

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com

TRIBUNALE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 172\2018

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Fabbricato rurale di servizio internamente allo stato grezzo, costituito da piano interrato e piano terra, con corde esclusiva, avente ingresso autonomo direttamente dalla pubblica via, il tutto eretto sul terreno pertinenziale (area coperta e scoperta) avente la superficie di mq 1.546 catastali (confini in loco non materializzati da recinzioni), sito in Cesena, località Diegaro, via vicinale Monticino senza numero civico.

AEROFOTO DELL'IMMOBILE



L'immobile è situato in edificio singolo ed isolato e si sviluppa su 1 livello fuori terra oltre all'interrato; **il fabbricato è eretto su terreno pertinenziale** che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta) avente la superficie di **mq 1.546** catastali

La corte non è materializzata in loco, pertanto si renderà **necessario l'intervento di un topografo, per picchettare i confini di proprietà** sulla base della planimetria catastale (**particella 605 di mq 1.546**).

All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via vicinale Monticino.

Alla data del sopralluogo (21.04.2021) l'immobile si presentava **ben identificato ed identificabile per quanto attiene al fabbricato pignorato e non ben identificabile in riferimento alla corte pertinenziale** che potrà essere **determinata previa verifica topografica**.

L'immobile ha destinazione rurale di servizio (agricolo).

Stante le attuali normative edilizie e la cartografia del PRG vigente e del PUG adottato, **non sono fattibili cambi di destinazione d'uso** a residenziale e nemmeno a produttivo (capannone artigianale e simili).

L'unità immobiliare ad **uso rurale di servizio (agricolo)** si compone di:

piano interrato avente **altezza utile** di **ml 2,78** (altezza rilevata dall'ultimo progetto approvato e **da intendersi al rustico**; l'interrato non era agibile alla data del sopralluogo, causa allagamento) ed accessibile da scala esterna è costituito da un unico ampio vano.

piano terra, avente **altezza utile interna variabile** (misurata dal solaio grezzo del piano terra fino alla copertura inclinata) **all'imposta da ml 4,30 ca. a ml 4,70 ca. ed al colmo di ml 5,82 ca.** la porzione di fabbricato

comprensiva del portico e **ml 6,28** ca. l'altra porzione, il tutto costituito da unico ampio vano, oltre al portico.

La **superficie lorda del fabbricato rurale** al **piano terra** è di **mq 207,17 ca.** **oltre al portico** di **mq 32,48** mentre il **piano interrato** ha una **superficie lorda** di **mq 240,17** ca.

Le **superfici** di cui sopra **risultano dedotte dalle planimetrie dell'ultimo progetto presentato in Comune, la S.C.I.A. IN SANATORIA n° 814 del 18.07.2013** prot. n. 55608\72 quale Variante all'originaria Concessione Edilizia n° 303 del 19.07.2001, **mediante software CAD applicato alle planimetrie in scala dell'immobile OLTRE a misure eseguite in loco** dall'esperto in sede di sopralluogo, mediante **rilievo dell'intero immobile pignorato fatta eccezione** per l'interrato, che allagato non risultava accessibile.

Le **superfici** lorde di cui sopra, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. allegato alla perizia doc. L2.03-B) **trattandosi** nel caso di specie **di vendita a corpo e non a misura.**

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

Nell'immobile pignorato sono state **riscontrate lievi difformità edilizie** sulle quali si è riferito in perizia al *Punto L2.13.3* (le stesse sono **in parte** assimilabili a quelle rientranti nelle cd. *tolleranze* di cui all'art. 19 bis

della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 ed **in parte non assimilabili**), mentre per quanto attiene alla necessità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda in perizia al *Punto L2.14*.

L'immobile del presente **Lotto 2 è dotato del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità rilasciato in data 11.02.2014 n° 69\CEAT\2014** (v. in perizia *Punto L2.13.1*).

La struttura portante del fabbricato **entro terra** è interamente in cemento armato (murature perimetrali interrato) con solaio al piano terra in laterocemento, mentre la parte **fuori terra** è costituita da pilastri e travi in cemento armato e l'intero solaio inclinato di copertura ha struttura portante in legno, **il tutto realizzato in vigenza di normativa sismica**.

