

Ing. LUCA SCARPELLINI
C.F. SCRLCU63T13C573X
Cesena - Via Veneto 196 - tel/fax 0547300428
e-mail l.scarpellini@tin.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 219/2022

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA (privacy)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. DANILO MAFFA

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini

Il sottoscritto, Ingegnere Luca Scarpellini, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Forlì Cesena al nr. 1432 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, domiciliato a Cesena, via Veneto, 196, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Danilo Maffa, per il quale è stata depositata accettazione in data 20 gennaio 2023, incarico contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso il competente Settore Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Cesena, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, i sopralluoghi in loco, ad iniziare dal 8 giugno 2023, descrivo quanto segue:

DUE LOTTI

1) IDENTIFICAZIONE, CONFINI, CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO E NOTA, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' in capo agli esecutati, di due appartamenti in piccolo condominio con relativi posti auto scoperti in corte, oltre a partecipazioni condominiali, il tutto sito a Cesena, via Fiorenzuola, 79.



Immagine 1: collocazione dell'immobile ove si situa l'unità pignorata a Cesena

Il fabbricato è posto nel centro urbano di Cesena, a circa 300 metri dall'attuale Ospedale Bufalini ed a circa 200 metri dal perimetro del Centro Storico, in zona storicamente urbanizzata, servita, con infrastrutture pubbliche ed attività pizzeria presenti nelle immediate vicinanze.

Alla data del sopralluogo, l'edificio ove si situano le unità pignorate, si presentava ben identificabile, distinguendosi dai fabbricati adiacenti. Altrettanto bene identificabile erano le stesse unità pignorate.



Immagine 2: dettaglio della collocazione dell'immobile ove si situa l'unità pignorata



Immagine 3: estratto di mappa catastale con evidenziazione dell'immobile ove si situa l'unità pignorata

1.2) DATI CATASTALI ATTUALI

LOTTO 1) L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

- Appartamento censito al Foglio 127, mappale 315, subalterno 6, Categoria A/3, Classe 3, vani 3, superficie catastale totale 54,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 52,00 m² rendita catastale di € 255,65, sito in via Fiorenzuola, 79 piano primo.
- Posto auto scoperto censito al Foglio 127, mappale 315, subalterno 10, Categoria

C/6, Classe 1, Consistenza 14,00 m², superficie catastale 14,00 m² rendita catastale di € 52,78, sito in via Fiorenzuola, piano sottostrada.

Oltre all'appartamento sono in capo agli esecutati le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 127, particella 315, Ente Urbano di m² 559.

LOTTO 2) L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

- Appartamento censito al Foglio 127, mappale 315, subalterno 21, Categoria A/3, Classe 3, vani 3, superficie catastale totale 59,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 52,00 m² rendita catastale di € 255,65, sito in via Fiorenzuola, 79 piano secondo.
- Posto auto scoperto censito al Foglio 127, mappale 315, subalterno 11, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14,00 m², superficie catastale 14,00 m² rendita catastale di € 52,78, sito in via Fiorenzuola, piano sottostrada.

Oltre all'appartamento sono in capo agli esecutati le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 127, particella 315, Ente Urbano di m² 559.

1.2.1) COMMENTI

Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato leggermente difforme a quanto in atti catastali (geometria delle tramezzature interne).

1.3) CONFINI

L'edificio cui appartengono le unità pignorate confina a nord con ragioni Maraldi Alda e Maraldi Laura, salvi altri, ad est con la via Don Giovanni Verità, a est con ragioni Belluzzi Lelli Tonti salvi altri, a sud con la pubblica via fiorenzuole ed a ovest con ragioni Zanelli Raffaella, Paolo e Nicolatta, salvi altri.

Gli appartamenti pignorati confinano con muri perimetrali esterni da più lati, vano scala e parti comuni da più lati e ragioni di diversi.

1.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTI - NOTE DI TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 6 DICEMBRE 2022

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corrispondenti a quelli reperiti al catasto fabbricati relativamente all'immobile. Non sono invece riportati i dati relativi al sedime come censito al catasto terreni.

NOTA DI TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO n. 25020/17195 DEL 22 DICEMBRE 2022

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicato; in tal senso, coerentemente con il pignoramento, in trascrizione non sono riportati i dati relativi al sedime come censito al catasto terreni.

1.4.1) COMMENTI

La compagine è stata correttamente fatta oggetto di pignoramento, con riferimento ai dati disponibili al Catasto Fabbricati mentre nulla è indicato relativamente al Catasto Terreni: i dati riportati non comportano comunque una insufficiente o equivoca individuazione del compendio pignorato. Si rimanda comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni ulteriore valutazione al riguardo.

2.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di appartamenti con posto auto scoperto in corte afferente, siti a Cesena, via Fiorenzuola, 79, con le relative partecipazioni condominiali.

Generalità' sull'immobile: Il fabbricato è posto nel centro urbano di Cesena, a circa 300 metri dall'attuale Ospedale Bufalini ed a circa 200 metri dal perimetro del Centro Storico, in zona da secoli urbanizzata, e oggi servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti anche nelle immediate vicinanze.

Trattasi di edificio storicamente insediato ma oggetto di radicale ristrutturazione trasformativa abbastanza recente. Il manufatto si sviluppa in declivio, ha geometria piuttosto articolata ed è esteticamente caratterizzato da un imponente cornicione terminale con geometria curvilinea che corona il prospetto affacciato sulla via Fiorenzuola.

L'immobile condominiale ha accesso pedonale e carrabile sia sul lato ovest che sul lato est: sono presenti spazi pertinenziali, specie sul retro, ma anche ai lati, tutti interamente pavimentati, ove sono disposti i posti auto scoperti, correlati alle unità immobiliari insediate.

Parte del fabbricato ha finiture esterne in mattone faccia a vista mentre altre porzioni sono

intonacate al civile e tinteggiate di colore arancio; la lattroneria è in rame, gli spazi esterni comuni sia ad uso pubblico che pertinenziali sono pavimentati con betonelle per esterni. Specie sul prospetto principale lungo la via Fiorenzuola, la tinteggiatura appare ammalorata ed in più parti sono presenti distacchi, alcuni di estensione consistente, che interessano anche superficialmente il sottostante strato di intonaco. Il palazzo è in stato di manutenzione generale sufficiente, ma, specie sui alcuni prospetti esterni sono presenti segni di degrado.

Nella parte di edificio al piano terra, sulla via Fiorenzuola sono presenti alcuni locali ad uso terziario mentre la restante parte ha un uso residenziale.



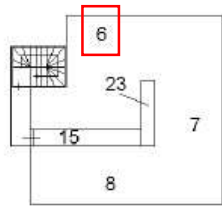
Foto 1: edificio cui appartengono le unità pignorate – prospetto principale sud su via Fiorenzuola



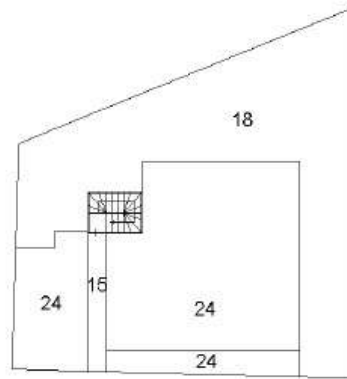
Foto 2: prospetto ovest



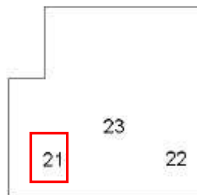
Foto 3: prospetto est



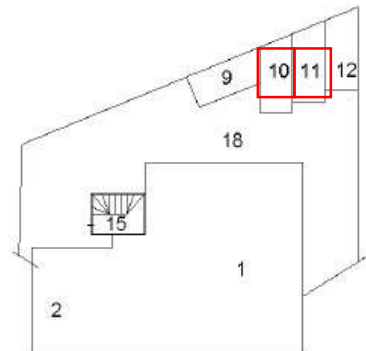
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOSTRADA



Immagine 4: estratto dal quadro dimostrativo organizzazione delle varie unità immobiliari ai diversi piani del complesso



Foto 4: dettaglio accesso carrabile ovest che collega al retro



Foto 5: prospetto nord retro



Foto 6: corte sul retro

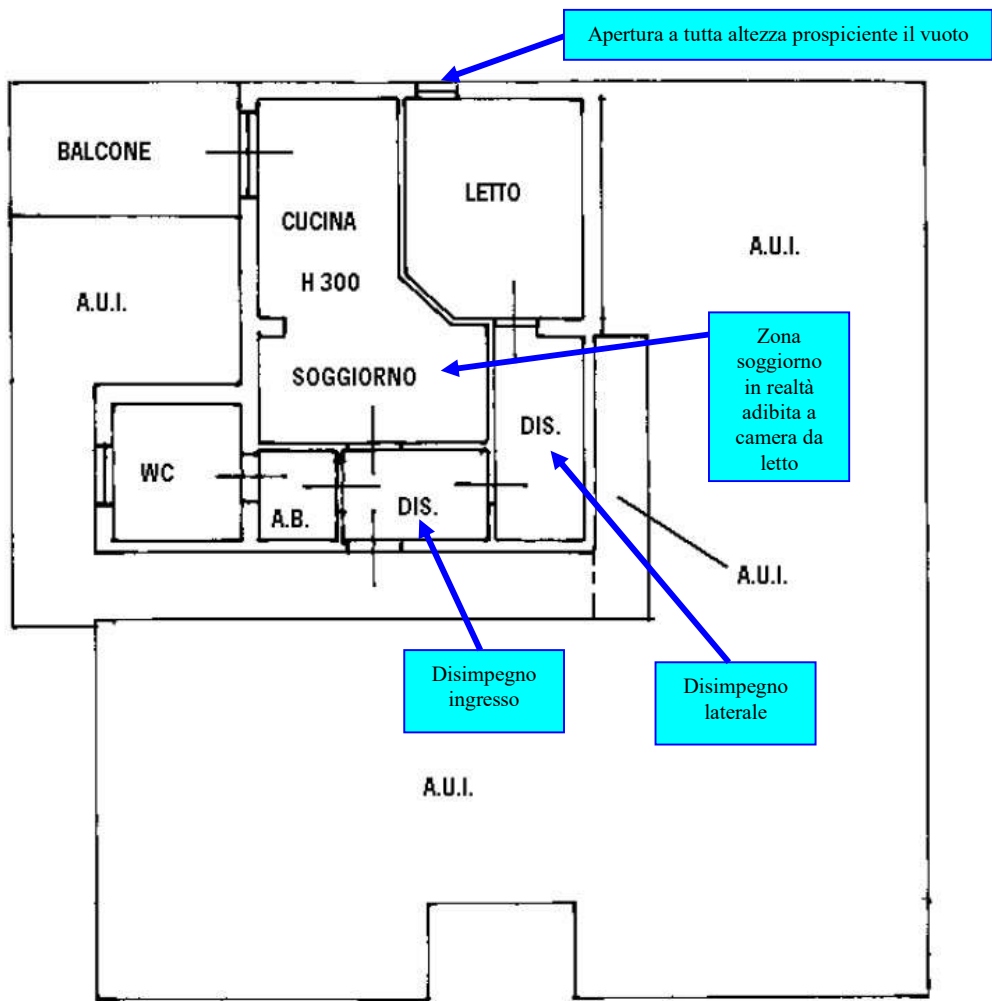


Foto 7: parte terminale est della corte sul retro

LOTTO 1) Trattasi di appartamento di civile abitazione, posto al piano primo del condominio, con posto auto pertinenziale in corte. Per l'accesso all'appartamento si utilizza l'ingresso pedonale posto sul lato ovest dell'edificio mentre per utilizzare il posto auto è necessario usufruire del cancello carrabile sito sul lato est del complesso.

All'unità pignorata si accede mediante scala interna comune, piuttosto ripida; l'appartamento non è particolarmente grande ed è planimetricamente piuttosto articolato dal punto di vista funzionale e dell'organizzazione degli spazi: dopo l'ingresso è presente un piccolo disimpegno su cui si affacciano antibagno e bagno, il vano cucina soggiorno ed un ulteriore stanza completamente cieca, accatastata anch'essa come disimpegno, attraverso cui è possibile raggiungere l'unica camera da letto correttamente accatastata ed autorizzata. Un secondo spazio letto è infatti realizzato nella zona soggiorno ed alcune delle pareti interne sono realizzate in blocchi di vetrocemento per assicurare a questo spazio, privo sostanzialmente di finestrate, una minima illuminazione naturale. Un balcone si apre poi di fronte allo spazio giorno adibito a cucina. Un'altra apertura, a tutta altezza, si apre dalla camera da letto ma è parzialmente chiusa con parapetto in ferro battuto in quanto essa non si affaccia su alcuno spazio praticabile.

I locali sono internamente pavimentati in piastrelle ceramiche montate in diagonale, color cotto, uguali per estetica in tutto il piano, cucina e bagno compresi. I rivestimenti di questi ultimi locali, richiamano l'estetica dei pavimenti come forma e cromatismo ma sono caratterizzati dalla presenza di piccoli decori. Gli infissi sono in legno con doppi vetri e sistema di oscuramento a scuri e maniglieria in ottone. Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria o a scomparsa tipo "Scrigno". Nel bagno abbiamo lavabo, w.c., bidet, piatto doccia con tenda plastica retrattile; nel vano trovano anche collocazione la lavatrice e la caldaia muraria a metano.



PIANO PRIMO

Immagine 5: planimetria dell'appartamento piano primo - estratto dalla planimetria catastale



Foto 8: ingresso



Foto 9: disimpegno ingresso



Foto 10: antibagno



Foto 11: caldaia murale in bagno



Foto 12-13: bagno: vasi e lavatrice



Foto 14 disimpegno laterale



Foto 15: camera da letto vista generale e dettaglio smusso in vetrocemento



Foto 16-17: finestra a tutta altezza camera da letto con para petto e affaccio esterno



Foto 18: zona letto in soggiorno con pareti in vetrocemento

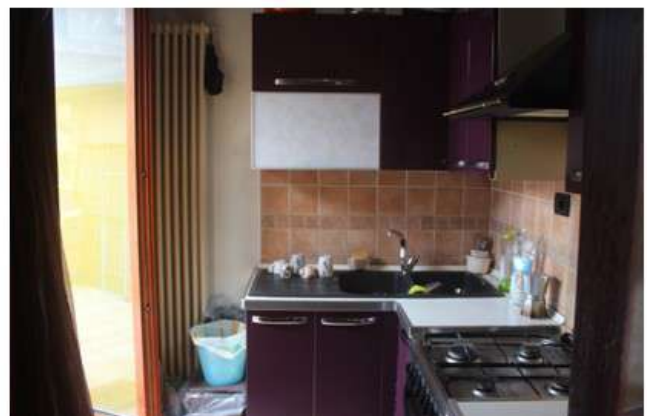


Foto 19-20: cucina: vista dalla zona soggiorno letto e dettaglio arredi

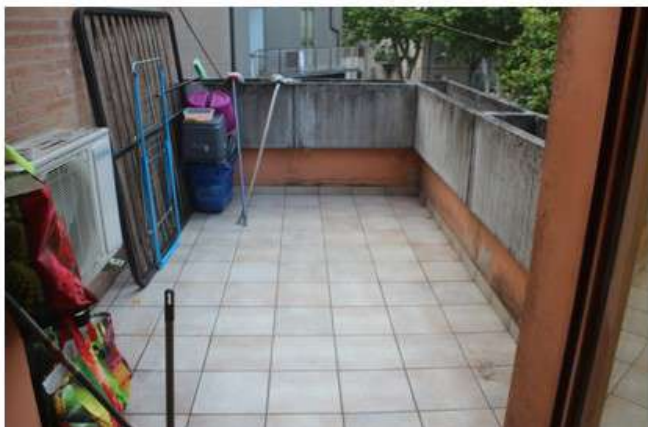


Foto 21-22: balcone: vista verso l'esterno e verso l'ingresso

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato dalla caldaia autonoma sita in bagno, i corpi scaldanti, nelle varie stanze sono radiatori metallici ordinari, nel bagno abbiamo invece un radiatore tipo "Termarredo". Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico.

Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: citofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre, condizionamento dell'aria . Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, seppure efficienti, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione non ottimale.



Foto 23-24: evidenti tracce di umidità in cucina ed in camera da letto

L'appartamento versa in condizioni di manutenzione mediocri in quanto in quasi tutti i vani sono presenti tracce consistenti di umidità con macchie sulle pareti ed interessamento degli strati superficiali dell'intonaco. Non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconessioni o dissesti statici particolari.

Sulla corte retrostante l'edificio è presente il posto auto scoperto pertinenziale dell'appartamento, raggiungibile dalla corsia carrabile posta sul lato est dell'edificio. Trattasi

di uno spazio pavimentato in betonella e riquadrato con segnalatica orizzontale bianca verniciata sulla pavimentazione. Lo stallo contiene agevolmente una autovettura di taglia media ed è anche raggiungibile in modo abbastanza comodo essendo a disposizione uno spazio comune sufficiente per compiere le manovre di parcheggio.

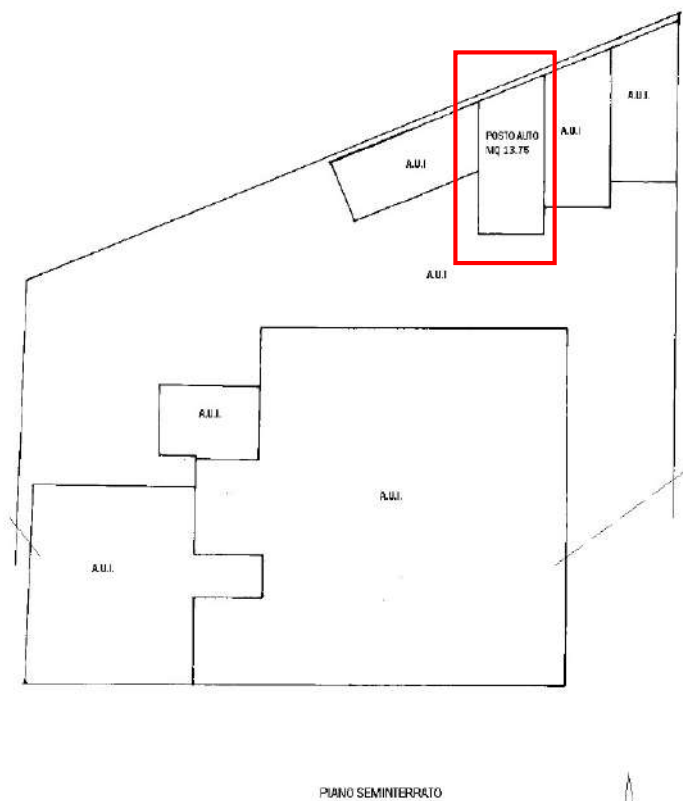


Immagine 6: planimetria del posto auto in corte estratto dalla planimetria catastale

Foto 25: collocazione del posto auto scoperto in corte

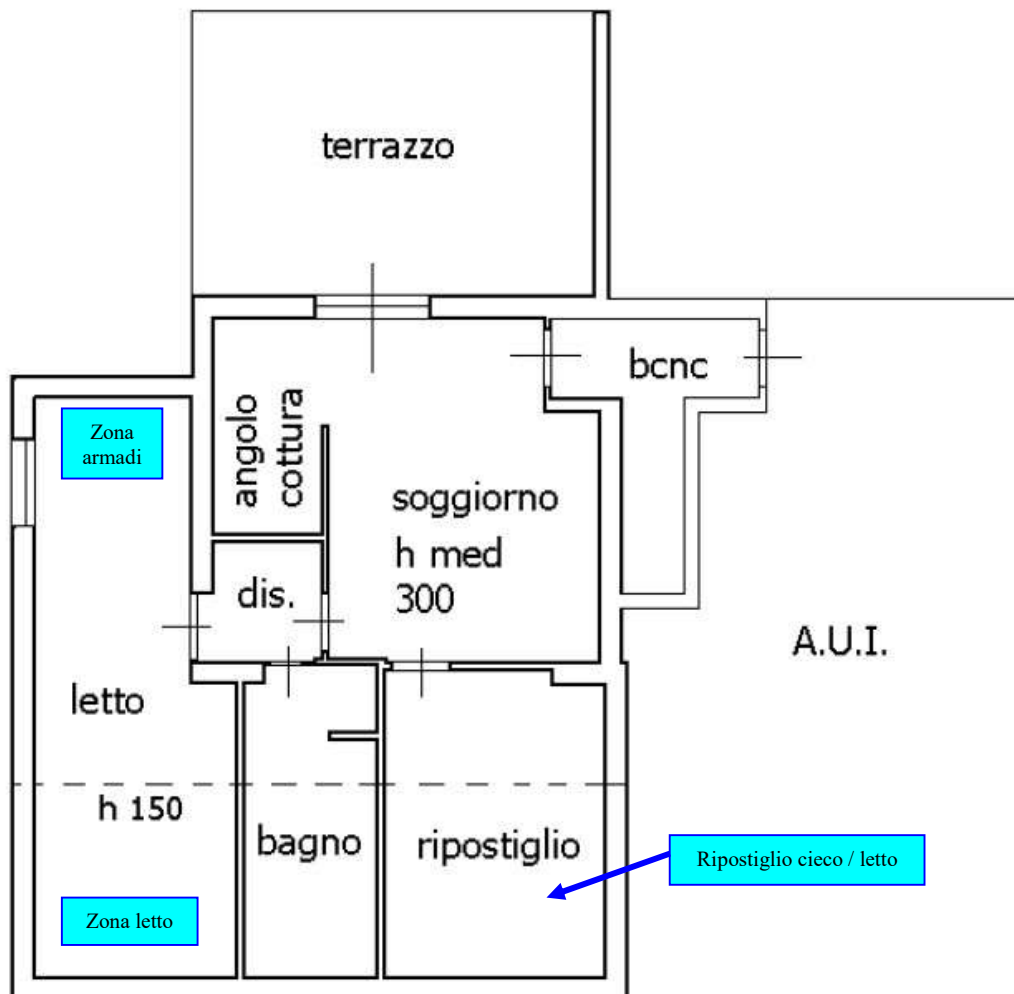
Nel condominio sono ovviamente presenti le parti comuni alla cui proprietà l'unità pignorata partecipa in quota millesimale, come da codice civile.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	49,70 mq
Balconi	8.05 mq
Posto auto scoperto	13,75 mq

LOTTO 2) Trattasi di appartamento di civile abitazione, posto al piano secondo del condominio, con posto auto pertinenziale in corte. Per l'accesso all'appartamento si utilizza l'ingresso pedonale posto sul lato ovest dell'edificio mentre per utilizzare il posto auto è necessario usufruire del cancello carrabile posto sul lato est del complesso.

All'unità pignorata si accede mediante scala interna comune, piuttosto ripida; l'appartamento non è particolarmente grande e è planimetricamente piuttosto articolato dal punto di vista funzionale e dell'organizzazione degli spazi: dall'ingresso si accede direttamente sul soggiorno, con angolo cottura parzialmente schermato da parete. Su questo vano si aprono poi il balcone, un ripostiglio (in realtà adibito a camera da letto) e un piccolo disimpegno attraverso cui è possibile raggiungere il bagno e la camera da letto. L'appartamento è ricavato nel sottotetto ed ha pertanto i soffitti inclinati; alcune stanze sono naturalmente illuminate ed aerate attraverso lucernai in falda.



piano secondo

Immagine 7: planimetria dell'appartamento piano secondo - estratto dalla planimetria catastale



Foto 26: scala esterna di accesso



Foto 27: ingresso



Foto 28: soggiorno



Foto 29: decori pavimento soggiorno



Foto 30-31: cucina - vista verso l'intero e verso l'esterno



Foto 32: accesso al terrazzo



Foto 33-34: balcone



Foto 35: ripostiglio/camera da letto



Foto 36: disimpegno



Foto 37: bagno



Foto 38: camera da letto – zona letto



Foto 39: camera da letto – zona armadi

I locali sono internamente pavimentati in piastrelle ceramiche montate in diagonale, di colore chiaro, impreziosite con decori nel soggiorno; nel bagno invece, pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle ceramiche color cotto, anch'essi con decori.

Gli infissi sono in legno con doppi vetri, sistema di oscuramento a scuri e maniglieria in ottone; sempre in legno sono anche i lucernai, privi di sistemi di oscuramento. Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria. Nel bagno abbiamo lavabo, w.c., bidet, box doccia in muratura chiuso con tenda plastica; nel vano trova anche collocazione la lavatrice.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato dalla caldaia autonoma sita nel retro cucina, i corpi scaldanti, nelle varie stanze sono radiatori metallici ordinari, nel bagno abbiamo invece un radiatore tipo "Termarredo". Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico.

Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: citofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre, condizionamento dell'aria. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, efficienti ed in stato di manutenzione discreto.

L'appartamento versa in condizioni di manutenzione buone: non sono emerse significative problematiche da umidità né degradi strutturali quali sconnessioni o dissesti statici particolari.

Sulla corte retrostante l'edificio è presente il posto auto scoperto pertinenziale dell'appartamento, raggiungibile dalla corsia carrabile posta sul lato est dell'edificio. Trattasi di uno spazio pavimentato in betonella e riquadrato con segnalatica orizzontale bianca verniciata sulla pavimentazione. Lo stallo contiene agevolmente una autovettura di taglia

media ed è anche raggiungibile in modo abbastanza comodo essendo a disposizione uno spazio comune sufficiente per compiere le manovre di parcheggio.

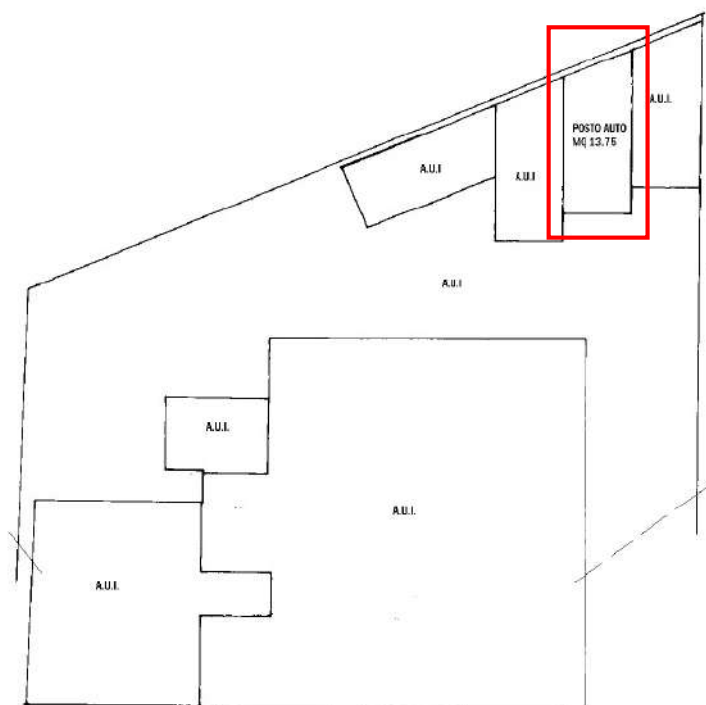


Immagine 8: planimetria del posto auto in corte estratto dalla planimetria catastale



Foto 40: collocazione del posto auto scoperto in corte

Nel condominio sono ovviamente presenti le parti comuni alla cui proprietà l'unità pignorata partecipa in quota millesimale, come da codice civile.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	71,30 mq
Balconi	25,60 mq
Posto auto scoperto	13,75 mq

2) PROPRIETÀ IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROVENIENZA

2.1) PROPRIETÀ'

Gli immobili risultano in piena proprietà degli esecutati, ciascuno per la quota di 1/2 e ad essi catastalmente correttamente intestati.

2.2) TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza in capo all'esecutata è il seguente:

SUCCESSIONE – Eredità apertasi il 29/10/1997 e registrata a Cesena il 29/10/1997 al nr. 52 vol. 635 - successione della madre dell'esecutata - trascritto il 21/5/1998 all'art. 6026/4390. Atto di accettazione tacita del 24/4/2014 a rogito del notaio Vincenzo Menichini di Cesena rep. 399/340, trascritto il 8/2/2022 all'art. 2048/1477. Con questa successione l'esecutata acquisiva la proprietà di 1/4

SUCCESSIONE – Eredità apertasi il 12/4/2004 e registrata a Cesena il 8/11/2004 al nr. 97 vol. 728 - successione del padre dell'esecutata - trascritto il 17/11/2004 all'art. 20297/12931. Atto di accettazione tacita del 6/8/2004 a rogito del notaio Chiara Moruzzi di Cesena rep. 405/93, trascritto il 3/9/2004 all'art. 16081/10401. Con questa successione l'esecutata acquisiva ulteriore quota di proprietà pari ad ¼, portando l'intera quota in sua disponibilità ad ½.

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

SUCCESSIONE – Eredità apertasi il 16/5/2018 e registrata a Cesena il 23/8/2018 al nr. 602 vol. 9990/18 - successione della madre dell'esecutato - trascritto il 12/12/2018 all'art. 20609/13565. Atto di accettazione accertata giudizialmente del Tribunale di Forlì del 3/12/2021 nr. 1.101/2021, trascritto il 28/12/2021 all'art. 25444/17640. Successivo atto di accettazione tacita di eredità del 12/1/2022 a rogito del notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone rep. 155.409/38.925, trascritto il 18/1/2022 all'art. 911/669.

2.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Dalla nota di trascrizione delle successioni non si evincono vincoli e patti particolari relativi agli immobili pignorati. Dalla relazione notarile in atti a firma del Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS) del 16/1/2023 si evince la presente formalità a favore dell'immobile.

- a favore degli immobili in oggetto risulta trascritta a Forlì il 7 luglio 1964 al n.5926 R.P. servitù di fognatura in dipendenza di atto in data 25 giugno 1964 n.21.485/4.295 di repertorio Notaio Ennio Giunchi di Cesena.

Immagine 9: estratto dalla relazione notarile del Dott. Galleri – servitù a favore dell'immobile

2.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La storia ipotecaria ventennale dell'unità pignorata viene desunta dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS) del 16/1/2023.

*** Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità dei signori [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted] in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di atto di compravendita in data 4 aprile 1949 n.393/164 di repertorio Notaio Corrado Ricchi di Mercato Saraceno (FC), trascritto a Forlì il 3 maggio 1949 al n.2137 R.P.;

*** in dipendenza di successione ex lege in morte della predetta [redacted], e per effetto della rinuncia all'eredità da parte del predetto [redacted] in forza di atto a rogito Notaio A. Pistocchi (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Cesena il 29 ottobre 1997 al n.52 vol.635 e trascritta a Forlì il 21 maggio 1998 ai n.ri 6026/4390), la quota indivisa spettante alla defunta, pari ad 1/2 (un mezzo), del diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluta a favore delle [redacted]

[redacted]
[redacted] in ragione della quota indivisa di 1/4 (un quarto) ciascuna, con precisazione che le predette eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto in data 24 aprile 2014 n.399/340 di repertorio Notaio Vincenzo Minichini di Cesena, trascritto a Forlì l'8 febbraio 2022 ai n.ri 2048/1477 quale accettazione tacita;

*** in dipendenza di successione ex lege in morte del predetto [redacted], apertasi in data 12 aprile 2004 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Cesena l'8 novembre 2004 al n.97 vol.728 e trascritta a Forlì il 17 novembre 2004 ai n.ri 20297/12931), la quota indivisa al medesimo spettante, pari ad 1/2 (un mezzo), del diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluta a favore delle medesime [redacted]

[redacted] in ragione della quota indivisa di 1/4 (un quarto) ciascuna, con precisazione che le predette eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto in data 6 agosto 2004 n.405/93 di repertorio Notaio Chiara Moruzzi di Cesena, trascritto a Forlì il 3 settembre 2004 ai n.ri 16081/10401 quale accettazione tacita;

Immagine 10a: estratto dalla relazione notarile del Dott. Gallera – provenienza nel ventennio – prima parte

*** in dipendenza di successione ex lege in morte della predetta [redacted], apertasi in data 16 maggio 2018 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Cesena il 23 agosto 2018 al n.602 vol.9990/18 e trascritta a Forlì il 12 dicembre 2018 ai n.ri 20609/13565), la quota indivisa alla medesima spettante, pari ad 1/2 (un mezzo), del diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluta a favore del [redacted] con precisazione che il predetto erede accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di:

* atto giudiziario in data 3 dicembre 2021 n.1.101/2021 di repertorio Tribunale di Forlì, trascritto a Forlì il 28 dicembre 2021 ai n.ri 25444/17640 quale accettazione di eredità accertata giudizialmente;

* atto in data 12 gennaio 2022 n.155.409/38.925 di repertorio Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone (FC), trascritto a Forlì il 18 gennaio 2022 ai n.ri 911/669 quale accettazione tacita, ulteriormente precisandosi che nella relativa nota di trascrizione la data di apertura della successione risulta erroneamente indicata come 23 agosto 2018.

Immagine 10b: estratto dalla relazione notarile del Dott. Gallera – provenienza nel ventennio – seconda parte

Catastalmente il Notaio Gallera, nella propria relazione evidenzia i seguenti passaggi:

315/21 (trecentoquindici sub ventuno) via Fiorenzuola n.79 p.2 cat.A/3 cl.3 vani 3 Rendita Euro 255,65 (superficie catastale totale mq.59);

315/6 (trecentoquindici sub sei) via Fiorenzuola n.79 p.1 cat.A/3 cl.3 vani 3 Rendita Euro 255,65 (superficie catastale totale mq.54);

315/10 (trecentoquindici sub dieci) via Fiorenzuola p.S1 cat.C/6 cl.1 mq.14 Rendita Euro 52,78 (superficie catastale totale mq.14);

315/11 (trecentoquindici sub undici) via Fiorenzuola p.S1 cat.C/6 cl.1 mq.14 Rendita Euro 52,78 (superficie catastale totale mq.14);

tali risultanti:

*** quanto al mappale 315/21, in forza di denuncia di variazione registrata in data 25 maggio 2006 al n.3621.1/2006 (protocollo n.FO0067866) in variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con i mappali 315/13, 315/14 e 315/17;

Immagine 10c: estratto dalla relazione notarile del Dott. Gallera – aggiornamenti catastali – prima parte

*** quanto ai mappali 315/6, 315/10 e 315/11, al pari dei precitati mappali 315/13, 315/14 e 315/17, in forza di denuncia di ristrutturazione registrata in data 6 maggio 2004 al n.2101.1/2004 (protocollo n.F00073739) in variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con i mappali:

* 215/3, 215/4, 215/5 e 215/6, a loro volta risultanti in forza di denuncia di variazione della destinazione ed ampliamento registrata in data 23 dicembre 1985 al n.15742/1985 in variazione delle unità immobiliari censite sin dall'impianto meccanografico con i mappali 215/1 e 215/2 del medesimo Foglio 127 di Catasto Fabbricati;

* 215/7, 215/8 e 215/9 del medesimo Foglio 127 di Catasto Fabbricati, a loro volta risultanti in forza di denuncia di inserimento di bene comune non censibile registrata in data 30 ottobre 1998 al n.A3078.1/1998 (protocollo n.F00068511); con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 315, di Ha.0.05.59, del Foglio 127 - Sezione A (Cesena) - di Catasto Terreni.

Immagine 10d: estratto dalla relazione notarile del Dott. Gallera – aggiornamenti catastali – seconda parte

3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'unità pignorata sono desunte sempre dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS) del 16/1/2023. Esse sono:

* **Ipoteca volontaria** iscritta a Forlì in data 6 maggio 2014 ai n.ri 5674/896 per la somma complessiva di Euro 150.000,00 (centocinquantamila e zero centesimi), di cui Euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi) in linea capitale, contro le predette a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SALA DI CESENATICO - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Cesenatico (FC), Codice Fiscale 00163430408, con domicilio ipotecario eletto in Cesenatico (FC), frazione Sala, via Campone n.409, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in data 24 aprile 2014 n.399/340 di repertorio Notaio Vincenzo Minichini di Savignano sul Rubicone (FC), concesso alle medesime datrici di ipoteca;

Immagine 11a: estratto dalla relazione notarile del Dott. Gallera – formalità – prima parte

* **Locazione ultranovennale** trascritta a Forlì in data 4 aprile 2022 ai n.ri 6100/4289 [redacted]

[redacted] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 24 marzo 2022 n.3.469/2.463 di repertorio Notaio Caterina Forti di Cesena;

* **Pignoramento** trascritto a Forlì in data 22 dicembre 2022 ai n.ri 25020/17195 contro i predetti signori [redacted]

[redacted] a favore della [redacted]

[redacted] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Immagine 11b: estratto dalla relazione notarile del Dott. Gallera – formalità – seconda parte

Lo scrivente ha provveduto ad aggiornare la situazione ipocatastale dell'immobile a tutto il 16 ottobre 2023 acquisendo opportuna certificazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, al nominativo degli esecutati. Risultano formalità precedenti annotate sulle posizioni di entrambi gli esecutati, alcune con annotazioni di cancellazione ed altre non direttamente pertinenti alla presente relazione, tutte comunque elencate nelle allegate visure di aggiornamento. Successivamente al pignoramento non sono invece presenti altre annotazioni.

4) PLANIMETRIE CATASTALI

Per l'immobile l'Esperto Stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie catastali.

5) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Richiamato l'atto di provenienza degli immobili, la attuale situazione risultante in Catasto e, visto lo stato dei luoghi per cui risultano alcune difformità interne, non sostanziali ai fini della determinazione della redditività del bene, non si ravvisano omissioni fiscalmente rilevanti.

6) STATO DI POSSESSO

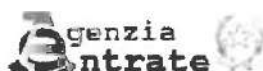
Entrambi gli appartamenti risultano al momento locati a ditta con sede a Cesena, via Fiorenzuola, 79. Il contratto, stipulato con sottoscrizione autenticata avanti al Notaio Caterina Forti di Cesena il 24/3/2022, è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena il 1/4/2022 al nr. 2753 e trascritto a Forlì il 4/4/2022 all'art. 6100/4289.

Il contratto prevede una durata di anni quindici con clausola di tacito rinnovo quadriennale in caso di mancata disdetta entro un anno dalla scadenza.

Il canone locativo pattuito è pari a 4.800,00 €/anno. E' prevista possibilità di sublocazione.

Di tale clausola la società affittuaria si è avvalsa, a sua volta sublocando gli immobili.

Per quanto riguarda l'appartamento di cui al **lotto 1**, risulta locato come da contratto di sublocazione sottoscritto il 1/8/2022, registrato telematicamente il 29/8/2022, al nr. 3794 serie 3T. La sublocazione prevede una durata contrattuale di anni 4 con clausola di tacito rinnovo ed un canone mensile di 750,00 €.



