa dichiarazione di conformità da parte dell'installatore (idraulico Di Leo Pietro).



FOTO 91 - CENTRALE TERMICA



FOTO 92 - VISTA CANNA FUMARIA CENTRALE TERMICA



FOTO 93 - CALDAIA FABBRICATO A SERVIZI

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 dei bagni e delle cucine sono completamente sottotraccia.

Le nicchie dei contatori ENEL, GAS E ACQUA sono posizionate all'interno dell'androne a piano terra in prossimità dell'ingresso.



FOTO 84 - INFILTRAZIONE TETTO FABBR. A SERVIZI



FOTO 85 - PORTONE FABBRICATO A SERVIZI



FOTO 86 - RADIATORE INTERNO



FOTO 87 - SECONDO PIANO BAGNO ESTERNO

Considerando l'epoca di costruzione degli impianti e l'assenza del certificato di agibilità originario, si precisa che gli edifici non sono in possesso delle "Dichiarazioni di Conformità" degli impianti, che l'Esperto Stimatore non può attestarne la conformità e che l'acquirente dovrà fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti, provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei suddetti certificati.



FOTO STORICA - ACCESSO
DA VIA MURA F. COMANDINI



FOTO STORICA - VETRATA
SU GALLERIA



FOTO STORICA - CALDAIA
PALAZZO



FOTO STORICA - VANO
CONTATORI

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

Palazzo principale

- Piano terra (h. circa cm.360) circa mq. 288,0;
- Piano primo (h. circa cm.360) circa mq. 288,0;
- Piano secondo (h. circa cm.410) circa mq. 289,5;
- Piano seminterrato (h. circa cm.280) circa mq. 288,0;
- Terrazzo a piano terra circa mq 52;
- Portico a piano seminterrato circa mq 52;
- Cortile comune circa mq 135;
- Volume tecnico circa mq 15;

Fabbricato a servizi "Ala"

- Piano primo (h. circa cm.300) circa mq. 80,0;
- Piano terra (h. circa cm.270/400) circa mq. 80,0;
- Piano ammezzato circa mq. 15,0;

Le superfici dichiarate del complesso immobiliare sono desunte dagli elaborati grafici delle planimetrie catastali del 1976, dalle schede del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e dalla documentazione storica reperita sugli interventi edilizi di manutenzione straordinaria del 1985-1988.

Tali documenti sono stati poi integrati con rilievi sul posto dell'Esperto Stimatore che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle volumetrie complessive esistenti sul posto.

Dalle ricerche effettuate nei vari enti preposti, fino alle planimetrie storiche catastali del 1937, non esistono rilievi scientifici dettagliati relativi al palazzo Guerrini Bratti.

Per poter elaborare la presente relazione tecnico estimativa, pertanto, sono state elaborate

planimetrie grafiche in grado di descrivere le consistenze generali della proprietà ma, si precisa che, non è stato eseguito alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio della proprietà, in quanto si ritiene che gli elaborati grafici prodotti che si allegano, mettano l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile.

Rimane quindi 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 e il Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali di competenza.

Il fabbricato è dotato solo di Autorizzazioni Edilizie per lavori di manutenzione straordinaria del 1985 e 1988 ed è pertanto carente di certificati di Agibilità e di tutti i certificati di conformità degli impianti, ad esclusione dell'istallazione della caldaia del fabbricato a servizi che risale al 2005.

Nonostante l'Esperto Stimatore sia in possesso degli atti abilitativi relativi ai lavori di manutenzione straordinaria del 1985 e del 1988, l'Amministrazione Comunale non è stata in grado di reperire le pratiche edilizie originarie, come da comunicazione di "*smarrimento pratiche*" del 14.10.2021 del dirigente del settore Arch. Emanuela Antoniaci (v. All. 12).

Pertanto, oltre a non avere la garanzia di essere in possesso delle pratiche complete, l'Esperto Stimatore non è in grado di poter assicurare la totale legittimità di tutti i manufatti presenti nel compendio immobiliare.

E' solo sulla base delle planimetrie catastali depositate nel 1976, considerate come riferimento di titolo abilitativo valido, che verranno quindi quantificate le principali difformità edilizie per le quali, come epoca dell'abuso viene ipotizzato "*fine anni '70*"; in particolare:

- Piano seminterrato

Ingrossamenti murature, diversa configurazione di pareti interne, diversa conformazione e quantità dei pilastri del portico, ingombro dimensionale maggiore della centrale termica esterna.

- Piano Terra

Creazione di vano W.C., vano antibagno e vano camera con i relativi tramezzi necessari, chiusura e apertura di porte interne su pareti portanti e su tramezzi normali.

- Piano primo

Diversa sistemazione interna con spostamento di vano camera, bagno e disimpegno, creazione di vano cucina e vano studio, diversa configurazione di bagni, ripostigli e disimpegni, chiusura e apertura di porte interne.

- Piano Secondo

Chiusura e apertura di porta interna relativa al vano bagno.

Come già descritto, si precisa che le ipotesi di regolarizzazione descritte, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie dell'ultimo titolo edilizio valido e nel caso, avendo l'Amministrazione Comunale smarrito l'ultimo titolo edilizio esistente, le planimetrie catastali del 1976.

In generale, si precisa che la quantificazione delle difformità edilizie, basandosi su titoli edilizi archiviati presso gli archivi delle Amministrazioni Comunali, non può essere sempre completamente attendibile proprio perchè la catalogazione degli archivi fatta in parte sui nominativi dei proprietari o delle ditte è spesso disarticolata e di difficile consultazione.

Solo quando gli archivi verranno digitalizzati con metodologie più efficienti basate su dati certi come quelli catastali, sarà possibile 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

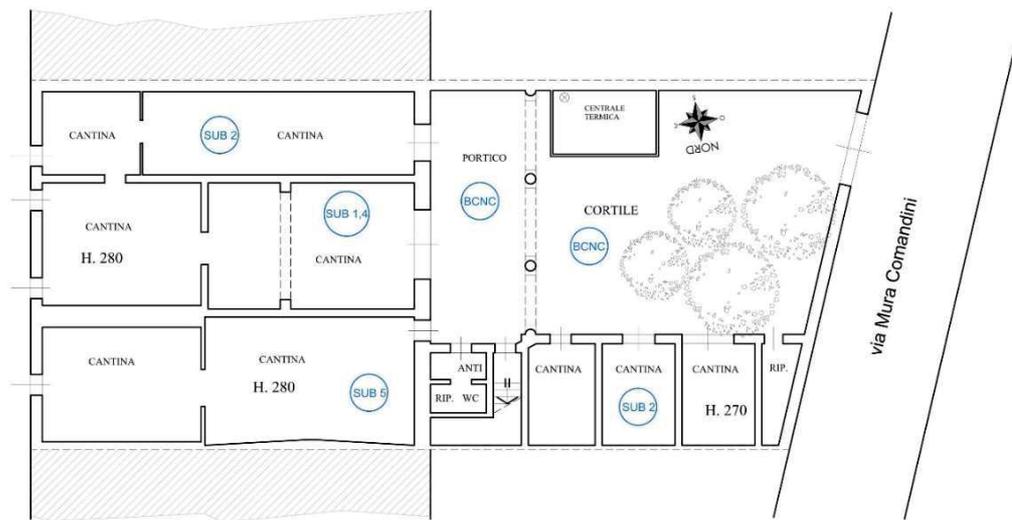
presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

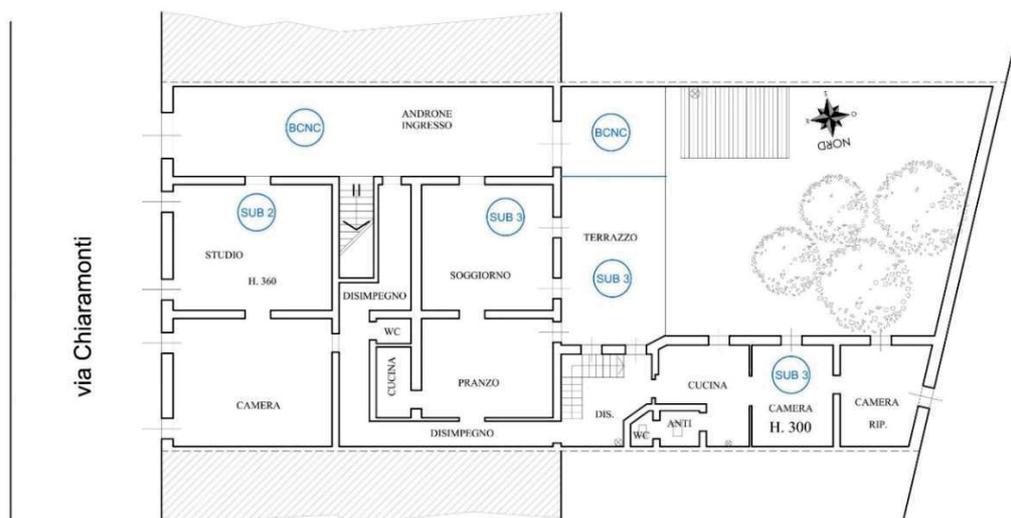
Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie estrapolate dalle planimetrie catastali depositate nel 1976 e dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali e il Ministero dei Beni Culturali e Ambientali confrontate con lo stato dei luoghi durante i sopralluoghi del 07.06.2021 e del 10.08.2021.

Tali elaborati grafici, anche se di massima, risultano indispensabili per mettere l'acquirente in condizioni di eseguire le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.

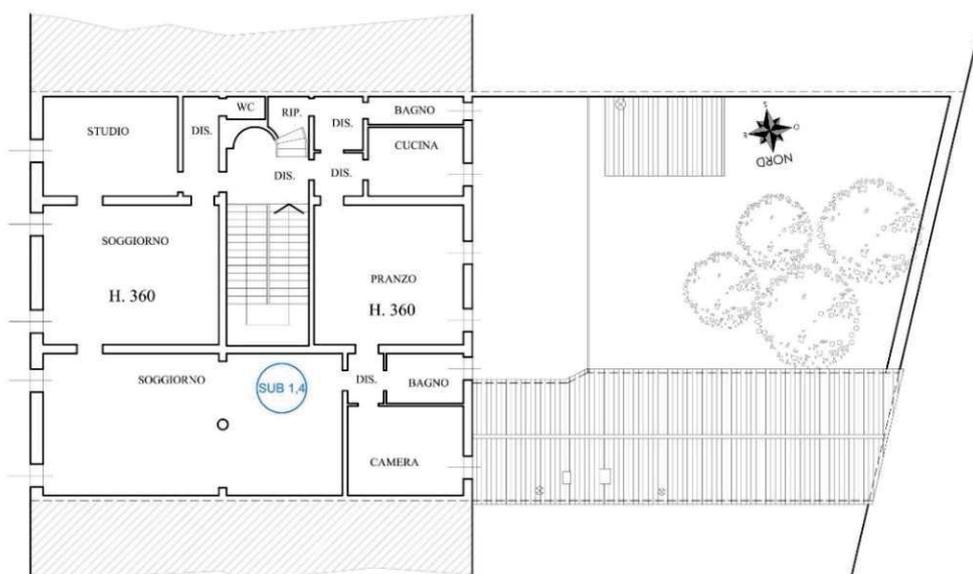
Un rilievo scientifico di dettaglio sul Palazzo Guerrini Bratti non esiste.



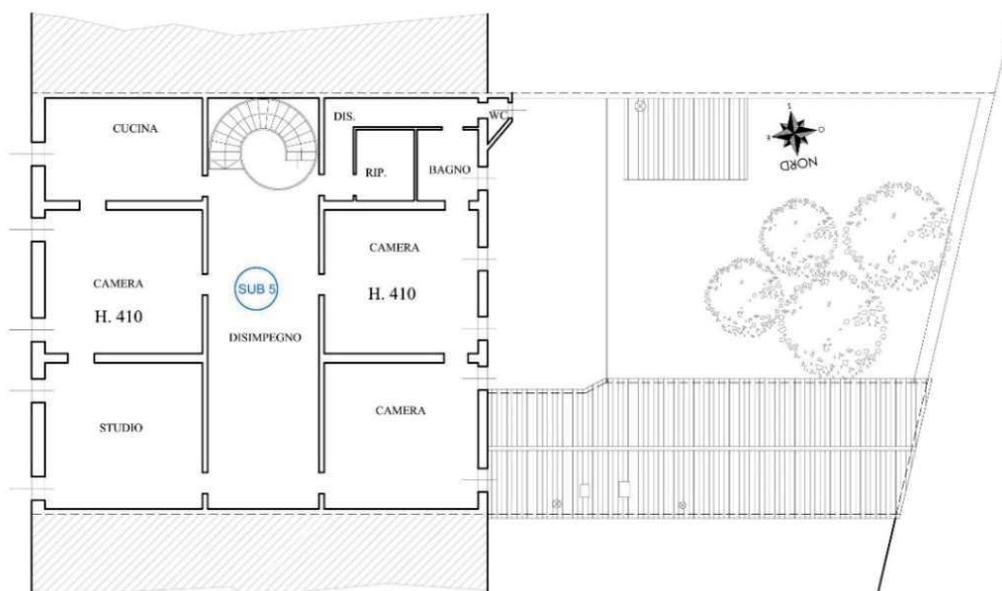
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

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.

03.01) PROPRIETA'

I beni risultano in capo agli esecutati ***** e *****, rispettivamente per la quota di 1/2 e complessivamente l'intero, in virtù di successione testamentaria in morte di Guerrini Leone, nato a Cesena il 09.10.1909, deceduto a Cesena il 17.10.2002 ed a seguito di testamento pubblico ricevuto dal notaio Giuseppe Bellecca di Cesena il 08.06.2002, pubblicato con verbale del medesimo notaio il 13.11.2002, cui hanno fatto seguito accettazione tacite di eredità da parte di ***** per la quota di 1/2 di proprietà e di ***** per la restante quota di 1/2 di proprietà.

03.02) TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza della proprietà in capo agli esecutati (***** e *****) non è stato formalmente integrato con l'atto di successione a seguito dell'annullamento dell'atto di compravendita avvenuto nel 1999 (notaio Giunchi Cesena) per il quale gli immobili oggetto di pignoramento sono tornati in capo a ***** ora deceduto.

Si allega pertanto il verbale di registrazione di testamento pubblico con il relativo testamento del 08.06.2002, redatto dal notaio Giuseppe Bellecca il 13.11.2002.

Poiché l'atto di successione va integrato con gli immobili oggetto di pignoramento, potrebbe anche essere indicato un atto di accettazione giudiziale dell'eredità e solo a seguito di ciò, sarà possibile volturare la successione allineando i nominativi dei proprietari in Catasto e precisamente volturare da ***** a ***** e *****.

OSSERVAZIONI

Come indicato anche nella relazione notarile del 26.11.2019 redatta dal notaio Roberto Scotto di Clemente, notaio in Cesena, nelle dichiarazioni di successione in morte di Guerrini Leone, non sono indicati i beni immobili oggetto di pignoramento.

03.03) ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 1999 CON SENTENZA DI NULLITA'

Risale al 18.06.1999 l'atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Paolo Giunchi (Rep. N° 116.525 – trascritto a Forlì il 23.06.1999 all'art. 5792) sottoposto a condizione sospensiva ex Lege 1089/1939 (diritto di prelazione del Ministero per i beni Culturali ed Ambientali) che trasferisce gli immobili oggetto di pignoramento (Foglio 124 Part 46 Sub 3 graffato con Part 713, Sub 1, Sub 2 e Sub 4) ai seguenti proprietari:

- per il diritto di usufrutto *****nato a ** il *****
- per la quota di 500/1000 di nuda proprietà ***** nato a ** il *****
- per la quota di 375/1000 di nuda proprietà ***** nato a ***** il *****
- per la quota di 125/1000 di nuda proprietà ***** nata a *****il *****

a seguito del quale vengono posti i seguenti atti pregiudizievoli:

- Sequestro preventivo penale (Art. 7656/12-07-2002)
- Domanda Giudiziale (Art. 8617/02-08-2002)
- Domanda Giudiziale (Art. 6385/09-06-2009)
- Sequestro preventivo penale (Art. 8779/06-08-2010)

- Sentenza di NULLITA' ATTI (Art.2331/30-08-2019)

03.04) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Nel ventennio l'immobile non ha subito altri trasferimenti.

Precedentemente la proprietà oggetto di pignoramento era stata trasferita al signor ***** nato a ***** il *****, in virtù di testamento disposto da *****nata a ***** il ***** (deceduta il *****), successione testamentaria trascritta il 19.04.1978, accettazione di eredità trascritta il 18.01.1980 e successivo consolidamento di usufrutto in morte di *****nata a ***** il ***** (deceduta il *****) e di *****nato a ***** il ***** (deceduto il *****); mentre per ciò che riguarda l'unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati al foglio 124 Part. 46 Sub 3, in virtù di atto di divisione del 26.01.1955 a rogito del notaio Ciacci.

Mancando l'integrazione della successione in capo agli esecutati, come titolo di provenienza degli immobili, oltre al verbale di registrazione di testamento pubblico e registrazione della successione iniziale richiesti in copia al notaio Bellecca Giuseppe, si allegano i precedenti titoli ereditari che coprono un periodo superiore ai vent'anni, ed in particolare: registrazione e trascrizione del testamento di *****a favore di *****, dichiarazione di accettazione di eredità e l'atto di divisione del notaio Ciacci (vedi All. 07).

Per completezza si allega anche l'atto di compravendita del 18.06.1999 a rogito del notaio Giunchi di Cesena, successivamente oggetto di annullamento (vedi All. 06).

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 ABBA 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 SUDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERÀ AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ' (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto è stato prodotto Certificato Notarile (Dott. Roberto Scotto di Clemente) di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì gli immobili pignorati alla data del 08.04.2021, 09.04.2021, 30.08.2021, 01.09.2021 e del 22.04.2022 provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipo-catastali e notarili presenti nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli a nome di ***** e Guerrini Leone.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sugli

immobili oggetto di pignoramento, non risultano ulteriori iscrizione e/o trascrizione pregiudizievole successiva alla data di redazione della Relazione Notarile.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravante sugli immobili nel Comune di Cesena distinto in catasto al Foglio 124 Part. 713 Sub 2 (ex Part.46 Sub 1), Sub 3 (ex Part.46 Sub 2), Sub 1 graffato Sub 4 (ex Part.46 Sub 3 graffato Part.713) e Sub 5 (ex part.46 Sub 4):

- Trascrizione del 23.06.1999
ATTO DI COMPRAVENDITA Pubblico Ufficiale Dott. Paolo Giunchi
Repertorio 116525 del 18.06.1999
registro particolare 5792 registro generale 8207
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2019 del 27.08.2002 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
 2. Annotazione n. 2408 del 02.07.2009 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
 3. Annotazione n. 2331 del 30.08.2019 (NULLITA')

- Trascrizione del 12.07.2002
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO AI SENSI ART. 321 C.P.P. Pubblico Ufficiale GIP – Tribunale di Forlì
Repertorio 2861/2002 del 10.07.2002
registro particolare 7656 registro generale 11875

- Trascrizione del 02.08.2002
DOMANDA GIUDIZIALE – DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO ATTI Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì Sezione di Cesena
Repertorio 5383 del 30.07.2002
registro particolare 8617 registro generale 13389

- Trascrizione del 06.08.2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO AI SENSI ART. 321 C.P.P. Pubblico Ufficiale - Tribunale di Ancona
Repertorio 5634/2010 del 27.07.2010
registro particolare 8779 registro generale 14905

- Trascrizione contro del 30.08.2019
ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì
Repertorio 2482/2019 del 13.08.2019
registro particolare 10203 registro generale 15148

- *A favore ***** nata a Cesena il 06.09.1968, ***** nato a Cesena il 10.04.1974 e ***** nato a Cesena il 27.09.1969.*
- *contro ***** nata a Reggello (FI) il 13.12.1946*
- *gravante **la quota di 1/2** di piena proprietà su immobile del Comune di Cesena Foglio 124, Part. 713 Sub 1 graffato 4 (abitazione A/1), Sub 2 (abitazione A/4), Sub 3 (abitazione A/4), Sub 5 (abitazione A/1) e su terreno del Comune di Cesena Foglio 124 Part. 713 (ente urbano di*

mq 584).

QUADRO D

Nulla da segnalare

- Trascrizione contro del 22.07.2021
ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì
Repertorio 17547/2021 del 28.06.2021
registro particolare 10172 registro generale 14443
- *A favore ***** nata a Cesena il 06.09.1968, ***** nato a Cesena il 10.04.1974 e ***** nato a Cesena il 27.09.1969.*
- *contro ***** nato a Firenze il 25.10.1942.*
- *gravante **la quota di 1/2** di piena proprietà su immobile del Comune di Cesena Foglio 124, Part.713 Sub 1 graffato 4 (abitazione A/1), Sub 2 (abitazione A/4), Sub 3 (abitazione A/4), Sub 5 (abitazione A/1) e su terreno del Comune di Cesena Foglio 124 Part. 713 (ente urbano di mq 584).*

QUADRO D

Nulla da segnalare

Dall'esame dei documenti si evince la conclusione del procedimento di domanda giudiziale con dichiarazione di NULLITA' trascritta con annotazione n.2331 del 30.08.2019:

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE
Descrizione NULLITA'
- *A favore ***** nata a Cesena il 06.09.1968, ***** nato a Cesena il 10.04.1974 e ***** nato a Cesena il 27.09.1969.*
- *contro GUERRINI LEONE nato a Cesena (FC) il 09.10.1909*

QUADRO D

*SI DICHIARA LA NULLITA' DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN CESENA IL 18.06.1999 TRA GUERRINI LEONE E ***** , GOLLINUCCI GIACOMO E GOLLINUCCI MICHELA, AVENTE AD OGGETTO LA NUDA PROPRIETA' DEL PALAZZO GUERRINI BRATTI SITO IN CESENA VIA CHIARAMONTI N.11-12 E VIA MURA PORTA TROVA, TRASCRITTO IN DATA 23.06.1999 ALL'ART. 5792. SI FA PRESENTE CHE LA SENTENZA DI PRIMO GRADO E' STATA APPELLATA CON SENTENZA DELLA CORTE D'APPELLO N.2896/2018, QUEST'ULTIMA PASSATA IN GIUDICATO IN DATA 17.06.2019.*

I dati catastali indicati nei pignoramenti sono corretti e corrispondono a quelli indicati nelle Note di Trascrizione dei medesimi atti (v. Punto 02.03).

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì, a nome di *****, *****, *****e sugli immobili oggetto di pignoramento (Foglio 124 part.713 Sub 1 graffato 4, Sub 2, Sub 3 e Sub 5 si allegano) si allegano (v. All. 08).

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

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, la scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) dell'immobile, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale degli immobili, visure catastali attuali e storiche (v. All.02-03)

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, 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.

L'immobile risulta non occupato.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, inoltre, non risulta alcun contratto di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente pignoramento (v. All. 11).

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.

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.

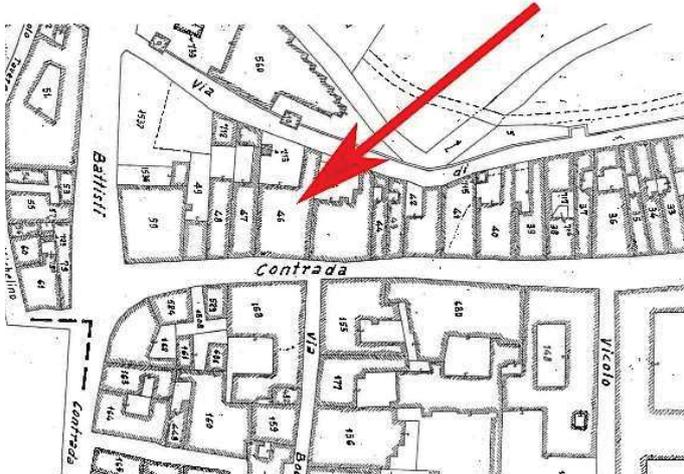
08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO

(ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)

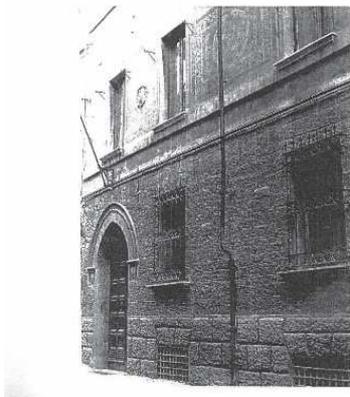
L'immobile risulta vincolato dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali come immobile di importante interesse storico e artistico ai sensi della Legge 1089/1939 art.1 con D.M. 10.04.1984, notificato il 19.06.1984 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 05.09.1984.

Tale atto dichiara che il Palazzo Bratti confinante con via Chiaramonti, via Porta Comandini e con i mappali 714, 45, 47, 713 del Foglio 124 *“ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge perché edificio residenziale di notevole interesse artistico sito in una delle più antiche contrade cesenati (Chiaramonti). L'impianto architettonico e i principali cicli decorativi sono opera di Leandro Marconi (1763-1837) mentre il prospetto decorato a graffito secondo modelli di gusto neo-medievalista risale al XIX secolo. All'interno sono pregevoli il vasto salone del primo piano e le relative sale attigue tutte decorate con motivi floreali e allegorie mitologiche. Al salone centrale del II piano, ideato come galleria, si accede tramite una scala a chiocciola nel cui muro a destra è collocata una nicchia contenente la statua della libertà.”*

08/00161816		ITA:	DIREZ. GEN. DELLE ANTICHITÀ E BELLE ARTI SOPRINTENDENZA AT. B.A.A. DI RAVENNA - FERRARA - FORLÌ
ALLEGATO N. 1		Palazzo Bratti Guerrini	



N. CATASTO GENERALE	N. CATASTO INTERNAZIONALE	MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI DIREZ. GEN. DELLE ANTICHITÀ E PRINC. ART.	REGIONE
08/00161816	ITA:	SOPR. PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTICI - RAVENNA	EMILIA-ROMAGNA
ALLEGATO N. 2		Palazzo Bratti Guerrini	

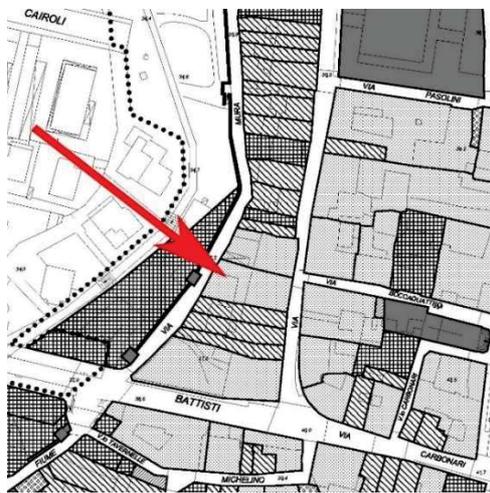


Il suddetto immobile risulta pertanto sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella succitata legge, oltre al **Diritto di Prelazione** da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi della legge 01.06.1939 N.1089, art. 30 e seguenti.

Pertanto la proprietà viene invitata a trasmettere alla Sovrintendenza qualsiasi variazione catastale che comporti un mutamento di perimetro e/o denominazione delle particelle catastali soggette alla tutela della Legge 1089/1939 e ogni intervento, anche di semplice manutenzione su detto edificio, dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Sovrintendenza ai sensi dell'art. 18 della legge sopra citata.

Si allega il decreto di vincolo, la relativa nota di trascrizione in Conservatoria e la scheda del vincolo n. 00617 (v. All. 09).

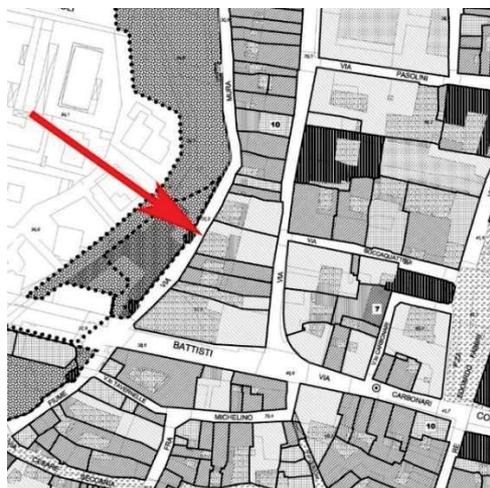
Nell'ambito del P.R.G. approvato con Delibera di Giunta provinciale n° 55283/348 del 29.07.2003 e successive modificazioni, la proprietà ricade in ZONA A Città Storica, per la quale le Norme di Attuazione del P.R.G. prescrivono *RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE – ORTI, CORTILI, GIARDINI (Art. 31 Nda)*.



LEGENDA

-  A - unità edilizie nodali semplici o complesse
-  B - unità edilizie a corte
-  C - unità edilizie a schiera
-  D - unità edilizie in linea senza affaccio posteriore
-  E - unità edilizie di tipologie non identificabili
-  F - unità edilizie di recente costruzione
-  Perimetro del Centro Storico (zona A)

Nell'ambito della classificazione tipologica la proprietà ricade in “UNITA’ EDILIZIA A CORTE”.



LEGENDA

AREE DI INTERVENTO

-  Restauro scientifico
 -  Restauro e Risanamento conservativo tipo a
 -  Restauro e Risanamento conservativo tipo b
 -  Ripristino tipologico
 -  Demolizione senza ricostruzione
 -  Ristrutturazione edilizia
- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**
-  Nuove costruzioni secondo parametri planivolumetrici
 -  Demolizioni e ricostruzioni secondo parametri planivolumetrici

Nell'ambito della classificazione del piano operativo della conservazione, la proprietà ricade in "RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A" per gli edifici e in "RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B" per il terrazzo.

L'ambito storico, quale tessuto ad alta densità edilizia, presenta caratteristiche dove gli strumenti di programmazione urbanistica perseguono l'obiettivo di riqualificazione del patrimonio esistente.

L'unità edilizia a corte, come elementi fondamentali presenta:

- organizzazione a corte, articolata in diversi modi caratteristici, con qualifica il rapporto fra corpi di fabbrica ed area scoperta;
- fronte stradale di dimensione normalmente superiori a ml 9/10, corrispondente ad una struttura su tre campate;
- ordini delle aperture esterne e di quelle principali interne;
- elementi distributivi fondamentali come l'androne passante e la scala;
- rapporti esistenti tra i vari piani e la eventuale presenza del piano nobile.

Non risultano altri vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Cesena per futuri interventi edilizi.

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

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*.

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

Il fabbricato, anche se appartiene ad un complesso edilizio formato da 4 unità abitative con diversi manufatti a servizio che condividono l'area comune cortilizia, 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 €2.000 all'anno; le spese di manutenzione e pulizia del cortile esterno in comune sono quantificabili in € 1.000 all'anno.

Il totale delle spese di manutenzione ordinaria della proprietà è circa € 3.000,00 all'anno.

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.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stato richiesto il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato in data 04.10.2021 (prot. 64079 del 10.05.2021) dal quale si certifica che ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 2, della Legge n° 47/85 che la proprietà sita a Cesena in via Chiamonti distinto in Catasto al Foglio 124 con Particella n.713 della superficie complessiva di mq 584, nella planimetria di zonizzazione PRG, approvato con Delibera di Giunta Provinciale n° 55283/348 del 29.07.2003 e successive modificazioni, identificata nell'allegato A e nell'estratto di mappa come allegato B, viene classificata ZONA A – Città Storica.

In nota viene dichiarato “Città Storica (art. 31 NdA) – Restauro e risanamento conservativo di tipo A – demolizione senza ricostruzione – orti, cortili, giardini”.

N.B.

In aggiunta alle suddette destinazioni e note sono comunque validi i vincoli posti da leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici.

COMUNE DI CESENA
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

P.G. n° 64079

Su richiesta presentata il 10-05-2021, prot. Settore n° 243

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO
CERTIFICA

Al sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 2° della Legge n° 47/85 che il terreno sito in questo Comune, località via Chiamonti, distinto al nuovo Catasto Terreni al foglio n° 124, con particella n° 713, della superficie complessiva di mq. 584,00, identificato dalla perimetrazione rossa:

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 popolari 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 - Produttive di completamento o per nuovi insediamenti
(Città consolidata - città da trasformare - città da riqualificare)

ZONA E - Agricola (Territorio rurale)

ZONA F/G - Attrezzature pubbliche di interesse generale e di quartiere
(Sistema dei servizi e della qualità ambientale)

ZONA H - Infrastrutture ferroviarie o per la viabilità
(Sistema dei servizi e della qualità ambientale)

NOTE:
1- CITTÀ STORICA (ART. 31 NdA) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE - ORTI, CORTILI, GIARDINI

A) STRALCIO DI P.R.G. APPROVATO

B) ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



3

ADOZIONE - SALVAGUARDIA

Si precisa, ai fini della salvaguardia, che l'area oggetto della richiesta è classificata:

- 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 F/G - Attrezzature pubbliche di interesse generale e di quartiere
(Sistema dei servizi e della qualità ambientale)
- 7 L - Infrastrutture ferroviarie e per la viabilità
(Sistema dei servizi e della qualità ambientale)

NOTE SALVAGUARDIA:

La destinazione urbanistica e degli strumenti attuativi come sopra indicati al n° A 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 04 OTT 2021



Il Responsabile di Servizio
Settore Governo del Territorio
Servizio Pianificazione Assessoriale
Il Responsabile di Servizio
(Arch. Otello Brighi)

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.

4

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHILI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHILI 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.

Per le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, non è stato possibile reperire i titoli edilizi esistenti nella banca dati del Comune di Cesena in grado di legittimare gli immobili esistenti.

La richiesta di accesso agli atti per gli immobili di via Chiamonti è stata effettuata a nome di *****, *****, Guerrini Leone e dei precedenti proprietari Bratti Laura, Nori Anita e Benedetti Claudio, ma dall'archivio non è emersa alcuna documentazione valida e le uniche Pratiche Edilizie che risultano agli atti (Autorizzazione Edilizia N° 200/1985 e Autorizzazione edilizia N°317/1988) sono state smarrite; pertanto l'Amministrazione Comunale non è stata in grado di fornire i documenti ufficiali delle pratiche richieste ma unicamente una dichiarazione di "pratica smarrita" a firma del Dirigente del Settore Arch. Emanuela Antoniacci (v. All. 12).

Da tutto ciò, si evince che l'unico titolo abilitativo valido per valutare la consistenza degli immobili ai fini urbanistici risultano le planimetrie catastali di primo impianto e pertanto, per individuare eventuali difformità edilizie o tolleranze grafiche esecutive, verranno utilizzate le planimetrie catastali del 16.07.1976.

Inseguito allo smarrimento delle pratiche edilizie, quindi, non è nemmeno stato possibile reperire il certificato di ABITABILITA' degli immobili e nemmeno i certificati di conformità degli impianti installati; l'unico certificato di conformità che è stato possibile reperire è riferito all'installazione della caldaia autonoma nella palazzina a servizi definita "Ala" avvenuta il 23.09.2005 in sostituzione della caldaia precedente da parte del tecnico idraulico installatore Di Leo Pietro.

Poichè le unità immobiliari non sono in possesso delle Dichiarazioni di Conformità degli

impianti, 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 suddetti certificati.

Nello stato dei luoghi delle unità abitative in oggetto risultano alcune difformità edilizie e tolleranze grafiche esecutive dal titolo abilitativo valido che viene considerata la planimetria catastale di primo impianto e tali difformità si andranno a descrivere al *Punto 13.02-14*.

Si precisa che la verifica delle superfici, sia degli immobili oggetto di pignoramento, che delle aree comuni e l'esterno, 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.

13.01) 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.

Gli elementi tipologici caratteristici delle unità edilizie a corte nella Città Storica sono l'organizzazione a corte dei manufatti in rapporto all'area scoperta, un fronte stradale di dimensioni normalmente superiori a ml 9/10, corrispondente ad una struttura su tre campate, ordini nelle aperture esterne e in quelle principali interne, elementi distributivi fondamentali come l'androne passante e la scala, rapporti fra i piani ed eventuale esistenza di piano nobile.

In particolare la proprietà in esame è stata riconosciuta di importante interesse storico artistico ai sensi della Legge 1089/1939 art.1 con D.M. 10.04.1984 notificato il 19.06.1984 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 05.09.1984.

Il suddetto immobile risulta pertanto sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella succitata legge ed oltre al **Diritto di Prelazione** da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi della legge 01.06.1939 N.1089, art. 30 e seguenti.

Pertanto viene invitata la proprietà a trasmettere alla Sovrintendenza qualsiasi variazione catastale che comporti un mutamento di perimetro e/o denominazione delle particelle catastali soggette alla tutela della Legge 1089/1939 e si precisa che ogni intervento, anche di semplice manutenzione su detto edificio, dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Sovrintendenza ai sensi dell'art. 18 della legge sopra citata.

All'interno del piano operativo della conservazione, la categoria di intervento ammessa è il restauro e il risanamento conservativo di tipo A e riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione delle caratteristiche originarie consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica, permettendone il completo recupero.

Gli interventi ammessi sono:

- valorizzazione degli aspetti architettonici e il ripristino dei valori originari mediante restauro o ripristino dei fronti esterni con parziali modifiche ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto con salvaguardia degli elementi stilistici e della logica distributiva delle aperture;
- restauro o ripristino dei fronti interni ove contrassegnati da elementi significativi come volte, soffitti in legno, affrescati ecc..;
- conservazione e ripristino tipologico dell'impianto distributivo, dei collegamenti

- verticali ed orizzontali e degli spazi esterni;
- consolidamento di murature portanti, solai, volte, scale e tetto;
- eliminazione delle superfetazioni;
- inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali.

Nell'ambito degli interventi di salvaguardia di tutti gli elementi stilistici esterni, sono comunque sempre ammessi il riordino e l'istallazione di canne fumarie, impianti tecnologici di servizio, antenne radio-televisive, impianti generali quali idrici, riscaldamento, fognature, scarico e simili, ascensori e montacarichi purchè non compromettano i caratteri architettonici dell'unità edilizia e servizi interni quali bagni e cucine.

Per le aree esterne, le sistemazioni del verde devono prevedere esclusivamente essenze vegetali di cui l'Allegato 8 alle Norme di attuazione del P.R.G. e deve essere applicato il rispetto panoramico e paesaggistico; inoltre nei cortili privati posti lungo la cinta muraria, è vietata la posa di pavimentazioni che riducano la permeabilità del suolo e va mantenuto e salvaguardato il verde esistente.

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.

Alcune ipotesi nell'ambito della potenzialità di utilizzo per la massima valorizzazione del bene, non possono non tenere conto dell'unitarietà dell'immobile anche se già suddiviso in quattro differenti unità abitative.

Pur essendo possibile aumentare il numero delle unità immobiliari, considerando le caratteristiche di pregio e di unitarietà del palazzo, non sembra ideale un frazionamento di unità spinto al massimo sfruttamento delle superfici con intenzione speculativa, in primis per i limiti che la struttura possiede nell'eventuale adeguamento impiantistico delle differenti nuove unità edilizie.

La potenzialità dell'immobile nella sua unitarietà e pregio, potrebbe essere indirizzata al palazzo signorile o di famiglia di imprenditore prestigioso, oppure alla sede di un'azienda, di una società, di una banca, di una compagnia di assicurazioni, sale espositive artistiche, istituto pubblico o associazione di categoria; non ultimo un utilizzo per museo o pinacoteca.

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.

13.02) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame delle planimetrie catastali sono emerse alcune difformità edilizie da sanare ed alcune tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004) che non costituiscono abuso edilizio.

Le difformità edilizie rilevate sono:

- Piano terra

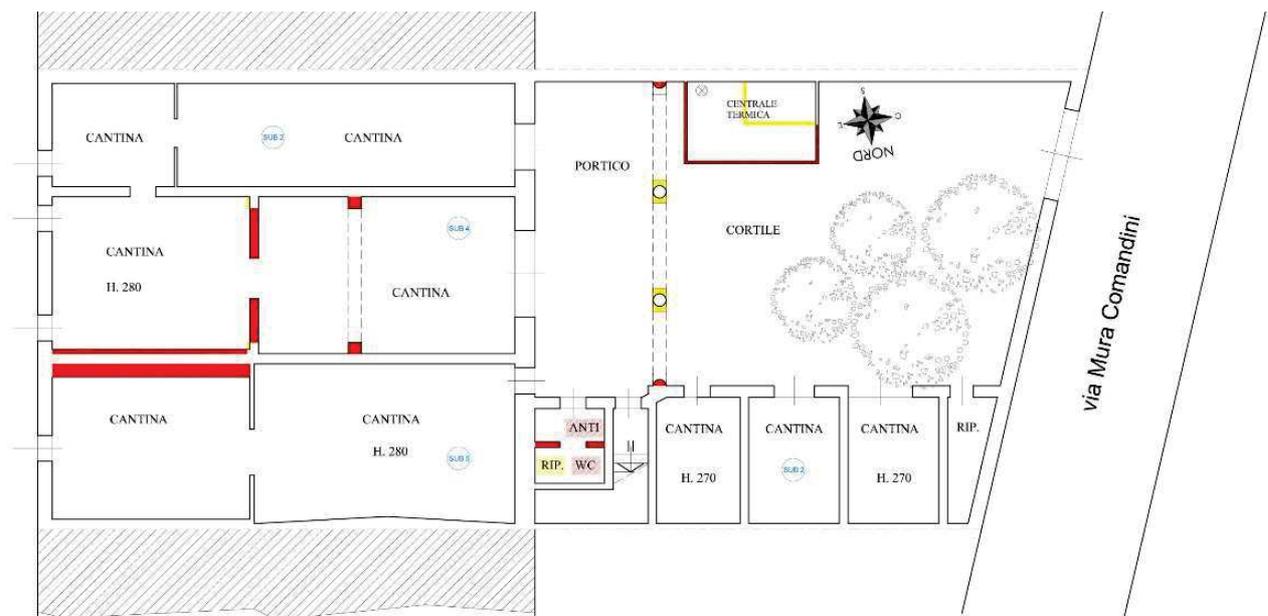
Creazione di vano W.C. e di vano camera con costruzione dei relativi tramezzi

Modifica della destinazione d'uso da ripostiglio a camera

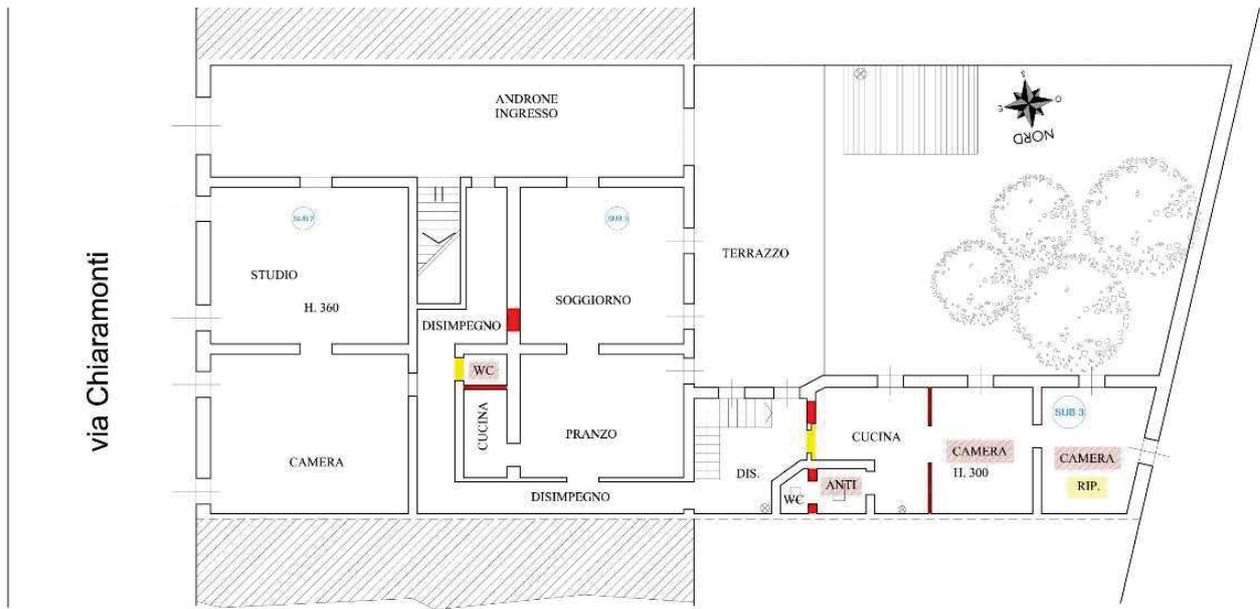
Chiusura e apertura di porte interne su murature portanti e non

- Piano interrato
 - Ingrossamento di murature e creazione di pilastri a ridosso di murature esistenti
 - Creazione di pareti divisorie
 - Creazione di vano W.C. e antibagno con relativa parete divisoria
 - Modifica di conformazione delle colonne del portico da forma rettangolare a forma circolare
 - Ampliamento della centrale termica esterna
- Piano primo
 - Spostamento di vano camera con relativo vano bagno e disimpegno
 - Creazione di un vano studio, di un vano cucina e di un vano W.C.
 - Ampliamento di vano bagno
 - Creazione/demolizione di vani disimpegno
 - Costruzione di rampa di accesso al piano superiore e definizione circolare del sottoscala
- Piano secondo
 - Spostamento di porta interna nel vano bagno

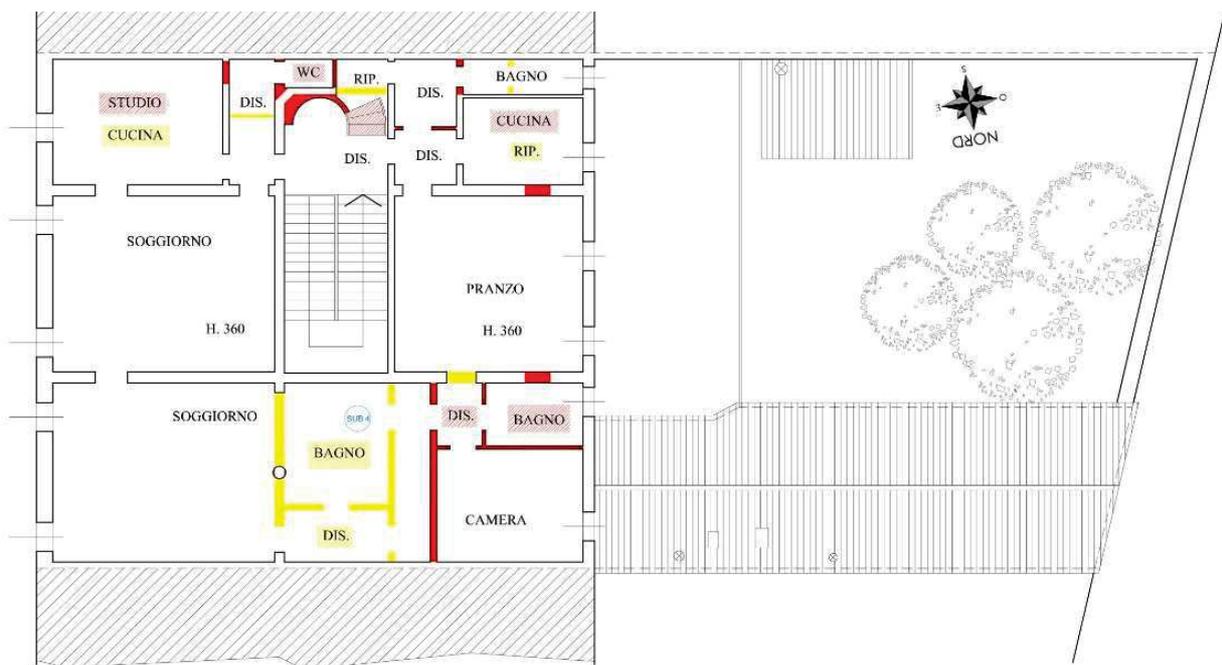
Si allega una planimetria dei piani con evidenziate in giallo le opere difformi in demolizione ed in rosso le opere difformi in costruzione.



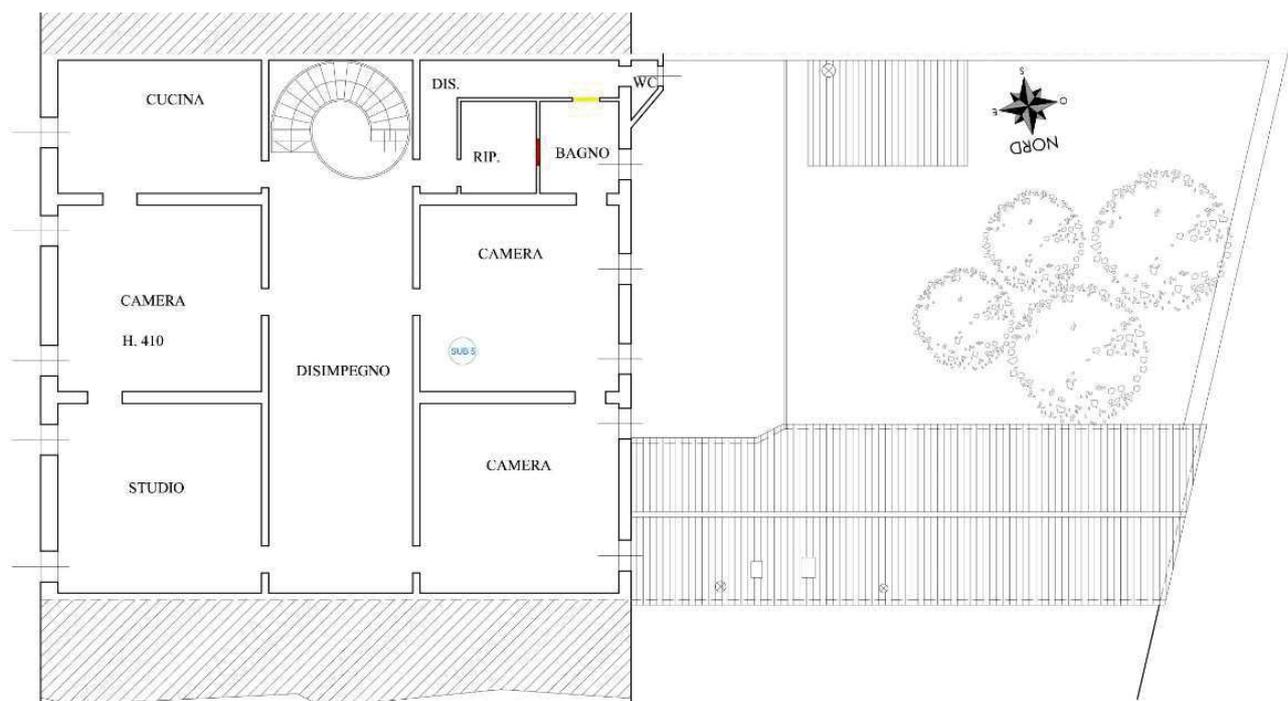
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Alcune opere difformi, come l'assenza della scala di accesso al piano superiore nella planimetria del piano secondo, alcune murature e la posizione di porte e finestre documentabili dalle immagini storiche, potrebbero essere classificate come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004) e pertanto non costituire abuso edilizio.

Infatti la pratica di una corretta classificazione delle difformità edilizie e/o tolleranze grafiche esecutive, va sicuramente approntata inseguito ad un rilievo dettagliato scientifico della proprietà, comparato con le planimetrie del titolo valido e verificato presso gli Uffici Tecnici Comunali preposti alle istruttorie e nel caso in esame va atteso anche il parere della Soprintendenza che potrebbe elevare l'importo delle sanzioni amministrative da pagare per la sanatoria.

Solo inseguito a queste differenti fasi di analisi e verifica, è possibile quantificare con certezza l'entità delle opere abusive da sanare e i relativi importi delle sanzioni amministrative da pagare.

Ai fini quindi della regolarizzazione delle difformità, si precisa che non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio della proprietà, ritenendo che con le planimetrie del titolo considerato valido, 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.

Sulla base delle verifiche compiute nella fase di analisi della presente relazione tecnico estimativa, quindi, in riferimento alle opere difformi da sanare, verranno considerati i relativi costi e sanzioni con detrazione di spesa nel valore di stima finale dell'immobile al *Punto 20.05*.

Le tolleranze grafiche esecutive non costituiscono opera abusiva e pertanto non verranno riconosciute detrazioni economiche dal valore di stima dell'immobile.

Dalla descrizione di cui sopra sono esclusi tutti gli impianti per i quali l'Esperto Stimatore non può conoscere lo stato, non essendo presenti le relative dichiarazioni di conformità dell'installatore

(impianto idraulico/gas, elettrico, canne fumarie, fognature ecc..).

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.

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.

Le difformità edilizie riscontrate risultano in parte da sanare e in parte da classificare come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004).

Le opere da sanare tramite SCIA in SANATORIA, ad esclusione della centrale termica esterna sono difformità interne ai due fabbricati e poiché la proprietà è ampiamente documentata con immagini storiche fotografiche, è probabile che alcune difformità, compreso l'ampliamento della centrale termica esterna, possano essere classificate come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004) per le quali non sarebbe necessaria una pratica di sanatoria.

Nell'ambito della presente relazione tecnico estimativa, allo scopo di considerare tutte le istanze necessarie per regolarizzare l'immobile, verrà ipotizzata come epoca di abuso la fine degli anni '70, e considerata una pratica di regolarizzazione edilizia presso l'Amministrazione Comunale con relativo parere della Sovrintendenza.

La Sovrintendenza, nell'ambito della procedura, ha la possibilità di fare esaminare le opere oggetto di sanatoria ad una specifica commissione di esperti del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, che potrebbe anche valutare un aumento delle sanzioni amministrative imposte dall'Amministrazione Comunale fino ad un massimo di € 20.000,00.

Le opere che vengono considerate difformi in questa fase sono: creazione di vani W.C., creazione di cucine, creazione di camere e disimpegni, spostamento di vani, costruzione di tramezzi, chiusura e apertura di porte interne, ingrossamento di murature, costruzione di pilastri e ampliamento della centrale termica esterna; la spesa per la SANATORIA comprensiva di sanzione amministrativa comunale pari ad € 4.000,00, diritti di segreteria, spese tecniche e accatastamento finale è complessivamente pari a € 20.000,00 e tale cifra verrà detratta dal valore di stima finale dell'immobile al *Punto 20.05*.

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.

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti degli esecutati sui beni pignorati sono ciascuno per la quota di 1/2 e complessivamente l'intero.

16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ 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 PROVVEDERÀ 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 MODALITÀ DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSÌ 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 SARÀ RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITÀ DI IMMOBILI.

OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENCAE 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 ATTIVITÀ RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON È 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 SARÀ NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Gli immobili non risultano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e quindi si è provveduto a redigerli; in particolare:

- ✚ Foglio 124 Part.713 SUB 1 graffato 4 - Attestato rilasciato il 13.10.2021 con il N° 06556-253864-2021 ed è valido fino al 13.10.2031 - classe energetica "F" (EP gl, nren 159,20 KWh/mq anno).
- ✚ Foglio 124 Part.713 SUB 2 - Attestato rilasciato il 13.10.2021 con il N° 06556-253810-2021 ed è valido fino al 13.10.2031 - classe energetica "F" (EP gl, nren 292,02 KWh/mq anno).
- ✚ Foglio 124 Part.713 SUB 5 - Attestato rilasciato il 13.10.2021 con il N° 06556-253772-2021 ed è valido fino al 13.10.2031 - classe energetica "F" (EP gl, nren 180,21 KWh/mq anno).
- ✚ Foglio 124 Part.713 SUB 3 - Attestato rilasciato il 13.10.2021 con il N° 06556-253629-2021 ed è valido fino al 13.10.2031 - classe energetica "G" (EP gl, nren 348,81 KWh/mq anno).

I documenti verranno depositati dall'Esperto in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All.14).

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).

Gli immobili sono stati accatastato nel 1976 (Protocollo n. 2957, n. 2958, n.2958/1 e 2958/2 del 16.07.1976) e le planimetrie catastali vengono considerate come titolo abilitativo valido non essendo stati reperiti titoli in Archivio Comunale (vedi comunicazione del Dirigente del Settore -

Arch. Emanuela Antoniaci del 14.10.2021).

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi.

Inseguito alle opere da sanare sarà necessario un aggiornamento catastale.

Le planimetrie catastali degli immobili si allegano (v. All. 02-03).

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI 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).

Trattandosi di proprietà in fabbricato di tipo condominiale non sono state rilevate variazioni colturali e non sono state eseguite dall'Esperto Stimatore variazioni catastali ai terreni.

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).

20.01) METODOLOGIA DI STIMA – MARKET COMPARISON APPROACH

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "MARKET COMPARISON APPROACH" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti.

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.

Le fasi fondamentali del processo di valutazione sono:

1. Approfondita analisi di mercato per la rilevazione delle transazioni recenti e scelta degli immobili comparabili.
2. Rilevazione dei dati degli immobili e scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare.
3. Definizione dei coefficienti di ragguaglio relativi alla singola caratteristica

immobiliare, compilazione delle tabelle comparative e sintesi finale dei dati.

20.02) ANALISI DI MERCATO – SCELTA DEGLI IMMOBILI COMPARABILI

A seguito di un'approfondita ricerca di mercato, vengono individuati n°5 immobili comparabili che verranno indicati con le lettere “A”, “B”, “C”, “D” e “E” e confrontati con gli immobili oggetto di pignoramento indicati con le lettere “X” e “Y”, come da planimetria sottostante.

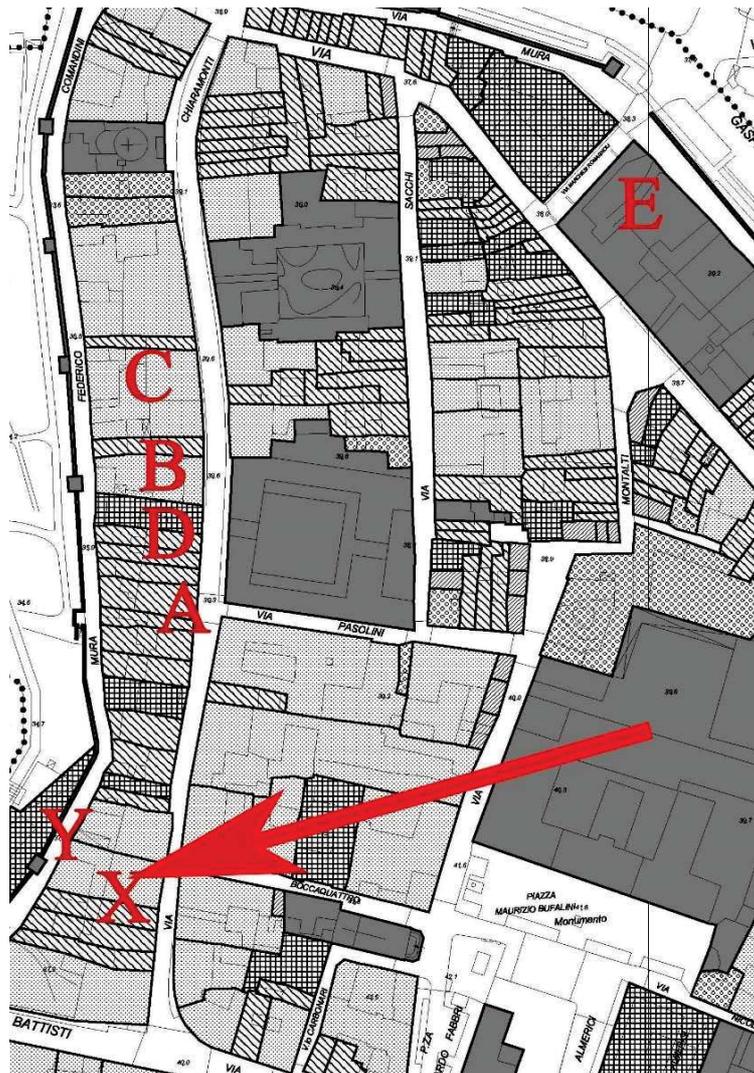
Fra questi, n.2 immobili si trovano su via Chiamamonti (“B” e “D”), n.2 immobili si trovano su via Mura Federico Comandini (“A” e “C”) e n.1 immobile si trova su via Uberti (“E”).

Gli immobili sono stati identificati e selezionati fra tutte le transazioni della zona negli ultimi 3 anni, a seguito di raccolta e catalogazione di dati avvenuta nei relativi atti di compravendita reperiti.

Successivamente viene eseguito un approfondito esame delle caratteristiche peculiari verificate in loco e definiti dei coefficienti di ragguaglio per la comparazione del loro valore commerciale.

A tale scopo, la proprietà da valutare, viene suddivisa in due immobili classificabili con un differente stato di conservazione e differenti caratteristiche peculiari:

- Palazzo principale denominato “X”
- Ala a servizi denominata “Y”



CARATTERISTICHE	comparabile A	comparabile B	comparabile C	comparabile D	comparabile E	Palazzo principale X	Ala a servizi Y
Valore ATTO COMPR.V.	127.000,00 €	100.000,00 €	240.000,00 €	70.000,00 €	***	***	***
Data ATTO COMPR.V.	30.03.2021	18.01.2021	14.03.2018	22.10.2019	***	***	***
Richiesta economica	***	***	***	***	1.650.000,00 €	***	***
Superficie comm. ragg. mq	63,00	149,60	98,90	67,04	391,00	1.127,80	152,30
Epoca di costruzione	prima del 1967	prima del 1967					
Titolo edil. e ABITABILITA'	1981 e 2001	***	2016	2002	anni '90	1988	***
APE	Classe "F"	Classe "G"	Classe "F"	Classe "E"	Classe "E"	Classe "F"	Classe "G"
Stato di conservazione	BUONO	NORMALE	OTTIMO	BUONO	RESTAURATO	BUONO	NORMALE
Localizzazione	via Mura F. C. n.71	via Chiamonti n.65	via Mura F. C. n. 49	via Chiamonti n.55	contrada Uberti	via Chiamonti n.11	via Mura F. C.
livello di piano	Terra	Secondo	Primo	Terra	Primo e sottot.	Ter, Pri, Sec	Primo
Tipo intervento	Restauro tipo B	Restauro tipo B	Restauro tipo A	Restauro tipo B	Restauro scientifico	Restauro tipo A	Restauro tipo A
Trattativa 10%	***	***	***	***	1.485.000,00 €	***	***
Valore unitario / mq	2.015,87 €	668,45 €	2.426,69 €	1.044,15 €	3.797,95 €	***	***

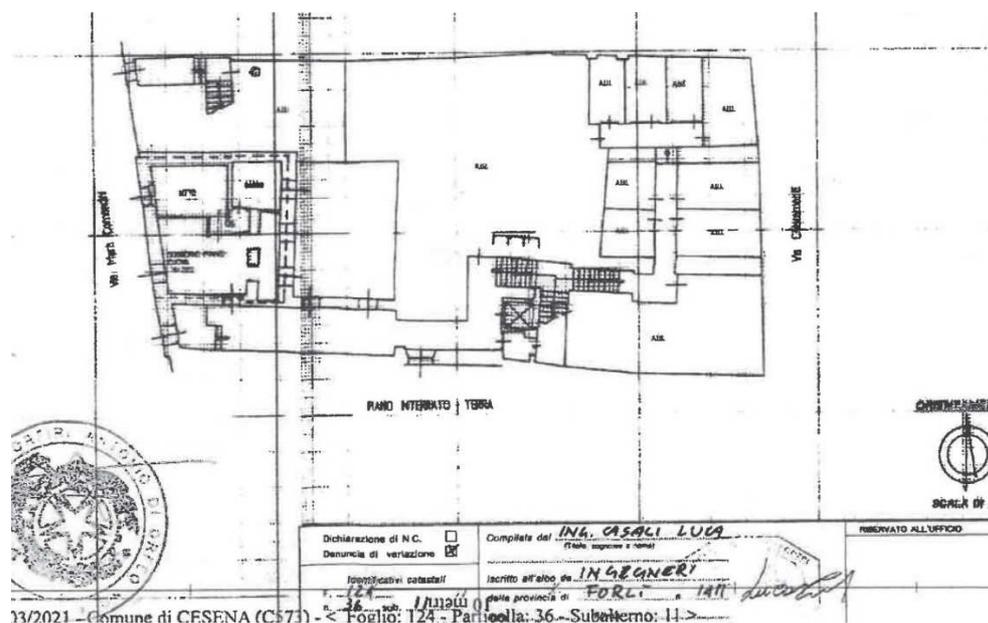
VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA - COMPARABILE **A**

- o ATTO DI COMPRAVENDITA del 30.03.2021 (Notaio Dott. Antonio Porfiri - REP. N.236.682 - Raccolta N.60.127) di immobile su via Mura Federico Comandini n.71 e precisamente:

appartamento al piano terra con annessa cantina a piano seminterrato distinto in catasto al foglio 124 Part. 36 sub 11 (A/3 - Classe 3 - vani 2,5 - Rendita Catastale € 213,04) per una superficie commerciale ragguagliata di complessivi MQ 63.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 127.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è pari a € 2.015,87 al mq.

Si precisa che l'immobile risale a prima del 1967, che è stato ristrutturato nel 1981 e ha subito un intervento di cambio di destinazione d'uso con nuova abitabilità nel 2001 e presenta un Attestato di Prestazione Energetica in classe "F" con EPgl,nren pari a 196,62 KWh/mq anno.





A - via Chiaramonti n°47
FACCIATA SU VIA CHIARAMONTI



A - via Mura Comandini n°71
FACCIATA SU VIA MURA COMANDINI

L'immobile è classificato come tipologia a schiera con tipologia di intervento "Restauro e Risanamento conservativo di tipo B" e attualmente si trova in stato conservativo "BUONO".

Fra le caratteristiche principali si segnala la posizione nel retro del palazzo, a piano terra con scarsa dotazione di finestre.

VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA - COMPARABILE **B**

- o ATTO DI COMPRAVENDITA del 18.01.2021 (Notaio Dott. Roberto Scotto di Clemente - REP. N.23.058 - Raccolta N.13.141) di immobile su via Chiaramonti n.65 e precisamente:
appartamento al piano secondo con annessa cantina a piano interrato distinto in catasto al foglio 124 Part. 31 sub 11 (A/4 - Classe 2 - vani 6,5 - Rendita Catastale € 328,98) per una superficie commerciale ragguagliata di complessivi MQ 149,6.



Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 100.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è pari a € 668,44 al mq.

Si precisa che l'immobile risale a prima del 1967, che dall'epoca di costruzione non ha subito alcun intervento edilizio e presenta un Attestato di Prestazione Energetica in classe "G" con EPgl,nren pari a 485,20 KWh/mq anno.

L'immobile è classificato come tipologia a corte con tipologia di intervento "Restauro e Risanamento conservativo di tipo B" e attualmente si trova in stato conservativo "NORMALE".

Fra le caratteristiche principali si segnala lo stato molto usurato e l'altezza dei vani inferiore a ml 2,70.



B - via Chiaramonti n°65
FACCIATA SU VIA CHIARAMONTI



B - Passo Carraio via Mura Comandini
FACCIATA SU VIA MURA COMANDINI

VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA - COMPARABILE C

- o ATTO DI COMPRAVENDITA del 14.03.2018 (Notaio Dott. Luigi Gasparini - REP. N.48.679 - Raccolta N.3.260) di immobile su via Mura Federico Comandini n.75 e precisamente:

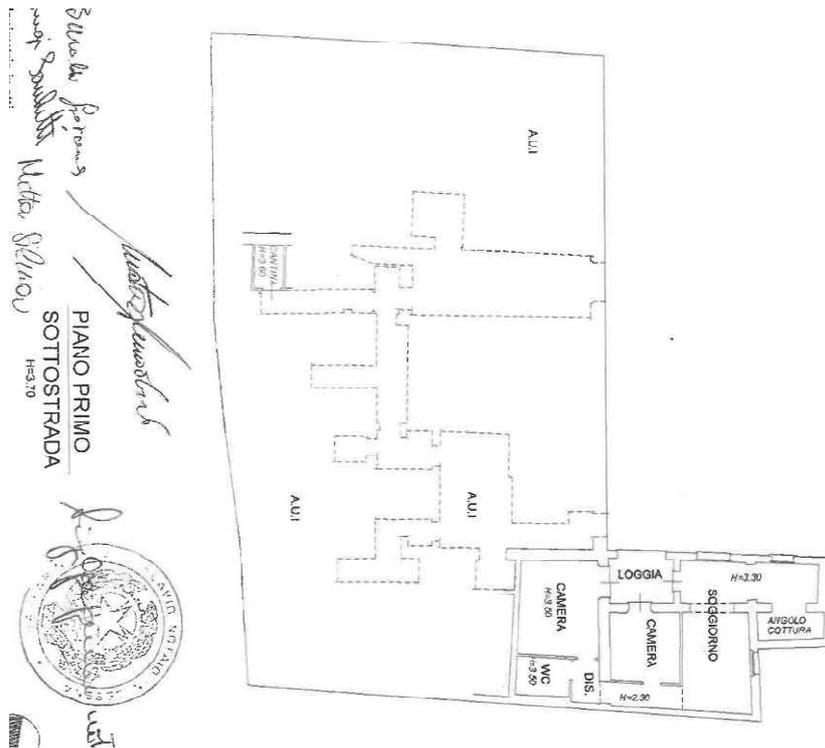
appartamento al piano primo con annessa cantina ed autorimessa distinto in catasto al foglio 124 Part. 29 sub 88 (A/2 - Classe 2 - vani 4,5 - Rendita Catastale € 406,71) e sub 51 (C/6 - classe 2 - mq 37 - Rendita Catastale € 164,34) per una superficie commerciale ragguagliata di complessivi MQ 98,9.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 240.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è pari a € 2426,7 al mq.

Si precisa che l'immobile risale a prima del 1967, che ha subito diversi interventi di ristrutturazione con nuova abitabilità nel 2016 e presenta un Attestato di Prestazione Energetica in classe "F" con EPgl,nren pari a 169,26 KWh/mq anno.

L'immobile è classificato come tipologia a corte con tipologia di intervento "Restauro e Risanamento conservativo di tipo A" e attualmente si trova in stato conservativo "OTTIMO".

Fra le caratteristiche principali si segnala la posizione nel retro del palazzo, con scarsa dotazione di finestre.



C - via Chiamonti n°75
FACCIATA SU VIA CHIARAMONTI



C - via Mura Comandini n°49
FACCIATA SU VIA MURA COMANDINI

VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA - COMPARABILE **D**

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 22.10.2019 (Notaio Dott. Antonella Odierna - REP. N.12.057 - Raccolta N.8.433) di immobile su via Chiamonti n.55 e precisamente:

appartamento a piano terra con servizi e piccolo cortile esclusivo distinto in catasto al foglio 124 Part. 33 sub 25 (A/3 - Classe 4 - vani 2,5 - Rendita Catastale € 251,77) e sub 23 (C/2 - classe 2 - mq 12 - Rendita Catastale € 35,33) per una superficie commerciale ragguagliata di complessivi MQ 67,04.

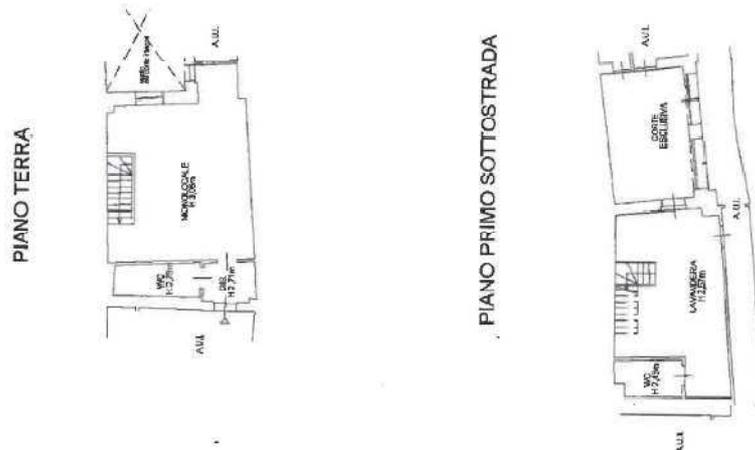
Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 70.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è pari a € 1044,15 al mq.

Si precisa che l'immobile risale a prima del 1967, che nel 2002 ha subito un intervento di regolarizzazione e presenta un Attestato di Prestazione Energetica in

classe “E” con EPgl,nren pari a 113,97 KWh/mq anno.

L’immobile è classificato come tipologia a schiera con tipologia di intervento “Restauro e Risanamento conservativo di tipo B” e attualmente si trova in stato conservativo “BUONO”.

Fra le caratteristiche principali si segnala la posizione nell’interno del palazzo, con scarsa dotazione di finestre.



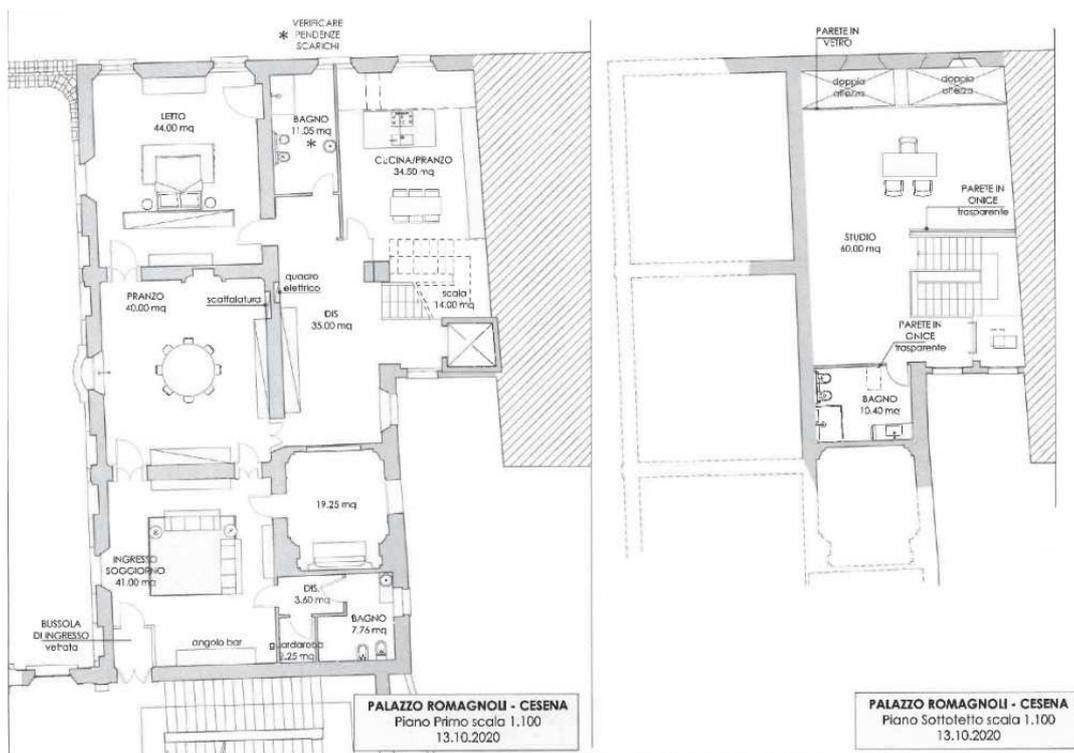
D - via Chiamonti n°55
FACCIATA SU VIA CHIARAMONTI



D - FACCIATA SU VIA MURA COMANDINI

VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA - COMPARABILE **E**

- RICHIESTA ECONOMICA del 04.10.2021 (Berkshire Hathaway homeservices MAGGI Properties) di immobile su contrada Tiberti e precisamente: Ufficio a piano primo e sottotetto trasformabile in unità abitativa per una superficie commerciale ragguagliata di complessivi MQ 391.



Il valore della richiesta è pari a € 1.650.000,00 e nella presente valutazione viene considerato un margine di trattativa pari al 10% e pertanto il valore complessivo risulta € 1.485.000,00 e il valore unitario di vendita è pari a € 3.797,9 al mq.

Si precisa che l'immobile risale a prima del 1967, che è stato completamente restaurato a fine anni '90 e presenta un Attestato di Prestazione Energetica in classe "E".

L'immobile è classificato come unità nodale semplice o complessa con tipologia di intervento "Restauro Scientifico" e attualmente si trova in stato conservativo "RESTAURATO".

Fra le caratteristiche principali si segnala la non indipendenza dell'unità immobiliare, l'elevata dotazione di finestre, la qualità degli spazi e delle finiture architettoniche.



E - Contrada Uberti
PORTICI E CORTILE INTERNO



E - Contrada Uberti
ANDRONE COMUNE D'INGRESSO



E - Contrada Uberti
AMBIENTI INTERNI A PIANO PRIMO



E - Contrada Uberti
AMBIENTI INTERNI A PIANO PRIMO

20.03) CRITERI E CARATTERISTICHE IMMOBILIARI DA COMPARARE

STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato nella sua configurazione attuale risale al 1792-1796 e tutte le sue componenti rispondono agli standard costruttivi e prestazionali di quell'epoca.

La struttura e gli elementi architettonici quindi rispettano una normativa che non risponde più ai parametri di confort e sicurezza (prevenzione antisismica, isolamento acustico, risparmio energetico, sicurezza impianti) e nemmeno alle richieste delle maggiori prestazioni dell'attuale mercato immobiliare.

Le componenti strutturali e le finiture del fabbricato principale presentano uno stato di conservazione discreto che consente un immediato utilizzo degli immobili pur necessitando di interventi di rinnovamento e sostituzione di diverse componenti come infissi e porte ecc...

In generale, dopo gli interventi di manutenzione straordinaria del 1985 e 1988, negli anni a seguire sono stati effettuati solo interventi di manutenzione ordinaria: la struttura del palazzo ad esclusione di umidità di risalita dalle fondazioni, è integra e non evidenzia problematiche da infiltrazioni o fessurazioni strutturali.

Annotazione a parte va invece posta alle condizioni conservative delle facciate e dei tanti affreschi di pregio rilevati su pareti, soffitti, vani scala e spazi comuni, per i quali è consigliabile un intervento di restauro scientifico integrale.

Per ciò che riguarda l'edificio a servizi definito "Ala", non risulta alcun intervento di manutenzione straordinaria a partire dall'epoca di costruzione che risale al 1792-1796.

L'edificio infatti è costituito da componenti edilizie più economiche e interessato da diversi fenomeni di infiltrazione dalla copertura o di umidità di risalita dalle fondazioni.

Un importante problematica di degrado è riferita al crollo di una porzione di controsoffitto in prossimità della scala secondaria del fabbricato a servizi che conduce al cortile esterno.

Tale inconveniente causato da impermeabilizzazione non adeguata della copertura e dei canali di raccolta delle acque piovane, oltre a determinare la non agibilità di una porzione dell'immobile, evidenzia la necessità di interventi di manutenzione straordinaria più urgenti per il fabbricato a servizi rispetto a quello principale.

In una classificazione che va dallo stato conservativo normale a quello buono, poi ottimo ed infine restaurato, il palazzo principale viene definito in stato conservativo "buono" mentre il

fabbricato a servizi in stato conservativo “*normale*”.

Pur essendo molto difficile quantificare il valore dei differenti stati di conservazione degli immobili, per poter comparare i valori di differenti immobili in funzione del loro stato conservativo soprattutto in assenza di un progetto esecutivo dettagliato in grado di computare i reali costi di costruzione, l'esperto stimatore ritiene che le differenze di valore siano le seguenti:

- da stato normale a stato buono +/- € 250,00 al mq
- da stato buono a stato ottimo +/- € 500,00 al mq
- da stato ottimo a stato restaurato +/- € 1.250,00 al mq

LOCALIZZAZIONE

L'immobile si trova nel centro storico di Cesena, fra le più antiche strade della città: via Chiaramonti e la via Mura Federico Comandini.

L'intera proprietà si presenta con tipologia a corte costituita da n.3 piani e 1 seminterrato; l'accesso dalle vie cittadine si svolge a piano terra sul davanti ed a piano seminterrato sul retro, grazie al dislivello di un piano altimetrico fra le due strade.

Il palazzo principale si affaccia su via Chiaramonti con l'ingresso pedonale per accedere al grande androne passante distributivo a piano terra; nel retro del palazzo si trovano il cortile, il terrazzo, il piano seminterrato a servizi e l'accesso carrabile da via Mura Federico Comandini.

Il fabbricato a servizi definito “Ala” è formato da due piani e, pur essendo collegato al palazzo principale a livello di piano terra, è completamente rivolto al retro della proprietà con accesso da via Mura Federico Comandini.

Se la tipologia della proprietà viene classificata con impianto a corte, la facciata del Palazzo Guerrini Bratti, come tutti gli edifici che si affacciano su via Chiaramonti segue lo schema distribuzione degli edifici a schiera.

Per connotare la localizzazione di un immobile con caratteristiche simili a quello in esame, vengono presi considerazione l'indirizzo con specifica indicazione di accesso da via Chiaramonti o da via Mura Federico Comandini e il livello di piano; per quantificare tale parametro viene definito un coefficiente di ragguaglio pari a +/- 2%.

PARCHEGGIO PRIVATO

La tipologia a corte con impianto distributivo suddiviso fra percorsi pedonali da via Chiaramonti e percorsi carrabili da via Mura Federico Comandini, permette il raggiungimento del cortile con l'autovettura tramite un comodo portone carrabile esistente su un'area in piano con la strada.

Tale peculiarità, oltre ad offrire già nello stato attuale la possibilità di parcheggiare 3/4 autovetture private all'esterno, permette in futuri interventi di ristrutturazione edilizia compatibili con la normativa comunale e con la supervisione della Sovrintendenza, di poter ricavare un numero superiore di posti auto all'interno ed all'esterno delle strutture.

Considerando l'aumento delle problematiche del traffico all'interno dei centri abitati e il sempre più difficile reperimento di posti auto nei centri storici, penalizzato dalle strutture esistenti non adeguate e non predisposte, la possibilità di poter ricavare all'interno della

proprietà alcune superfici per il parcheggio di autovetture, motorini e biciclette è sicuramente un'opportunità preziosa per l'immobile in esame, a differenza di altre proprietà di via Chiamonti o del centro storico di Cesena.

Tale dotazione viene pertanto connotata con un coefficiente di ragguaglio pari a +/- 5%.

DOTAZIONE DI SPAZI (TERRAZZO, CORTILE, CANTINE, POSSIBILITA' DI ASCENSORE)

Il palazzo Guerrini Bratti, oltre a rappresentare uno dei palazzi storici più importanti della città, si caratterizza per la ricchezza di spazi a servizio delle abitazioni che completano l'unicità del palazzo elevando notevolmente la qualità dell'abitare.

Il terrazzo a piano terra costituisce per ingombro dimensionale una vera estensione dello spazio esterno alle abitazioni del piano terra; lo spazio che ne deriva, sviluppato su tutto il fronte interno del palazzo con una profondità di circa a ml. 4,5, si presta ad essere arredato ed utilizzato per lo svago e il tempo libero.

Il cortile, comodamente accessibile da via Mura Federico Comandini e da una scala fra il palazzo e l'Ala a servizi, quale spazio esclusivo adattabile a diverse funzioni, dal giardino, al parcheggio di autovetture, alla coltivazione di ortaggi o altro, nel contesto di città storica in cui trova, si trasforma in un importante spazio vitale per le abitazioni esistenti nella proprietà. L'intero piano seminterrato e contemporaneamente il piano completamente fuori terra dell'Ala a servizi, attribuiscono alle unità edilizie del palazzo una notevole dotazione di superfici per attività a servizio della residenza (cantine, magazzini, laboratori ecc..).

Gli ambienti così ricavati, in parte seminterrati ed in parte completamente fuori terra, insieme all'altezza dei vani sempre superiore a ml 2,70, grazie ad una funzionale dotazione di porte, finestre e bocche di lupo, raggiungono un buon rapporto di illuminazione ed areazione ed elevano la qualità dei vani e delle funzioni che si svolgono all'interno.

Il palazzo nel suo maggiore dislivello raggiunge l'altezza di 4 piani e pertanto, allo scopo di rendere accessibili i vani anche ad utenti con ridotta capacità motoria, potrebbe essere installato un ascensore nel fronte interno del palazzo, in prossimità del terrazzo e della centrale termica; tale eventuale installazione, anche se viene contemplata dalla normativa comunale dei centri storici, deve ottenere anche l'autorizzazione della Sovrintendenza e rispettare sicuramente prescrizioni idonee a salvaguardare l'edificio di notevole interesse artistico ai sensi della Legge 1089/1939.

Per quantificare l'entità che le dotazioni sopraelencate forniscono al palazzo in termini di prestazioni e funzionalità, viene definito un coefficiente di ragguaglio pari a +/- 2%.

LUMINOSITA', AREAZIONE, ALTEZZE DEI VANI, CONFORMAZIONE DEI SOFFITTI

Il palazzo nella sua unicità presenta vani con altezze importanti che variano da ml 3,60 a ml 4,1 definendo sempre ampi spazi con ampie visuali prospettive valorizzate dagli ampi soffitti di copertura, la cui conformazione varia dal cassettoni in legno alla volta controsoffittata.

Anche una dotazione generosa di finestre, normalmente 2 per ogni vano principale, attribuiscono agli ambienti generosi rapporti di illuminazione ed areazione che migliorano sicuramente la qualità degli ambienti; inoltre la presenza di tante aperture sui due fronti opposti del palazzo creano le condizioni per un'efficiente ventilazione naturale.

Complessivamente, per quantificare il parametro che caratterizza la vivibilità dei vani, viene individuato un coefficiente di ragguaglio pari a +/- 3%.

QUALITA' DEGLI SPAZI COMUNI (ANDRONE INGRESSO, SCALA DISTRIBUTIVA E GALLERIA)

Gli elementi di maggiore pregio e connotazione architettonica del palazzo sono sicuramente l'androne passante a piano terra, la scala centrale e la galleria al piano secondo.

Tali ambiti, oltre ad avere proporzioni dimensionali ampie e di gradevole impatto estetico, assicurano alle unità abitative private una qualità di spazi distributivi che elevano il prestigio di ciascuna unità abitativa.

Al piano primo troviamo la scala principale costituita da due sole rampe che si trasforma in scala elicoidale al raggiungimento del piano secondo.

In sommità il grande spazio concepito come galleria e impreziosito da due grandi fonti luminose: il lucernaio curvo in copertura con infisso a geometria quadrata e vetri colorati e la grande finestra ad arco nel fronte verticale di un timpano sempre caratterizzata da infisso geometrico e vetri colorati.

Per effetto della grande quantità di luce che si sprigiona in galleria, attraverso il vano scala elicoidale con porzioni di vano a doppio volume, si ottiene una distribuzione di luce anche ai piani inferiori.

Il propagarsi dei raggi luminosi dalla copertura, determina un effetto di luce indiretta che con l'alternarsi di luci ed ombre, enfatizza l'impatto scultoreo degli elementi architettonici presenti, valorizzando gli spazi anche dei piani inferiori.

Contemporaneamente le tante nicchie con sculture integrate alle pareti, i soffitti curvi, gli architravi ad arco, la conformazione dei gradini e dei parapetti in ferro battuto, attribuiscono agli ambienti un'armonia complessiva sapientemente ricercata dal progettista come spazio unico, appartenente ad un organismo unitario, originale e singolare.

Tale connotazione viene quantificata con un coefficiente di ragguaglio pari a +/-3%.

TIPOLOGIA D'INTERVENTO (RESTAURO E RISANAMENTO DI TIPO B, DI TIPO A E RESTAURO SCIENTIFICO)

Nell'ambito del P.R.G. le norme tecniche del Comune di Cesena classificano Palazzo Guerrini Bratti come tipologia a corte con categoria di intervento di Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A per i fabbricati e di tipo B per il terrazzo.

Anche se la categoria d'intervento nasce per tutelare i caratteri artistici dei fabbricati e con essa il vincolo apposto dalla Sovrintendenza per il quale qualsiasi intervento anche di semplice manutenzione, deve essere sottoposto a parere preventivo del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, ricadere in una categoria d'intervento di tipo A o di Restauro scientifico è sicuramente più oneroso di una categoria di tipo B.

Da un punto di vista tecnico amministrativo, un procedimento autorizzativo in questo contesto è più oneroso e pertanto è giusto riconoscere un adeguato deprezzamento.

A tale scopo viene definito un coefficiente di ragguaglio pari a +/-1%.

PRESENZA DI AFFRESCHI (PARETI, SOFFITTI, TEMI, AMBIENTAZIONI)

Il palazzo nella sua interezza presenta affreschi e decorazioni su pareti e soffitti di tutti i piani e nella facciata esterna su via Chiaramonti; in particolare:

- Al piano terra si rilevano soffitti a cassettoni in legno in parte decorato con intarsi e pitture.
- Al piano primo si rilevano soffitti e pareti affrescate con temi floreali, allegorie mitologiche.
- Al piano secondo, oltre all'elegante galleria centrale con un grande affresco centrale raffigurante la "Pax et justitia obscuratae suvit" si accede alle sale attigue decorate con grandi affreschi a motivi mitologici e ripetuti richiami alle muse
- Nelle pareti dei vani scala decorazioni ed ambientazioni ispirate alla "Civitas".
- Nella facciata esterna fregi raffiguranti i segni dello zodiaco e lo stemma gentilizio della famiglia.

Per connotare la presenza di affreschi nei vani elencati, viene definito un coefficiente di ragguaglio pari a +/-5%.

QUALITA' DEI MATERIALI (PAVIMENTI, PORTE, FINITURE ARCHITETTONICHE, ELEMENTI DI FACCIATA)

Nel suo insieme il palazzo è caratterizzato da un'elevata qualità dei materiali che attribuisco agli ambienti un livello superiore di pregio e ricercatezza.

L'utilizzo del legno, del cotto e della pietra per i pavimenti dei locali principali e la qualità degli elementi architettonici di arredo come i parapetti delle scale in ferro battuto, gli elementi in rame, gli infissi delle aree comuni verso il terrazzo o i lucernai in copertura, attribuiscono al palazzo un'eleganza architettonica ricercata fin dal progetto iniziale.

Il portone d'ingresso a sesto acuto e le diverse porte interne ai piani presentano elementi compositivi, cornici decorative e pannelli con temi geometrici e floreali, che rivelano ancora la bellezza originaria; le finestre, sapientemente progettate in facciata su tre ordini principali, sono in legno ma necessitano di interventi di manutenzione straordinaria a causa dell'azione degli agenti atmosferici.

Per esprimere con un coefficiente di ragguaglio l'utilizzo di materiali di qualità superiore alla media delle abitazioni dell'epoca, viene quantificato un parametro pari a +/-5%.

PECULIARITA' DELL'IMMOBILE E FLESSIBILITA' PROGETTUALE

Le caratteristiche architettoniche del palazzo nello stato in cui si trova oggi, ci consegnano un immobile di pregio architettonico identificabile come organismo edilizio unitario con caratteristiche peculiari che definiscono un immobile unico in un contesto di città storica nelle vicinanze delle mura cittadine e del parco urbano di Serravalle.

Tale condizione non facilmente replicabile in contesti storici similari, evidenzia la peculiarità di una proprietà che si relaziona con la vita cittadina attraverso due fronti completamente differenti: su via Chiaramonti quello formale ed elegante, e su via Mura Federico Comandini quello più articolato e dinamico.

La definizione di questi caratteri che connotano la proprietà, forniscono in ultimo una flessibilità progettuale che valorizza l'immobile nella sua interezza rispetto altri immobili in contesti similari e per quantificare tale peculiarità viene identificato il parametro del +/-2%.

TABELLA DI CALCOLO COMPARATIVO

	A-X	C-X	E-X	A -Y	B-Y	D-Y
VALORE UNITARIO COMPARABILE	2.015,87 €	2.426,69 €	3.797,95 €	2.015,87 €	668,45 €	1.044,15 €
STATO DI CONSERVAZIONE (da normale a buono +/- €250/mq, da buono a ottimo +/- €500/mq, da ottimo a restaurato +/- €1250/mq)	***	1.926,69 €	2.047,95 €	1.765,87 €	***	794,15 €
LOCALIZZAZIONE (via Chiaramonti, via Mura F.Comandini, contrada Uberti, livello di piano) +/- 2,0%	2.056,19 €	1.965,23 €	***	1.801,19 €	681,82 €	810,04 €
PARCHEGGIO (possibilità di parcheggio privato) +/- 5%	2.159,00 €	2.063,49 €	2.150,35 €	1.891,25 €	715,91 €	850,54 €
DOTAZIONE SPAZI (terrazzo, cortile, cantine, ascensore) +/- 2,0%	2.202,18 €	2.104,76 €	2.193,36 €	1.929,08 €	730,23 €	867,55 €
LUMINOSITA' (luminosità, areazione, altezze dei vani, conformazione soffitti) +/- 3,0%	2.268,25 €	***	***	1.986,95 €	752,13 €	893,57 €
QUALITA' SPAZI COMUNI (androne ingresso, scala distributiva, galleria) +/- 3,0%	2.336,29 €	2.167,90 €	***	***	***	***
TIPOLOGIA INTERVENTO (restauro di tipo B, restauro di tipo A, restauro scientifico) +/- 1%	2.312,93 €	***	***	1.967,08 €	744,61 €	884,64 €
PRESENZA AFFRESCHI (pareti, soffitti, temi, ambientazioni) +/- 5,0%	2.428,58 €	2.276,30 €	***	***	***	***
QUALITA' MATERIALI (pavimenti, porte, finiture architettoniche, elementi di facciata) +/- 5,0%	2.550,01 €	***	***	***	***	***
PECULIARITA' IMMOBILE e flessibilità progettuale +/- 2,0%	2.601,01 €	2.321,82 €	2.237,23 €	2.006,42 €	759,51 €	902,33 €
	A-X	C-X	E-X	A -Y	B-Y	D-Y
VALORE UNITARIO DA COMPARAZIONE	2.601,01 €	2.321,82 €	2.237,23 €	2.006,42 €	759,51 €	902,33 €

CONCLUSIONI DELLA COMPARAZIONE

Considerando la metodologia di stima (*MARKET COMPARISON APPROACH*) definita al *Punto 20.01*, l'analisi di mercato e la scelta degli immobili comparabili definiti al *Punto 20.02*, i criteri di comparazione definiti al *Punto 20.03*, i valori unitari di riferimento per il compendio immobiliare in oggetto sono:

PALAZZO PRINCIPALE "X"

(€2.601,01 + € 2.321,82 + € 2.237,23)/3= **€ 2.386,68 al mq**

ALA A SERVIZI "Y"

(€2.006,42 + € 759,51 + € 902,33)/3= **€ 1.222,75 al mq**

**20.04) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
CRITERIO DEL SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE - SIM**

Le superfici delle singole aree del fabbricato saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili residenziali e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS) dove il computo della superficie esterna lorda commerciale utilizza il criterio del Sistema italiano di Misurazione ricavato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - CIV - Tecnoborsa.

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile indicate e desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate come segue, in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio "SIM".

In particolare, si precisa che:

- il coefficiente di ponderazione del piano seminterrato del palazzo principale viene quantificato pari al 60% poiché le superfici del piano presentano un buon rapporto di illuminazione ed areazione e sono in buona parte completamente fuori terra.
- il coefficiente di ponderazione del terrazzo viene quantificato pari al 60% in quanto lo spazio presenta una profondità dimensionale che connotano lo spazio come estensione all'esterno del piano terra, idoneo per lo svago e il tempo libero.
- il coefficiente di ponderazione della cantina del fabbricato a servizi viene considerata al 80% in quanto le superfici sono direttamente collegate all'abitazione, con un buon rapporto di illuminazione ed areazione, accessibili dal cortile e completamente fuori terra.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	TOTALE
	mq	ragg. commerciale	mq
PALAZZO PRINCIPALE			
ABITAZIONE p. terra - H.360	288,0	1	288,0
ABITAZIONE p. primo - H.360	288,0	1	288,0
ABITAZIONE p. secondo - H.410	289,5	1	289,5
CANTINA p. seminterrato	288,0	0,6	172,8
TERRAZZO	52	0,6	31,2
PORTICO	52	0,5	26,0
CORTILE	120,0	0,25	30,0
volume tecnico	15	0,15	2,3
		TOT.	1127,8
ALA A SERVIZI			
ABITAZIONE p.terra - H.300	80	1	80,0
CANTINA p.terra	80	0,8	64,0
CORTILE	15,0	0,25	3,8
CANTINA ammezzato	15	0,3	4,5
		TOT.	152,3

20.05) VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DELL'INTERA E PIENA PROPRIETA'

➤ 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 all'esecutata per la piena proprietà riferita alla quota di 1/2.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per il compendio immobiliare intero è:

PALAZZO PRINCIPALE "X"

€ 2.386,68 X mq 1127,8 = € 2.691.702,79

ALA A SERVIZI "Y"

€ 1.222,75 X mq 152,3 = € 186.225,14

e complessivamente € 2.877.927,93

➤ DEDUZIONE COSTI PER SANATORIE EDILIZIE SPESE TECNICHE E ONERI COMUNALI

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi per la Pratica di sanatoria Amministrativa per le difformità edilizie rilevate sul posto.

La spesa per la SANATORIA comprensiva di sanzione amministrativa comunale pari ad € 4.000,00, diritti di segreteria, spese tecniche e accatastamento finale è complessivamente pari a € 20.000,00.

Si precisa che, nell'ambito della procedura di regolarizzazione amministrativa, la Sovrintendenza dovendo rilasciare un parere autorizzativo, ha la possibilità di fare esaminare le opere oggetto di sanatoria ad una specifica commissione di esperti del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e che potrebbe emergere un aumento della sanzione comunale calcolata pari ad € 4.000,00 fino ad un massimo di € 20.000,00; tale eventuale importo aggiuntivo andrebbe ad aumentare i costi di sanatoria quantificati di € 20.000,00 diventando complessivamente € 40.000,00.

Ad oggi, non è possibile quindi avere la certezza dell'importo della sanzione, ma sulla base della propria esperienza, l'Esperto stimatore, in procedimenti amministrativi analoghi a quello in esame, presume che la sanzione da corrispondere sia € 4.000,00.

➤ DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento ad opere da demolire e ripristinare.

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

I valori unitari espressi al precedente *Punto 20.03* hanno già considerato lo stato d'uso e manutenzione degli immobili descritti nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

In relazione alle condizioni di incuria e abbandono in cui si trova il cortile esterno e i piani

seminterrati, come descritto ai precedenti *Punti 02.04*, viene riconosciuto un importo di spesa per opere di pulizia e manutenzione ordinaria del manufatto e dell'intera area di proprietà, pari a €2.500,00.

➤ 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 € 287.792,79 come si evidenzia dalla tabella sottostante.

VALORE IMMOBILI	DETRAZIONE	2.877.927,93 €
ASSENZA GARANZIA VIZI E DANNI EMENDABILI E NON	10%	287.792,79 €
DETRAZIONE PER SANATORIA	sanatoria	20.000,00 €
DETRAZIONE PER PULIZIA E MANUTENZIONE	pulizia	2.500,00 €
VALORE IMMOBILI CON DETRAZIONI	totale	2.567.635,14 €

20.06) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per

gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a € 2.567.635,14 e per arrotondamento € 2.568.000,00.

➤ **Valore finale della proprietà intera con deduzioni**

€ 2.568.000,00 - quota intera di piena proprietà

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.

I beni pignorati risultano in capo a ***** per la quota di 1/2 di piena proprietà ed in capo a ***** per la quota di 1/2 di piena proprietà e complessivamente l'intero con la riunione dei due procedimenti (E.I. 151/2019 e E.I. 131/2021).

Il compendio immobiliare pignorato è un palazzo intero formato da n.4 unità abitative con l'intera area coperta e scoperta, ma poichè si tratta di un palazzo storico vincolato dalla Sovrintendenza con cortile comune, aree comuni ed unità abitative non fisicamente separate come manufatti e impianti, non è possibile ipotizzare una divisibilità delle unità immobiliari.

In riferimento alla divisibilità dei beni, pertanto l'Esperto Stimatore ritiene che la proprietà in esame non sia "comodamente" divisibile in natura e nell'ipotesi di divisione, sicuramente disagevole, ritiene che comporterebbe uno svilimento del valore e/o della destinazione urbanistica.

Nello stato attuale, gli immobili non sono divisibili in natura.

L'ispezione ipotecaria effettuata il 22.04.2022 con verifica di eventuali creditori iscritti, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli effettuata sull'intero immobile e sui nominativi di entrambi gli esecutati non ha fatto emergere nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Le ispezioni ipotecarie eseguite si allegano (v. All 08).

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.

Piena proprietà intera di palazzo storico vincolato dalla Sovrintendenza ai sensi della Legge 01.06.1939 n.1089 con diritto di prelazione da parte del Ministero per i beni Culturali e ambientali previsto dall'art. 30 e seguenti della citata Legge, costituito da n.4 unità abitative e aree comuni sito a Cesena (FC) fra le vie Chiaramonti n.11 e Mura Federico Comandini nel centro storico di Cesena.

Le unità edilizie in esame sono distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 124 Part. 713 Sub 1 graffato 4 (cat. A/1 – classe 1 – vani 8), Sub 2 (cat. A/4 – classe 3 – vani 4), Sub 3 (cat. A/4 – classe 4 – vani 5,5), Sub 5 (cat. A/1 – classe 1 – vani 8) e al Catasto Terreni al Foglio 124 Part. 713 (ente urbano - mq 584).

La ricerca di accesso di atti abilitativi riferita alla proprietà in esame, ai precedenti proprietari e la ricerca di due pratiche edilizie relative ad un intervento di manutenzione straordinaria del 1988 ritrovato dall'Esperto stimatore in documenti storici del palazzo, non hanno prodotto alcun documento ufficiale come dichiarato nella comunicazione di “smarrimento pratiche” a firma dell'Arch. Antoniacchi Manuela, dirigente tecnico comunale del servizio preposto alla consultazione degli atti di archivio.

In seguito a ciò, come titolo abilitativo legittimo viene considerata la planimetria catastale di primo impianto che risale al 1976.

Le difformità edilizie rilevate sono in parte da sanare ed in parte da classificare come tolleranze grafiche esecutive.

Il fabbricato ricade nel centro storico di Cesena, viene classificato con tipologia a corte e nell'ambito del piano operativo della conservazione come tipologia di intervento si prevede il restauro e risanamento conservativo di tipo A per i palazzi e di tipo B per il terrazzo.

L'epoca di costruzione del palazzo definito da un precedente nucleo originario è del 1792 – 1796 per opera dell'Arch. Leandro Marconi e da quella data non sono stati eseguiti interventi edilizi sostanziali di restauro e/o ristrutturazione.

Lo stato conservativo del palazzo principale è “buono” mentre lo stato conservativo del fabbricato a servizi definito “ALA” è “normale”.

In riferimento ad una problematica strutturale legata ad una porzione di controsoffitto crollata e ad una porzione di controsoffitto a rischio di crollo imminente in un vano dell'ala servizi, è stata presentata istanza al giudice per richiesta di esecuzione di lavori di messa in sicurezza dell'area ammalorata ed il 31.03.2022 il G.E. (Dott. Fabio Santoro) ha emesso il decreto di autorizzazione.

Gli impianti e i servizi di energia elettrica, gas, acqua e riscaldamento sono centralizzati per le unità che rientrano nel palazzo principale ed autonomi per l'unità del fabbricato a servizi.

Alla data dei sopralluoghi (07.06.2021, 10.08.2021, 15.10.2021 e 17.03.2022) il compendio immobiliare pignorato si presentava ben identificato e identificabile; l'area esterna è accessibile dalla via mura Federico Comandini attraverso un portone carrabile, mentre il palazzo principale sempre collegato internamente al fabbricato a servizi e al cortile presenta accesso pedonale da via Chiaramonti.

Le unità abitative ai diversi piani da terra a secondo presentano altezza interna variabile da ml 3,0 a 4,1 e i piani a cantina e servizi sono quasi completamente fuori terra.

Le superfici lorde commerciali complessive sono:

- per il palazzo principale appartamenti con aree comuni pari a mq 288,0 a piano terra, mq 288,0 a piano primo, mq 289,5 a piano secondo, cantine pari a mq 288,0 nel piano seminterrato, terrazzo pari a mq 52 a piano terra, portico pari a mq 52 a piano seminterrato, cortile pari a mq 120,0 e volume tecnico pari a mq 15,0; inseguito all'applicazione dei coefficienti di ragguaglio commerciale, la superficie complessiva è mq **1127,8**.
- per il palazzo a servizi “Ala” appartamento pari a mq 80,0 a piano primo, cantine pari a mq 80 a piano terra, cortile pari a mq 15,0 e cantina pari a mq 15,0 nel piano ammezzato; inseguito all'applicazione dei coefficienti di ragguaglio commerciale, la superficie complessiva è **mq 152,3**.

Gli impianti presenti sono funzionanti e funzionali, ma privi di dichiarazioni di conformità.

MILLESIMI

Trattandosi di intero fabbricato non sono disponibili le quote millesimali riferite alle singole unità catastali.

VALORE LOCATIVO

Il palazzo principale è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente ma essendo privo di dichiarazioni di conformità degli impianti non esistono le condizioni per essere abitato e ne tantomeno concesso in locazione.

Nell'ipotesi di ottenimento dei certificati di conformità degli impianti con l'eventuale adeguamento degli stessi, si può quantificare un valore locativo mensile per abitazione civile in centro storico e stato conservativo normale.

Secondo i parametri OMI tale valore oscilla da € 6,8 a € 8,0 al mq al mese, e scegliendo il parametro più alto (€ 8,0) con l'applicazione del coefficiente di vetustà corrispondente a 30 anni (epoca dell'ultima manutenzione straordinaria) pari a 0,775, si ottiene € 6,2 al mq al mese.

Pertanto $\text{mq } 1127,8 \times € 6,2 = € 6.992,36$ arrotondato ad € 7.000,00 al mese e canone annuo di € 84.000,00.

Anche il palazzo a servizi "Ala" è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente ma essendo privo di dichiarazioni di conformità degli impianti non esistono le condizioni per essere abitato e ne tantomeno concesso in locazione.

Anche per il palazzo a servizi, nell'ipotesi di ottenimento dei certificati di conformità degli impianti con l'eventuale adeguamento degli stessi, si può quantificare un valore locativo mensile per abitazione di tipo economico in centro storico e stato conservativo normale.

Secondo i parametri OMI tale valore oscilla da € 5,1 a € 6,7 al mq al mese, e scegliendo il parametro intermedio (€ 5,9) con l'applicazione del coefficiente di vetustà corrispondente a 30 anni pari a 0,775, si ottiene € 4,6 al mq al mese.

Pertanto $\text{mq } 152,3 \times € 4,6 = € 700,58$ arrotondato ad €700,00 al mese e canone annuo di € 8.400,00.

Complessivamente, il canone di locazione per il palazzo principale è € 7.000,00 al mese e per il fabbricato a servizi è € 700,00 al mese.

Dalla somma si ottiene € 7.700,00 al mese e canone annuo di € 92.400,00.

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..

Il complesso, nella sua articolazione, non è divisibile e pertanto verrà venduto in lotto unico.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Il codice fiscale delle persone esegutate, come desunto dalle visure catastali (Agenzia delle Entrate) e validato dall'Anagrafe Tributaria, è

per ***** *****
per *****

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.

Per *****, dalla documentazione reperita la sig.ra ***** risulta coniugata in
con il signor (v. All. 15).

Nel certificato contestuale di famiglia (v. All. 15) la Sig. ra ***** nata a _____
risulta residente a _____ e alla data del rilascio del certificato
avvenuto il 04.05.2021 il nucleo familiare era composto dalla sig.ra

Nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, risulta che la signora *****
ha contratto matrimonio con il signor _____ e nelle annotazioni
marginali è indicato che gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Per *****, dalla documentazione reperita il signor ***** risulta coniugato
con la signora _____ (v. All. 15).

Nel certificato contestuale di famiglia (v. All. 15) il signor ***** nato a _____ risulta
residente a _____ e alla data del rilascio del certificato avvenuto il
20.12.2021 il nucleo familiare era composto dal signor ***** e dalla moglie _____ (v.
All. 15).

Nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, risulta che il signor ***** ha
contratto matrimonio con la signora _____ e nelle annotazioni
marginali è indicato che gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni (v. All. 15).

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.

All'indirizzo di via Chiaramonti n.11-12, la banca dati dell'anagrafe del Comune di Cesena
non rileva alcun nominativo residente.

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).

Le cause rilevate e le domande giudiziali trascritte sugli immobili sono quelle già descritte al
Punto 4, e precisamente:

- Trascrizione del 23.06.1999
ATTO DI COMPRAVENDITA Pubblico Ufficiale Dott. Paolo Giunchi
Repertorio 116525 del 18.06.1999
registro particolare 5792 registro generale 8207
Documenti successivi correlati:
- 4. Annotazione n. 2019 del 27.08.2002 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)

5. Annotazione n. 2408 del 02.07.2009 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
 6. Annotazione n. 2331 del 30.08.2019 (NULLITA')
- Trascrizione del 12.07.2002
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO AI SENSI ART. 321 C.P.P. Pubblico Ufficiale GIP – Tribunale di Forlì
Repertorio 2861/2002 del 10.07.2002
registro particolare 7656 registro generale 11875
 - Trascrizione del 02.08.2002
DOMANDA GIUDIZIALE – DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO ATTI Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì Sezione di Cesena
Repertorio 5383 del 30.07.2002
registro particolare 8617 registro generale 13389
 - Trascrizione del 06.08.2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO AI SENSI ART. 321 C.P.P. Pubblico Ufficiale - Tribunale di Ancona
Repertorio 5634/2010 del 27.07.2010
registro particolare 8779 registro generale 14905

Dall'esame dei documenti si evince la conclusione del procedimento di domanda giudiziale con dichiarazione di NULLITA' trascritta con annotazione n.2331 del 30.08.2019:

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE

Descrizione NULLITA'

- *A favore ***** nata a Cesena il 06.09.1968, ***** nato a Cesena il 10.04.1974 e ***** nato a Cesena il 27.09.1969.*
- *contro GUERRINI LEONE nato a Cesena (FC) il 09.10.1909*

QUADRO D

*SI DICHIARA LA NULLITA' DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN CESENA IL 18.06.1999 TRA GUERRINI LEONE E ***** , GOLLINUCCI GIACOMO E GOLLINUCCI MICHELA, AVENTE AD OGGETTO LA NUDA PROPRIETA' DEL PALAZZO GUERRINI BRATTI SITO IN CESENA VIA CHIARAMONTI N.11-12 E VIA MURA PORTA TROVA, TRASCRITTO IN DATA 23.06.1999 ALL'ART. 5792. SI FA PRESENTE CHE LA SENTENZA DI PRIMO GRADO E' STATA APPELLATA CON SENTENZA DELLA CORTE D'APPELLO N.2896/2018, QUEST'ULTIMA PASSATA IN GIUDICATO IN DATA 17.06.2019.*

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.

Gli Immobili sono soggetti all'Imposta di Registro in quanto intestati a persone fisiche.

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.

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 SENZA 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.

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (30.11.2021) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia all'esecutato 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. 16). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 30.11.2021), 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.

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 16).

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" *
Allegato - RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *
AII.01 - COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO
AII.02 - MAPPA CATASTALE E PLANIMETRIE CATASTALI
AII.03 – VISURE CATASTALI STORICHE
AII.04 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
AII.05 – VERBALE DI REGISTRAZIONE DI TESTAMENTO PUBBLICO
AII.06 – ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18.06.1999 OGGETTO DI ANNULLAMENTO
AII.07 – ATTI NOTARILI E SUCCESSIONI TESTAMENTARIE PRECEDENTI
AII.08 - VISURE CONSERVATORIA E NOTE DI TRASCRIZIONE
AII.09 – VINCOLO MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI
AII.10 – RELAZIONE STUDIO CALDARA SU ATTI PREGIUDIZIEVOLI E VINCOLI
AII.11 - COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
AII.12 – ACCESSO ATTI - COMUNICAZIONE DI SMARRIMENTO PRATICHE E PRECEDENTI ATTI EDILIZI DA DOCUMENTI STORICI
AII.13 – ISTANZA PROBLEMI STRUTTURALI , RELAZIONE TECNICA e ISTANZA G.E.
AII.14 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI- APE
AII.15 - DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA
AII.16 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *
* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale

Cesena, li 22.04.2022

Con osservanza

CTU Stimatore

Arch. Enrica Rossi