

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Esecuzione immobiliare R.G. N° 108/2022

promossa da

SAME SRL

contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTO UNICO

C.T.U. Esperto designato: Geom. FABBRI DAVIDE



Il sottoscritto Fabbri Geometra Davide, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°1513, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 29/11/2022 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debito sopralluogo, è in grado di relazionare quanto segue:

1) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.

Il debitore è stato avvisato a mezzo raccomandata, in data 29-05-2023, presso l'indirizzo desunto dalla procedura.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo mail, anche al custode nominato, Dott. Costanzo Gianfranco.

Il sopralluogo è stato concordato ed avvenuto regolarmente, in data 16-06-2023 ore 9,30 in Cesena via Raffaello Sanzio, alla presenza del Signor [REDACTED] e successivamente del custode Dott. Costanzo Gianfranco.....

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.



PREMESSA

PUR TRATTANDOSI DI DUE APPARTAMENTI DISTINTI, LO SCRIVENTE HA RITENUTO DI CONSIDERARE UN UNICO LOTTO DI VENDITA (EDIFICIO ABITATIVO CON SERVIZI E CORTE ESCLUSIVA) POICHE' VISTA LA ZONA DI PARTICOLARE PREGIO , SI RITIENE DECISAMENTE PIU' APPETIBILE LA VENDITA DELL'INTERO EDIFICIO PER LA POSSIBILITA' DI RICAVARE (EVENTUALMENTE ANCHE PREVIA RISTRUTTURAZIONE) UNA VILLA IN ZONA RESIDENZIALE PARTICOLARMENTE APPETIBILE.

VENDERE I DUE DISTINTI APPARTAMENTI, AL CONTRARIO, SCONTEREBBE LA PRESENZA DI PORZIONI COMUNI (STRUTTURE, COPERTURA, CORTE SCOPERTA), ED INOLTRE LA MANCANZA DEL GARAGE PER UNO DEI DUE APPARTAMENTI (POICHE' NE E' PRESENTE UNO SOLO) ED ALTRE DIFFICOLTA' LOGISTICHE CHE, AD AVVISO DELLO SCRIVENTE, SVILIREBBERO L'APPETIBILITA' COMPLESSIVA DEL BENE.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (composto da due appartamenti) E GARAGE, con CORTE PERTINENZIALE

in Cesena, località Monte via Raffaello Sanzio civ 30 e civ 34

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

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

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

ABITAZIONE

Foglio 149, particella 366 SUB 1

Categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 469,98 (APPARTAMENTO piano S1 -T) Via Raffaello Sanzio civ 34



ABITAZIONE

Foglio 149 , particella 366 SUB 5

Categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita catastale € 578,43 (APPARTAMENTO piano S1 -1) Via Raffaello Sanzio civ 34

GARAGE

Foglio 149 , particella 366 SUB 4

Categoria C/6, classe 2, mq 41, rendita catastale € 182,10 (GARAGE piano S1) Via Raffaello Sanzio civ 34

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 149 particella 366 ENTE URBANO di mq 449**

Inoltre

- Foglio 149 particella 260 SEMIN. ARBOR. di mq 89 (PORZIONE STRADALE VIA RAFFAELLO SANZIO, FRONTE LOTTO DELL'EDIFICIO)**

Le unità godono dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare la corte comune (NON E' PRESENTE QUADRO DIMOSTRATIVO)

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED] nato Cesena il [REDACTED]

CF [REDACTED]

PROPRIETA' per 1 / 1



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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 14-05-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CESENA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
149	366	1	A/3	6,5 vani	OM
149	366	5	A/3	8 vani	OM
149	366	4	C/6	41 mq	OM

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI CESENA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
149	260		TERRENO	89	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 7444 RG 10594 del 03-06-2022

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CESENA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
149	366	1	A/3	6,5 vani	OM
149	366	5	A/3	8 vani	OM
149	366	4	C/6	41 mq	OM

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI CESENA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
149	260		TERRENO	89	OM

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura.



2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato d'abitazione su lotto di terreno (corte urbana) nella zona residenziale cosiddetta del “ Monte “ di Cesena, lungo la via Raffaello Sanzio, ai civici 30 e 34.

L'immobile è un tipico villino degli anni '60...composto da due unità abitative, oltre a garage e servizi.

La corte lungo la via Raffaello Sanzio, completamente recintata sul fronte strada e sui confini con altri lotti residenziali, è su due livelli (poiché scende verso il retro del lotto), quasi completamente pavimentata in porfido ad opus incertum.

E' accessibile dalla pubblica via a mezzo di due passi carrabili (uno a destra ed uno a sinistra del fabbricato) ed un passo pedonale al centro del lotto.

Il fabbricato abitativo, si eleva su tre piani fuori terra, di cui uno seminterrato a servizi.

Si tratta di una costruzione con struttura in muratura, solai in latero-cemento, copertura in latero -cemento a falde.

Esternamente si presenta rifinita ad intonaco (con una modesta porzione rivestita in doghe di legno a livello del cornicione sul fronte strada; ed una porzione rivestita in sasso a livello della base sul retro e su di un fianco) manto di copertura in tegole di laterizio, lattonerie in lamiera di rame, infissi esterni avvolgibili in legno, aggetti di cornicioni e balconi intonacati e tinteggiati, ringhiere in ferro verniciato etc...

Il fabbricato è suddiviso in due appartamenti, entrambi con accesso pedonale dal fronte della pubblica via:

APPARTAMENTO PIANO RIALZATO, (foglio 149, p.lla 366, sub 1) civico 30 di via Raffaello Sanzio, ha ingresso sul fronte strada da balcone, e si compone: ingresso, disimpegno, soggiorno, pranzo con annesso retro cottura, due camere da letto (di cui una con terrazzo sul retro) e bagno. Accesso dal retro cottura alla rampa di scale che accede al piano seminterrato, dove l'appartamento ha un vano cantina, oltre alla lavanderia con piccolo wc, disimpegno e sottoscala comuni.



APPARTAMENTO PIANO PRIMO, (foglio 149, p.lla 366, sub 5) civico 34 di via Raffaello Sanzio, ha ingresso sul fronte strada da balcone, a mezzo di vano scale, e si compone: ingresso con balcone fronte strada, disimpegno, soggiorno, pranzo con annesso retro cottura, due camere da letto (di cui una con terrazzo sul retro) e bagno.

Accesso dal vano scale alla rampa che accede al piano seminterrato, dove l'appartamento ha quattro vani cantina, oltre alla lavanderia con piccolo wc, disimpegno e sottoscala comuni.

GARAGE PIANO SEMINTERRATO, (foglio 149, p.lla 366, sub 1)

Con accesso a mezzo di portone carrabile sul retro della corte, unico vano collegato a mezzo di aperture ai servizi del piano seminterrato.

Le finiture dell'edificio sono quelle tipiche dell'epoca di realizzo: vani con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in graniglia di marmo e ceramica, rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno e vetro doppio (inserito successivamente), avvolgibili esterni in legno, scala pavimentati in marmo con ringhiera in ferro verniciato, porte interne tamburate in legno, portoncini di ingresso in legno.

Impianti elettrici autonomi e sottotraccia, impianto idrico e termo-sanitario con caldaie a gas metano posizionate nel piano seminterrato, elementi termosifoni in ghisa.

L'impiantistica è dell'epoca di realizzo, e deve essere sicuramente verificata ed adeguata alla luce delle vigenti normative.

Il piano seminterrato a servizi ed il garage, hanno finiture decisamente più modeste: pavimentazione in cemento, vecchia ceramica al wc, pareti e soffitti intonacati, infissi interni legno, finestre in ferro e vetro, serranda avvolgibile in lamiera al garage, impianti elettrici minimali etc...

Le condizioni di manutenzione generali dell'immobile, sono normali (vista l'età) all'interno; sono mediocri all'esterno poiché l'edificio necessita di interventi di manutenzione: segni di distacco della tinta ed intonaco ai cornicioni, al plafone dei balconi ed in alcune zone delle facciate; intonaco esterno del piano seminterrato da sistemare su di un lato (già oggetto di sistemazione sui restanti lati); pavimentazione in porfido della corte esterna da sistemare e ripristinare; avvolgibili esterni in legno da cambiare etc...

La superficie commerciale del fabbricato è complessivamente pari a mq 328 circa (compresa la corte pertinenziale).



2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega . Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito

Viste del fabbricato abitativo dalla pubblica via Raffello Sanzio



piano terra



piano primo



garage



**3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

3.1) PROPRIETA'

I beni pignorati, di cui al presente lotto, risultano:

in proprietà del Signor [REDACTED] in forza di:

- per la quota pari ad 1/2 per successione in morte di [REDACTED], deceduto in data 03-02-1993, registrata a Cesena, e trascritta a Forlì il 12-08-1944 art. 6390
- per la quota pari ad 1/2 per atto di DONAZIONE in data 31-10-2008 repert. 207.475 raccolta 44.516, a rogiti Dott. Antonio Porfiri in Cesena.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

I titoli di provenienza dei beni in oggetto al Signor [REDACTED], sono:

- per la quota pari ad 1/2 la successione in morte di [REDACTED], deceduto in data 03-02-1993, registrata a Cesena, e trascritta a Forlì il 12-08-1944 art. 6390
- per la quota pari ad 1/2 l'atto di DONAZIONE da parte della madre [REDACTED], in data 31-10-2008 repert. 207.475 raccolta 44.516, a rogiti Dott. Antonio Porfiri in Cesena.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo sopracitato (successione) è già ante ventennio.

Si allega copia dei titoli di provenienza al soggetto esecutato.

**4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O
ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.**

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Massimo Albore in data 21-07-2022.

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:



TRASCRIZIONE A FAVORE del 12-08-1994 Registro Part. 6390 Registro Generale 8975
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 13/596 del 06-06-1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE
A FAVORE [REDACTED] QUOTA 1/2
TRATTASI DELL'ATTO DI SUCCESSIONE DEL SIGNOR [REDACTED]

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22-11-2008 Registro Part. 12741 Registro Generale 22338
Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 20745/44516 del 31-10-2008
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
A FAVORE [REDACTED] QUOTA 1/2
TRATTASI DELL'ATTO DI DONAZIONE

ISCRIZIONE del 22-11-2021 Registro Particolare 4023 Registro Generale 22476
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI rep 1207/2021 del 10-11-2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
CONTRO [REDACTED] + 1
A FAVORE SOCIETA' SAME S.R.L. Sede in Rimini
IMPORTO complessivo 800.000 €

TRASCRIZIONE del 12-09-2019 - Registro Particolare 10418 Registro Generale 15544
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FORLI Repertorio
2494/2019 del 05-08-2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO [REDACTED] + 1
A FAVORE BERENICE SPV SRL sede Milano

TRASCRIZIONE del 03-06-2022 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 10594
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 1743/2022 del 14-05-2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO [REDACTED]
A FAVORE SOCIETA' SAME S.R.L. Sede in Rimini



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

Il sottoscritto ha estratto copia delle planimetrie catastali urbane degli immobili di cui alla presente

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

NB : SI PRECISA CHE IL TERRENO DISTINTO ALLA P.LLA 260 di mq 89, RAPPRESENTA PARTE DELLA SEDE STRADALE DI VIA RAFFAELLO SANZIO, FRONTE AL LOTTO DELL'EDIFICIO.

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo, le unità abitative che compongono risultano:

APPARTAMENTO piano rialzato civ 30, con servizi piano seminterrato (foglio 149, p.lla 366, sub 1) abitato dal Signor [REDACTED] (Senegal 30-12-1959) in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, registrato a Cesena in data 28-12-2016 n° 6903 serie 3T, inizio locazione in data 01-01-2017 durata 3 anni sino al 31-12-2019, prorogato tacitamente tra le parti sino al 31-12-2023.

Canone annuo € 7.200,00 (rate mensili anticipate di € 600,00).

APPARTAMENTO piano primo civ 34, con servizi piano seminterrato (foglio 149 p.lla 366 sub 5) abitato dal Signor [REDACTED] (Nigeria 14-10-1985) e [REDACTED] (Nigeria 01-10-1974) in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, registrato a Cesena in data 28-12-2016 n° 6902 serie 3T, inizio locazione in data 15-12-2016 durata 3 anni sino al 14-12-2019, prorogato tacitamente tra le parti sino al 14-12-2023.

Canone annuo € 7.200,00 (rate mensili anticipate di € 600,00).



IL GARAGE (foglio 149, p.lla 366, sub 4) risulta libero e nella disponibilità del soggetto esecutato.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' 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 ALTITUDINE 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 RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al presente lotto.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza degli immobili in oggetto del presente lotto.

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al presente lotto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli particolari di PRG sugli immobili presente lotto.

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

L'immobile non risulta in condominio.



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

Non si rilevano spese condominiali, poiché l'immobile non risulta in condominio.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA';

Non dovuto trattandosi di immobile urbano.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cesena sull'immobile in oggetto, è risultato che lo stesso è stato edificato in forza di autorizzazione edilizia PGN 7481 del 12-05-1959.