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 29/08/2022 alle ore 14:39 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 22082914395561230 il file
RLI1200000017647051

contenente 1 contratto di locazione, di cui

registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale :
denominazione :

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 190,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 29/08/2022

*Immagine 12a: estratto dalla relata di registrazione del contratto di sublocazione ad Agenzia delle Entrate
dell'appartamento di cui al lotto 1*

Per quanto riguarda l'appartamento di cui al **lotto 2** l'immobile risulta locato come da contratto di sublocazione sottoscritto il 31/3/2022 registrato telematicamente il 5/4/2022, nell'attestazione non sono però forniti gli estremi di registrazione.

La sublocazione prevede una durata contrattuale di anni 4 con clausola di tacito rinnovo ed un canone mensile di 800,00 €.

**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 29/08/2022 alle ore 14:39 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 22082914395561230 il file
RLI12000000017647051

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati:

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : 03783780400
denominazione : INFINITY SRL

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 190,00.
Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.
Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Ll, 29/08/2022

*Immagine 12b: estratto dalla relata di registrazione del contratto di sublocazione ad Agenzia delle Entrate
dell'appartamento di cui al lotto 2*

Tale situazione risulta riscontrata dall'Agenzia delle Entrate di Cesena, come da certificazione assunta presso tale ente dal Custode Giudiziale IVG che ha trasmesso allo scrivente le copie degli atti allegati.

7) VINCOLI AMBIENTALI, STORICO ARTISTICI, CONDOMINIALI

7.1) VINCOLI DERIVANTI DALL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Dall'atto di provenienza non si evincono vincoli e patti particolari relativi all'immobile pignorato a parte la evidenziazione degli spazi comuni all'interno del fabbricato.

7.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI

Appartamento con cantina in edificio del Centro Urbano di Cesena. L'area ed il manufatto insediato non risultano assoggettati a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente si evince quanto segue:

L'area su cui sorge l'edificio secondo la carta di Tutela e Valorizzazione Paesistica, ricade nell'Ambito di Pianura e prospetta su viabilità panoramica e storica (art. 24 del piano Regionale di Coordinamento Territoriale – PTCR - e art. 24 del Piano Provinciale di Coordinamento Territoriale - PTCP).

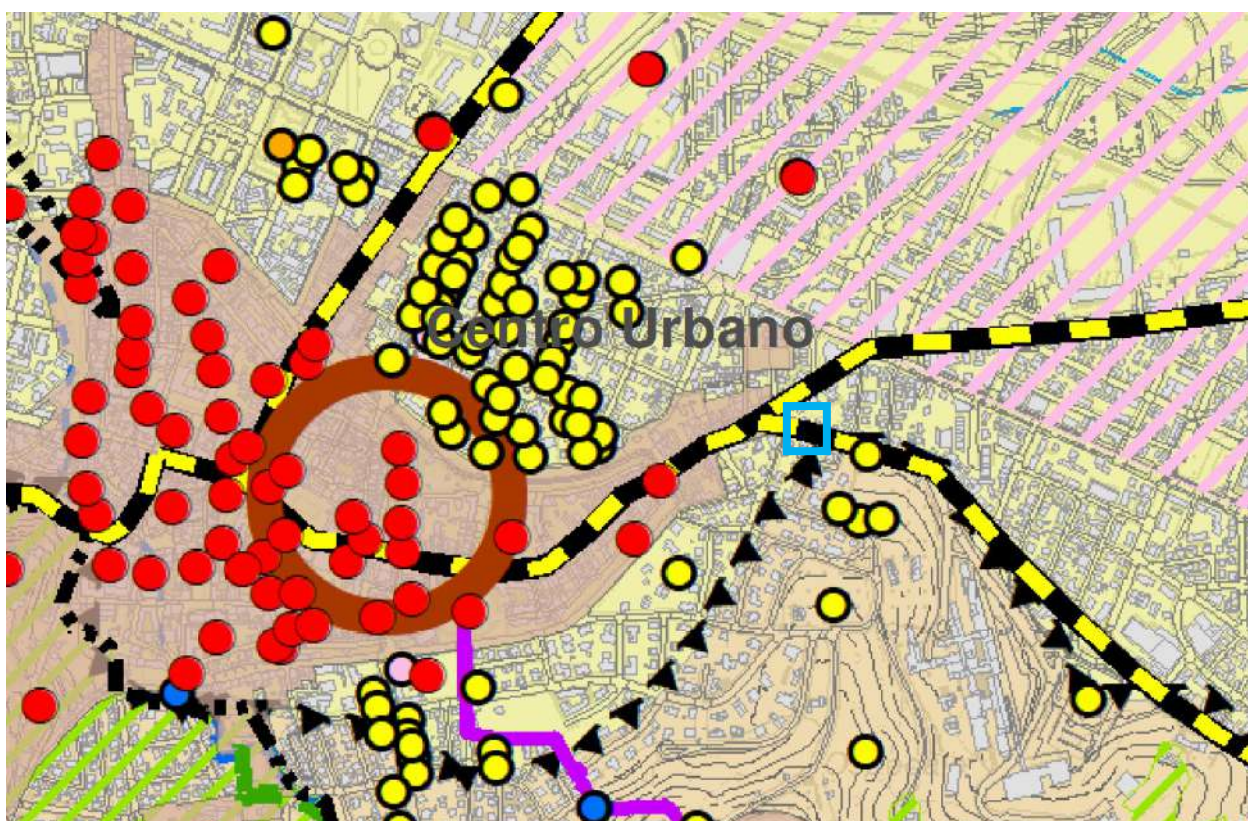


Immagine 13a: estratto dalla carta della Tutela e Valorizzazione Paesistica del PUG di Cesena

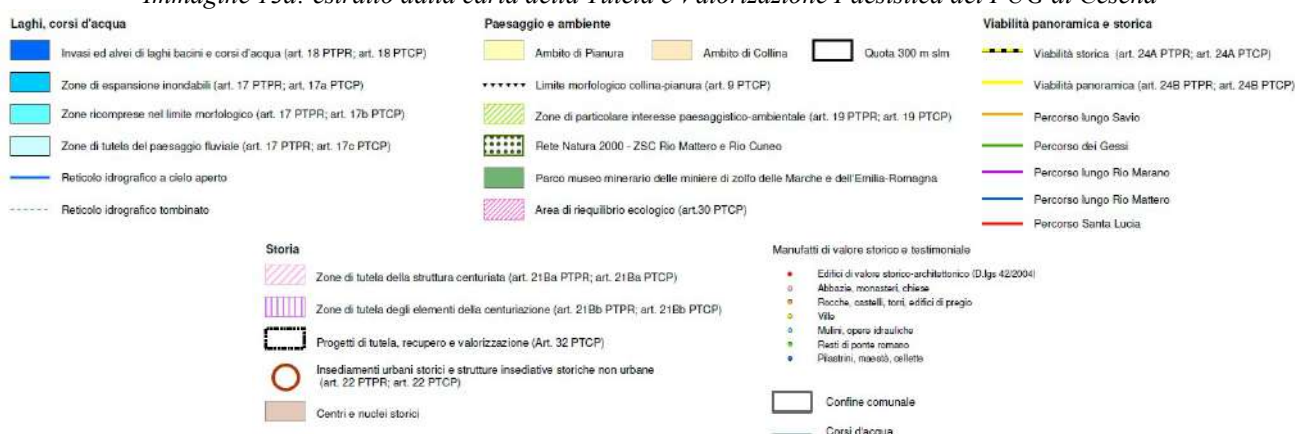


Immagine 13b: estratto dalla legenda della carta della Tutela e Valorizzazione Paesistica del PUG di Cesena

L'area su cui sorge l'edificio secondo la carta del Dissesto e della Vulnerabilità Territoriale, non ricade in situazioni meritevoli di caratterizzazione.

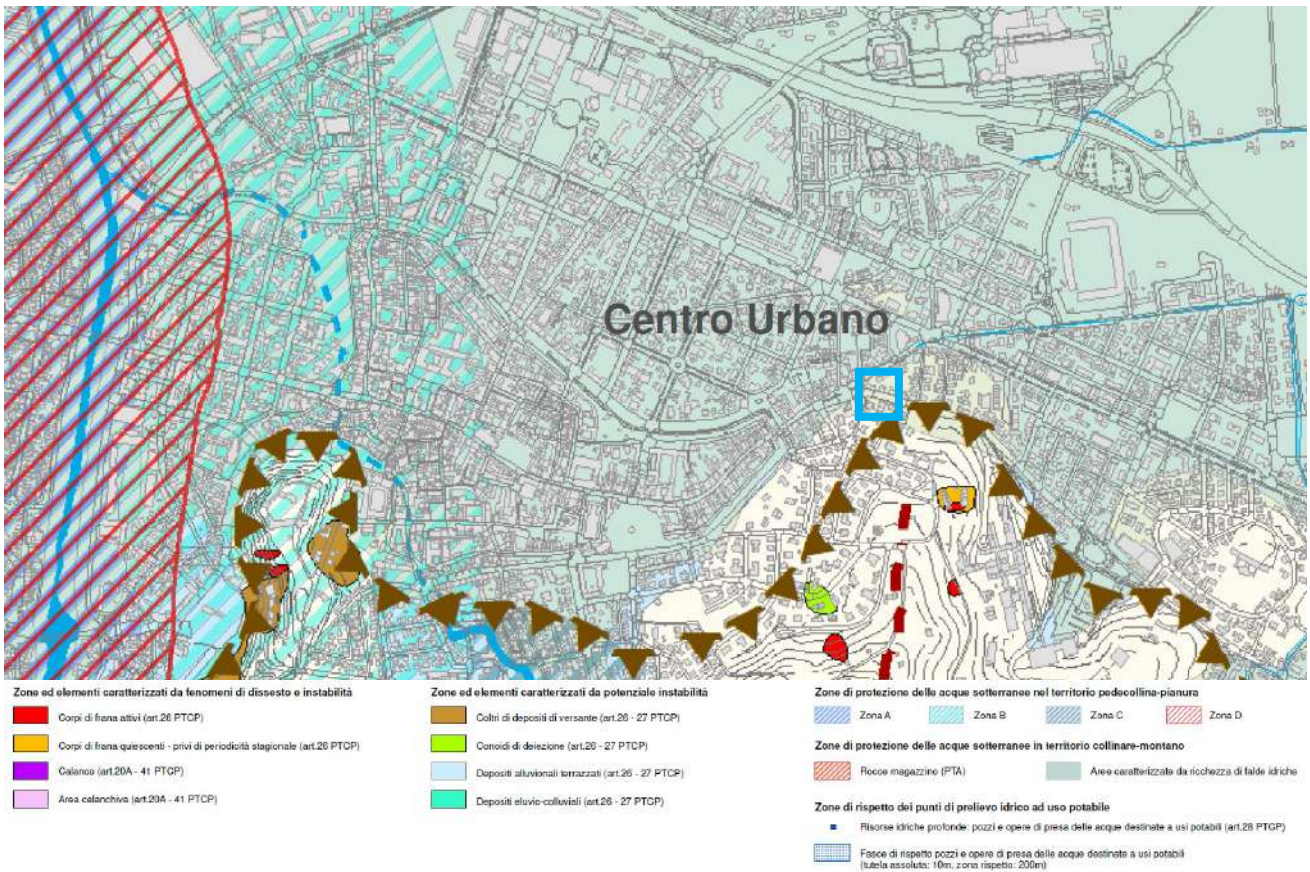


Immagine 13c: estratto dalla carta del Dissesto e Vulnerabilità Territoriale del PUG di Cesena e legenda

L'area su cui sorge l'edificio secondo la carta del Rischio Idrogeologico non ricade in situazioni meritevoli di caratterizzazione.