Il fabbricato risulta internamente allo stato grezzo; lo stesso è intonacato sull'esterno ed è dotato di infissi (per il piano terra), mentre l'interrato, dalla vista esterna effettuata, visto l'allagamento, in corrispondenza dell'apertura di accesso all'interrato è completamente al grezzo, privo di infissi.

In sintesi, le finiture, databili alla data di costruzione dell'immobile (anno 2001-2004) **NON** sono in generale da intendersi **idonee** per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato quale deposito agricolo o assimilato, in quanto privo di impianto elettrico; esiste un punto presa interno, con quadro, apparentemente collegato ad una linea elettrica di cui non si conoscono le origini; all'esterno si nota un quadro elettrico, posto nell'area esterna, che non è dato sapere se all'interno della corte pertinenziale del fabbricato pignorato o esterno ad essa, in quanto la corte pertinenziale non è

fisicamente delimitata. Il fabbricato **potrebbe essere utilizzato nelle ore diurne** ad uso deposito.

Le finiture esistenti, in **sufficiente stato di conservazione** e sono le seguenti:

- ✚ Murature perimetrali in forati di laterizio, intonacato sul lato esterno ed al grezzo all'interno;
- ✚ Infissi esterni in alluminio con vetro termico (alcuni) ed altri in alluminio dotati di vetro normale;
- ✚ Il solaio inclinato di copertura è in legno e dalla griglia posta di lato alla gronda si intende essere ventilato;
- ✚ Impianto elettrico non realizzato; vi sono le scatole con talune tubazioni sotto traccia, si notano alcuni fili elettrici, ma il tutto da verificare, completare e dotare di Dichiarazione di Conformità;
- ✚ L'area cortilizia è lasciata all'abbandono; i marciapiedi esterni sono allo stato grezzo, privi di pavimentazione.
- ✚ L'ingresso dalla via pubblica è dotato di cancello, apparentemente collocato in corrispondenza della corte (vialetto) dell'immobile pignorato.

Il fabbricato esternamente NON è tinteggiato.

CANNE FUMARIE

Non ve ne sono.

UTENZE

Pare esservi una utenza elettrica, con quadro posto nell'area esterna (non è

dato sapere se insiste nella corte pertinenziale del bene pignorato o nel terreno limitrofo, visto che la corte non è recintata).

IMPIANTI

Si è potuta notare una parvenza di impianto elettrico, da completare e collaudare alla fine.

Visto lo stato dell'impianto elettrico da completare e collaudare, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per lo stesso la CONFORMITA'**.

L'acquirente, dovrà fare completare, verificare e collaudare a sua cura e spese l'impianto elettrico (oltre ad altri impianti che lo stesso vorrà realizzare ex novo), al fine di poter **ottenere la "Dichiarazione di Conformità"** degli stessi.

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Dal Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità rilasciato dal Comune, si rileva che per l'immobile era stata rilasciata Autorizzazione allo Scarico per acque bianche.

MILLESIMI

Il fabbricato, completamente autonomo, non fa parte di complesso immobiliare e quindi per lo stesso non vi sono millesimi condominiali di riferimento.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e stato degli interni, al rilievo fotografico allegato alla perizia citato doc. L2.04

La **superficie commerciale dell'immobile**, come da tabella che segue, è di **mq 363,00**

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
FABBRICATO RURALE PIANO TERRA H Variabili; imposta da ML 4,30 a ML 4,70 ca. e al COLMO da ML 5,82 a ML 6,28 ca	SUPERFICIE LORDA MQ 207,17		MQ 207,17	1,00	207,17
PORTICO PIANO TERRA	SUPERFICIE LORDA MQ 32,48		MQ 32,48	0,35	11,37
FABBRICATO RURALE PIANO INTERRATO H = ML 2,78 ca.	SUPERFICIE LORDA MQ 240,17		MQ 240,17	0,60 Vista l'altezza interna ma tenuto conto dei costi di costruzione degli interrati	144,10
TOTALE PARZIALE					362,64
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					0,36
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					363,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Foglio 72, particella 605

Categoria D/10, rendita catastale euro 1.386,00 Via Monticino, piano: S1-T

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero fabbricato, risulta distinto al **Catasto Terreni del Comune di Cesena, Sezione di Cesena**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 72, particella 605, Ente Urbano di mq 1.546

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

La **planimetria catastale** dell'immobile (fabbricato rurale di servizio, piano interrato e terra pc 605), **risulta aggiornata rispetto allo stato dei luoghi e pertanto non si ravvisa la necessità di aggiornamento della stessa** che risulta depositata presso l'A.d.E. di Forlì, per la quale **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** precisato che eventuali lievi modifiche riscontrabili fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, **non incidono sulla modifica della rendita catastale.**

Per il piano interrato, visto l'allagamento in corso e la non accessibilità alla data del sopralluogo, la verifica è stata fatta a vista dalla scala esterna in corrispondenza della porta di accesso.

CONFINANTI

L'immobile (fabbricato rurale di servizio pc 605) **confina** con ragione su tre lati (est, sud e ovest - pc 604), mentre l'accesso dalla via vicinale Monticino è sul lato nord; salvi se altri.

DIRITTI SULL'IMMOBILE

Intera e piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

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

1) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio **DECIO FRANCESCO SABATTINI** del **18 dicembre 1987 Rep. 20.372\7.474** registrato a Cesena il 05.01.1988 a n. 32 Mod. 1V e **trascritto a Forlì il 7 gennaio 1988 all'art. 203**

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

Il fabbricato risulta **essere stato costruito ex novo** mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

➤ **CONCESSIONE EDILIZIA n° 303\2001 del 19.07.2001** prot. === relativa a *COSTRUZIONE DI FABBRICATO RURALE DI SERVIZIO ALL'ATTIVITA' FLOROVIVAISTICA IN VIA VICINALE MONTICINO,*

LOCALITA' DIEGARO

➤ **S.C.I.A. IN SANATORIA n° 814\SCIA\2013 del 18.07.2013** prot. 0055608\72 del 19.07.2013 relativa a **Sanatoria per opere difformi** rispetto alla originaria Concessione Edilizia n° 303\2001

Per la Concessione Edilizia n° 303\2001 del 19.07.2001 e relativa S.C.I.A. IN SANATORIA n° 814\SCIA\2013 del 18.07.2013 prot. 0055608\72 del 19.07.2013 **è stato rilasciato il CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA e AGIBILITA' in data 11.02.2014 al n° 69\CEAT\2014** P.G.N. 12883\72 del 11.02.2014 \874\EAT\2013\mm al quale sono **allegati l'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' strutturale del 25.11.2013 depositata in pari data pratica n° 899\sism\01 ed il relativo COLLAUDO STATICO depositato in data 25.11.2013 pratica n° 899\sism\01 OLTRE all'Autorizzazione allo Scarico di acque bianche non in pubblica fognatura n° 13096 del 02.12.2013 P.G.N. 93852\mm\lc.**

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia di cui al **progetto allegato all'ultimo titolo edilizio depositato in Comune, la S.C.I.A. IN SANATORIA n° 814\SCIA\2013 del 18.07.2013** prot. 0055608\72 del 19.07.2013 relativa a Sanatoria per opere difformi rispetto alla originaria Concessione Edilizia n° 303\2001, **il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi, sono state riscontrate difformità edilizie** che sono state indicate in perizia al *Punto L2.13.3* **a cui si rimanda integralmente.**

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione** per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **opere difformi NON sanabili** per le quali si è prevista la **messa in pristino dei luoghi.**

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

SANATORIA

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili** (cancello e salvo se altro) sarà possibile **presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380, le cui opere da sanare, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, quantificati dall'Esperto in **euro 2.500,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune, **sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile**, in perizia al *Punto L2.20.4 e L2.20.5*

Va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'immobile **non risulta dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica in quanto, **vista l'assenza di impianto termico e di riscaldamento e vista la sua destinazione d'uso non risulta necessario** come meglio descritto e motivato in perizia al *Punto L2.17*

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato risulta libero.

Con osservanza.

Cesenatico lì 11 novembre 2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani