

# **TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

## **Esecuzione Immobiliare n° 126/2021**



## IDENTIFICAZIONE

### LOTTO 1

**PIENA PROPRIETA' di alloggio posto al piano 1° e sottotetto di un fabbricato residenziale ubicato in Comune di Cesena, Via Don Giovanni Ceresini n.39 int.2, oltre a garage e corte pertinenziale in comune con altra u.i.,**



Ortofoto del fabbricato che comprende l'immobile pignorato

### LOTTO 2:

**PIENA PROPRIETA' GRAVATA DA DIRITTO D'ABITAZIONE FINO AL 28.08.2032 di alloggio posto al piano T° e seminterrato di un fabbricato residenziale ubicato in Comune di Cesena, Via**



**Don Giovanni Ceresini n.39 int.1, oltre a garage e corte pertinenziale in comune con altra u.i.,**



Ortofoto del fabbricato che comprende l'immobile pignorato

**DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

**LOTTO 1**

Il fabbricato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

-fg. 148, pc. 2167, **sub. 8**, cat. A/3, cl. 3, v. 6,5, R.C. 553,90

-fg. 148, pc. 2167, **sub. 11**, cat. C/6, cl.3, mq.47, R.C. 242,73

in capo alla Sig.ra

omissis...



oltre al BCNC

-fg. 148, pc. 2167, **sub. 9**, scala esterna e corte comune ai sub.7-8

Al Catasto Terreni l'area pertinenziale del fabbricato che comprende l'unità pignorata (sub.8) e anche la (sub.7), risulta distinta al:

-fg. 7, pc.lla 2167, mq. 580 E.U. (corte comune)

\*\*\*

## **LOTTO 2**

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

-fg. 148, pc. 2167, **sub. 7**, cat. A/3, cl. 3, v. 8, R.C. 681,72

-fg. 148, pc. 2167, **sub. 12**, graffata con

fg. 148, pc. 834, **sub. 11**, cat. C/6, cl.3, mq.52, R.C. 268,56

in capo alla Sig.ra

omissis....

oltre al BCNC

-fg. 148, pc. 2167, sub. 9, scala esterna e corte comune ai sub.7-8

Al Catasto Terreni l'area pertinenziale del fabbricato che comprende l'unità pignorata (sub.7) e anche la (sub.8), risulta distinta al:

-fg. 7, pc.lla 2167, mq. 580 E.U. (corte comune)

\*\*\*

## **DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA**

### **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E**

### **CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

\*\*\*

Ai fini del quesito è necessario fare la seguente premessa:



- Art.11952 del 23.11.2017 Ordinanza di Sequestro Conservativo dei beni e crediti dell'esecutata Sig.ra omissis...;
- Art.1671 del 08.07.2021 Sentenza Condanna Esecutiva a carico dell'esecutata Sig.ra omissis.....;
- in virtù di ciò il sequestro preventivo veniva convertito in pignoramento ai sensi dell'art.156 disp. att. c.p.c.

Dalla lettura degli atti suddetti si rileva quanto segue:

### **LOTTE 1 e 2**

Per quanto riguarda le unità immobiliari destinate ad alloggi, distinte con:

- **pc.2167 sub.7**
- **pc.2167 sub.8**

i dati catastali indicati nei suddetti atti **risultano** corrispondenti a quelli oggi in visura.

Per quanto riguarda le unità immobiliari destinate a garage, distinte con:

- **pc. 2167, sub. 10**
- **pc. 2167, sub. 4**
- **pc. 834, sub. 2**
- **pc. 834, sub. 4**

i dati catastali indicati nei suddetti atti **non risultano** corrispondenti a quelli oggi in visura.

La non corrispondenza dipende da variazioni catastali eseguite in data 02.07.2019 prot. n.93153.

### **Per chiarezza di quanto sopra esposto si indicano i seguenti:**

#### **DATI INDICATI NELL'ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

-fg. 148, pc. 2167, **sub. 7**, cat. A/3, cl. 3, v. 8, R.C. 681,72



- fg. 148, pc. 2167, **sub. 8**, cat. A/3, cl. 3, v. 6,5, R.C. 553,90
- fg. 148, pc. 2167, **sub. 10**, cat. C/6, cl.3, mq.20, R.C. 103,29
- fg. 148, pc. 2167, **sub. 4**, cat. C/6, cl.2, mq.21, R.C. 93,27
- fg. 148, pc. 834 , **sub. 2**, cat. C/6, cl.3, mq.13, R.C. 67,14
- fg. 148, pc. 834 , **sub. 4**, cat. C/6, cl.3, mq.4, R.C. 20,66

oltre al BCNC

- fg. 148, pc. 2167, sub. 9, scala esterna e corte comune ai sub.7-8

#### **DATI CATASTALI ATTUALI**

- fg. 148, **pc. 2167, sub. 7**, cat. A/3, cl. 3, v. 8, R.C. 681,72
- fg. 148, **pc. 2167, sub. 8**, cat. A/3, cl. 3, v. 6,5, R.C. 553,90
- fg. 148, **pc. 2167, sub. 11**, cat. C/6, cl.3, mq.47, R.C. 242,73
- fg. 148, **pc. 2167, sub. 12**, graffata con
- fg. 148, **pc. 834, sub. 11**, cat. C/6, cl.3, mq.52, R.C. 268,56

oltre al BCNC

- fg. 148, **pc. 2167, sub. 9**, scala esterna e corte comune ai sub.7-8

\*\*\*

#### **COMMENTI**

#### **LOTTE 1-2**

Nell'ordinanza del sequestro conservativo **non vengono** indicate le particelle di sedime e pertinenza degli immobili pignorati. Lo scrivente ritiene che non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, lasciando comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni valutazione al riguardo.

\*\*\*

#### **DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE**



## **LOTTO 1**

Il pignoramento colpisce la quota pari a 1/1 di un alloggio posto al piano 1° con sottotetto e garage al piano seminterrato, così composti:

- alloggio (pc.2167 sub.8), al piano primo, composto da n.4 vani principali e n.3 accessori al piano e n.2 vani accessori al piano sottotetto;
- Locale garage (pc.2167 sub.11), al piano seminterrato, composto da n.1 vano principale;

\*\*\*

## **LOTTO 2**

Il pignoramento colpisce la quota pari a 1/1 gravata da diritto d'abitazione fino al 28.08.2032 di un alloggio posto al piano T con cantine e garage al piano seminterrato, così composti:

- alloggio (pc.2167 sub.7), al piano terra, composto da n.4 vani principali e n.2 accessori al piano e n.3 vani accessori al piano seminterrato;
- Locale garage (pc.2167 sub.12 graffato con pc.834 sub.11), al piano seminterrato, composto da n.1 vano principale;

\*\*\*

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **LOTTO 1**

PIENA PROPRIETA' di alloggio posto al piano 1° e sottotetto di un fabbricato residenziale ubicato in Comune di Cesena, Via Don Giovanni Ceresini n.39 int.2, oltre a garage privato e corte pertinenziale in comune con altra u.i.,

L'alloggio si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.75 ca. oltre a due balconi,



posti uno sul fronte strada e uno sul retro, della superficie complessiva pari

a

mq.12 ca. Da segnalare che fanno parte dell'alloggio anche un balcone di ingresso, chiuso a veranda, un ripostiglio nel balcone posto sul retro e una porzione di bagno che non risultano conformi alle normative. Di tali difformità viene relazionato al successivo al punto 14).

Dall'interno dell'alloggio una scala di legno collega il piano primo con un piano sottotetto, costituito da locali di servizio, con altezza variabili da cm.0,80 all'imposta a cm.2,50 al colmo, per una superficie calpestabile pari a mq.32 ca.

Completano il Lotto 1 il garage, posto alla quota del piano strada di Via Don Ceresini, di superficie calpestabile pari a mq.46 ca. Da segnalare che il garage è privo della parete di separazione con altra unità adibita a garage, facente parte il Lotto 2.

L'accesso all'alloggio è garantito dalla Via Don Ceresini tramite una scala esterna, in comune con altra unità immobiliare, fino alla quota della corte pertinenziale e, da questa, una scala a due rampe per accedere all'ingresso dell'alloggio.

Nell'area cortiliva esterna, in comune con altra unità immobiliare, è posta una piscina della superficie pari a mq.42 ca.

Il fabbricato risulta costruito nei primio anni 1970 con struttura mista (muratura portante e pilastri in c.a.) ed impalcati in latero cemento.

Per quanto riguarda le finiture l'alloggio risulta dotato di finiture discrete, tipiche degli anni di costruzione, con pavimenti in gress/monocottura a tutto l'alloggio, moquette al piano sottotetto, infissi in parte legno ed in parte in





pvc con vetro camera, sistemi di oscuramento in parte in tapparelle in pvc ed in parte con persiane, porte in legno tamburato.

L'alloggio risulta dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti in acciaio e caldaia a gas.

Per quanto riguarda l'area pertinenziale scoperta, in comune con altra unità immobiliare, risulta in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino.

\*\*\*

## **LOTTO 2**

PIENA PROPRIETA' GRAVATA DA DIRITTI D'ABITAZIONE FINO AL 28.08.2033 di alloggio posto al piano T e seminterrato di un fabbricato residenziale ubicato in Comune di Cesena, Via Don Giovanni Ceresini n.39 int.2, oltre a garage privato e corte pertinenziale in comune con altra u.i.,

L'alloggio si compone di cucina, soggiorno, due camere da letto ed un bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.75 ca. oltre a due balconi, posti uno sul fronte strada e uno sul retro, della superficie complessiva pari

a

mq.12 ca. Da segnalare che fanno parte dell'alloggio anche un balcone chiuso a veranda, un ripostiglio nel balcone posto sul retro e una porzione di bagno che non risultano conformi alle normative. Di tali difformità viene relazionato al successivo punto 14).

Dall'interno dell'alloggio una scala di legno collega il piano terra con un piano seminterrato, costituito da una ampia tavernetta, un bagno e locale di servizio, per una superficie calpestabile pari a mq.75 ca.

Completano il Lotto 2 il garage, alla quota del piano strada di Via Don Ceresini, di superficie calpestabile pari a mq.45 ca. Da segnalare che il



garage è privo della parete di separazione con altra unità adibita a garage, facente parte il Lotto 1.

L'accesso all'alloggio è garantito dalla Via Don Ceresini tramite una scala esterna, in comune con altra unità immobiliare, fino alla quota della corte pertinenziale.

Nell'area cortiliva esterna, in comune con altra unità immobiliare, è posta una piscina della superficie pari a mq.42 ca.

Il fabbricato risulta costruito nei primio anni 1970 con struttura mista (muratura portante e pilastri in c.a.) ed impalcati in latero cemento.

Per quanto riguarda le finiture l'alloggio risulta dotato di finiture discrete, tipiche degli anni di costruzione, con pavimenti in gress/monocottura a tutto l'alloggio, infissi in parte in pvc con vetro camera, sistemi di oscuramento con persiane, porte in legno tamburato.

L'alloggio risulta dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti in acciaio e caldaia a gas.

Per quanto riguarda l'area pertinenziale scoperta, in comune con altra unità immobiliare, risulta in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino.

\*\*\*

## RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

### LOTTO 1

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

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

\*\*\*







\*\*\*

## LOTTO 2

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

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.







\*\*\*

[VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE](#)

[DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA](#)

### **LOTTE 1 e 2**

Il bene pignorato risulta passato in proprietà alla debitrice esecutata in forza ai seguenti titoli:

- **atto compravendita** notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena, n. rep.17.649 del 11.03.1993, trascritto a Forlì il 27.03.1993 all'art.2234;
- **scrittura privata con sottoscrizione autentica**, notaio Paolo Giunchi di Cesena, rep.167.235 del 27.12.2010, trascritto a Forlì il 27.12.2010 agli art.li 1011-1012.

\*\*\*

[ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI](#)



**GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E**

**PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ**

Per gli immobili in oggetto non è stata prodotta la relazione notarile di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., ma il certificato ipotecario. Di seguito vengono indicate le note relative all'esecutata omissis....:

**LOTTE 1-2**

a favore

- **Art.2157 del 26.02.1969**, atto compravendita notaio RICCHI Corrado del 27.01.1969 per acquisto terreno, contro omissis...;
- **Art.4849 del 14.10.1975**, atto permuta notaio PISTOCCHI Agostino del 17.09.1975 n. rep.19448, contro omissis...
- **Art.1610 del 20.02.1988**, divisione giudiziale del 19.12.1988, contro omissis...;
- **Art.2234 del 27.03.1993**, atto compravendita notaio SCARDOVI M.Chiera del 11.03.1993 n. rep.17649, contro omissis....;
- **Art.1011 del 26.01.2011**, scittura privata con sottoscrizione autenticata presso notaio GIUNCHI Paolo del 27.12.2010 n. rep.167235/60677, contro omissis....
- **Art.1012 del 26.01.2011**, scittura privata con sottoscrizione autenticata presso notaio GIUNCHI Paolo del 27.12.2010 n. rep.167235/60677, contro omissis...;
- **Art.1013 del 26.01.2011**, scittura privata con sottoscrizione autenticata presso notaio GIUNCHI Paolo del 27.12.2010 n. rep.167235/60677, contro omissis....;





contro

- **Art.2409 del 03.03.1970**, atto compravendita notaio PISTOCCHI Agostino del 05.02.1970, n. rep.855/295 a favore omissis...
- **Art.4849 del 14.10.1975**, atto permuta notaio PISTOCCHI Agostino del 17.09.1975 n. rep.19448, a favore di omissis....
- **Art.1011 del 26.01.2011**, scrittura privata con sottoscrizione autenticata presso notaio GIUNCHI Paolo del 27.12.2010 n. rep.167235/60677, a favore di omissis...;
- **Art.1012 del 26.01.2011**, scrittura privata con sottoscrizione autenticata presso notaio GIUNCHI Paolo del 27.12.2010 n. rep.167235/60677, a favore di omissis....;
- **Art.1013 del 26.01.2011**, scrittura privata con sottoscrizione autenticata presso notaio GIUNCHI Paolo del 27.12.2010 n. rep.167235/60677, a favore di omissis....
- **Art.4766 del 04.05.2011**, atto giudiziario n.310 del 15.03.2011 per assegnazione casa coniugale ex art.155 quater C.C. a favore di omissis...
- **Art.7837 del 25.07.2013**, Pignoramento Immobiliare n. rep.225 del 05.07.2013, a favore di omissis...;
- **Art.9863 del 12.10.2015**, Pignoramento Immobiliare n. rep.543 del 22.09.2015, a favore omissis...;
- **Art.11952 del 23.11.2017**, Ordinanza Sequestro Conservativo n. rep.4772 del 04.11.2017, a favore di omissis...;
- **Art.1671 del 08.07.2021**, Sentenza Condanna Esecutiva n. rep.639 del 03.06.2021, a favore di omissis...;

L'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica in via telematica, presso



la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, dell'elenco delle note, aggiornata alla data del 13.12.2022.

Rispetto alle note indicate nel certificato ipotecario vi sono altre note ma riferite ad altri immobili.

\*\*\*

**PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI**

**IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

**LOTTI 1-2-3**

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

\*\*\*

**DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

**(EVENTUALI OMESSSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);**

**LOTTO 1**

Per quanto riguarda il Lotto 1 nulla da segnalare.

**LOTTO 2**

Per quanto riguarda il Lotto 2 si rileva quanto segue:

- in data 27.12.2010, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata presso notaio GIUNCHI Paolo del n. rep.167235/60677, alcune porzioni di immobili, fra cui l'unità immobiliare (garage) distinta con:

- fg.148, pc.2167, sub.4 (garage)

venivano permutate con i Sig.ri omissis... risultava assegnataria dell'intera quota di proprietà delle seguenti unità:

- fg.148, pc.2167, sub.4, mq. 21 (garage)



•fg.148, pc.834, sub.2,

•fg.148, pc.834, sub.4,

•fg.148, pc.834, sub.7,

- in data 15.03.2011, con Ordinanza del Presidente del Tribunale di Forlì n. rep.310/2011, veniva assegnato alla Sig.ra omissis...., un alloggio ed un garage distinti catastalmente al:

•fg.148, pc.2167 sub.7 (alloggio)

•fg.148, pc.2167, sub.4, mq.21 (garage)

- in data 02.07.2019, a seguito di pignoramento immobiliare n. rep.225 del 05.07.2013, a favore di omissis... trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì all'Art.7837 del 25.07.2013, il perito incaricato, al fine di aggiornare la situazione dei luoghi con quella catastale, presentò pratica di fusione di alcune particelle, tra le quali quelle suindicate.

Nello specifico furono fuse le pc.834 sub.2 e sub.4, pc.2167 sub.4, sub.6 e sub.10 costituendo le nuove:

•fg.148, pc.2167 sub.11

•fg.148, pc.2167 sub.12 graffato con

pc.834 sub.11 di mq.52 (garage in uso alla omissis....)

Si rileva, pertanto, che il garage pignorato di proprietà dell'esecutata, risulta gravato in parte (per mq.21) dall'uso della Sig.ra omissis... fino al 28.08.2032.

\*\*\*

**RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO**

**ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO**



*IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO.....*

**LOTTO 1**

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra omissis...

Dalla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

**LOTTO 2**

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra omissis... (ex nuora dell'esecutata) e dalla figlia omissis... minore.

L'occupazione è legittimata dall'Ordinanza del Presidente del Tribunale di Forlì per assegnazione casa coniugale, ex art.1556 quater C.C. trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì all'art.4766 del 04.05.2011.

Il termine della assegnazione è fissato al raggiungimento della indipendenza economica della minore, determinato dall'E.S. al 28.08.2033.

Dalla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazioni in essere.

\*\*\*

*PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI*



DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A

CARICO DELL'ACQUIRENTE;

\*\*\*

VINCOLI ..... ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

**LOTTE 1 e 2**

Dall'atto di compravendita del 11.03.1993, n. rep.17.649 stipulato presso il notaio SCARDOVI M.C., risultano le seguenti:

- servitù attiva di passaggio costituita con atto autentificato dal notaio PISTOCCHI A. di Cesena in data 17.09.1975 n. rep.19448
- diritto di superficie al di sotto delle pc.lle 834 e 835 del fg.148 del N.C.T., diritti sorti con atto autentificato dal notaio PISTOCCHI A. di Cesena in data 17.09.1975 n. rep.19448.

Inoltre, non risultano, dalla lettura degli atti suindicati, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili).

\*\*\*

VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI,

DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

**LOTTE 1-2-3**

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

\*\*\*

VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE



## **LOTTOI 1 e 2**

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

\*\*\*

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

## **LOTTI 1 e 2**

Le unità pignorate non risultano essere sottoposte a regime condominiale. Tuttavia va rilevato che trattasi di n.2 alloggi facenti parte un edificio residenziale con corte comune. Nella corte comune è ubicata una piscina. Dalle informazioni assunte alcune utenze sono assegnate all'alloggio del piano primo (luce garage, irrigazione giardino) e altre all'alloggio del piano terra (luce giardino, pompa e riscaldamento piscina). Non risultano esserci altre formalità, vincoli od oneri di cui al quesito.

\*\*\*

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

## **LOTTI 1 e 2**

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo la gestione delle utenze collegate ai singoli alloggi, ma di uso comune, può determinarsi in €2.800,00/annui per entrambi gli alloggi.



\*\*\*

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

**LOTTI 1 e 2**

Per il Lotti 1 e 2 non risulta necessario acquisire il CDU.

\*\*\*

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

**LOTTI 1 e 2**

Non necessario

\*\*\*

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

**LOTTI 1 e 2**



Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena il fabbricato, che comprende le unità oggetto di pignoramento, risulta costruito in forza ai seguenti titoli:

- Licenza di Costruzione n.135 del 10.03.1969 per nuovo edificio
- Variante alla LdC n.135/69 del 04.12.1970
- Variante alla LdC n.135/69 del 22.01.1974
- Abitabilità n.157 del 30.07.1974
- Concessione Edilizia in sanatoria n.170 del 25.03.1983
- Concessione Edilizia n.113 del 11.06.1998 per garage
- Variante alla C.E. n.113/98 del 28.10.1999
- Variante alla C.E. n.113/98 del 11.01.2002
- Concessione Edilizia n.313 del 24.07.2000 per scala esterna
- Variante alla C.E. n.313/00 del 16.01.2001
- DIA n.748 del 13.06.2007 per piscina esterna.

N.B. Le pratiche edilizie n.113/1998, n.313/2000 e n.748/2007 risultano tutte aperte, ancora da chiudere.

\*\*\*

#### DIFFORMITA' LOTTO 1

L'alloggio al piano primo presenta le seguenti difformità:

- a) chiusura di balcone posto allo sbarco della scala con parapetti in laterizio ed infissi in pvc, a creare uno spazio aggiuntivo del soggiorno e collegato a questo;
- b) chiusura di una porzione di terrazzo posto sul retro con pareti in laterizio in corrispondenza del bagno per consentirne l'allungamento dello stesso e conseguente modifica di finestra in porta per il collegamento;





- c) chiusura di una porzione di terrazzo posto sul retro con pareti in laterizio per la realizzazione di un piccolo ripostiglio;
- d) demolizione di pareti interne divisorie nel vano soggiorno;
- e) modifica apertura porta finestra soggiorno/terrazzo;
- f) realizzazione di scala arredo in legno, posta nel vano soggiorno, per consentire il collegamento del vano con il piano sottotetto;
- g) utilizzo di una porzione di sottotetto;

\*\*\*

#### DIFFORMITA' LOTTO 2

##### L'alloggio ai piano terra presenta le seguenti difformità:

- a) chiusura di balcone posto allo sbarco della scala con parapetti in laterizio ed infissi in pvc, a creare uno spazio aggiuntivo del soggiorno e collegato a questo;
- b) chiusura di una porzione di terrazzo posto sul retro con pareti in laterizio in corrispondenza del bagno per consentirne l'allungamento dello stesso e conseguente modifica di finestra in porta per il collegamento;
- c) chiusura di una porzione di terrazzo posto sul retro con pareti in laterizio per la realizzazione di un piccolo ripostiglio;
- d) realizzazione di locale sottoscala posto all'ingresso;
- e) realizzazione di pareti interne nel vano soggiorno;
- f) apertura di porta interna di collegamento tra vano cucina e disimpegno;
- g) modifica apertura porta finestra soggiorno/terrazzo;
- h) realizzazione di scala di collegamento con il piano interrato;

##### L'alloggio ai piano interrato presenta le seguenti difformità:

- i) demolizione di pareti interne non portanti;



l) modifica della posizione del bagno;

m) riduzione dell'altezza dei locali;

\*\*\*

DIFFORMITA' OPERE PERTINENZIALI COMUNI AI LOTTI 1 E 2

Piscina:

a) diversa sagoma della piscina.

\*\*\*

*PROCEDA, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA POSSIBILTA'*

*DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL DPR 6.6.2001 N.380, PRECISANDO*

*GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE*

*PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO....*

## **LOTTO 1**

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesena, le difformità di cui ai punti **a), b), c)** ed **e)** non risultano sanabili e, pertanto, dovranno essere rimosse/ripristinate. I costi presunti dell'intervento possono essere stimati in €.13.000,00.

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

Per quanto riguarda la difformità di cui al punto **g)** la possibilità di sanatoria è legata ad una valutazione di idoneità statica dell'impalcato per variazione dei carichi variabili. Nel caso specifico vengono considerate le spese tecniche per tale valutazione, pari a €. 5.000,00.

Per quanto riguarda la difformità rilevata della sagoma della piscina potrà essere presentata SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.17 L.R. 23/2004 oltre a



denuncia sismica in sanatoria, per un importo complessivo di sanzioni e spese tecniche pari a €. 7.000,00. Detto importo, preso atto che la piscina è posta su area pertinenziale in comune con altra unità immobiliare, dovrà essere diviso fra le due unità, Lotto 1 e Lotto 2.

Le spese complessive per opere di ripristino, sanatorie e spese tecniche relative il Lotto 1 ammontano a €. **25.500,00**.

Eventuali somme a conguaglio per la Sanatoria che dovessero essere richieste dal Comune di Cesena in fase di istruttoria e che non vengono ora contemplate, saranno a carico dell'aggiudicatario.

## **LOTTO 2**

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesena, le difformità di cui ai punti **a), b), c), d), g)** ed **l)** non risultano sanabili e, pertanto, dovranno essere rimosse/ripristinate. I costi presunti dell'intervento possono essere stimati in €. 16.000,00.

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punto **e), f), h), i)** ed **m)** potrà essere presentata CILA in Sanatoria ai sensi dell'art.16/bis L.23/2004 previa sanzione di €. 1.000,00 e spese tecniche, valutabili in €. 6.000,00.

Per quanto riguarda la difformità rilevata della sagoma della piscina potrà essere presentata SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.17 L.R. 23/2004 oltre a denuncia sismica in sanatoria, per un importo complessivo di sanzioni e spese tecniche pari a €.7.000,00. Detto importo, preso atto che la piscina è posta su area pertinenziale in comune con altra unità immobiliare, dovrà essere diviso fra le due unità, Lotto 1 e Lotto 2.

Le spese complessive per opere di ripristino, sanatorie e spese tecniche relative il Lotto 2 ammontano a €. **26.500,00**.



Eventuali somme a conguaglio per la Sanatoria che dovessero essere richieste dal Comune di Cesena in fase di istruttoria e che non vengono ora contemplate, saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*

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

Dalle informazioni assunte non risultano gravami di cui sopra.

\*\*\*

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

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica; l'E.S. ha provveduto a redigere gli attestati richiesti.

### **LOTTO 1**

- APE n. 00452-043218-2015 valevole fino al 29.04.2025.

### **LOTTO 2**

- APE n. 00452-043208-2015 valevole fino al 29.04.2025.

\*\*\*

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



LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA

Gli immobili non sono esenti pertanto è stato prodotto l'APE sia per il Lotto 1 che per il Lotto 2.

\*\*\*

QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U.,  
PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È  
NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA  
AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI  
(O COMUNQUE SUPERIORI A €3.000,00)

**LOTTO 1**

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

**LOTTO 2**

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

\*\*\*

QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE  
E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI...

**LOTTE 1 - 2**

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



\*\*\*

PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO....),

ESPONENDO

\*\*\*

CRITERI GENERALI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del cosiddetto "**più probabile valore di mercato**" **eseguito per comparazione diretta.**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso simili a quelle oggetto di stima,** con le medesime caratteristiche di quelli in oggetto.

Si terrà conto che gli immobili pignorati sono ubicati in Comune di Cesena. Inoltre occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione degli immobili, delle finiture interne, dello stato conservativo in generale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle opere da sanare e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "normale"** rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo), rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

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



seguito sarà calcolata per i Lotti 1 e 2.

### **FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

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

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, dello stato conservativo e della richiesta offerta dal mercato, sia da ritenersi congruamente pari a €1.700,00/mq sia per il Lotto 1 che per il Lotto 2.

Per quanto riguarda le superfici vengono di seguito indiate le superfici commerciali delle singole unità immobiliari, depurate delle superfici oggetto di ripristino (superfici abisive), e ragguagliate da coefficienti in base allo loro funzione.

### **DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI**



## LOTTO 1

Alloggio piano primo (pc.2167 sub.8)

Misure					
Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
alloggio p.primo	mq.	89,00	x	1,00 =	mq. 89,00
balconi p.primo	mq.	29,00	x	0,30 =	mq. 8,70
ripost. p.sottotetto	mq.	36,00	x	0,50 =	mq. 18,00
quota parte piscina	mq.	25,00	x	0,40 =	mq. 10,00
quota parte corte comune	mq.	200,00	x	0,05 =	mq. 10,00
					<b>135,70</b> x

arrotondabile a **mq.136,00**

Garage (pc.2167 sub.11)

Misure					
Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
garage p.terra	mq.	52,00	x	0,50 =	mq. 26,00
					<b>26,00</b> x

arrotondabile a **mq.26,00**

La superficie commerciale dell'immobile Lotto 1 è mq. 136,00 + 26,00 =

**mq.162,00.**

## LOTTO 2

Fabbricato piano terra (pc.2167 sub.7)

Misure					
Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
alloggio p.terra	mq.	89,00	x	1,00 =	mq. 89,00





balconi p terra	mq.	30,00	x	0,30	=	mq.	9,90
cantina p.interrato	mq.	89,00	x	0,50	=	mq.	44,50
quota parte piscina	mq.	25,00	x	0,40	=	mq.	10,00
quota parte corte comune	mq.	200,00	x	0,05	=	mq.	10,00
							<b>163,40</b>

arrotondabile a **mq.163,00**

Autorimessa (pc.2167 sub.12 graffato con pc.834 sub.11)

Misure							
Descrizione	Superficie			Rapporto Mercantile			Superficie Commerciale
garage p.terra	mq.	54,00	x	0,50	=	mq.	27,00
							<b>27,00</b>

arrotondabile a **mq.27,00**

La superficie commerciale dell'immobile Lotto 2 è mq. 163,00 + 27,00 =  
**mq.190,00.**

## VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

### LOTTO 1

Il valore di stima della quota intera pignorata, sarà la seguente:

Superficie commerciale mq. 162,00 x €/mq 1.700,00 = €. 275.400,00

Il valore sopra indicato **deve essere ridotto** dei **costi da sostenere per opere di ripristino**, quantificati in € 25.500,00 (IVA compresa), oltre ad una **quota pari al 10% per assenza di garanzia per vizi**, trattandosi di vendita giudiziaria.

Il valore finale sarà desunto quindi dalla seguente differenza:



- Valore sopra indicato	€. 275.400,00 –
- costi da sostenere c.s.d.	<u>€. 25.500,00 =</u>
	€. 249.900,00 –
- quota 10% per garanzia	<u>€. 24.990,00 =</u>
Valore di Mercato	€. 224.910,00

arrotondabile a €. **225.000,00**

(diconsi euro duecentoventicinquemila/00).

\*\*\*

## **LOTTO 2**

Il valore di stima della quota intera pignorata, sarà la seguente:

Superficie commerciale mq. 190,00 x €/mq 1.700,00 = €. 323.000,00

Tenuto conto che l'immobile è gravato dal diritto d'abitazione fino al 28.08.2032 a seguito di atto giudiziario n.310 del 15.03.2011 per assegnazione casa coniugale ex art.155 quater C.C. a favore di ZUCCHI Maria Chiara, preso atto del parametro indicato nella tabella per la determinazione del diritto di abitazione a tempo determinato, corrispondente a 11,68%, il valore del diritto di abitazione è pari a:

€. 323.000,00 x 0.1168 = €. 37.726,40

Il valore della nuda proprietà è pertanto pari a:

€. 323.000,00 - €. 37.726,40 = €. 285.273,60

arrotondabile a €. 285.000,00

Il valore sopra indicato **deve essere ridotto** dei **costi da sostenere per opere di ripristino**, quantificati in € 26.500,00 (IVA compresa), oltre ad una **quota pari al 10% per assenza di garanzia per vizi**, trattandosi di vendita giudiziaria.



Il valore finale sarà desunto quindi dalla seguente differenza:

- Valore sopra indicato	€. 285.000,00 –
- costi da sostenere c.s.d.	<u>€. 26.500,00 =</u>
	€. 258.500,00 –
- quota 10% per garanzia	<u>€. 25.850,00 =</u>
Valore di Mercato	€. 232.650,00

arrotondabile a **€.233.000,00**

(diconsi euro duecentotrentatremila/00)

\*\*\*

NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL  
NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI  
IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA.....  
PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI,  
DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO  
IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE

### **LOTTO 1**

Il pignoramento colpisce la quota intera.

### **LOTTO 2**

Il pignoramento colpisce la quota intera di proprietà gravata dal diritto d'abitazione a favore della Si.ra omissis.... fino al 28.08.2032.

\*\*\*

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

### **LOTTO 1**

PIENA PROPRIETA' di alloggio posto al piano 1° e sottotetto di un



fabbricato residenziale ubicato in Comune di Cesena, Via Don Giovanni Ceresini n.39 int.2, oltre a garage privato e corte pertinenziale in comune con altra u.i.,

L'alloggio si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.75 ca. oltre a due balconi, posti uno sul fronte strada e uno sul retro, della superficie complessiva pari

a

mq.12 ca. Da segnalare che fanno parte dell'alloggio anche un balcone di ingresso, chiuso a veranda, un ripostiglio nel balcone posto sul retro e una porzione di bagno che non risultano conformi alle normative. Di tali difformità viene relazionato al successivo al punto 14).

Dall'interno dell'alloggio una scala di legno collega il piano primo con un piano sottotetto, costituito da locali di servizio, con altezza variabili da cm.0,80 all'imposta a cm.2,50 al colmo, per una superficie calpestabile pari a mq.32 ca.

Completano il Lotto 1 il garage, posto alla quota del piano strada di Via Don Ceresini, di superficie calpestabile pari a mq.46 ca. Da segnalare che il garage è privo della parete di separazione con altra unità adibita a garage, facente parte il Lotto 2.

L'accesso all'alloggio è garantito dalla Via Don Ceresini tramite una scala esterna, in comune con altra unità immobiliare, fino alla quota della corte pertinenziale e, da questa, una scala a due rampe per accedere all'ingresso dell'alloggio.

Nell'area cortiliva esterna, in comune con altra unità immobiliare, è posta una piscina della superficie pari a mq.42 ca.



Il fabbricato risulta costruito nei primio anni 1970 con struttura mista (muratura portante e pilastri in c.a.) ed impalcati in latero cemento.

Per quanto riguarda le finiture l'alloggio risulta dotato di finiture discrete, tipiche degli anni di costruzione, con pavimenti in gress/monocottura a tutto l'alloggio, moquette al piano sottotetto, infissi in parte legno ed in parte in pvc con vetro camera, sistemi di oscuramento in parte in tapparelle in pvc ed in parte con persiane, porte in legno tamburato.

L'alloggio risulta dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti in acciaio e caldaia a gas.

Per quanto riguarda l'area pertinenziale scoperta, in comune con altra unità immobiliare, risulta in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino.

L'alloggio non risulta conforme sotto il profilo edilizio e sarà necessario eseguire opere di ripristino, sanatoria edilizia e spese tecniche, per un importo quantificato dall'E.S., in **€. 25.500,00** (iva compresa).

Dei costi di rimozione l'Esperto né ha tenuto conto nel valore finale di stima dell'immobile.

Il Lotto in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di €. 8.400,00/annui.

\*\*\*

## **LOTTO 2**

PIENA PROPRIETA' GRAVATA DA DIRITTI D'ABITAZIONE FINO AL 28.08.2033 di alloggio posto al piano T e seminterrato di un fabbricato residenziale ubicato in Comune di Cesena, Via Don Giovanni Ceresini n.39 int.2, oltre a garage privato e corte pertinenziale in comune con altra u.i.,

L'alloggio si compone di cucina, soggiorno, due camere da letto ed un



bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.75 ca. oltre a due balconi, posti uno sul fronte strada e uno sul retro, della superficie complessiva pari

a

mq.12 ca. Da segnalare che fanno parte dell'alloggio anche un balcone chiuso a veranda, un ripostiglio nel balcone posto sul retro e una porzione di bagno che non risultano conformi alle normative. Di tali difformità viene relazionato al successivo punto 14).

Dall'interno dell'alloggio una scala di legno collega il piano terra con un piano seminterrato, costituito da una ampia tavernetta, un bagno e locale di servizio, per una superficie calpestabile pari a mq.75 ca.

Completano il Lotto 2 il garage, alla quota del piano strada di Via Don Ceresini, di superficie calpestabile pari a mq.45 ca. Da segnalare che il garage è privo della parete di separazione con altra unità adibita a garage, facente parte il Lotto 1.

L'accesso all'alloggio è garantito dalla Via Don Ceresini tramite una scala esterna, in comune con altra unità immobiliare, fino alla quota della corte pertinenziale.

Nell'area cortiliva esterna, in comune con altra unità immobiliare, è posta una piscina della superficie pari a mq.42 ca.

Il fabbricato risulta costruito nei primio anni 1970 con struttura mista (muratura portante e pilastri in c.a.) ed impalcati in latero cemento.

Per quanto riguarda le finiture l'alloggio risulta dotato di finiture discrete, tipiche degli anni di costruzione, con pavimenti in gress/monocottura a tutto l'alloggio, infissi in parte in pvc con vetro camera, sistemi di oscuramento con persiane, porte in legno tamburato.



L'alloggio risulta dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti in acciaio e caldaia a gas.

Per quanto riguarda l'area pertinenziale scoperta, in comune con altra unità immobiliare, risulta in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino.

L'alloggio non risulta conforme sotto il profilo edilizio e sarà necessario eseguire opere di ripristino, sanatoria edilizia e spese tecniche, per un importo quantificato dall'E.S., in **€. 26.500,00** (iva compresa).

Dei costi di rimozione l'Esperto né ha tenuto conto nel valore finale di stima dell'immobile.

Il Lotto in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di €. 8.400,00/annui.

\*\*\*

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

Considerato le caratteristiche degli immobili pignorati si ritiene che debbano essere venduti in due lotti distinti (Lotto 1 e Lotto 2) come sopra specificato.

\*\*\*

**ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.**

Il codice fiscale dell'esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

**-Omissis...**

\*\*\*

**ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEI DEBITORI  
ESECUTATI E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE**



**DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO...**

Per quanto riguarda la Sig.ra omissis... risulta di stato libero , come da certificato che si allega.

\*\*\*

**ACQUISISCA , INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI**

**OCCUPANTI DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**LOTTO 1**

Per quanto attiene il Lotto 1, risultano residenti la Sig.ra omissis....

**LOTTO 2**

Per quanto riguarda il Lotto 2, risultano residenti la Sig.ra omissis..... con diritti di abitazione fino al 28.08.2032 come da Decreto di Assegnazione del Tribunale di Forlì.

\*\*\*

**VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA**

**PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVNTUALI DOMANDE GIUDIZIALI..**

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

\*\*\*

**PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA**

**SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....**

Essendo le proprietà degli immobili pignorati in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

\*\*\*

Cesena lì, 30.12.2022

L'Esperto Stimatore

*Geom. Gabriele Pasini*