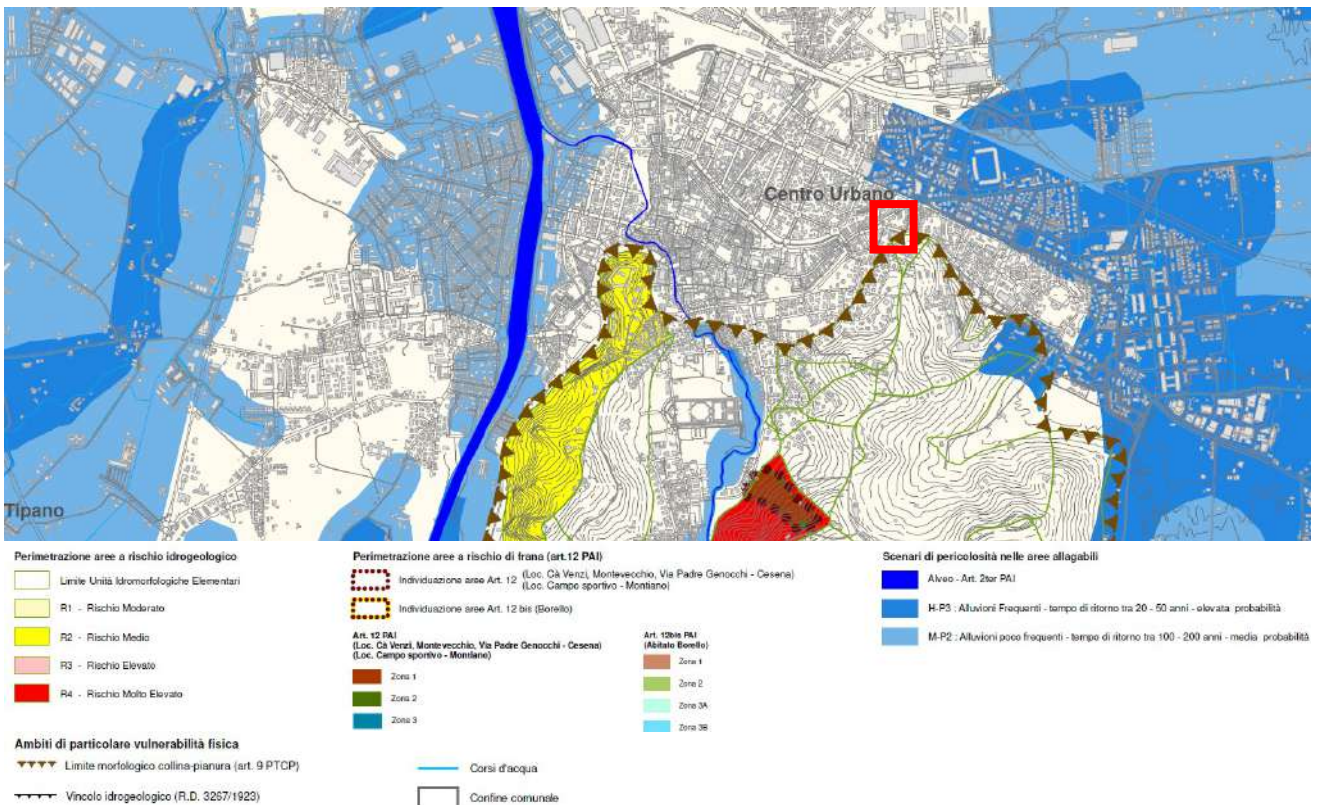


Immagine 13d: estratto dalla carta del Rischio Idrogeologico del PUG di Cesena e legenda

L'area su cui sorge l'edificio secondo la carta della Potenzialità Archeologica ricade in *Area di Tutela 2 – Unità Archeologica C*.

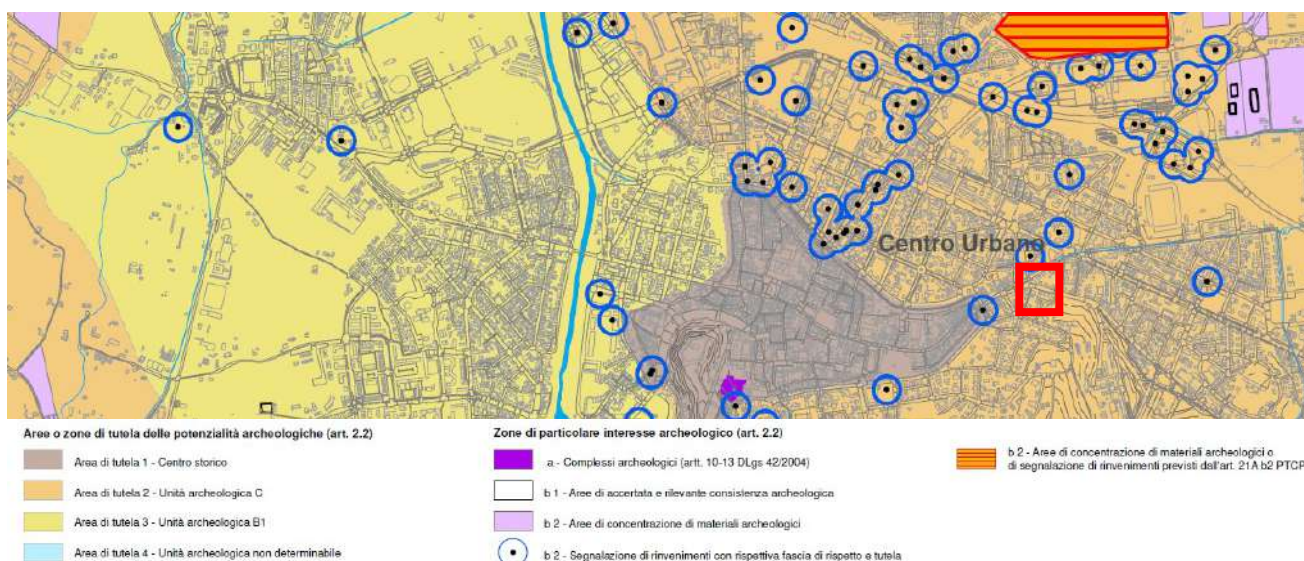


Immagine 13e: estratto dalla carta della Potenzialità Archeologica del PUG di Cesena e legenda

Di fatto l'incidenza pratica dei vincoli sopra elencati in rapporto ad una possibile operatività edilizia sulle unità pignorate è molto modesta.

7.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Gli appartamenti con posti auto scoperti in corte partecipano al condominio "PIA", regolarmente costituito ed amministrato dal geom. Simone Sasselli, per Gest Service, il quale ha comunicato che non esiste regolamento condominiale relativamente all'immobile (vedi successiva immagine 15).

Per quanto riguarda il **Lotto 1** l'appartamento partecipa al condominio per 79,98 millesimi mentre il posto auto scoperto per 6,53 millesimi.

Per quanto riguarda il **Lotto 2** l'appartamento partecipa al condominio per 96,80 millesimi mentre il posto auto scoperto per 6,53 millesimi.

Sussiste una posizione debitoria degli aventi titolo sugli appartamenti pignorati, rispetto al condominio di 3.004,43 € così articolati

LOTTO 1) 1.012,97 € (sub 6) + 104,10 € (sub 10) per un totale di 1.117,07 €

LOTTO 2) 1.783,26 € (sub 21) + 104,10 € (sub 11) per un totale di 1.887,36 €

CONDOMINIO PIA
Via Fiorenzuola 79-93 Cesena FC
Dati Catastali: Foglio 127 Particella 315

Millesimi Di Proprietà e Gestione Generale

Sub.	Proprietà	Piano	Sup. Virtuale	Millesimi Di Proprietà
1	Laboratorio	-1	80,70	152,34
2	Garage	-1	16,44	31,03
9	Posto Auto	-1	3,46	6,53
10	Posto Auto	-1	3,46	6,53
11	Posto Auto	-1	3,46	6,53
12	Posto Auto	-1	3,46	6,53
24	Ufficio	0	202,24	381,77
6	Appartamento	1	42,37	79,98
8	Appartamento	1	32,39	61,14
7	Appartamento	1	55,13	104,07
22	Appartamento mansardato	2	35,35	66,73
21	Appartamento mansardato	2	51,28	96,80
TOTALE			529,74	1000,00

Immagine 14: tabelle millesimali fornite dell'amministratore geom. Sasselli in rosso riquadrati gli immobili di cui al lotto 1 in azzurro quelli del lotto 2

8) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile sono quelle desumibili dai documenti in atti, già indicate al punto 5 e non opponibili.

9) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE

L'amministratore condominiale, geom. Sasselli Simone, per Gest Service, ha comunicato l'ammontare delle posizioni debitorie delle unità pignorate nei confronti del condominio al 31/10/2023, esse sono:

LOTTO 1) 1.012,97 € (sub 6) + 104,10 € (sub 10) per un totale di 1.117,07 €

LOTTO 2) 1.783,26 € (sub 21) + 104,10 € (sub 11) per un totale di 1.887,36 €

From: Simone Sasselli Gest Service <simone@gestservice.biz>
To: Luca Scarpellini <l.scarpellini@tin.it>
Date: 31-ott-2023 10.37.30
Subject: Re: Informazioni su appartamenti in via Fiorenzuola
Attachments: millesimi.pdf

Buongiorno

Alla data del 31/10/2023 i debiti relativi agli immobili sono:

sub 6 - 1.012,97

sub 10 - 104,10

sub 11 - 104,10

sub 21 - 1.783,26

- Non è presente regolamento condominiale

- Non siamo in possesso dei nominativi degli occupanti degli immobili

- In allegato copia tabelle millesimali

A disposizione di qualsiasi ulteriore chiarimento

Saluti

Simone Geom. Sasselli

Immagine 15: Comunicazione dell'amministratore geom. Sasselli relativa a posizioni debitorie, regolamento condominiale e informazioni sugli attuali occupanti

Gli oneri per utenze, spese condominiali e manutenzioni ordinarie dell'immobile sono in carico alla società affittuaria, come deducibile dall'art. 4 del contratto di affitto e sono state stimate in circa 300,00 €/anno su entrambi gli appartamenti.

ARTICOLO 4 - ONERI ACCESSORI

Sono a carico del conduttore le spese derivanti dal consumo di acqua, luce, gas, le spese di manutenzione legate al normale deterioramento o uso del bene, nonché le imposte poste a suo carico dalla legge. Le parti convengono altresì che siano a carico della parte conduttrice le spese per l'ammodernamento e la ristrutturazione dell'immobile in oggetto e dei lavori a tal fine necessari, arredamento incluso.

La conduttrice si accolla inoltre ogni costo ed onere (amministrativo e legale) compresi i costi della sanatoria e del ricorso attualmente pendente in Consiglio di Stato avverso il diniego di condono a suo tempo richiesto ed avente ad oggetto gli immobili di cui all'art. 1 della presente scrittura, delle oblazioni e sanzioni da versare al Comune di Cesena per le pratiche di sanatoria, dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione eventualmente necessari nonché delle spese condominiali, che assumerebbe in toto, con la precisazione che in caso di interventi beneficianti del superbonus edilizio gli sgravi fiscali derivanti resterebbero acquisiti .

Immagine 16: Articolo 4 del contratto d'affitto tra la proprietà pignorata e la soc. Ametista srl, locataria

Per la gestione di ogni lotto si può ipotizzare un costo annuo di 150,00 € per residuali spese padronali.

10) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE E CDU

Nel vigente Piano Urbanistico Generale (PUG) di Cesena l'area in cui sorge il fabbricato cui appartengono le unità pignorate, è classificata, seconda la tavola della Trasformabilità, come *Tessuti a bassa densità* (rif. art. 4.8.3 della Norme Tecniche Attuative).

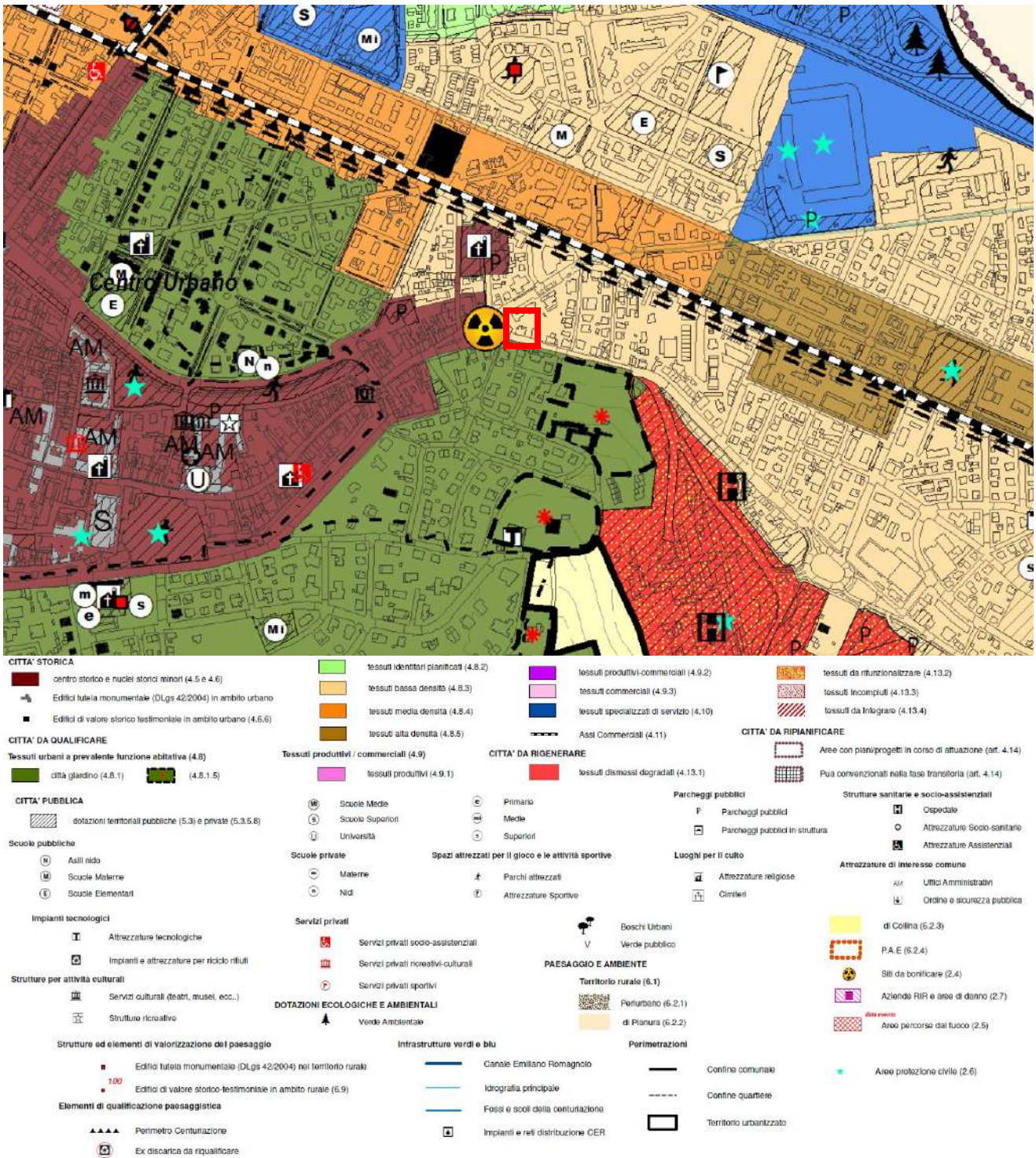


Immagine 17: estratto dalla cartografia del PRG di Cesena e legenda

STRATEGIE

1. Sono caratterizzati da edifici mono-bifamiliari di carattere popolare, posti al centro del lotto, di due massimo tre piani in fuori terra, presentano strade a sezione ridotta ed in genere scarse dotazioni di verde e parcheggi. Caratteristici tessuti dell'espansione diretta con lottizzazione su strada, sono realizzati dal primo dopoguerra fino agli anni '70, epoca di approvazione del primo PRG. Caratteristici gli insediamenti del Campino all'Oltresavio, della Fiorita, di Ponte Abbadesse e di parte di Case Finali cui si aggiungono quelli lungo le principali radiali e quelli delle frazioni. Si tratta di tessuti poveri anche dal punto di vista edilizio e soggetti a consistenti sostituzioni ed al conseguente aggravamento della carenza di servizi, in primo luogo dei parcheggi. Date le caratteristiche dell'insediamento, in particolare della rete stradale, risulta rischiosa la densificazione. Al tessuto a bassa densità sono stati aggregati alcuni interventi pianificati di limitata estensione; tali porzioni di tessuto non risentono di carenza di dotazioni di verde e parcheggio.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 4.8 comma 2
3. Interventi edilizi ammessi: **a), b), d), f), g), h), i), l)** con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
 - interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 7,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. per gli edifici a prevalente funzione **b** turistico-ricettiva, **c** produttiva, **e** commerciale, **d** direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e di nuova costruzione **g** con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 7,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 3. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione **g** per le funzioni insediabili con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 7,50

Immagine 18: estratto dalle Norme Tecniche Attuative del PUG di Cesena

COMMENTI

L'unità immobiliare pignorata, per caratteristiche intrinseche, non è ampliabile né particolarmente modificabile per fisionomia, ma può essere fatta oggetto di interventi di ristrutturazione e manutenzione.

10.2) ACQUISIZIONE CDU ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO DEL BENE

La natura del bene non richiede che sia allegato CDU al potenziale futuro decreto di trasferimento. In ogni caso, l'esperto si impegna ad acquisire CDU qualora il professionista delegato alla vendita ritenga necessario allegarlo al decreto di trasferimento.

11) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**11.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI**

Per quanto riguarda l'immobile cui appartengono i due appartamenti pignorati, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Cesena sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile è stato costruito, presumibilmente prima del 1945 e successivamente manipolato, nel periodo 1960-1970, con pratiche che non è stato possibile reperire presso gli archivi comunali.
- In data 12/12/2000 veniva rilasciata Concessione Edilizia nr. 527/2000 per costruzione di garage seminterrato e demolizione di scala esterna, cui faceva seguito variante non sostanziale al progetto, attivata con Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) depositata il 5/2/2004 p.g. 4036. I lavori relativi a questa pratica non sono mai stati chiusi.
- In data 28/9/2001 veniva rilasciata Concessione Edilizia nr. 408/2001 per ristrutturazione ed ampliamento di edificio residenziale con annessi negozi ed uffici, cui faceva seguito variante non sostanziale al progetto, attivata con DIA depositata il 31/10/2003 p.g. 35617. I lavori relativi a questa pratica non sono mai stati chiusi.
- In data 10/12/2004 veniva depositata richiesta di condono edilizio ai sensi dell'art. 32 del Decreto Legislativo 269/2003, finalizzata a sanare irregolarità connesse alla trasformazione di volumi al piano secondo, autorizzati come servizi ed, in realtà, da adibirsi ad unità abitative autonome. Tale condono è stato negato dai competenti uffici comunali il 19/4/2007. A seguito del diniego la parte proprietaria ha prodotto ricorsi in duplice grado di giudizio (TAR e Consiglio di Stato), ove però è sempre risultata soccombente. A tutt'oggi, dalle notizie assunte presso gli uffici comunali competenti, il condono è da considerarsi definitivamente negato.

Non sono state reperite altre pratiche a nome degli esecutati o dei precedenti proprietari o di altri aventi titolo.

11.2) ABITABILITA'

Entrambe le unità pignorate sono prive di agibilità e, stante la situazione amministrativa con opere rilevanti (ed anche strutturali) realizzate in difformità, per le quali è stata negata la sanatoria, non si ritiene agevole che tali unità possano ottenere l'agibilità, che resta subordinata alla regolarizzazione dell'intero complesso.

11.3) REGOLARITA' EDILIZIA

LOTTO 1) Per quanto riguarda l'unità abitativa e lo spazio di sosta scoperto in corte non sono state rilevate rilevanti difformità rispetto agli ultimi elaborati grafici autorizzati. L'unità è però parte di un edificio condominiale ove sono stati commessi abusi non sanabili anche relativi alle parti comuni che afferiscono in quota millesimale alla proprietà pignorata. In

particolare la copertura dell'edificio e tutto il piano sottotetto, con i percorsi comuni di accesso compresi non sono conformi a quanto autorizzato.

LOTTO 2) L'appartamento è completamente abusivo ed il condono finalizzato alla regolarizzazione dello spazio è stato negato in via definitiva, pertanto lo spazio dovrà essere ricondotto alla regolarità mediante una serie di opere da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, le quali comunque escludono l'utilizzo dello spazio come unità abitativa autonoma.

12) SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI

LOTTO 1) Conforme come singola unità immobiliare ma unità parte di un complesso con abusi non sanabili che comunque deve essere ricondotto a regolarità prima che l'unità acquisti la documentazione di regolarità amministrativa. Ciò è dovuto ai rilevanti abusi presenti nel condominio anche nelle parti comuni (copertura, accessi) che afferiscono in quota millesimale alla proprietà pignorata.

LOTTO 2) L'appartamento è completamente abusivo ed il condono, finalizzato alla regolarizzazione dello spazio, è stato negato in via definitiva, pertanto lo spazio dovrà essere ricondotto alla regolarità mediante una serie di opere da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, le quali comunque escludono l'utilizzo dello spazio come unità abitativa autonoma.

13) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI

Nulla

14) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1) L'appartamento risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dall'ing. Remo Semproli in data 23/4/2015 da cui si evince: classe energetica G con consumo annuo di 268,54 Kwh/m²

LOTTO 2) L'appartamento risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dall'ing. Matteo Pavirani in data 14/7/2020 da cui si evince: classe energetica F con consumo annuo di 151,84 Kwh/m²

15) NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI

Stanti le rilevazioni effettuate e l'analisi documentale svolta, non si ravvisa al momento la necessità di aggiornamenti catastali in quanto la rappresentazione attuale tiene conto anche degli abusi non regolarizzabili. Appena sarà definita la modalità di regolarizzazione del complesso conseguentemente sarà da aggiornare la rappresentazione catastale conseguente.

16) CAMBI D'USO

L'appartamento di cui al lotto 2 è autorizzato come ripostiglio.

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

17.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto " più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta.

Per determinare il valore commerciale di tali immobili è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

Per l'edificio la stima viene riferita all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare per intero e valutando per quota le superfici accessorie (cantine, garage, ecc).

L'estensione commerciale dei vari immobili viene poi rapportata a valori generali di riferimento, questi valori generali sono opportunamente adattati ai singoli immobili oggetto della presente, tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione, della consistenza del bene e della situazione occupazionale.

17.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Non sono disponibili atti di compravendita recenti, conseguentemente quale primaria fonte di riferimento sono stati i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili, relativi al primo semestre 2023.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - SANTEGIDIO, LE VIGNE, MARTORANO, PONTE ABBADESSE, SAN MAURO IN V., VILLA CHIAVICHE, BORGO PAGLIA.

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2050	L	6,9	7,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2050	2500	L	7,5	8,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	1650	L	5,4	6,4	L
Box	NORMALE	900	1200	L	3,7	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1750	2100	L	5,9	7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

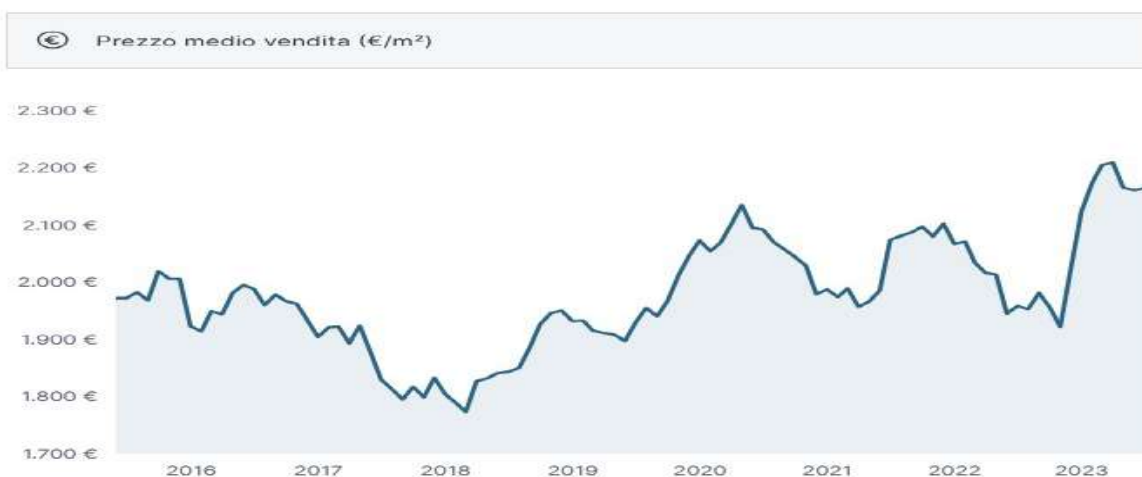
Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Tabella 1: Valori immobiliari di riferimento per Cesena Centro Urbano immobili a destinazione residenziale - fonte Agenzia del Territorio

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Stadio, La Fiorita, Ospedale, Case Finali

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Stadio, La Fiorita, Ospedale, Case Finali, sia in vendita sia in affitto.

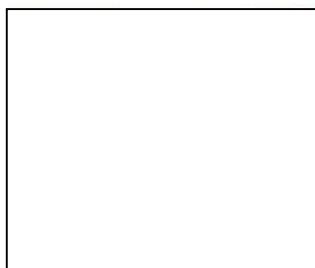


A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.173 al metro quadro, con un aumento del 9,69% rispetto a Settembre 2022 (1.981 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Stadio, La Fiorita, Ospedale, Case Finali ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2023, con un valore di € 2.209 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.922 al metro quadro.

Tabella 2: Valori immobiliari di riferimento per Cesena Centro Urbano – fonte Agenzie Immobiliari

Mercato Immobiliare a Cesena

mercoledì 25 ottobre 2023



Cesena, con una popolazione di 95.990 abitanti, è uno dei capoluoghi della provincia di Forlì-Cesena.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: **Centro Storico**, **Sant'Egidio**, **Fiorenzuola**, **Pievesestina**, **San Rocco**, **Torre del Moro**, **Barriera**, **Vigne**.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Centro Storico** con oltre 1.170 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 31% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 5.099 annunci immobiliari, di cui 4.451 in vendita e 648 in affitto, con un indice complessivo di 53 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (7) zone a Cesena è compreso in tutta la città tra **1.060 €/m²** e **2.155 €/m²** per la compravendita e tra **3,8 €/m² mese** e **8,2 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.185 €/m²) è di circa il 10% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.975 €/m² ed è anche di circa il 11% superiore alla quotazione media provinciale (1.960 €/m²).

I prezzi a Cesena sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 1.390 €/m² e 2.745 €/m² nel 60% dei casi.

Le singole zone

zona	vendita	ricerca
Barriera	€ 2.600 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Barriera
Borello	€ 1.700 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Borello
Calabrina	€ 1.600 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Calabrina
Calisese	€ 2.250 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Calisese
Centro Storico	€ 2.450 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Centro Storico
Cesuola	€ 2.300 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Cesuola
Diegano/Capocolle	€ 1.500 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Diegano/Capocolle
Fiorenzuola	€ 2.350 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Fiorenzuola
Macerone	€ 1.450 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Macerone
Marcorano	€ 1.750 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Marcorano
Oltresavio	€ 2.250 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Oltresavio
Pievesestina	€ 1.500 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Pievesestina
Ponte Pietra	€ 1.700 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Ponte Pietra
Ruffio	€ 1.600 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Ruffio
San Cristoforo	€ 1.500 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona San Cristoforo
San Giorgio	€ 1.700 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona San Giorgio
San Rocco	€ 2.350 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona San Rocco
San Vittore	€ 1.850 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona San Vittore
Sant'Andrea in Bagno	€ 1.700 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Sant'Andrea in Bagno
Sant'Egidio	€ 1.950 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Sant'Egidio
Torre del Moro	€ 2.400 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Torre del Moro
Vigne	€ 2.200 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Vigne
Villa Chiaviche	€ 2.000 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Villa Chiaviche

Dinamica dei prezzi a Cesena e quotazioni immobiliari per tipologia


tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 2.150 /m ²	€ 9,9 /m ² /mese	-	Q appartamenti in vendita a Cesena
attico	€ 2.730 /m ²	-	-	Q attici in vendita a Cesena
bifamiliare	€ 1.650 /m ²	-	-	Q bifamiliari in vendita a Cesena
bivano	€ 2.300 /m ²	€ 11 /m ² /mese	-	Q bivani in vendita a Cesena
casa indipendente	€ 1.750 /m ²	€ 10,1 /m ² /mese	-	Q case indipendenti in vendita a Cesena
casa semindipendente	€ 1.850 /m ²	€ 9,9 /m ² /mese	-	Q case semindipendenti in vendita a Cesena
caseale	€ 950 /m ²	-	-	Q caseali in vendita a Cesena
esavano	€ 1.800 /m ²	-	-	Q esavani in vendita a Cesena
locale commerciale	€ 1.400 /m ²	€ 10,4 /m ² /mese	-	Q locali commerciali in vendita a Cesena
mansarda	€ 2.050 /m ²	€ 10,9 /m ² /mese	-	Q mansarde in vendita a Cesena

Tabella 3: Valori immobiliari di riferimento per Cesena Centro Urbano – fonte Agenzie Immobiliari


Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari di unità simili per collocazione (Cesena Centro Urbano), tipologia (appartamenti) e consistenza (metrature commerciali simili a quello in esame). Di seguito vengono illustrate alcune proposte immobiliari reperite nel presente periodo e relative ad appartamenti:

Bilocale via Ungaretti 470, Ospedale - Case Finali, Cesena
Cesena • Ospedale - Case Finali • Via Ungaretti

€ 120.000 2 locali 57 m² superficie 1 bagno



SPESE CONDOMINIO € 40/mese



PIANO 5°

Descrizione

CESENA-CASE FINALI: IN ZONA RESIDENZIALE...
CESENA-CASE FINALI: in zona residenziale e servita, proponiamo appartamento bilocale al piano 5° con vista panoramica sulle colline e sulla città.

Gli ambienti sono così disposti: ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale, bagno cieco con antibagno e un comodo balcone.

A breve, partirà la ristrutturazione completa del condominio con il 110%, tra cui tetto, termo cappotto esterno, infissi interni in pvc di ultima generazione e caldaia autonoma per ogni appartamento. Il tutto a costo zero come già deliberato in assemblea condominiale.

Esternamente troviamo ampi parchi/giardini condominiali e numerosi posti auto pubblici adiacenti.

Completa la soluzione un ampio garage e una spaziosa cantina.

Al piano ultimo del fabbricato è presente anche un terrazzo condominiale dal quale è possibile godere di una splendida vista panoramica a 360°.

Caratteristiche

REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	IM-9247 - 13/10/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe immobile media
SUPERFICIE	57 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura
PIANO	3 piani: Interrato (-1), Piano rialzato, 5°, con ascensore, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	6 piani
POSTI AUTO	1 in box privato/box in garage, 2 in parcheggio/garage comune
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Campo da tennis Fibra ottica Porta blindata Esposizione esterna Armadio a muro Balcone Impianto tv con parabola satellitare Cantina Giardino comune Infissi esterni in doppio vetro / legno



Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1991
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo

valore unitario 2.105 €/mq posizione correlabile, dimensione simile, stato dell'immobile migliore ma in grande condominio

Trilocale via Lazio, Stadio - La Fiorita, Cesena
Cesena • Stadio - La Fiorita • Via Lazio

€ 169.000 3 locali 60 m² superficie 2 bagni 1 piano

PIANTA PIANO PRIMO

Descrizione

APPARTAMENTO IDEALE COME INVESTIMENTO
CESENA | STADIO
Appartamento | 3 Locali | 60 Mq comm.ii

IMMOBILE:
Piano primo: Soggiorno cucina open space - Camera da letto matrimoniale - Camera da letto doppia - 2 Bagni - Balcone

FABBRICATO:
Ristrutturato nel 2021

NOTE:
Soluzione recentemente ristrutturata situata a pochi passi dal cuore della città.
L'abitazione, ideale come investimento, viene venduta completa di arredo.
Soluzione chiavi in mano e pronta da abitare.

Caratteristiche

REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	IM-12643 - 06/10/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe immobile media
SUPERFICIE	60 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	3 (2 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina semi abitabile
PIANO	1°
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Cancello elettrico Fibra ottica VideoCitofono Porta blindata Esposizione esterna Balcone Impianto tv singolo Arredata Infissi esterni in doppio vetro / PVC

Efficienza energetica


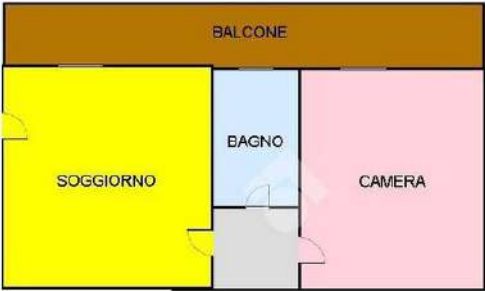
STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
EFFICIENZA ENERGETICA	≥ 175 kWh/m ² anno

valore unitario 2.815 €/mq posizione correlabile, dimensione simile, stato dell'immobile migliore

Immagine 19a: proposte immobiliari di appartamenti a Cesena zona Ospedale Fiorita Stadio

Bilocale via Carlo Emilio Gadda 301, Ospedale - Case Finali, Cesena
Cesena • Ospedale - Case Finali • Via Carlo Emilio Gadda

€ 125.000 2 locali 60 m² superficie 1 bagno 1 piano

Descrizione

Cesena: nella zona di Case Finali, a due passi da tutti i servizi l'appartamento si trova in un contesto da sei unità, al primo piano. Entrando troviamo la zona giorno con soggiorno servita da balcone verandato, dove al momento è stata ricavato un retro cucina, arricchito da camino in muratura. Nella zona notte la camera matrimoniale servita da balcone verandato e bagno. Completa la proprietà il garage al piano seminterrato.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	60794164 - 07/09/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà
SUPERFICIE	60 m²
LOCALI	2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina semi abitabile
PIANO	1° piano
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
POSTI AUTO	1 in box privato/box in garage
ALTRE CARATTERISTICHE	Balcone

SPESE CONDOMINIO € 25/mese


Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1988
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori

valore unitario 2.083 €/mq posizione correlabile, dimensione simile, stato dell'immobile migliore

Quadrilocale via Campania 230, Stadio - La Fiorita, Cesena
Cesena • Stadio - La Fiorita • Via Campania

€ 180.000 4 locali 65 m² superficie 1 bagno 5 piano



SPESE CONDOMINIO € 90/mese

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1970
STATO	Ottimo / Ristrutturato
CLIMATIZZATORE	Autonoma
EFFICIENZA ENERGETICA	≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione

APPARTAMENTO RISTRUTTURATO IN ZONA CENTRALE
CESENA STADIO
Appartamento 4 locali di 75 Mq, commerciali

IMMOBILE composto da:
PIANO QUINTO:
Soggiorno
Cucina
2 Camere da letto
Bagno
Balcone

PIANO INTERRATO:
Cantina

FABBRICATO:
Costruzione del 1971
Palazzo con ascensore

NOTE:
Appartamento al quinto ed ultimo piano servito da ascensore collocato in zona residenziale completa di servizi ed adiacente al Centro Storico della città.
L'immobile ristrutturato recentemente è caratterizzato da vista panoramica e luminosi spazi abitativi.
Completa la soluzione cantina e posto auto in corte.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	234 - 16/10/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe immobiliare economica
SUPERFICIE	65 m² commerciale 74 m² - Vedi dettaglio
LOCALI	4 (2 camere da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina angolo cottura
PIANO	5°, con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
ALTRE CARATTERISTICHE	Cancello elettrico Esposizione esterna Balcone Impianto tv centralizzato Cantina Infissi esterni in doppio vetro / PVC

valore unitario 2.780 €/mq posizione correlabile, dimensione simile, stato dell'immobile migliore

Immagine 19b: proposte immobiliari di appartamenti a Cesena zona Ospedale Fiorita Stadio

Bilocale via Tito Maccio Plauto, 540, Stadio - La Fiorita, Cesena
Cesena • Stadio - La Fiorita • Via Tito Maccio Plauto, 540

€ 153.000 2 locali 50 m² superficie T piano




PIANTA PIANO TERRA - ARREDI

Descrizione

INDIPENDENZA ALLA FIORITA
CESENA - FIORITA

L'Agenzia Pianeta Casa, da oltre 20 anni opera con passione e dedizione nel mercato immobiliare e ti presenta uno splendido bilocale con ingresso indipendente e completamente NUOVO.

I lavori inizieranno ad Ottobre 2023.

La soluzione si trova al piano rialzato ed è composta da un ampio e luminoso soggiorno open space con cucina a vista, un'ampia camera matrimoniale con una splendida cabina armadio, un disimpegno per lavatrice e asciugatrice e un bagno. Completa il tutto una cantina.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	T201 - 26/10/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe immobile medio
SUPERFICIE	50 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	2 (1 camera da letto, 1 altro)
PIANO	Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Esposizione esterna Cantina Infissi esterni in doppio vetro / legno

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	2023
STATO	Nuovo / In costruzione
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
EFFICIENZA ENERGETICA	B 175 kWh/m ² anno

valore unitario 3.060 €/mq posizione correlabile, dimensione simile, immobile in corso di ristrutturazione

Immagine 19c: proposte immobiliari di appartamenti a Cesena zona Ospedale Fiorita Stadio

Si è infine provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

17.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente: si assume convenzionalmente 0,5 per i terrazzi e 0,3 per il posto auto scoperto in corte.

Il valore delle parti comuni viene sinteticamente ricompreso all'interno valori unitari assunti per l'immobile.

Cio premesso si ha:

LOTTO 1:

Appartamento	49,70 mq
Balconi	8,05 mq
Posto auto scoperto	13,75 mq

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{\text{lotto1}}: 49,70 + (8,05 \times 0,5) + (13,75 \times 0,3) = 57,85 \text{ mq}$$

LOTTO 2:

Appartamento	71,30 mq
Balconi	25,60 mq
Posto auto scoperto	6,48 mq

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{\text{lotto2}}: 71,30 + (25,60 \times 0,5) + (13,75 \times 0,3) = 88,20 \text{ mq}$$

17.4) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle 1 e 2 allegate più sopra, per appartamenti di tipo economico in stato di manutenzione normale, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valori compreso tra 1.500,00 €/mq e 1.650,00 €/mq, leggermente più basso rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari (peraltro mediate su tutto il Centro Urbano) ed ad alcune delle proposte immobiliari reperite.

LOTTO 1) Per l'immobile in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato in cui si situano le unità pignorate, si colloca in posizione sufficientemente centrale di prestigio ed ha posto auto riservato,
- L'edificio, sebbene recentemente ristrutturato, è in stato manutentivo non ottimale, specie su alcune finiture esterne.
- L'appartamento pignorato non ha una organizzazione degli spazi particolarmente funzionale e parte dei volumi è utilizzata in difformità alla destinazione assegnata.
- L'appartamento pignorato è in stato manutentivo molto mediocre, con tracce di umidità, infissi ammalorati, ecc; il livello di finitura dei locali pignorati è comunque sufficiente.
- L'unità immobiliare è priva di agibilità: il rilascio del titolo è subordinato alla regolarizzazione del complesso condominiale cui appartiene, per il quale è stato negato il richiesto condono. La situazione è al momento complessa in quanto l'edificio andrà ricondotto allo stato autorizzato con modalità da concordarsi con l'amministrazione comunale.
- Le dotazioni impiantistiche sono complete e potenzialmente efficienti ma, ammalorate, necessiterebbero di una revisione.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere quale valore unitario di riferimento, un importo medio basso all'interno dei range suggeriti da Agenzia delle Entrate, pari a 1.600,00 €/mq.

Tale valore è sinteticamente comprensivo anche della partecipate proprietà condominiali.

Si provvede quindi a determinare il valore del lotto:

$V_{\text{lotto1}}: 57,85 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 92.560,00 \text{ €}$ arrotondato a **92.500,00 €**

LOTTO 2) Per l'immobile in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato in cui si situano le unità pignorate, si colloca in posizione sufficientemente centrale di prestigio ed ha posto auto riservato,
- L'edificio, sebbene recentemente ristrutturato, è in stato manutentivo non ottimale, specie su alcune finiture esterne.
- L'appartamento è completamente abusivo ed il condono, finalizzato alla regolarizzazione dello spazio, è stato negato in via definitiva, pertanto lo spazio dovrà essere ricondotto alla regolarità mediante una serie di opere da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, le quali comunque escludono l'utilizzo dello spazio come unità abitativa autonoma.
- L'appartamento pignorato, peraltro organizzato in modo non particolarmente efficiente, è in stato manutentivo buono; il livello di finitura dei locali pignorati è discreto.
- Le dotazioni impiantistiche sono complete e potenzialmente efficienti.
- L'acquisizione del bene consente anche l'utilizzo esclusivo del posto auto scoperto.

Tutto ciò premesso non si ritiene di assumere valori unitari di riferimento desunti da statistiche su immobili residenziali in quanto l'unità non è, né sarà utilizzabile come residenza. Chi detiene la proprietà del bene, al di là delle spese che saranno necessarie alla rimessa in pristino alla regolarità, attualmente non quantificabili in quanto oggetto di futura negoziazione tra la proprietà e gli uffici comunali competenti, si troverà spazi autorizzabili unicamente ad uso ripostiglio e privi di agibilità. Certamente la complessità della fattispecie può consentire un uso dei locali allo stato attuale (quindi fruibili come appartamento) per la durata del tempo tecnico necessario alla regolarizzazione della pratica, la cui durata non è al momento definibile.

Si assume quindi un valore di riferimento significativamente più basso rispetto a quelli assunti per l'altro lotto e pari a 700,00 €/mq e tale valore è sinteticamente comprensivo anche della partecipate proprietà condominiali.

Si provvede quindi a determinare il valore del lotto:

$V_{\text{lotto2}}: 88,20 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = 61.740,00 \text{ €}$ arrotondato a **61.000,00 €**

18) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'appartamento pignorato è di piena proprietà degli esecutati, ciascuno per la quota di ½, pertanto non sono necessarie ipotesi di divisione con comproprietari non esecutati

19) DESCRIZIONE COMMERCIALE – VALORE LOCATIVO

Trattasi di appartamenti con posto auto scoperto in corte afferente, siti a Cesena, via Fiorenzuola, 79, con le relative partecipazioni condominiali.

Generalità sull'immobile: Il fabbricato è posto nel centro urbano di Cesena, a circa 300 metri dall'attuale Ospedale Bufalini ed a circa 200 metri dal perimetro del Centro Storico, in zona da secoli urbanizzata, e oggi servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti anche nelle immediate vicinanze.

Trattasi di edificio storicamente insediato ma oggetto di radicale ristrutturazione trasformativa abbastanza recente. Il manufatto si sviluppa in declivio, ha geometria piuttosto articolata ed è esteticamente caratterizzato da un imponente cornicione terminale con geometria curvilinea che corona il prospetto affacciato sulla via Fiorenzuola.

L'immobile condominiale ha accesso pedonale e carrabile sia sul lato ovest che sul lato est: sono presenti spazi pertinenziali, specie sul retro, ma anche ai lati, tutti interamente pavimentati, ove sono disposti i posti auto scoperti, correlati alle unità immobiliari insediate. Parte del fabbricato ha finiture esterne in mattone faccia a vista mentre altre porzioni sono intonacate al civile e tinteggiate di colore arancio; la lattoneria è in rame, gli spazi esterni comuni sia ad uso pubblico che pertinenziali sono pavimentati con betonelle per esterni. Specie sul prospetto principale lungo la via Fiorenzuola, la tinteggiatura appare ammalorata ed in più parti sono presenti distacchi, alcuni di estensione consistente, che interessano anche superficialmente il sottostante strato di intonaco. Il palazzo è in stato di manutenzione generale sufficiente, ma, specie sui alcuni prospetti esterni sono presenti segni di degrado.

Nella parte di edificio al piano terra, sulla via Fiorenzuola sono presenti alcuni locali ad uso terziario mentre la restante parte ha un uso residenziale.

LOTTO 1) Trattasi di appartamento di civile abitazione, posto al piano primo del condominio, con posto auto pertinenziale in corte. Per l'accesso all'appartamento si utilizza l'ingresso pedonale posto sul lato ovest dell'edificio mentre per utilizzare il posto auto è necessario usufruire del cancello carrabile posto sul lato est del complesso.

All'unità pignorata si accede mediante scala interna comune, piuttosto ripida; l'appartamento non è particolarmente grande ed è planimetricamente piuttosto articolato dal punto di vista funzionale e dell'organizzazione degli spazi: dopo l'ingresso è presente un piccolo disimpegno su cui si affacciano antibagno e bagno, il vano cucina soggiorno ed un ulteriore stanza completamente cieca, accatastata anch'essa come disimpegno, attraverso cui è possibile raggiungere l'unica camera da letto correttamente accatastata ed autorizzata. Un secondo spazio letto è infatti realizzato nella zona soggiorno ed alcune delle pareti interne sono realizzate in blocchi di vetrocemento per assicurare a questo spazio, privo sostanzialmente di finestrate, una minima illuminazione naturale. Un balcone si apre poi di fronte allo spazio giorno adibito a cucina. Un'altra apertura, a tutta altezza, si apre dalla camera da letto ma è parzialmente chiusa con parapetto in ferro battuto in quanto essa non si affaccia su alcuno spazio praticabile.

I locali sono internamente pavimentati in piastrelle ceramiche montate in diagonale, color cotto, uguali per estetica in tutto il piano, cucina e bagno compresi. I rivestimenti di questi ultimi locali, richiamano l'estetica dei pavimenti come forma e cromatismo ma sono caratterizzati dalla presenza di piccoli decori. Gli infissi sono in legno con doppi vetri e sistema di oscuramento a scuri e maniglieria in ottone. Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria o a scomparsa tipo "Scrigno". Nel bagno abbiamo lavabo, w.c., bidet, piatto doccia con tenda plastica retrattile; nel vano trovano anche collocazione la lavatrice e la caldaia muraria a metano. L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato dalla caldaia autonoma sita in bagno, i corpi scaldanti, nelle varie stanze sono radiatori metallici ordinari, nel bagno abbiamo invece un radiatore tipo "Termarredo". Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico.

Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: citofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre, condizionamento dell'aria . Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, seppure efficienti, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione non ottimale.

L'appartamento versa in condizioni di manutenzione mediocri in quanto in quasi tutti i vani sono presenti tracce consistenti di umidità con macchie sulle pareti ed interessamento degli strati superficiali dell'intonaco. Non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconessioni o dissesti statici particolari.

Sulla corte retrostante l'edificio è presente il posto auto scoperto pertinenziale

dell'appartamento, raggiungibile dalla corsia carrabile posta sul lato est dell'edificio. Trattasi di uno spazio pavimentato in betonella e riquadrato con segnalatica orizzontale bianca verniciata sulla pavimentazione. Lo stallo contiene agevolmente una autovettura di taglia media ed è anche raggiungibile in modo abbastanza comodo essendo a disposizione uno spazio comune sufficiente per compiere le manovre di parcheggio.

Nel condominio sono ovviamente presenti le parti comuni alla cui proprietà l'unità pignorata partecipa in quota millesimale, come da codice civile.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	49,70 mq
Balconi	8,05 mq
Posto auto scoperto	13,75 mq

LOTTO 2) Trattasi di appartamento di civile abitazione, posto al piano secondo del condominio, con posto auto pertinenziale in corte. Per l'accesso all'appartamento si utilizza l'ingresso pedonale posto sul lato ovest dell'edificio mentre per utilizzare il posto auto è necessario usufruire del cancello carrabile posto sul lato est del complesso.

All'unità pignorata si accede mediante scala interna comune, piuttosto ripida; l'appartamento non è particolarmente grande e è planimetricamente piuttosto articolato dal punto di vista funzionale e dell'organizzazione degli spazi: dall'ingresso si accede direttamente sul soggiorno, con angolo cottura parzialmente schermato da parete. Su questo vano si aprono poi il balcone, un ripostiglio (in realtà adibito a camera da letto) e un piccolo disimpegno attraverso cui è possibile raggiungere il bagno e la camera da letto. L'appartamento è ricavato nel sottotetto ed ha pertanto i soffitti inclinati; alcune stanze sono naturalmente illuminate ed aerate attraverso lucernai in falda.

I locali sono internamente pavimentati in piastrelle ceramiche montate in diagonale, di colore chiaro, impreziosite con decori nel soggiorno; nel bagno invece, pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle ceramiche color cotto, anch'essi con decori.

Gli infissi sono in legno con doppi vetri, sistema di oscuramento a scuri e maniglieria in ottone; sempre in legno sono anche i lucernai, privi di sistemi di oscuramento. Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria. Nel bagno abbiamo lavabo, w.c., bidet, box doccia in muratura chiuso con tenda plastica; nel vano trova anche collocazione la lavatrice.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio

alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato dalla caldaia autonoma sita nel retro cucina, i corpi scaldanti, nelle varie stanze sono radiatori metallici ordinari, nel bagno abbiamo invece un radiatore tipo "Termarredo". Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico.

Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: citofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre, condizionamento dell'aria. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, efficienti ed in stato di manutenzione discreto.

L'appartamento versa in condizioni di manutenzione buone: non sono emerse significative problematiche da umidità né degradi strutturali quali sconnessioni o dissesti statici particolari.

Sulla corte retrostante l'edificio è presente il posto auto scoperto pertinenziale dell'appartamento, raggiungibile dalla corsia carrabile posta sul lato est dell'edificio. Trattasi di uno spazio pavimentato in betonella e riquadrato con segnalatica orizzontale bianca verniciata sulla pavimentazione. Lo stallo contiene agevolmente una autovettura di taglia media ed è anche raggiungibile in modo abbastanza comodo essendo a disposizione uno spazio comune sufficiente per compiere le manovre di parcheggio.

Nel condominio sono ovviamente presenti le parti comuni alla cui proprietà l'unità pignorata partecipa in quota millesimale, come da codice civile.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	71,30 mq
Balconi	25,60 mq
Posto auto scoperto	6,48 mq

CANONE LOCATIVO LOTTI 1 E 2) Entrambi gli immobili, di cui ai 2 lotti, risultano locati alla soc. AMETISTA SRL per un canone complessivo annuo di 4.800,00 €, che, richiamate le estensioni delle singole unità immobiliari, corrisponde a circa 2,74 €/mq al mese, sensibilmente più basso rispetto a quanto tabellato da Agenzia delle Entrate, che stima canoni per immobili della zona, compresi tra 6,90 e 7,90 €/mq al mese. A tal fine si osserva anche che le sublocazioni a cura di Ametista srl sono state pattuite con canoni significativamente più elevati (750,00 €/mese per le unità di cui al lotto 1 e 800,00 €/mese per quelle di cui al lotto 2).

Occorre però tenere conto della reale situazione degli immobili, in particolare dello stato manutentivo dell'appartamento di cui al lotto 1 e dello status amministrativo di quello di cui al lotto 2, per cui si ritiene che i valori pattuiti con l'attuale affittuaria Ametista srl siano da considerare bassi ma non ricadenti nella fattispecie di *canone vile*.

20) DEFINIZIONE DEI LOTTI

L'intero compendio pignorato consta di due appartamenti con relativo posto auto scoperto in corte e con partecipazioni in quotaparte millesimale a beni comuni, siti a Cesena pertanto si sono definiti due lotti.

21) STATO CIVILE

L'esecutato risulta celibe, come da certificazione assunta presso l'Ufficio Anagrafe di Cesena il 24/5/2023.

L'esecutata risulta di stato libero per decesso del coniuge intervenuto il 12/6/2008, come da certificazione assunta presso l'Ufficio Anagrafe di Cesena il 24/5/2023.

22) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

L'esecutato risulta residente in altro comune, come da certificazione assunta presso l'Ufficio Anagrafe di Cesena il 24/5/2023.

L'esecutata risulta residente in via Fiorenzuola, 1051, int. 2 dal 10/2/2004 ad oggi, come da certificazione assunta presso l'Ufficio Anagrafe di Cesena il 24/5/2023.

Gli appartamenti, al momento del sopralluogo risultavano comunque occupati; è stato richiesto all'amministratore condominiale ed al legale rappresentante della soc. affittuaria degli appartamenti di cui ai due lotti, l'elenco delle persone occupanti gli immobili. Non è stato dato alcun riscontro alla richiesta e conseguentemente non è stato possibile individuare gli eventuali, effettivi, attuali, occupanti.

Lo scrivente ha personalmente assunto presso il competente ufficio anagrafe del Comune di Cesena informazioni relativamente alle due persone che risultano sub locatarie delle due unità residenziali pignorate, ma, nessuna di esse è risultata residente a Cesena (peraltro entrambe, nei contratti di sublocazione, risultano residenti altrove).

23) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCritte SUGLI IMMOBILI

Nulla.

24) REGIME FISCALE DI VENDITA

Essendo la proprietà costituita da persone fisiche la vendita sarà assoggettata ad Imposta di Registro.

25) NOTE CONCLUSIVE

- 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 l'immobile 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.

L'Esperto Stimatore

Ing. Luca Scarpellini

Cesena, Novembre 2023