Abitabilità n°4355/1961 del 16-01-1963, con sopralluogo di verifica in data 13-02-1962, esito conforme.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Il fabbricato risultava in zona di “TESSUTO DI ESPANSIONE DI VALORE AMBIENTALE “ nel precedente PRG 2000; mentre risulta in zona “ CITTA' GIARDINO “ art . 4.8.1. nel



vigente PUG del Comune di Cesena.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto, sulla base dei progetti allegati alla autorizzazione edilizia sopracitata si riscontrano le seguenti difformità:

- la sagoma del piano seminterrato è difforme e più ampia sul fronte strada, rispetto al progetto approvato
- sono presenti diverse difformità interne e difformità prospettiche relativamente alle aperture

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVETUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Le opere non conformi sopraelencate, rientrano nelle tolleranze di cui all'art 19 comma 1 ter legge regionale 23 del 2004 e successive modifiche, poiché sono opere eseguite in difformità dal progetto direttamente all'atto della costruzione, ed in particolare in quanto esiste abitabilità con visita di sopralluogo ed esito conforme.

Per tanto non si ritengono necessarie sanatorie.

Per quanto concerne le planimetrie catastali, si ritengono conformi, salvo alcune difformità ed imprecisioni grafiche, che non incidono sulla rendita e sulla consistenza delle unità immobiliari.

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro



non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

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

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, le unità immobiliari ad uso residenziale in oggetto risultano:
una dotata di Attestato di Prestazione Energetica (foglio 149, p.lla 366, sub 5)

APPARTAMENTO SUB 5 APE 04305-100794-2016 del 04-12-2016 valido sino al 04-12-2026 da cui risulta l'unità in classe G con EP gl,nren 291,51 kwh/m2 anno.

Mentre per l'unità al foglio 149 p.lla 366 sub 1, NON essendo presente certificato APE, è stato redatto e risulta

APPARTAMENTO SUB 1 APE 09560-459036-2023 del 19-07-2023 valido sino al 19-07-2033 da cui risulta l'unità in classe F con EP gl,nren 266,13 kwh/m2 anno.

Si allega copia della ricerca negativa presso il catasto regionale prestazioni energetiche; copia certificato APE esistente e nuovo APE redatto, mentre l' originale (APE redatto), sarà fatto pervenire in cancelleria (all.9). Per quanto concerne originale dell'APE esistente, il tecnico redattore, contattato all'estero, non risulta più iscritto all'albo professionale, per cui non può rilasciare copia firmata in originale.



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

Il certificato APE è necessario per le due unità abitative.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...

Gli immobili urbani sono attualmente regolarmente accatastati al ceu.

Le planimetrie catastali urbane del fabbricato differiscono rispetto lo stato dei luoghi, per alcune difformità ed imprecisioni grafiche.

Non si ritiene necessario eseguire variazione catastale in questa fase, poiché l'immobile è comunque compiutamente rappresentato nella sua consistenza.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI

Non si rilevano cambi d'uso all'edificio abitativo.

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



20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello **COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH)** e della ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO**, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona residenziale di pregio
Tipologia immobiliare	Edificio singolo
Destinazione	Abitazione con corte
Tipologia costruttiva	Muratura due piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Residenza

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, **MONOPARAMETRICO** in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24 -03-2012.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare. Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori



immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

Nella presente stima in particolare, le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:

TABELLA COMPARABILI EDIFICI ABITATIVI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE VILLA IN VIA MINZONI SUP. COMMERCIALE MQ 190 PREZZO RICHIESTO € 389.000 €	€ 2.047,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE VILLA IN VIA GARAMPA SUP. COMMERCIALE MQ 450 PREZZO RICHIESTO € 890.000 €	€ 1.977,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE VILLA IN VIA FIORENTUOLA SUP. COMMERCIALE MQ 286 PREZZO RICHIESTO € 499.000 €	€ 1.744,00
OMI (zona in oggetto) secondo semestre 2021 VALORE DI MERCATO PER VILLE E VILLINI STATO NORMALE MIN 1750 MAX 2150 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 5,9 MAX 7,1 / MQ /ANNO	SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO VISTA LA ZONA DI PREGIO € 2.150 ,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 1.979,00

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB : scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.



**FABBRICATO D'ABITAZIONE COMPOSTO DA DUE UNITA' ABITATIVE,
OLTRE A GARAGE E CORTE**

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE P .TERRA	116	1,00	116,00
ABITAZIONE P. PRIMO	116	1,00	116,00
GARAGE SEMINTERRATO	44	0,50	22,00
CANTINE SEMINTERRATO	83	0,50	41,50
BALCONI - TERRAZZI	35	0,50	17,50
CORTE	300 CIRCA	0,05	15,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			328
IMMOBILE MQ			

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona residenziale di pregio, delle dimensioni, della localizzazione, delle condizioni attuali dell'edificio abitativo, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO PARI a

2.000,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ



VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 0,95

per cui € 2.000 x 0,95 = 1.900 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale -mediocre

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato 0,90

per cui € 1.900 x 0,90 = 1.710,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1700,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	328	1700	557.600,00

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 557.600,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- non presenti

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- non presenti

OPERE Di RIPRISTINO ----- non presenti

STATO DI POSSESSO ----- ////

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 557.600,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 55.760,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(557.600,00-55.760,00) = ----- € 501.840,00

Valore arrotondato euro 500.000,00 (cinquecentomila/00).

Valore locativo euro 1.400,00 / mensili (millequattrocento/00).



21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

L'immobile risulta in piena proprietà al soggetto esecutato.

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

Fabbricato d'abitazione su lotto di terreno (corte urbana) nella zona residenziale cosiddetta del "Monte" di Cesena, lungo la via Raffaello Sanzio, ai civici 30 e 34. Tipico villino degli anni'60...composto da due unità abitative, oltre a garage e servizi.

Il fabbricato abitativo, si eleva su tre piani fuori terra, di cui uno seminterrato a servizi.

Si tratta di una costruzione con struttura in muratura, solai in latero-cemento, copertura a falde.

Suddiviso in due appartamenti, entrambi con accesso pedonale dal fronte della pubblica via:

APPARTAMENTO PIANO RIALZATO si compone: ingresso, disimpegno, soggiorno, pranzo con annesso retro cottura , due camere da letto (di cui una con terrazzo sul retro) e bagno.

Accesso dal retro cottura alla rampa di scale che accede al piano seminterrato, dove l'appartamento ha un vano cantina, oltre alla lavanderia con piccolo wc, disimpegno e sottoscala comuni.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO si compone: ingresso con balcone fronte strada, disimpegno, soggiorno, pranzo con annesso retro cottura, due camere da letto (di cui una con terrazzo sul retro) e bagno.

Accesso dal vano scale alla rampa che accede al piano seminterrato, dove l'appartamento ha quattro vani cantina, oltre alla lavanderia con piccolo wc, disimpegno e sottoscala comuni.

GARAGE PIANO SEMINTERRATO

Accessibile a mezzo di portone carrabile sul retro della corte, unico vano collegato a mezzo di aperture ai servizi del piano seminterrato.

Le finiture ed impianti dell'edificio sono tipici dell'epoca di realizzo.

La superficie commerciale del fabbricato è complessivamente pari a mq 328 circa (compresa la corte pertinenziale).

Valore arrotondato euro 500.000,00 (cinquecentomila/00).

Valore locativo euro 1.400,00 / mensili (millequattrocento/00).



23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI..

Si è ritenuto di creare un unico lotto, considerata la zona di pregio, che si presta alla vendita dell'intero edificio, per realizzazione di casa /villa.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

██████████ nato Cesena il 17-02-1946

CF ██████████

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

I beni oggetto della presente sono pervenuti al soggetto esecutato come “ beni personali “: in parte (quota di 1/2) per successione in morte del padre, ed in parte (quota di 1/2) per donazione da parte della madre.

Per altro nell'atto di donazione (data 31-10-2008) il soggetto esecutato dichiarava di essere coniugato in regime in separazione dei beni.

E' stato comunque richiesto, estratto di matrimonio del soggetto esecutato, dal quale risulta che lo stesso sia coniugato in Cesena in data 25-10-1969, con annotazione della scelta del regime di separazione dei beni in data 05-09-1977; per tanto alla data dell'atto di donazione da parte della madre, il soggetto esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATOOVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI

Sulla base di quanto rilevato, sono stati richiesti estratti di residenza e contestuale stato di famiglia al Comune di Cesena dai quali risulta:

APPARTAMENTO piano rialzato civ 30, abitato da ██████████ (Senegal 30-12-1959) in unico stato di famiglia con ██████████ (Senegal 21-11-1968), ██████████ (Senegal 07-11-2000), ██████████ (Senegal 13-11-2003), ██████████ (Senegal 21-09-2007)



APPARTAMENTO piano primo civ 34, abitato dal Signor [REDACTED] (Nigeria 14-10-1985) in unico stato di famiglia con [REDACTED] (Nigeria 16-12-1987)
Mentre [REDACTED] (Nigeria 01-10-1974) risulta residente in altro indirizzo di Cesena, assieme alla sua famiglia.

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Non risultano trascritte domande giudiziali sugli immobili.

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)...

Gli immobili di cui al presente lotto sono intestati a persona fisica per cui sono soggetti a tassa di registro.

ALLEGATI

Documentazione fotografica

Planimetria

Allegato A

Cesena, il 24-07-2023

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide

