

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA

+39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org

PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare R.G. n.93/2017

promossa

GUBER S.p.A.

**(procuratrice speciale della BERENICE SPV S.r.l.
cessionaria del credito della Cassa di Risparmio di
Cesena S.p.A.)**

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

(in sostituzione della Dott.ssa Barbara Vacca

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

C.T.U. Esperta designata: Geom. ALIDA TARONI

CUSTODE NOMINATO: Dott. OSCARE SANTI

SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI,	
DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag. 5
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 5
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 6
02.2.1) COMMENTI	pag. 9
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	
IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag. 11
02.3.1) COMMENTI	pag. 12
02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 13
02.5) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	pag.23
02.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.31
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA,	
VERIFICA VENTENNIO	pag.61
03.1) PROPRIETA'	pag.61
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.62
03.2.1) COMMENTI	pag.64
03.2.2) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.65
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.66
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o	
DOCUMENTI IPOCATASTALI	pag.66
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.67
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.68
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E	
CONGRUITA' AFFITTO	pag.68
08) <u>VINCOLI</u>, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI,	
VINCOLI DI R.U.E.	pag.68
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.69
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag. 69
08.3) COMMENTI	pag. 70
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 71
10) SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	
IN CORSO	pag. 72
11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO	
DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.74
13) PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA';	
DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA	
ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.74
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.74

13.1.1) COMMENTI	pag.76
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E	
NORME APPLICABILI	pag. 76
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 77
14) SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag. 80
15) ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore) .	pag. 83
16-17) ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag. 83-84
18) AGGIORNAMENTI CATASTALI	pag. 84
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag. 85
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI,	
SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI	
STIMA	pag.85
20.1) CRITERI ADOTTATI	pag.86
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag.86
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 87
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 87
20.5) AGGIUSTAMENTO DEL PREZZO	pag. 88
20.6) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.88
20.7) ADEGUAMENTO E VALORE DI STIMA FINALE	pag.89
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.90
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.91
23) DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA	pag.98
24) CODICE FISCALE	pag.99
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE,	
ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag. 99
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E	
RESIDENZA STORICO	pag.100
27) CAUSE PENDENTI – ASSEGNAZIONE CASA	pag. 100
28) REGIME FIS.CALE DELLA VENDITA ETC...	pag.101
29-30-31) PROROGA, DEPOSITO, COMUNICAZIONE DEPOSITO	pag.101
NOTE FINALI ESPERTO	pag.102
ELENCO ALLEGATI	pag.103

La sottoscritta Taroni geometra Alida, residente in Cesena (FC), via V. Belli n.201, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n.2180, nominata in data 04/04/2019, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 10/04/2019 dal G.E. Dott.ssa BARBARA VACCA, ora sostituita dal G.E. Dott. FABIO SANTORO, depositato Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 16/04/2019 (data udienza fissata al 28/11/2019), visti i quesiti a cui l'Esperta dovrà dare risposta, 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, SOPRALLUOGO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.

In data 07/06/2019, ho provveduto ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno agli esecutati all'indirizzo rilevato dal Verbale di Pignoramento, in cui li avvisavo della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.93/2017 e fissavo per il giorno 26/giugno/2019 alle ore 09:15 la data di inizio delle operazioni peritali e nel, medesimo giorno alle ore 09:45, il sopralluogo.

Nella raccomandata, li invitavo a consentire la visita all'immobile oggetto di valutazione.

Alla data fissata del sopralluogo le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano **non accessibili** e non erano presenti gli esecutati o terzi da loro delegati.

Con l'ausilio di un condomino è stato possibile visionare la rampa di accesso e l'area di manovra, di uso comune, del piano interrato per l'accesso alle

autorimesse.

Il custode nominato ha quindi provveduto ad apporre l'avviso agli esecutati relativo all'esito negativo del sopralluogo, concordando con la sottoscritta la data del nuovo sopralluogo per il giorno 17/luglio/2019 alle ore 09:45.

Le raccomandate, **risultano ricevute** dagli esecutati in data **04/07/2019**.

Alle ore 09:45 circa del giorno indicato nella comunicazione lasciata agli esecutati, è stato possibile eseguire il sopralluogo in cui erano presenti: la sottoscritta C.T.U., il custode nominato e l'esecutato Sig. *****. Le operazioni di verifica e rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento si sono protratte fino alle ore 12:30 circa.

Si allega: raccomandate ai debitori esecutati e comunicazione al custode nominato.

(vedasi allegato 01).

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

LOTTO UNICO

2.1) IDENTIFICAZIONE

-PROPRIETA', per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in capo agli esecutati ***** e ***** , ovvero **piena proprietà per**

intero di una **unità immobiliare ad uso residenziale** consistente in un appartamento sviluppatosi al piano primo sottostrada (interrato), terra, primo e secondo (sottotetto) e di una **unità immobiliare ad uso autorimessa** posta al piano primo sottostrada (interrato), oltre a **porzione di corte esclusiva**, ubicate in un più ampio fabbricato plurifamiliare denominato “Villa delle Rose” con relative parti comuni (scivolo ed area di manovra per l’accesso alle autorimesse), il tutto sito in Cesenatico, località Villamarina, in via Leone n.24. Le unità immobiliari pignorate sono censite al Catasto Fabbricati del medesimo comune, al Foglio 40, particella 2249 subalterni 3 (abitazione e corte esclusiva) ed 8 (autorimessa).

Oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni censite sempre al Catasto Fabbricati del comune di Cesenatico, al Foglio 40, particella 2249 coi subalterni 10 (bene comune non censibile, scivolo, comune a tutti i sub.) e 11 (bene comune non censibile, spazio di manovra, comune a tutti i sub.)

Il lotto su cui insiste l’intero fabbricato è identificato al Catasto Terreni con il mappale 2249, ha superficie catastale di mq.524 ed è censito come ente urbano senza rendita. Trattasi di area di sedime dell’intero fabbricato plurifamiliare (n.4 unità abitative e n.4 autorimesse al piano interrato), che al Catasto Fabbricati risulta frazionata in corti esclusive alle singole unità immobiliari e parti comuni. Nell’elaborato planimetrico, agli atti dal 09/11/2006, erano stati graficamente indicati in modo errato i subalterni 3 e 4 nella pianta del piano interrato, pertanto la sottoscritta ha provveduto a presentare pratica Docfa per rettificare tale incongruenza.

2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Il bene oggetto di pignoramento risulta censito nel comune di Cesenatico, nel seguente modo:

Catasto Fabbricati

-Foglio 40, Particella 2249 sub.3, zona censuaria 1 categoria A/2 classe 2, vani 5, Rendita Catastale € 774,69, piano S1-T-1-2, via Leone n.24.

-Foglio 40, Particella 2249 sub.8, zona censuaria 1 categoria C/6 classe 3, Consistenza mq.22, Superficie Catastale mq.23, Rendita Catastale € 127,26, piano S1, via Leone n.24.

-Foglio 40, Particella 2249 sub.10, bene comune non censibile (scivolo), comune a tutti i subalterni; piano T.

-Foglio 40, Particella 2249 sub.11, bene comune non censibile (spazio di manovra), comune a tutti i subalterni; piano S1.

Ditta attualmente intestata al C.F.:

-***** nato a ***** il ***** c.f.: *****, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

-***** nata a ***** il ***** c.f.: *****, proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Catasto Terreni

-Foglio 40, Particella 2249, ente urbano di mq.524 (senza reddito);

Confini:

Al Catasto Terreni la particella 2249 (ente urbano su cui sorge l'intero fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate), confina a Nord con la pubblica via Leone; ad Est la particella 2218 (ente urbano al C.T.) a

Sud con la particella 37 (seminativo arborato) e ad Ovest con la particella 2248 (seminativo arborato), salvi se altri.

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare ad uso **abitazione** ed oggetto di pignoramento identificata con il **subalterno 3 della particella 2249** confina:

- al piano interrato

a Nord-Est con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo); ad Est con il subalterno 8 (autorimessa, di proprietà degli esecutati ed anch'esso oggetto di pignoramento nella presente procedura), a Sud con il subalterno 11 (bene comune non censibile, spazio di manovra) e ad Ovest con il subalterno 10 (bene comune non censibile, scivolo).

-al piano terra

a Nord con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo); ad Est con il subalterno 2 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo), a Sud con la particella 37 (seminativo arborato) e ad Ovest con il subalterno 10 (bene comune non censibile, scivolo).

-al piano primo e secondo (sottotetto)

a Nord con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo); ad Est con il subalterno 2 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo).

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare ad uso **autorimessa** ed oggetto di

pignoramento identificata con il **subalterno 8 della particella 2249**, ubicata al piano primo sottostrada (interrato), confina:

a Nord in parte con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo) ed in parte con il subalterno 3 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo, di proprietà degli esecutati ed anch'esso oggetto di pignoramento nella presente procedura), ad Est con il subalterno 7 (autorimessa), a Sud con il subalterno 11 (bene comune non censibile, spazio di manovra) e ad Ovest con il subalterno 3 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo, di proprietà degli esecutati ed anch'essa oggetto di pignoramento nella presente procedura).
Salvi se altri.

Si allegano visure storiche C.F. e C.T., planimetrie catastali ed estratto di mappa C.T. (**vedasi allegato 02-a estratto di mappa C.T., 02-b visura storica C.T., 02-c visure storiche C.F., 02-d planimetrie, 02-e elaborato planimetrico ed elenco subalterni, 02-f confinanti, 02-g precedenti elaborati planimetrici ed elenchi subalterni**).

02.2.1) COMMENTI

Le altezze indicate nella planimetria catastale, per il piano sottotetto sono presumibilmente quelle medie, misurate sottotrave.

Le planimetrie catastali sono da ritenersi conformi, fatta eccezione per le opere difformi, in seguito descritte:

-al piano interrato, nel locale di servizio, sono stati realizzati un camino ed un tramezzo in aderenza, oltre ad essere impropriamente attrezzato ed

utilizzato come cucina-pranzo.

Le altre difformità, interne, sono di fatto tutte relative ed un diverso uso dei vani; al piano primo il vano con destinazione “guardaroba” è arredato ed utilizzato *presumibilmente* a camera singola; il locale di servizio posto nel piano secondo (sottotetto), *a sinistra* dell’arrivo della scala, è arredato e utilizzato a camera, e come sopra già descritto, il servizio al piano primo sottostrada (interrato) è attrezzato ed utilizzato a cucina-pranzo.

Per le caratteristiche dimensionali, il guardaroba è di superficie minore di 9 mq pertanto non può essere “trasformata” , ai fini edilizi e per la normativa igienico-sanitaria, in camera; il vano servizio al piano secondo (sottotetto) ha altezza media sottotrave inferiore a ml.2,40 per cui non può essere “trasformata” in camera, ai fini edilizi; il vano servizio posto al piano primo sottostrada oltre ad avere altezza inferiore a ml.2,70 si trova proprio nell’interrato, pertanto non può essere “trasformato” ed utilizzato in cucina-pranzo.

Tutti i vani dovranno quindi essere ripristinati al loro uso come da titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Cesenatico e da planimetria catastale.

Nel cortile sono stati riscontrati due manufatti: una tettoia realizzata senza titolo, a confine con le particelle 37 e 2248, ed un manufatto “precario” a confine con il subalterno 2. Per le caratteristiche dimensionali, solo la tettoia sarebbe oggetto di denuncia di variazione catastale sia al C.T con tipo mappale che al C.F. con nuova planimetria.

Fatta eccezione delle altezze del piano secondo (sottotetto) tutte le difformità riscontrate **non sono sanabili** e sono soggette al ripristino dello stato dei luoghi.

L'esperta **non ha provveduto** a redare la nuova planimetria catastale, **nello specifico del subalterno 3 che identifica l'abitazione**, in quanto la stessa, dovrà essere **propedeutica, nella rappresentazione dello stato legittimo ultimo aggiornato dell'immobile.**

Pertanto **risulta senz'altro preferibile** che **l'aggiornamento della stessa sia redatta a cura e spese dell'acquirente, lasciando al futuro acquirente la scelta della soluzione a lui più favorevole**, così da avere per il futuro perfetta rispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria stessa.

Per il solo aggiornamento della planimetria catastale si quantifica una spesa di €500,00 al netto dei diritti di presentazione pratica.

2.3) CORRISPONDENZA DATI CATASTALI INDICATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E NELLA NOTA DI PIGNORAMENTO

Dati contenuti nell'atto di pignoramento:

“.....con accessori, pertinenze e frutti, ai sensi dell'art.2912 c.c. che così individuano:

diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante ai sig.ri ** e *******, ciascuno per la rispettiva quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, su porzione di fabbricato per civile abitazione denominato “Villa delle Rose”, sito in Cesenatico, Fraz. Villamarina, via Leone n.24, precisamente appartamento del tipo “a schiera” da cielo a terra composto da locale di servizio, disimpegno e w.c. al piano interrato, cucina-pranzo-soggiorno e corte pertinenziale esclusiva al piano terra, disimpegno, guardaroba, w.c., camera e balcone al piano primo, locali di servizio, disimpegno, w.c., ripostiglio e balcone nel sottotetto, il tutto collegato da scala interna indipendente, oltre a vano garage pertinenziale al piano interrato, riportati al Catasto Fabbricati del medesimo*

Comune al Foglio 40, particella 2249, sub.3, consistenza vani 5, cat.A/2, cl.2, P.S1-T-1-2; 2249 sub.8, consistenza mq.23, cat. C/6, cl.3, P.S1.”

Dati anagrafici dell'esecutato indicati nel pignoramento:

-***** nato a ***** (*****) il *****, c.f.: *****,

-*****nata a ***** (*****) il *****, c.f.: *****,

entrambi residenti in *****.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO R.G.4862 R.P.2966
del 23/03/2017**

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 indicati.**

2.3.1) COMMENTI

Si precisa che:

1)-la corte esclusiva è accatastata ed è rappresentata nella planimetria dell'abitazione e pertanto è identificata al C.F. con il subalterno 3.

2)-che le parti comuni sono identificate coi seguenti subalterni:

-**Foglio 40, Particella 2249 sub.10, bene comune non censibile (scivolo)**, comune a tutti i subalterni; piano T.

-**Foglio 40, Particella 2249 sub.11, bene comune non censibile (spazio di manovra)**, comune a tutti i subalterni; piano S1.

E' parere dell'esperta che la mancata indicazione, sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione, dei subalterni 10 e 11, non comporti una parziale

o insufficiente descrizione dell'immobile, in quanto nell'atto di pignoramento viene specificato: *“con accessori, pertinenze e frutti, ai sensi dell'art.2912 c.c.”*.

Alla luce di quanto esposto i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione permettono la corretta identificazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e si possono considerare corrispondenti a quelli catastali, pertanto la scrivente ritiene che quanto sopra non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, lasciando comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni valutazione al riguardo.

Commenti:

Risultava invece errata l'individuazione delle unità immobiliari identificate coi subalterni 3 e 4 nell'elaborato planimetrico al solo piano primo sottostrada (interrato), pertanto la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a presentare pratica Docfa, presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, di Forlì per *“sostituzione di planimetria errata”*.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'oggetto di pignoramento (abitazione e autorimessa) risulta censito al Catasto Fabbricati di Cesenatico, al Foglio 40, particella 2249 subalterno 3 (abitazione) e 8 (autorimessa), nella frazione di Villamarina, in via Leone n.24.

Nel complesso, trattasi di fabbricato plurifamigliare denominato “Villa delle Rose” costituito da n.4 unità abitative indipendenti (da *“cielo a terra”*), che si sviluppano dal piano primo sottostrada (interrato) al piano secondo (sottotetto), ciascuna delle quali dotata di corte esclusiva e di autorimessa al piano primo sottostrada (interrato), oltre alle parti comuni (scivolo di accesso al piano

interrato e area di manovra di fronte alle autorimesse).

Villamarina si trova a Sud di Cesenatico, lato Rimini.

Il lotto su cui risulta edificato l'intero fabbricato, in linea d'aria, dista sommariamente circa 500 mt dalla strada S.S. 16 Adriatica, (che ha sia in entrata che in uscita, l'innesto a Gatteo Mare); circa 400mt dalla località di Gatteo Mare (altra località turistica, dotata anche di stazione ferroviaria), circa 600 mt dal mare e circa 4km dal centro di Cesenatico (inteso la sede del Municipio in affaccio al canale Leonardesco).

Villamarina è una località residenziale-turistica, sono presenti piccole attività commerciali, Istituti di Credito e la scuola materna. Si sviluppa tra la Strada Statale 16 Adriatica ed il lungomare di viale G. Carducci.

E' servita da mezzi pubblici per il collegamento con le città di Cesena e Cesenatico, inoltre nel vicinissimo paese di Gatteo Mare è presente la stazione ferroviaria della linea principale Rimini-Ferrara, oltre ad altre linee aggiuntive, in particolare nel periodo estivo, con fermate di maggior rilevanza.

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità pignorate è del tipo "a schera", è suddiviso in senso longitudinale, con muro in comune per la sua altezza verticale "cielo-terra", in quattro unità abitative indipendenti con relativa autorimessa e corte esclusiva, dal piano primo sottostrada (interrato) al piano secondo (sottotetto).

Il lotto pertinenziale dell'intero fabbricato (particella 2249 con superficie catastale di mq.524, censito come ente urbano senza rendita), risulta recintato su tutti i lati.

Ogni abitazione è dotata di proprio ingresso pedonale, l'unità immobiliare identificata con il subalterno 2 è dotata anche di accesso carrabile esclusivo, mentre alle autorimesse poste nel piano primo sottostrada (interrato) vi si

accede mediante lo scivolo, di uso comune a tutti i subalterni, dotato di cancello carrabile automatizzato.

Alla data del sopralluogo, **con accesso alle unità immobiliari**, (17/07/2019) sia il fabbricato in cui sono ubicate che le unità immobiliari pignorate, si presentavano ben identificati ed identificabili.

In riferimento al P.R.G. vigente, l'intera particella ricade in zona residenziale B1, nello specifico "zone riservate alla residenza permanente" regolamentata dall'art.39, delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'intero fabbricato risulta edificato con Permesso di Costruire n.205 del 29/10/2004 e successive varianti.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO, DELLE UNITA' IMMOBILIARI E DELLA RELATIVA CORTE PERTINENZIALE

Il fabbricato, avente destinazione residenziale, è una costruzione del tipo "a schiera" costituito da n.4 abitazioni indipendenti tra loro con relative corti esclusive, tutte dotate di autorimessa poste nel piano primo sottostrada (interrato) alle quali vi si accede attraverso parti comuni (scivolo e area di manovra) identificate con specifici subalterni già precedentemente descritti.

La divisione tra le abitazioni è del tipo verticale con muro divisorio cielo-terra; ciascuna di esse si sviluppa dal piano primo sottostrada (interrato) in cui sono stati ricavati dei servizi, al piano secondo (sottotetto).

La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato con muratura di tamponamento e divisori interni in laterizio.

I solai intermedi sono in latero cemento, mentre quello di copertura è in legno a vista.

All'u.i. pignorata vi si accede percorrendo lo stradello che fiancheggia il

fabbricato, in quanto l'unità abitativa è posizionata sul retro ed ha affaccio sulla particella 37.

La porzione di fabbricato, ad uso residenziale, oggetto della presente procedura, e che, come già indicato, si sviluppa su quattro livelli (interrato, terra, primo e sottotetto), risulta così composta:

-al piano Primo Sottostrada (S1-interrato): autorimessa (catastalmente identificata con il subalterno 8), un w.c., disimpegno, un locale di servizio (attrezzato ed utilizzato come cucina-pranzo) e la scala di collegamento, dall'interno del fabbricato, al piano terra;

-al Piano Terra: porzione di corte esclusiva dalla quale si accede all'abitazione, cucina-pranzo-soggiorno e scale di collegamento ai piani superiori ed inferiore.

Nell'area cortilizia è stata realizzata una tettoia a confine con le particelle 37 e 2248.

Inoltre è presente una piccola struttura in legno del tipo "*precaria*", appoggiata al pavimento della corte, a confine con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 2.

-al Piano Primo: disimpegno, camera con balcone, bagno, guardaroba (utilizzata *presumibilmente* come camera singola) e la scala di collegamento al piano secondo;

-al Piano Secondo (sottotetto): disimpegno, locale di servizio con balcone (utilizzata come camera da letto), bagno, locale di servizio con all'interno un piccolo ripostiglio ricavato nel soprascala).

I materiali di finitura del fabbricato in generale e dell'u.i. oggetto di stima in particolare, sono tutti in buone condizioni, visto che l'intero edificio risulta ultimato alla fine del 2006.

Sono stati riscontrati segni di umidità risalente nei vani posti al piano primo

sottostrada, internamente ed esternamente alle unità pignorate, oltre a manifestazioni di “muffa” nel locale servizio e nel w.c. al piano interrato e nel locale servizio al piano secondo.

La pavimentazione ed il battiscopa esterno, delle unità pignorate, è in gres e/o simile, presumibilmente del tipo antigelivo.

Il cancello pedonale di accesso alla proprietà è in ferro verniciato.

Le pareti esterne e i divisori interni sono per lo più tutte in muratura di laterizio intonacate e tinteggiate.

Alcune pareti interne sono in cartongesso intonacato e verniciato.

I solai intermedi sono in latero-cemento, mentre quello di copertura è in legno con struttura (travi, travetti ed assito) a vista.

Il tetto è a falde, completo di tegole e/o simile di laterizio ed opere di lattoneria in rame.

I pavimenti e battiscopa del piano primo sottostrada (interrato) e terra sono in gres e/o simile, i rivestimenti di tutti i servizi igienici e della cucina ricavata nel locale di servizio posto nel piano primo sottostrada (interrato) sono in ceramica e/o simile.

I pavimenti e battiscopa dell'intero piano primo e secondo (sottotetto), sono in legno.

La scala, dal piano primo sottostrada al piano secondo, è rivestita in marmo, è completa di ringhiera e corrimano in ferro verniciato.

Gli infissi interni sono in legno, di tonalità scura, completi di vetrocamera e maniglie in alluminio di colore argento, mentre quelli esterni sono costituiti da scuroni in legno.

Le finestre dei w.c./bagni sono dotate di vetro opaco.

Le porte interne sono in legno tamburato con finitura color legno scuro e

maniglie in alluminio color argento.

La porta di accesso all'autorimessa è in alluminio, mentre all'abitazione vi si accede attraverso la porta finestra del vano cucina-sala-pranzo.

I sanitari dei w.c./bagni sono di colore bianco, del tipo "a pavimento"; il lavandino dei w.c./bagno al piano interrato e primo sono del tipo "sospeso" sempre in ceramica bianca, mentre quello del w.c. al piano secondo è in resina colorata e/o similare poggiante su un piano in vetro.

Tutti i servizi igienici sono dotati di doccia, quella del piano seminterrato è a pavimento, e tutti i sanitari sono completi di rubinetti del tipo monocomando con miscelatore di colore argento.

Impianti:

-l'impianto televisivo ed elettrico sono del tipo sottotraccia, presumibilmente con tubazioni e scatole in pvc. Quest'ultimo è completo di interruttori, prese e simili con placche di finitura in pvc di colore grigio scuro (antracite).

-l'impianto di riscaldamento, di tipo tradizionale con termosifoni a colonnina in acciaio bianchi e tubazioni presumibilmente in rame, e la produzione di acqua calda sanitaria sono dotati di propria caldaia (ubicata all'eterno del fabbricato); quest'ultima è alimentata a gas metano. Risulta un unico termostato nel vano scala di collegamento dal piano primo sottostrada al piano terra.

-impianto di aspirazione centralizzata con sacco per ogni attacco.

Le "Dichiarazioni di Conformità" dell'impianto elettrico, termosanitario e del gas metano, di cui si allega copia, risultano allegate alla richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata in data 13/novembre/2006.

L'Esperta ritiene pertanto di POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'.

Si consiglia, in ogni caso, al futuro acquirente, di fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano e di riscaldamento).

Alla data del sopralluogo (17/07/2019) le unità immobiliari oggetto di pignoramento si presentavano ben identificate ed identificabili.

Le **superfici lorde di seguito indicate**, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperta, **direttamente sulle piante quotate rappresentate nel progetto architettonico** allegato all'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune, ossia la D.I.A. di variante n.804 del 03/11/2006 ed **orientativamente in scala 1:100**, e comunque confrontate sia con le planimetrie catastali (orientativamente in scala 1:200) depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio che con quanto rilevato in loco.

Piano Primo Sottostrada (interrato) **mq.27,80 circa per i servizi dell'abitazione e mq.21,15 circa per l'autorimessa.**

Piano Terra mq 40,00 ca. oltre alla corte esclusiva di mq 89,30 circa (area scoperta).

Piano Primo mq 40,00 ca. oltre al balcone di mq.4,65 circa.

Piano Secondo mq 40,00 ca. oltre al balcone di mq.3,80 circa.

All'interno dell'abitazione **non sono state** riscontrate particolari difformità edilizie oltre ad un diverso uso rispetto sia al titolo autorizzativo che alla planimetria catastale di alcuni vani.

Si elencano:

-nel locale di servizio al piano primo sottostrada, sono stati realizzati un camino ed una parete in suo appoggio; inoltre è stato impropriamente attrezzato e risulta utilizzato come cucina-pranzo;

-al piano primo il vano con destinazione “guardaroba” è arredato e presumibilmente utilizzato come camera singola;

-al secondo piano il locale di servizio, a sinistra dell’arrivo della scala, è arredato ed utilizzato a camera.

-sempre al secondo piano, da rilievo, sono state riscontrate delle lievi modifiche delle altezze dei vani, in aumento verso il colmo, presumibilmente dovuta ad una maggiore pendenza del tetto.

Per le caratteristiche dimensionali, il guardaroba è di superficie minore di 9 mq pertanto non può essere “trasformata” , ai fini edilizi ed igienico-sanitari, in camera; il vano servizio al piano secondo (sottotetto) ha altezza media sottotrave inferiore a ml.2,40 per cui non può essere “trasformata” in camera, ai fini edilizi, e il vano servizio posto al piano primo sottostrada oltre ad avere altezza inferiore a ml.2,70 e per la sua ubicazione nell’interrato del fabbricato, non può essere “trasformato” in cucina-pranzo, pertanto tutti i vani dovranno essere ripristinati nel loro uso come da titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Cesenatico e da planimetria catastale.

Per quanto riguarda le difformità esterne risultano realizzati una tettoia ed un corpo accessorio in legno senza titolo autorizzativo.

Il corpo accessorio, per le dimensioni e precarietà non è soggetto all’obbligo dell’accatastamento, ed ai fini urbanistici ricade in “*edilizia libera*” ma deve rispettare comunque una distanza dal confine di ml.1,50; mentre la tettoia, ai fini catastali è soggetta a denuncia sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, mentre per quanto riguarda la normativa edilizia attualmente vigente, oltre a non essere stata autorizzata, risulta **non sanabile**.

L’esperta **non ha provveduto** a redarre il tipo mappale e la nuova planimetria catastale, **nello specifico del subalterno 3 che identifica l’abitazione**, in

quanto la stessa, deve essere **propedeutica, nella rappresentazione dello stato legittimo ultimo aggiornato dell'immobile**. Pertanto **risulta senz'altro preferibile** che l'eventuale **aggiornamento della stessa sia redatta a cura e spese dell'acquirente nel rispetto dello stato di fatto e dell'ultimo titolo autorizzativo depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune**, così da avere per il futuro perfetta rispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Per quanto riguarda le quote millesimali, trattandosi di fabbricato suddiviso in quattro unità immobiliari indipendenti non risultano redatti millesimi di proprietà.

Confini:

Al Catasto Terreni la particella 2249 (ente urbano su cui sorge l'intero fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate), confina a Nord con la pubblica via Leone; ad Est la particella 2218 (ente urbano al C.T.) a Sud con la particella 37 (seminativo arborato) e ad Ovest con la particelle 2248 (seminativo arborato), salvi se altri.

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare ad uso abitazione oggetto di pignoramento identificata con il subalterno 3 della particella 2249 confina:

- al piano interrato

a Nord-Est con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo); ad Est con il subalterno 8 (autorimessa, di proprietà degli esecutati ed anch'esso oggetto di pignoramento nella presente procedura), a Sud con il subalterno 11 (bene comune non censibile, spazio di manovra) e ad Ovest con il subalterno 10 (bene comune non

censibile, scivolo).

-al piano terra

a Nord con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo); ad Est con il subalterno 2 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo), a Sud con la particella 37 (seminativo arborato) e ad Ovest con il subalterno 10 (bene comune non censibile, scivolo).

-al piano primo e secondo (sottotetto)

a Nord con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo); ad Est con il subalterno 2 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo).

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare ad uso autorimessa oggetto di pignoramento identificata con il subalterno 8 della particella 2249, ubicato al piano primo sottostrada (interrato), confina:

a Nord in parte con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo) ed in parte con il subalterno 3 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo, di proprietà degli esecutati ed anch'esso oggetto di pignoramento nella presente procedura), ad Est con il subalterno 7 (autorimessa), a Sud con il subalterno 11 (bene comune non censibile, spazio di manovra) e ad Ovest con il subalterno 3 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo, di proprietà degli esecutati ed anch'esso oggetto di pignoramento nella presente procedura).
Salvi se altri.

2.5) DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

-PROPRIETA', per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in capo agli esecutati ***** e *****, ovvero **piena proprietà per intero** di una **unità immobiliare ad uso residenziale** consistente in un appartamento sviluppatosi su quattro piani: piano primo sottostrada (interrato), terra, primo e secondo (sottotetto) e di una **unità immobiliare ad uso autorimessa** posta al piano primo sottostrada (interrato), oltre a **porzione di corte esclusiva**, ubicate in un più ampio fabbricato plurifamiliare denominato “Villa delle Rose” con relative parti comuni (scivolo ed area di manovra per l’accesso alle autorimesse).

Il tutto sito in Cesenatico, località Villamarina, in via Leone n.24.

Le unità immobiliari pignorate sono censite al Catasto Fabbricati del medesimo comune, al Foglio 40, particella 2249 subalterni 3 (abitazione e corte esclusiva) ed 8 (autorimessa).

Oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni censite sempre al Catasto Fabbricati del comune di Cesenatico, al Foglio 40, particella 2249 coi subalterni 10 (bene comune non censibile, scivolo, comune a tutti i sub.) e 11 (bene comune non censibile, spazio di manovra, comune a tutti i sub.)

Il lotto su cui insiste l’intero fabbricato è identificato al Catasto Terreni con il mappale 2249, ha superficie catastale di mq.524 ed è censito come ente urbano senza rendita. Trattasi di area di sedime dell’intero fabbricato plurifamiliare (n.4 unità abitative e n.4 autorimesse al piano interrato), che al Catasto Fabbricati risulta frazionata in corti esclusive alle singole unità immobiliari e parti comuni. Nell’elaborato planimetrico, agli atti dal 09/11/2006, erano stati indicati in modo errato i subalterni 3 e 4 nella pianta del piano interrato, pertanto la

sottoscritta ha provveduto a presentare pratica Docfa per rettificare tale incongruenza.

La porzione di fabbricato, ad uso residenziale, oggetto della presente procedura, risulta così composta:

-al piano Primo Sottostrada (S1-interrato): autorimessa (catastalmente identificata con il subalterno 8), un w.c., disimpegno, un locale di servizio (attrezzato ed utilizzato come cucina-pranzo) e la scala per il collegamento, dall'interno del fabbricato, al piano terra;

-al Piano Terra: porzione di corte esclusiva dalla quale si accede all'abitazione, cucina-pranzo-soggiorno e scale di collegamento ai piani superiori ed inferiore. Nell'area cortilizia è stata realizzata una tettoia a confine con le particelle 37 e 2248.

Inoltre è presente una piccola struttura in legno del tipo "*precario*", appoggiata al pavimento della corte, a confine con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 2.

-al Piano Primo: disimpegno, camera con balcone, bagno, guardaroba (*presumibilmente* utilizzata come camera singola) e la scala di collegamento al piano secondo;

-al Piano Secondo (sottotetto): disimpegno, locale di servizio con balcone (utilizzata come camera da letto), bagno, locale di servizio con all'interno un piccolo ripostiglio ricavato nel soprascala).

I materiali di finitura del fabbricato in generale e delle u.i. oggetto di stima in particolare, sono tutti in buone condizioni, visto che l'intero edificio risulta ultimato alla fine del 2006.

Sono stati riscontrati segni di umidità risalente nei vani posti al piano primo sottostrada, internamente ed esternamente alle unità pignorate, oltre a

manifestazioni di “muffa” nel locale servizio e nel w.c. al piano interrato e nel locale servizio al piano secondo.

La pavimentazione ed il battiscopa esterno, delle unità pignorate, è in gres e/o simile, presumibilmente del tipo antigelivo.

Il cancello pedonale di accesso alla proprietà è in ferro verniciato.

Le pareti esterne e i divisori interni sono per lo più tutte in muratura di laterizio intonacate e tinteggiate.

Alcune pareti interne sono in cartongesso intonacato e verniciato.

I solai intermedi sono in latero-cemento, mentre quello di copertura è in legno con struttura (travi, travetti ed assito) a vista.

Il tetto è a falde, completo di tegole e/o simili di laterizio ed opere di lattoneria in rame.

I pavimenti e battiscopa del piano primo sottostrada (interrato) e terra sono in gres e/o simile, i rivestimenti di tutti i servizi igienici e della cucina ricavata nel locale di servizio posto nel piano primo sottostrada (interrato) sono in ceramica e/o simile.

I pavimenti e battiscopa dell'intero piano primo e secondo (sottotetto), sono in legno.

La scala, dal piano primo sottostrada al piano secondo, è rivestita in marmo, è completa di ringhiera e corrimano in ferro verniciato.

Gli infissi interni sono in legno, di tonalità scura, completi di vetrocamera e maniglie in alluminio di colore argento, mentre quelli esterni sono costituiti da scuroni in legno.

Le finestre dei w.c./bagni sono dotate di vetro opaco.

Le porte interne sono in legno tamburato con finitura color legno scuro e maniglie in alluminio color argento.

La porta di accesso all'autorimessa è in alluminio, mentre all'abitazione vi si accede attraverso la porta finestra del vano cucina-sala-pranzo.

I sanitari dei w.c./bagni sono di colore bianco, del tipo “*a pavimento*”; il lavandino dei w.c./bagno al piano interrato e primo sono del tipo “sospeso” sempre in ceramica bianca, mentre quello del w.c. al piano secondo è in resina colorata e/o similare poggiante su un piano in vetro.

Tutti i servizi igienici sono dotati di doccia, quella del piano interrato è a pavimento, e tutti i sanitari sono completi di rubinetti del tipo monocomando con miscelatore di colore argento.

Impianti:

-l'impianto televisivo ed elettrico sono del tipo sottotraccia, presumibilmente con tubazioni e scatole in pvc. Quest'ultimo è completo di interruttori, prese e simili con placche di finitura in pvc di colore grigio scuro (antracite).

-l'impianto di riscaldamento, di tipo tradizionale con termosifoni a colonnina in acciaio bianchi e tubazioni presumibilmente in rame, e la produzione di acqua calda sanitaria sono dotati di propria caldaia (ubicata all'eterno del fabbricato); alimentata a gas metano. Risulta un unico termostato nel vano scala di collegamento dal piano primo sottostrada al piano terra.

-impianto di aspirazione centralizzata con sacco per ogni attacco.

Le “Dichiarazioni di Conformità” dell'impianto elettrico, termosanitario e del gas metano, di cui si allega copia, risultano allegate alla richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata in data 13/novembre/2006.

L'Esperta **ritiene pertanto di POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

Si consiglia, in ogni caso, al futuro acquirente, di fare verificare a sua cura

e **spese** tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano e di riscaldamento).

Alla data del sopralluogo (17/07/2019) le unità immobiliari oggetto di pignoramento si presentavano ben identificate ed identificabili, nonostante l'errore riscontrato nell'elaborato planimetrico in cui, nella pianta del piano interrato erano stati erroneamente invertiti i subalterni 3 e 4.

Le **superfici lorde di seguito indicate**, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperta, **direttamente sulle piante quotate rappresentate nel progetto architettonico** allegato all'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune, ossia la D.I.A. di variante n.804 del 03/11/2006 ed **orientativamente in scala 1:100**, e comunque confrontate sia con le planimetrie catastali (orientativamente in scala 1:200) depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio che con quanto rilevato in loco.

Piano Primo Sottostrada (interrato) **mq.27,80 circa per i servizi dell'abitazione e mq.21,15 circa per l'autorimessa.**

Piano Terra mq 40,00 ca. oltre alla corte esclusiva di mq 89,30 circa (area scoperta).

Piano Primo mq 40,00 ca. oltre al balcone di mq.4,65 circa.

Piano Secondo mq 40,00 ca. oltre al balcone di mq.3,80 circa.

All'interno dell'abitazione **non sono state** riscontrate particolari difformità edilizie oltre ad un diverso uso rispetto sia al titolo autorizzativo che alla planimetria catastale di alcuni vani.

Si elencano:

-nel locale di servizio al piano primo sottostrada, sono stati realizzati un camino ed una parete in suo appoggio; inoltre è stato impropriamente attrezzato e risulta

utilizzato come cucina-pranzo;

-lievi modifiche del dimensionamento dei vani, per lo più rientranti nella tolleranza edilizia;

-al piano primo il vano con destinazione “guardaroba” è arredato e presumibilmente utilizzato come camera singola;

-al secondo piano il locale di servizio, a sinistra dell’arrivo della scala, è arredato ed utilizzato a camera;

-sempre al piano secondo sono state riscontrate lievi modifiche delle altezze dei vani, in aumento verso il colmo presumibilmente dovuta ad una maggiore pendenza del tetto.

Per le caratteristiche dimensionali, il guardaroba è di superficie minore di 9 mq pertanto non può essere “trasformata” , ai fini edilizi ed igienico-sanitari, in camera; il vano servizio al piano secondo (sottotetto) ha altezza media sottotrave inferiore a ml.2,40 per cui non può essere “trasformata” in camera, ai fini edilizi, e il vano servizio posto al piano primo sottostrada (interrato) oltre ad avere altezza inferiore a ml.2,70 e per la sua ubicazione all’interno del fabbricato, non può essere “trasformato” in cucina-pranzo, pertanto tutti i vani dovranno essere ripristinati nel loro uso come da titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Cesenatico e da planimetria catastale.

Per quanto riguarda le difformità esterne risultano realizzati una tettoia ed un corpo accessorio in legno senza titolo autorizzativo.

Il corpo accessorio, per le dimensioni e precarietà non è soggetto all’obbligo dell’accatastamento, ed ai fini urbanistici ricade in “*edilizia libera*” ma deve rispettare comunque una distanza dal confine di ml.1,50; mentre la tettoia, ai fini catastali è soggetta a denuncia sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, mentre per quanto riguarda la normativa edilizia attualmente vigente, oltre a non

essere stata autorizzata, risulta **non sanabile**.

L'esperta **non ha provveduto** a redarre il tipo mappale e la nuova planimetria catastale, **nello specifico del subalterno 3 che identifica l'abitazione**, in quanto la stessa, deve essere **propedeutica, nella rappresentazione dello stato legittimo ultimo aggiornato dell'immobile**.

Pertanto **risulta senz'altro preferibile** che l'eventuale **aggiornamento della stessa sia redatta a cura e spese dell'acquirente nel rispetto dello stato di fatto e dell'ultimo titolo autorizzativo depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune**, così da avere per il futuro perfetta rispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Per quanto riguarda le quote millesimali, trattandosi di fabbricato suddiviso in quattro unità immobiliari indipendenti non risultano redatti millesimi di proprietà.

Nel complesso lo stato di conservazione è buono.

La superficie commerciale è di mq. 146,49

La **superficie di cui sopra**, risulta da **misurazioni effettuate** dall'Esperta, **direttamente sulle piante quotate rappresentate nel progetto architettonico** allegato all'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune, ossia la D.I.A. di variante n.804 del 03/11/2006 ed **orientativamente in scala 1:100**, e comunque confrontate sia con le planimetrie catastali (orientativamente in scala 1:200) depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio che con quanto rilevato in loco.

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

incaricando un proprio tecnico di fiducia al fine di effettuare un più dettagliato rilievo.

Confini:

Al Catasto Terreni la particella 2249 (ente urbano su cui sorge l'intero fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate), confina a Nord con la pubblica via Leone; ad Est la particella 2218 (ente urbano al C.T.) a Sud con la particella 37 (seminativo arborato) e ad Ovest con la particelle 2248 (seminativo arborato), salvi se altri.

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare ad uso abitazione oggetto di pignoramento identificata con il subalterno 3 della particella 2249 confina:

- al piano interrato

a Nord-Est con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo); ad Est con il subalterno 8 (autorimessa, di proprietà degli esecutati ed anch'esso oggetto di pignoramento nella presente procedura), a Sud con il subalterno 11 (bene comune non censibile, spazio di manovra) e ad Ovest con il subalterno 10 (bene comune non censibile, scivolo).

-al piano terra

a Nord con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo); ad Est con il subalterno 2 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo), a Sud con la particella 37 (seminativo arborato) e ad Ovest con il subalterno 10 (bene comune non censibile, scivolo).

-al piano primo e secondo (sottotetto)

a Nord con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa

dal piano interrato al piano secondo); ad Est con il subalterno 2 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo).

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare ad uso autorimessa oggetto di pignoramento identificata con il subalterno 8 della particella 2249, ubicato al piano primo sottostrada (interrato), confina:

a Nord in parte con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo) ed in parte con il subalterno 3 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo, di proprietà degli esecutati ed anch'esso oggetto di pignoramento nella presente procedura), ad Est con il subalterno 7 (autorimessa), a Sud con il subalterno 11 (bene comune non censibile, spazio di manovra) e ad Ovest con il subalterno 3 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo, di proprietà degli esecutati ed anch'esso oggetto di pignoramento nella presente procedura).
Salvi se altri.

2.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una rappresentazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria catastale, della mappa al Catasto Terreni e delle tavole progettuali allegata alle pratiche edilizie relative all'intero fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presso il Comune di Cesenatico.

L'Esperta stimatrice ha eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, con relativa didascalia che si allega. **(vedasi allegato 4)**

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



vista da satellite di google maps



stralcio mappa C.T. ove sono ubicate le u.i. oggetto di pignoramento



Veduta esterna dell'intero fabbricato (lato ferrovia)



Veduta esterna dell'intero fabbricato (lato Cesena)



Veduta esterna dell'intero fabbricato (retro)



Veduta esterna del fabbricato e della tettoia realizzata sul confine



Veduta esterna dell'area cortilizia dell'abitazione pignorata



Veduta esterna dell'area cortilizia dell'abitazione pignorata



Veduta interna del vano cucina-pranzo-soggiorno



Veduta interna del vano cucina-pranzo-soggiorno



veduta della scala di collegamento
dal piano terra al piano primo



veduta del disimpegno del piano
primo e della scala di collegamento al
piano secondo



veduta della camera da letto al piano primo



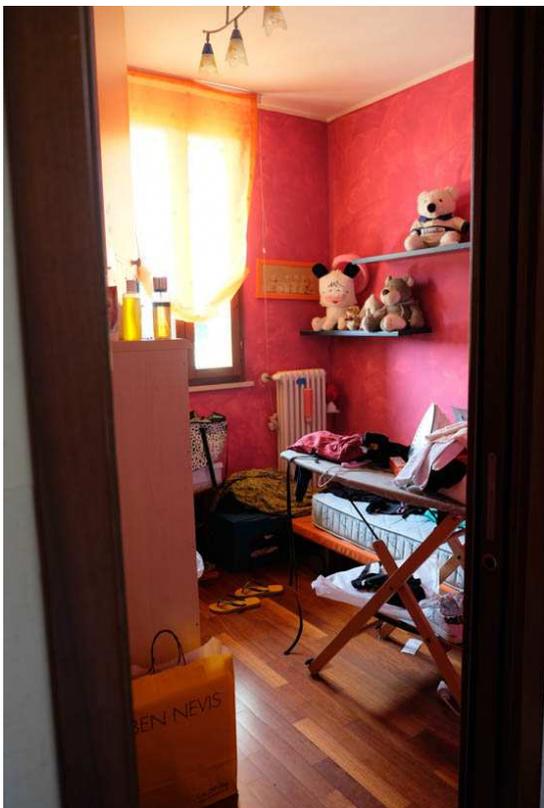
veduta della camera da letto al piano primo



veduta del bagno al
piano primo



veduta del bagno al piano
primo



veduta del guardaroba,
arredato e presumibilmente
utilizzato come camera
singola al piano primo



veduta del guardaroba,
arredato e presumibilmente
utilizzato come camera
singola al piano primo



veduta della scala di
collegamento dal piano primo
al piano secondo



veduta della scala di
collegamento dal piano
primo al piano secondo



veduta del disimpegno al piano
secondo



veduta del disimpegno al piano secondo



veduta del locale di servizio arredato ed utilizzato come camera al piano secondo



veduta del locale di servizio arredato ed utilizzato come camera al piano secondo



veduta del w.c.al piano secondo



veduta del w.c.al piano
secondo





veduta del locale di servizio
al piano secondo



veduta del locale di servizio al
piano secondo



Particolare del lucernaio nel locale di servizio al piano secondo



veduta del ripostiglio nel
locale di servizio al piano
secondo



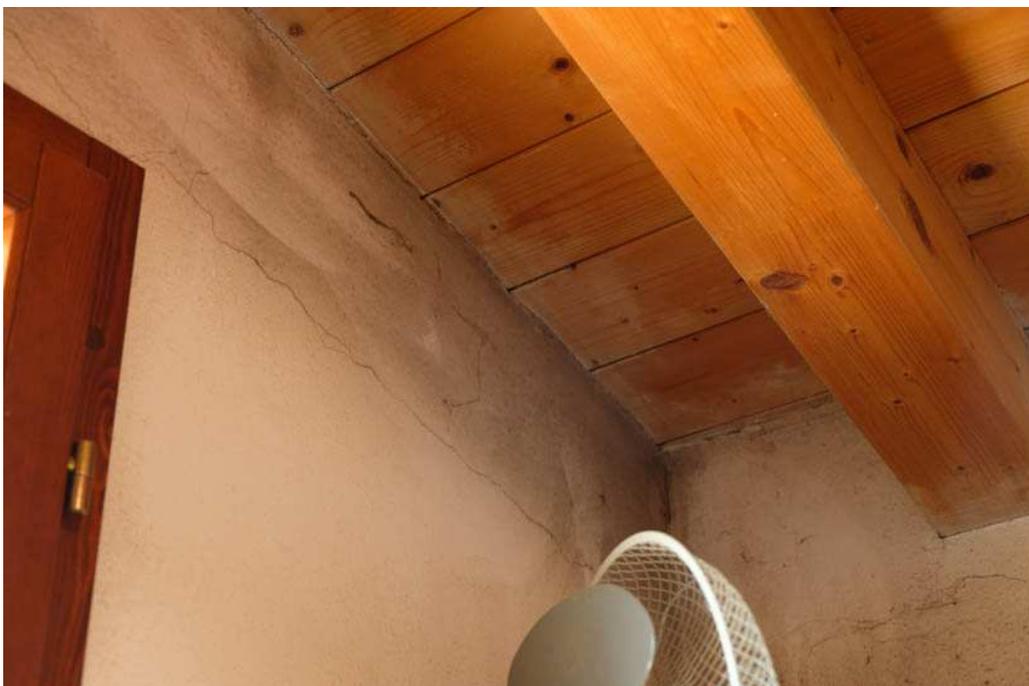
veduta del ripostiglio nel locale
di servizio al piano secondo



Particolare della struttura del
tetto



Particolare delle manifestazioni di muffa nel locale di servizio al piano secondo



Particolare delle manifestazioni di muffa nel locale di servizio al piano secondo



Particolare attacco del termosifone del w.c. al piano secondo



Particolare degli interruttori dell'impianto elettrico



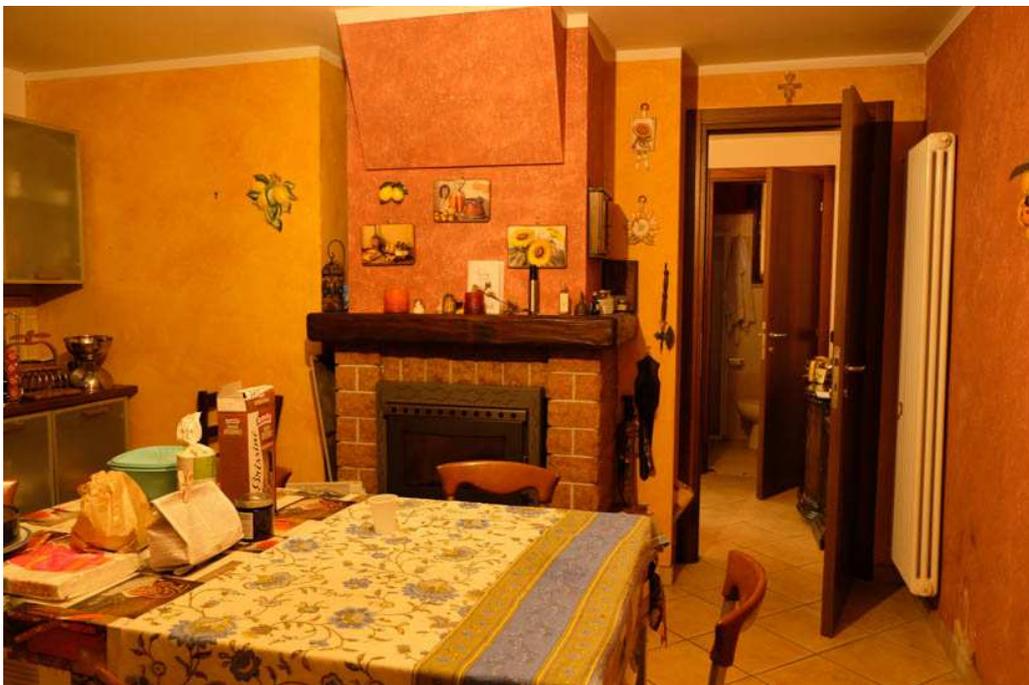
veduta della scala di collegamento dal piano terra al piano primo sottostrada



veduta del disimpegno al piano primo sottostrada



veduta del disimpegno al piano primo sottostrada



Veduta del locale di deposito attrezzato ed utilizzato a cucina-pranzo, posto al piano primo sottostrada



Veduta del locale di deposito attrezzato ed utilizzato a cucina-pranzo, posto al piano primo sottostrada



Veduta del locale di deposito attrezzato ed utilizzato a cucina-pranzo, posto al piano primo sottostrada



Particolare distacco intonaco e manifestazione muffa nel locale di deposito attrezzato ed utilizzato a cucina-pranzo, posto al piano primo sottostrada



Particolare distacco intonaco e umidità risalente nel locale di deposito attrezzato ed utilizzato a cucina-pranzo, posto al piano primo sottostrada



veduta del w.c. posto al piano
primo sottostrada





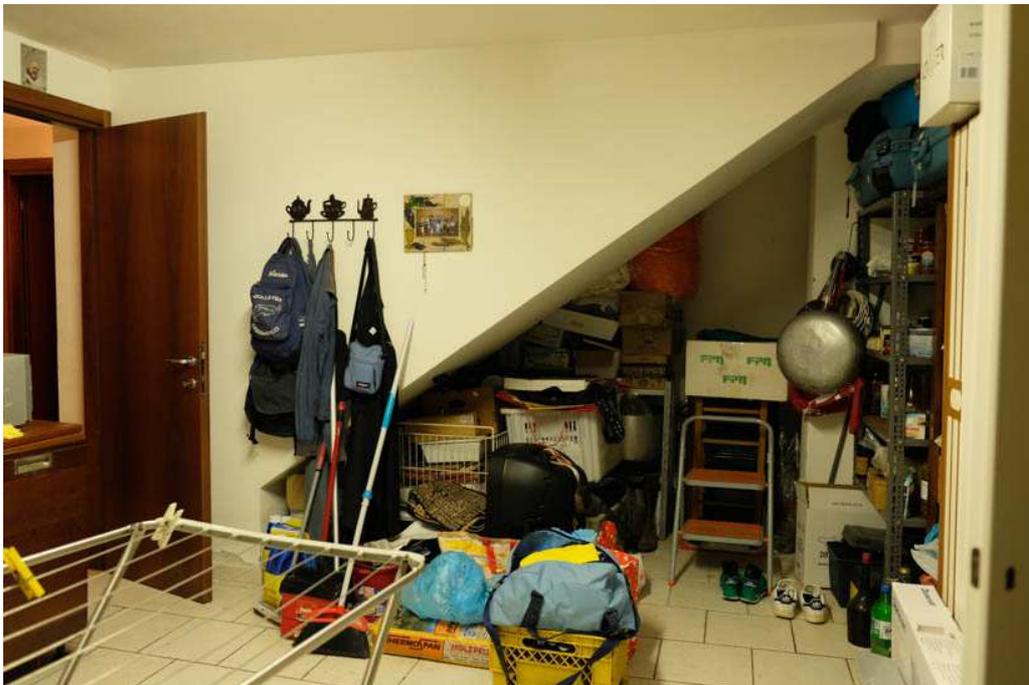
veduta del w.c. posto al piano
primo sottostrada



veduta dell'autorimessa
posta al piano primo
sottostrada



veduta dell'autorimessa posta al piano primo sottostrada



veduta dell'autorimessa posta al piano primo sottostrada



particolare della piletta di scarico nel pavimento dell' autorimessa posta al piano primo sottostrada



veduta dell' accesso carrabile comune e nicchie contatori utenze



veduta dello scivolo, di uso comune, per l'accesso alle autorimesse poste al piano primo sottostrada



particolare delle tracce di umidità presenti nello scivolo, di uso comune, per l'accesso alle autorimesse poste al piano primo sottostrada



veduta dell'area di manovra, ad uso comune, e delle autorimesse poste al piano primo sottostrada



veduta dell'area di manovra, ad uso comune, e delle autorimesse poste al piano primo sottostrada



veduta dei lucernai/bocche di lupo presenti nei solaio dello spazio di manovra e nelle singole corti di proprietà delle varie u.i.

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

3.1) PROPRIETA'

Le unità immobiliari pignorate ed identificate coi subalterni 3 (appartamento) e sub.8 (autorimessa) del Foglio 40 di Cesenatico, particella 2249, risultano in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni, ossia per **l'intero**, in capo agli esecutati ed agli stessi catastalmente correttamente intestate.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza delle unità immobiliari in capo agli esecutati è il seguente:

1) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio **Dott. ALFREDO D'AUSILIO del 30/novembre/2006 Rep.127418 Raccolta 17889** registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena in data 11/12/2006 al n.6464 Serie1T e trascritto a Forlì il 12/12/2006 art.15046.

Nell'atto di cui sopra si descrive ed indica l'oggetto di compravendita come segue:

“porzione del predetto fabbricato per civile abitazione denominato “Villa Delle Rose” sito in Cesenatico, fraz. Villamarina, via Leone n.24 e precisamente:

-appartamento del tipo “ a schiera” da “cielo a terra” composto da locale di servizio, disimpegno, e w.c. al piano interrato, cucina-pranzo-soggiorno e corte pertinenziale esclusiva al piano terra, disimpegno, guardaroba, w.c., camera e balcone al piano primo, locali di servizio, disimpegno, w.c., ripostiglio e balcone nel sottotetto, il tutto collegato da scala interna indipendente, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di CesenaticoFoglio 40 M.N. 2249 sub.3 Via Leone n.24 Piano S1-T-1-2 z.c.1, cat.A/2 cl.2 vani 5,0 sup. cat. Mq.163 R.C. Euro 774,69;

-vano garage pertinenziale al piano interrato, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di CesenaticoFoglio 40 M.N. 2249 sub.8 Via Leone n.24 Piano S1 z.c.1 cat. C/6 cl.3 mq.22 sup. cat. mq.23 R.C. Euro 127,26...

...omissis...La vendita è comprensiva di ogni diritto, ragione, azione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso o eccettuato e viene effettuata con i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.117 del C.C.

Relativamente alle parti comuni, si precisa quanto segue:

-il M.N. 2249 sub.10 (scivolo al piano terra) è B.C.N.C. a tutti i subalterni di cui si compone il fabbricato;

-il M.N. 2249 sub.11 (spazio di manovra al piano S1) è B.C.N.C. a tutti i subalterni di cui si compone il fabbricato;

-il M.N. 2249 sub.12 (spazio di manovra al piano S1) è B.C.N.C. ai sub.2 e 5, (ma con ogni diritto di passaggio pedonale e carrabile al fine di permettere l'accesso al vano garage sub.6 per permettere una agevole manovra di accesso al detto garage) il tutto meglio evidenziatoomissis

...Si precisa altresì che sono parti comuni del fabbricato l'area di pertinenza dello stesso, con scivolo e spazi di manovra, ad eccezione delle porzioni di corte esclusive (quali risultanti dalle planimetrie catastali e dal quadro d'insieme), le fondamenta, le opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri perimetrali.

E' considerata altresì parte comune del fabbricato l'estetica delle facciate in ogni loro parte, anche se in proprietà esclusiva. Il tetto resta esclusivo per ciascuna porzione di fabbricato.

Precisa la parte venditrice, nella qualità:

-che l'accesso alle aree pertinenziali viene liberamente consentito qualora ciò si rendesse necessario ai fini di manutenzione, ispezione o riparazione agli enti ed impianti comuni del fabbricato;

-che gli impianti tecnologici (acqua, gas, luce, fognatura, ecc.), sono comuni tra le unità confinanti fino ai punti di diramazione nelle singole proprietà e dovranno essere mantenuti a spese comuni da parte dei proprietari che se ne servono.

Si sono costituite tutte le reciproche servitù dipendenti dallo stato del condominio, ed in particolare le relative servitù di veduta, sporto, aria, stillicidio, innesto e passaggio tubazioni, canalizzazioni e linee interrato o aeree, gasdotto, acquedotto, elettrodotto e l'estetica del fabbricato.”

(vedasi allegato 03-a)

Precedentemente la parte venditrice nell'atto di cui al punto 1)-, era divenuta proprietaria in virtù del seguente atto:

2) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio **Dott. ANTONIO PORFIRI di Cesena del 30/dicembre/2004 Rep.190518 Fascicolo 36.089** registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena in data 26/01/2005 al n.430 Serie1T e trascritto a Forlì il 27/01/2005 ai numeri 1753/1058.

(vedasi allegato 03-b)

03.2.1) COMMENTI

Nell'atto di provenienza del bene di cui al punto 1), non si sono rilevate particolarità meritevoli di segnalazione, **fatto salvo** per il riferimento alla compravendita, che si intende *“comprensiva di ogni diritto, ragione, azione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, nella escluso o eccettuato e viene effettuata con i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.117 del C.C.*

Relativamente alle parti comuni, si precisa quanto segue:

-il M.N. 2249 sub.10 (scivolo al piano terra) è B.C.N.C. a tutti i subalterni di cui si compone il fabbricato;

-il M.N. 2249 sub.11 (spazio di manovra al piano S1) è B.C.N.C. a tutti i subalterni di cui si compone il fabbricato;

-il M.N. 2249 sub.12 (spazio di manovra al piano S1) è B.C.N.C. ai sub.2 e 5, (ma con ogni diritto di passaggio pedonale e carrabile al fine di permettere l'accesso al vano garage sub.6 per permettere una agevole manovra di accesso al detto garage) il tutto meglio evidenziatoomissis

...Si precisa altresì che sono parti comuni del fabbricato l'area di pertinenza

dello stesso, con scivolo e spazi di manovra, ad eccezione delle porzioni di corte esclusive (quali risultanti dalle planimetrie catastali e dal quadro d'insieme), le fondamenta, le opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri perimetrali.

E' considerata altresì parte comune del fabbricato l'estetica delle facciate in ogni loro parte, anche se in proprietà esclusiva. Il tetto resta esclusivo per ciascuna porzione di fabbricato.

Precisa la parte venditrice, nella qualità:

-che l'accesso alle aree pertinenziali viene liberamente consentito qualora ciò si rendesse necessario ai fini di manutenzione, ispezione o riparazione agli enti ed impianti comuni del fabbricato;

-che gli impianti tecnologici (acqua, gas, luce, fognatura, ecc.), sono comuni tra le unità confinanti fino ai punti di diramazione nelle singole proprietà e dovranno essere mantenuti a spese comuni da parte dei proprietari che se ne servono.

Si sono costituite tutte le reciproche servitù dipendenti dallo stato del condominio, ed in particolare le relative servitù di veduta, sporto, aria, stillicidio, innesto e passaggio tubazioni, canalizzazioni e linee interrato o aeree, gasdotto, acquedotto, elettrodotto e l'estetica del fabbricato.”

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nei su citati atti **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, **salvo** per quelli costituitesi ed indicati con l'atto di cui al punto 1), quelle **servitù tipiche degli edifici condominiali o contigui** (come nel caso in esame a schiera con parti comuni), quali servitù di veduta, affaccio e quant'altro, affinché le singole unità immobiliari possano essere

liberamente godute nel rispetto delle norme di legge e sul condominio e/o degli edifici contigui, nonché eventuali servitù di passaggio, fognatura, acquedotto, elettrodotto, gasdotto, condotti telefonici e quant'altro, con i relativi manufatti di contenimento dei contatori, nonché di servitù per lo smaltimento delle acque nere e bianche e salvo se altro.

Nel caso di specie, il lotto in cui è stato costruito il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate, risulta frazionato al Catasto Fabbricati in quattro unità abitative (cielo-terra); ognuna delle quali con ingresso autonomo e corte esclusiva, e dotata di autorimessa al piano primo sottostrada alle quali vi si accedete attraverso scivolo ed area di manovra, rispettivamente identificati al C.F. coi subalterni 10, 11 e 12 come beni comuni non censibili, già descritti in precedenza.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Risulta in atti il Certificato Notarile del Notaio Enrico Lera, datata 02/maggio/2017.

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

Per le unità immobiliari in oggetto, risulta prodotta la Certificazione Notarile.

L'Esperta Stimatrice ha provveduto ad eseguire la ricerca e la verifica delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì dal 02/03/1987 **fino alla data del 28 ottobre 2019** in capo a ciascuno degli esecutati e delle unità immobiliari pignorate, e **non risultano variazioni**,

fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita (**vedi allegato 05**).

Oltre ai gravami sulle unità immobiliari riscontrabili dalla documentazione ipocatastale in atti, **non risultano pertanto gravare le unità immobiliari, ulteriori** Iscrizioni e/o Trascrizione pregiudizievoli, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita.

I dati catastali indicati nell'atto di Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto.

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

La sottoscritta ha estratto copia della planimetria delle unità immobiliari, dell'estratto di mappa catastale, e degli elaborati planimetrici e relativi elenchi subalterni tramite la piattaforma telematica "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, di cui si allega copia.

Da verifica dell'elaborato planimetrico in atti dal 09/11/2006 con Prot. FO0144285 risultavano erroneamente indicati (erano stati invertiti) i subalterni 3 e 4 al piano primo sottostrada, pertanto la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a presentare presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, pratica Docfa per la sostituzione dell'elaborato planimetrico errato.

(vedasi allegato 02-a; 02-d; 02-e).

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

Visto l'atto di provenienza delle unità immobiliari e l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto, all'Esperta Stimatrice non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

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...

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento **risultano attualmente occupate ed utilizzate dagli esecutati e persone con essi conviventi** (una figlia maggiorenne).

La scrivente ha comunque provveduto ad effettuare, presso l'Agenzia delle Entrate, la verifica di eventuali contratti di locazione e/o similari in essere relativi all'u.i. pignorata, con esito negativo. **(vedasi allegato 6)**

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;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non sono stati rilevati ulteriori vincoli, oltre quelli gravanti sulle unità immobiliari rinvenuti dall'atto di compravendita che ha conferito la proprietà agli esecutati, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.

Inoltre, non risultano, dalla lettura degli atti su citati, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso delle unità immobiliari e parti comuni *de qua*..(regolamenti e simili). **fatto salvo**, per quanto ulteriormente **previsto** dal Codice Civile in materia di condominio e di comunione.

8.2) VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA:

Il Comune di Cesenatico è regolamentato dalle Tavole del P.R.G., del P.S.C. e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

In riferimento alle tavole urbanistiche, la zona in cui è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento, non è soggetta a vincoli paesistici, storico artistici, di prelazione dello Stato (ex D. Lgs.42/2004).

Trattasi di zona B1 nello specifico “*zone residenziali di completamento a prevalente destinazione residenziale*” regolamentata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto concerne le tavole di P.S.C. l'intero compendio ricade nella zona di Territorio Urbanizzato (art.A-5), in Ambito Urbani Consolidati (art.A-10).
(vedasi allegato 07-a)

Il territorio del Comune di Cesenatico è inoltre tutelato dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico e dalle tavole risulta ricadere nell'Area di Potenziale Allagamento di cui all'art.6. **(vedasi allegato 07-b)**

Non risultano diritti di prelazione legale, desumibili dai sopracitati documenti ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto ho potuto verificare in sede di sopralluogo.

Non risultano vincoli particolari del P.R.G., meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione vigenti nel Comune di Cesenatico, per futuri interventi edilizi e salvo ogni ulteriore approfondimento a carico dell'eventuale aggiudicatario.

08.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Nel vigente Piano Regolatore Generale **il fabbricato risulta in zona a "rischio idrogeologico"** e precisamente posto in **area soggetta a potenziale allagamento**, con **tirante idrico, fino a cm.50 rispetto al piano di campagna**.

Dal vigente P.R.G. si rileva inoltre che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, ha zonizzazione *"B1 – zone residenziali di completamento a prevalente destinazione residenziale"*.

Non risultano ulteriori vincoli particolari del P.R.G., meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione vigenti nel Comune di Cesenatico, per futuri interventi edilizi e

salvo ogni ulteriore approfondimento a carico dell'eventuale aggiudicatario.

La tipologia di eventuali e futuri interventi edilizi sarà soggetta al rispetto delle normative vigenti alla data di intervento.

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;

Le formalità che risultano gravare attualmente le unità immobiliari oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate.

L'intero fabbricato ove sono ubicate le u.i. oggetto di pignoramento, è per sua natura solo in parte un condominio con: *“l'estetica delle facciate in ogni loro parte, anche se in proprietà esclusiva, l'accesso alle aree pertinenziali liberamente consentito qualora ciò si rendesse necessario ai fini di manutenzione, ispezione o riparazione agli enti ed impianti comuni del fabbricato; che gli impianti tecnologici (acqua, gas, luce, fognatura, ecc.), sono comuni tra le unità confinanti fino ai punti di diramazione nelle singole proprietà e dovranno essere mantenuti a spese comuni da parte dei proprietari che se ne servono.*

Si sono costituite tutte le reciproche servitù dipendenti dallo stato del condominio, ed in particolare le relative servitù di veduta, sporto, aria, stillicidio, innesto e passaggio tubazioni, canalizzazioni e linee interrato o aeree, gasdotto, acquedotto, elettrodotto e l'estetica del fabbricato.”

Quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in

materia.

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

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio **non si avvale** di un amministratore.

Si precisa che tutte le unità immobiliari hanno ingresso pedonale indipendente e che le parti comuni sostanzialmente consistono nello scivolo, nella zona di manovra per accedere alle autorimesse poste al piano primo sottostrada (interrato), le facciate esterne dell'edificio, oltre a quanto già in precedenza dedotto dall'atto di acquisto delle u.i. pignorate.

L'Esperta precisa che, dal sopralluogo effettuato, le spese condominiali risultano siano quelle dell'energia elettrica (che è stato riferito vengono mano a mano ripartite direttamente fra gli stessi condòmini), per il funzionamento della pompa di sollevamento dell'acqua posta al piano interrato, del cancello carrabile e l'illuminazione delle parti comuni relative alle autorimesse, salvo altre.

Il conteggio, la ripartizione delle spese e la raccolta delle singole quote viene effettuata dall'ex coniuge di uno dei proprietari, non più residente, e del quale, ai fini della privacy, non è stato possibile avere il nominativo e tantomeno alcun

recapito.

La spesa dell'utenza elettrica è di circa €20,00 al mese.

Non risultano spese pregresse condominiali; questo anche in riferimento a quanto richiesto in sede di sopralluogo (17/07/2019) al soggetto esecutato presente.

Al futuro acquirente, potranno in ogni caso essere addebitate l'annualità pregressa e quella in corso, il tutto ai sensi dell'art 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, comma IV, "*Chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*"

Non risultano procedimenti giudiziari in corso, relativi all'immobile pignorato.

MILLESIMI

Il fabbricato condominiale è privo di amministratore e **non è dotato di Regolamento di Condominio.**

All'esperta non sono risultate esistenti tabelle millesimali relative alle unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato condominiale.

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';

Il Comune di Cesenatico è regolamentato dalle Tavole del P.R.G., del P.S.C. e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

L'immobile in cui sono ubicate le u.i. pignorate ha **destinazione d'uso residenziale**.

Al fine di dare compiuta risposta al quesito posto, si precisa, che nel vigente P.R.G., il terreno su cui sorge l'intero edificio ove sono poste le u.i. oggetto di stima, ha zonizzazione "*B1 – zone residenziali di completamento a prevalente destinazione residenziale*"

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica della particella 2249, su cui sorge il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate, in quanto risulta accatastata come ente urbano, e comunque di superficie inferiore a mq.5.000. (vedi allegato 2-b)

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'

Presso il Comune di Cesenatico, si è proceduto a richiedere i fascicoli delle pratiche edilizie dei precedenti autorizzativi, relativi all'intero fabbricato ed alle

unità immobiliari oggetto di pignoramento, come desumibili dalla *documentazione di ricerca* messa a disposizione dell'Esperta, al fine di poter visionare ed estrarre copia della relativa documentazione.

Il fabbricato risulta **essere stato costruito ex novo**, mediante rilascio di:

-Permesso di Costruire n.205 del 29/10/2004 relativo alla *costruzione di fabbricato residenziale, per complessivi quattro alloggi in via Leone, sull'area identificata al catasto terreni al Foglio 40 mappali 36-164-2247.*

Per il titolo di cui sopra, i lavori sono iniziati in data 21/04/2005.

(vedasi allegato 08-a e 08-b)

Successivamente, risultano depositati i seguenti titoli:

-D.I.A. D156 del 09/03/2005 Prot.6177 del 14/03/2005 per la realizzazione di *modifiche progettuali e varianti in corso d'opera di cui all'art.19 (minori) della L.R. 25/11/2002 n.31 al P.d.C. 205/2004 per modifiche interne, modifiche prospettiche per l'apertura e la chiusura di alcune aperture, adeguamento dello schema della fognatura, oltre al cambio di intestazione del P.d.C. stesso.*

(vedasi allegato 08-c)

-D.I.A. D804 del 03/11/2006 Prot.27236 del 07/11/2006 per la realizzazione di *modifiche progettuali e varianti in corso d'opera di cui all'art. 19 (minori) della L.R. 25/11/2002 n.31 al P.d.C. 205/2005 e successiva variante D.I.A. D156/2005 per modifiche interne, realizzazione di cappotto esterno e tinteggiatura.*

(vedasi allegato 08-d)

I lavori dei titoli edilizi sopra citati, **risultano ultimati in data 10/11/2006.**

(vedasi allegato 08-e)

Come si rileva dal Certificato di Conformità Edilizia n.105/2007, le **opere strutturali**, relative al fabbricato costruito, **sono state regolarmente**

collaudate, con Certificato di Collaudo depositato presso il Comune di Cesenatico in data 08/11/2006 pratica sismica 89/05 del 20/04/2005. (vedasi allegato 08-f)

Per le stesse opere strutturali, risulta depositata l'Attestazione di Conformità in data **08/11/2006 pratica sismica 89/05 del 20/04/2005.**

I titoli edilizi di cui sopra hanno ottenuto il Certificato di Conformità Edilizia 105/2007 rilasciato dal Comune di Cesenatico in data 28/08/2007 previa attestazione della detta conformità, da parte di professionista abilitato. (vedasi allegato 08-g)

Non è stato rintracciato alcun titolo, relativo alla esecuzione delle recinzioni.

13.1.1) COMMENTI

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base del **progetto allegato all'ultimo titolo edilizio depositato, ossia la D.I.A. D804 del 03/11/2006** quale variante dell'originario Permesso di Costruire n.205/2005 e della successiva D.I.A. di variante D156/2005, ed **orientativamente in scala 1:100 rispetto allo stato attuale dei luoghi.**

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Nel vigente P.R.G. il terreno su cui sorge il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima, ha zonizzazione BI – zone residenziali di completamento a prevalente destinazione residenziale, pertanto per interventi edilizi futuri, dovranno essere applicate le Norme Tecniche di Attuazione in vigore alla data di realizzazione dei lavori che si vorranno eseguire.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito alle unità pignorate e dall'esame della pratica edilizia ultima depositata presso il Comune, ossia la **D.I.A. D804 del 03/11/2006** Prot.27236 del 07/11/2006, **sono state riscontrate** le seguenti **difformità edilizie**:

-AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA:

1)-il locale di servizio è stato attrezzato e viene utilizzato come cucina-pranzo; vi è stato costruito un camino ed una parete ad esso adiacente. Tale variazione d'uso e l'esistenza della cucina **NON è sanabile**, pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi a quello autorizzato;

2)-lievi modifiche del dimensionamento dei vani, per lo più rientranti nella tolleranza edilizia;

-AL PIANO TERRA:

1)-nell'area cortilizia è stata realizzata, **senza titolo autorizzativo**, una tettoia di circa mq.15,00 a confine con la particella 37, avente altezza sottotrave di ml.2,02 alla gronda e ml.2.19 al colmo. Tale struttura **NON è sanabile**, pertanto va rimossa.

2)-sempre nell'area cortilizia è stata realizzato, a confine con l'unità immobiliare, identificata catastalmente con il subalterno 2, ed in aderenza alla parete di proprietà dell'unità pignorata di cui al sub.3, un corpo di fabbricata, del tipo precario (*casetta di legno*) appoggiato alla pavimentazione esistente, della superficie di mq.2,70 circa con altezza interna media di ml.1,97. Tale manufatto, **pur rientrando in edilizia libera, deve comunque rispettare una distanza minima di ml.1,50 dal confine di proprietà.**

-AL PIANO PRIMO:

1)-diverso uso del vano guardaroba, arredato ed utilizzato come camera da

letto;

-AL PIANO SECONDO:

1)-il locale di servizio n.1, a confine con l'unità immobiliare di cui al sub.2, è arredato ed utilizzato come camera da letto;

2)-lievi modifiche delle altezze dei vani, in aumento verso il colmom presumibilmente dovuta ad una maggiore pendenza del tetto.

La modifica dell'altezza, realizzata senza titolo, potrebbe essere ripristinata dall'acquirente con la realizzazione di controsoffitto in cartongesso e/o similare, **così da conformare lo stato dei luoghi all'ultimo progetto autorizzato, o sanato con pratica edilizia.**

Nel progetto architettonico approvato, si rileva che le altezze sono quotate sia sotto-trave che al tavolato, ma dallo stesso non si rileva l'interasse delle medesime, pertanto la scrivente non è in grado di riferire circa la correttezza e conseguente conformità o meno delle altezze interne del sottotetto.

Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

Si ricorda che l'intero fabbricato ha ottenuto il Certificato di Conformità Edilizia n.105/2007 in data 28/08/2007 a seguito di Asseverazione a firma di professionista abilitato che ne attestava la corretta conformità edilizia.

L'elenco delle opere difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a

discrasie fra il progetto di cui alla DIA D804 del 03/11/2006 ed, ove occorra, anche in riferimento ai titoli precedenti e/o successivi e lo stato di fatto.

Stante le difformità sopra elencate, l'esperta non ha ritenuto necessario redigere una planimetria rappresentativa dell'unità immobiliare ad uso abitazione, in quanto le stesse, sono ben comprensibili dalla visione del progetto allegato all'ultimo titolo edilizio depositato e di seguito allegato (**vedasi allegato 08**)

Per quanto riguarda il diverso uso dei vani al piano primo e secondo, è sufficiente ripristinarne la destinazione autorizzata.

Per quanto riguarda la tettoia realizzata a confine, senza titolo e non sanabile (rispetto alla normative attualmente vigenti), saranno previsti i costi relativi alla messa in pristino dei luoghi.

Sarà discrezione dell'acquirente procedere eventualmente con la messa in pristino dei luoghi.

Non sono state eseguite misure relative alle porzioni e strutture da ritenersi condominiali.

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Pertanto per le unità immobiliari oggetto della presente procedura, si può ritenere che **nel loro stato attuale, siano conformi sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati, fatta eccezione** per quanto meglio sopra descritto relativamente alle **opere difformi ripristinabili/sanabili** nel rispetto dell'attuale normativa vigente o, a discrezione dell'acquirente, mediante il ripristino dei luoghi, come da ultimo progetto autorizzato.

Per l'intero fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate è stato rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia.

Non risultano all'Esperta che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'intero immobile e/o alle singole unità pignorate e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi elencati nei punti a seguire, deve intendersi esclusivamente a totale carico dell'acquirente.

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'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO 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

Nel caso di specie, limitatamente alle **difformità sanabili (altezze interne e quote interne)**, necessiterá **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. 380/2001,**

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, qui quantificati dall'Esperta in euro 7.000,00 complessivi e comprensivi oltre dell'oblazione da versare al Comune di euro 2.000,00 ca. e degli oneri accessori di legge (cassa previdenza ed I.V.A.) saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.

All'interno della pratica di sanatoria potranno essere indicate anche le eventuali opere ricadenti nell'art.19 bis della L.R.23/2004 evidenziate con la colorazione prevista nella normativa vigente.

OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O QUANTIFICATO NEI COSTI (e quindi non detratto dal valore dell'immobile ai successivi punti), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.**

Non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'abitazione e dell'autorimessa, ritenendo che con l'allegazione delle tavole del progetto approvato, l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso il Comune di Cesenatico e sia presso altri soggetti, se necessario; va tenuto ulteriormente in conto, che lo stesso è dotato dell'Abitabilità.

Essendo **le unità immobiliari** oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine alle **difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente** presso il Comune di Cesenatico (ufficio edilizia privata), **se quanto sopra riportato sia effettivamente, alla data dell'acquisto, ancora vigente o se vi siano state o meno modifiche alle normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di Cesenatico** potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo **a carico** dello stesso acquirente **tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicate e descritte**, stante **il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla Pubblica Amministrazione, sull'intera questione qui trattata.**

In riferimento a tutto quanto sopra descritto, OGNI onere successivo all'acquisto, anche se non espressamente elencato, quantificato o previsto in questa sede, deve intendersi esclusivamente e totalmente a carico dell'acquirente.

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

SUDDETTI TITOLI

Dalle informazioni assunte non risultano gravami di cui sopra ed **il diritto degli esecutati sui beni pignorati è per la quota di 1/2 ciascuno, ossia per l'intero della piena proprietà.**

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 SUDDETTA ATTESTAZIONE

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia della sottoscritta E.S., l'u.i. ad uso abitazione in oggetto risultava essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto la C.T.U. ha provveduto e reperire n.3 copie, tutte firmate in originale, presso lo studio del tecnico redattore. Il documento risulta così registrato:

-Foglio 40 particella 2249 sub.a – APE 05340-077407-2015 – classe energetica C– EP tot. 76,92 kWh/mq anno.

L'attestato è stato rilasciato in data 04/08/2015 ed è valido fino al 04/08/2025, fatto salvo eventuali futuri interventi al fabbricato che ne modifichino le caratteristiche in relazione alla prestazione energetica. **(allegato 09)**

Per quanto riguarda l'**autorimessa, di cui al sub.8, è esente dall'obbligo di redazione** dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera e) del d. lgs. 192/2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 1 comma 5, lettera d) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 07/09/2015.

La sottoscritta Esperta Stimatrice, provvederà al deposito della stessa presso l'Ufficio Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

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

Per il fabbricato pignorato risulta d'obbligo la redazione dell'A.P.E. per cui si rimanda a quando indicato al punto 16).

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...

Come già citato le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano correttamente accatastate al Catasto Fabbricati.

Pur riscontrando delle difformità nella planimetria catastale dell'abitazione, presente in banca dati l'esperta non ha provveduto alla redazione della planimetria aggiornata per la seguente ragione: la **planimetria catastale aggiornata**, dovrà essere **propedeutica nella rappresentazione dello stato legittimo e "sanabile" dell'immobile**, quale **documentazione da allegare**, per **l'ottenimento dell'eventuale Sanatoria** edilizia per le opere difformi (quote interne, altezza del colmo, parete dietro al camino al piano primo sottostrada).

A fronte di quanto sopra esposto **risulta senz'altro preferibile** che la stessa sia redatta a cura e spese dell'acquirente nel rispetto dell'unità immobiliare che ad eventuale Sanatoria ottenuta risulti regolare.

Il futuro acquirente potrebbe anche optare la soluzione di ripristinare lo stato in esse rappresentato

Si quantifica pertanto, un costo per l'eventuale aggiornamento della planimetria catastale, di circa 500,00 € (rilievo, redazione e presentazione pratica docfa per una unità immobiliare), comprensivo delle spese dei diritti catastali per la presentazione della pratica per una sola unità immobiliare.

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

Non sono interessati terreni agricoli.

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

Il criterio di stima adottato è quello 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 condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

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

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore costruttori, colleghi aventi studio nella zona in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, inoltre da precedenti stime eseguite dalla sottoscritta, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri OMI e della zona in oggetto.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento aventi destinazione d'uso

residenziale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie computata al lordo delle murature, ossia la "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni dell'alloggio o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione da apposito coefficiente.

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE P.T. – 1°	80,00	1,00	80,00
ABITAZIONE Piano S1 (interrato).	27,80	0,50	13,90
ABITAZIONE Piano 2° (sottotetto)	40,00	0,70	28,00
AUTORIMESSA	21,13	0,60	12,68
BALCONE al P.P.	4,62	0,40	1,85
BALCONE Al P.2°	3,77	0,30	1,13
CORTE ESCLUSIVA	89,29	0,10	8,93
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO mq			146,49

**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, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture, degli impianti, delle condizioni di manutenzione attuali, SI STIMA IL PREZZO AL mq PARI A €2.200,00/mq per l'intero compendio (Valori di fabbricati nuovi)

20.5) AGGIUSTAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato 0,90 per cui:

-abitazione e servizio esterno €2.200,00x0,90= 1.980,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE buono coefficiente utilizzato 0,90 per cui:

-abitazione e servizi esterni 1.980,00x0,90=1.782,00 €/mq

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
mq	146,49	1.782,00	261.045,18

Arrotondato a € 260.000,00 (duecentosessantamila//00 euro)

ULTERIORE RIDUZIONE PER VENDITA DI QUOTA INDIVISA.

Siccome le unità immobiliari vengono colpite nella loro interezza, in quanto ciascuno degli esecutati è proprietario per la quota di 1/2, non si ritiene necessario applicare ulteriori riduzioni di quota.

NOTA * IL PREZZO DI MERCATO E' STATO CONFRONTATO ANCHE CON I VALORI OMI (I° SEMESTRE 2019) CHE PREVEDONO PER GLI IMMOBILI:

“ville e villini“ NELLA ZONA IN OGGETTO

MIN 2.400,00 MAX 3.100,00 €/mq, VALORE LOCATIVO MIN 10

MAX 12,9 €/mq x MESE

“abitazioni civili“ NELLA ZONA IN OGGETTO

MIN 2.400,00 MAX 3.000,00 €/mq, VALORE LOCATIVO MIN 10

MAX 12,5 €/mq x MESE

PER IMMOBILI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE.

Visto che, nell'intero, trattasi di fabbricato suddiviso in quattro abitazioni, e che l'abitazione pignorata ha due lati in aderenza e pertanto non è completamente isolata, per la comparazione l'E.S. ha preso in considerazione i valori OMI per le **destinazioni residenziali di civile abitazione.**

20.7) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE	-----	. € 260.000,00
SPESE CONDOMINIALI	-----	non presenti
SPESE CATASTALI	-----	€ 500,00
OPERE DI RIPRISTINO (demolizione opere abusive)	-----	€ 1.000,00
PRATICA DI SANATORIA EDIZLIA	-----	€ 5.000,00
OBLAZIONE SANATORIA	-----	€ 2.000,00
STATO DI POSSESSO	-----	////

**VALORE DI STIMA CORRETTO---(260.000,00-8.500,00)
=251.500,00 €**

**RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%) -
euro 25.150,00**

VALORE DI STIMA DEFINITIVO (251.500,00-25.150,00)=

€ 226.350,00

Valore arrotondato € 226.000,00 (duecentoventiseimila//00)

Valore locativo € 700,00 mensili (settecento//00) in condizioni normali.

***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'unità immobiliare, di cui al presente lotto, è **catastalmente** intestata agli
esecutati per le seguenti quote:

-***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** , proprietario per 1/2 in regime di
separazione dei beni;

-***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** , proprietaria per 1/2 in regime di
separazione dei beni;

di fabbricato censito al C.F. di Cesenatico al Foglio 40 particella 2249, ad uso
residenziale, costituito da:

1)-abitazione con sviluppo al piano primo sottostrada (interrato -locale di
servizio e w.c.), terra (corte esclusiva, vano ad uso cucina-pranzo-
soggiorno), primo (camera, w.c., disimpegno e guardaroba) e secondo (locali
di servizio, ripostiglio, disimpegno e w.c.), **(identificata con il subalterno
3)**;

2)-autorimessa posta al piano primo sottostrada **(identificata con il subalterno
8)**;

Oltre alle parti comuni identificate coi subalterni 10 e 11.

L'abitazione, viste anche le norme edilizie vigenti, **non è** divisibile.

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

Fabbricato con destinazione residenziale; è una costruzione del tipo “*a schiera*” costituito da n.4 abitazioni indipendenti tra loro con relative corti esclusive, tutte dotate di autorimessa poste nel piano primo sottostrada (interrato) alle quali vi si accede attraverso parti comuni (scivolo e area di manovra) identificate con specifici subalterni già precedentemente descritti.

La divisione tra le abitazioni è del tipo verticale con muro divisorio cielo-terra; ciascuna di esse si sviluppa dal piano primo sottostrada (interrato) in cui sono stati ricavati dei servizi, al piano secondo (sottotetto).

La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato con muratura di tamponamento e divisori interni in laterizio.

I solai intermedi sono in latero cemento, mentre quello di copertura è in legno a vista.

All'u.i. pignorata vi si accede percorrendo lo stradello che fiancheggia il fabbricato, in quanto l'unità abitativa è posizionata sul retro ed ha affaccio sulla particella 37.

La porzione di fabbricato, ad uso residenziale, oggetto della presente procedura, e che, come già indicato, si sviluppa su quattro livelli (interrato, terra, primo e sottotetto), risulta così composta:

-al piano Primo Sottostrada (S1-interrato): autorimessa (catastalmente identificata con il subalterno 8), un w.c., disimpegno, un locale di servizio

(attrezzato ed utilizzato come cucina-pranzo) e la scala di collegamento, dall'interno del fabbricato, al piano terra;

-al Piano Terra: porzione di corte esclusiva dalla quale si accede all'abitazione, cucina-pranzo-soggiorno e scale di collegamento ai piani superiori ed inferiore.

Nell'area cortilizia è stata realizzata una tettoia a confine con le particelle 37 e 2248.

Inoltre è presente una piccola struttura in legno del tipo "*precaria*", appoggiata al pavimento della corte, a confine con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 2.

-al Piano Primo: disimpegno, camera con balcone, bagno, guardaroba (utilizzata *presumibilmente* come camera singola) e la scala di collegamento al piano secondo;

-al Piano Secondo (sottotetto): disimpegno, locale di servizio con balcone (utilizzata come camera da letto), bagno, locale di servizio con all'interno un piccolo ripostiglio ricavato nel soprascala).

I materiali di finitura del fabbricato in generale e dell'u.i. oggetto di stima in particolare, sono tutti in buone condizioni, visto che l'intero edificio risulta ultimato alla fine del 2006.

Sono stati riscontrati segni di umidità risalente nei vani posti al piano primo sottostrada, internamente ed esternamente alle unità pignorate, oltre a manifestazioni di "muffa" nel locale servizio e nel w.c. al piano interrato e nel locale servizio al piano secondo.

La pavimentazione ed il battiscopa esterno, delle unità pignorate, è in gres e/o similare, presumibilmente del tipo antigelivo.

Il cancello pedonale di accesso alla proprietà è in ferro verniciato.

Le pareti esterne e i divisori interni sono per lo più tutte in muratura di laterizio

intonacate e tinteggiate.

Alcune pareti interne sono in cartongesso intonacato e verniciato.

I solai intermedi sono in latero-cemento, mentre quello di copertura è in legno con struttura (travi, travetti ed assito) a vista.

Il tetto è a falde, completo di tegole e/o similare di laterizio ed opere di lattoneria in rame.

I pavimenti e battiscopa del piano primo sottostrada (interrato) e terra sono in gres e/o similare, i rivestimenti di tutti i servizi igienici e della cucina ricavata nel locale di servizio posto nel piano primo sottostrada (interrato) sono in ceramica e/o similare.

I pavimenti e battiscopa dell'intero piano primo e secondo (sottotetto), sono in legno.

La scala, dal piano primo sottostrada al piano secondo, è rivestita in marmo, è completa di ringhiera e corrimano in ferro verniciato.

Gli infissi interni sono in legno, di tonalità scura, completi di vetrocamera e maniglie in alluminio di colore argento, mentre quelli esterni sono costituiti da scuroni in legno.

Le finestre dei w.c./bagni sono dotate di vetro opaco.

Le porte interne sono in legno tamburato con finitura color legno scuro e maniglie in alluminio color argento.

La porta di accesso all'autorimessa è in alluminio, mentre all'abitazione vi si accede attraverso la porta finestra del vano cucina-sala-pranzo.

I sanitari dei w.c./bagni sono di colore bianco, del tipo "a pavimento"; il lavandino dei w.c./bagno al piano interrato e primo sono del tipo "sospeso" sempre in ceramica bianca, mentre quello del w.c. al piano secondo è in resina colorata e/o similare poggiante su un piano in vetro.

Tutti i servizi igienici sono dotati di doccia, quella del piano seminterrato è a pavimento, e tutti i sanitari sono completi di rubinetti del tipo monocomando con miscelatore di colore argento.

Impianti:

-l'impianto televisivo ed elettrico sono del tipo sottotraccia, presumibilmente con tubazioni e scatole in pvc. Quest'ultimo è completo di interruttori, prese e simili con placche di finitura in pvc di colore grigio scuro (antracite).

-l'impianto di riscaldamento, di tipo tradizionale con termosifoni a colonnina in acciaio bianchi e tubazioni presumibilmente in rame, e la produzione di acqua calda sanitaria sono dotati di propria caldaia (ubicata all'eterno del fabbricato); quest'ultima è alimentata a gas metano. Risulta un unico termostato nel vano scala di collegamento dal piano primo sottostrada al piano terra.

-impianto di aspirazione centralizzata con sacco per ogni attacco.

Le "Dichiarazioni di Conformità" dell'impianto elettrico, termosanitario e del gas metano, di cui si allega copia, risultano allegate alla richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata in data 13/novembre/2006.

L'Esperta **ritiene pertanto di POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'.**

Si consiglia, in ogni caso, al futuro acquirente, di fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano e di riscaldamento).

Alla data del sopralluogo (17/07/2019) le unità immobiliari oggetto di pignoramento si presentavano ben identificate ed identificabili.

Dal sopralluogo eseguito alle unità pignorate e dall'esame della pratica edilizia ultima depositata presso il Comune, ossia la **D.I.A. D804 del 03/11/2006** Prot.27236 del 07/11/2006, **sono state riscontrate** le seguenti **difformità edilizie**:

-AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA:

1)-il locale di servizio è stato attrezzato e viene utilizzato come cucina-pranzo; vi è stato costruito un camino ed una parete ad esso adiacente. Tale variazione d'uso e l'esistenza della cucina **NON è sanabile**, pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi a quello autorizzato;

2)-lievi modifiche del dimensionamento dei vani, per lo più rientranti nella tolleranza edilizia;

-AL PIANO TERRA:

1)-nell'area cortilizia è stata realizzata, **senza titolo autorizzativo**, una tettoia di circa mq.15,00 a confine con la particella 37, avente altezza sottotrave di ml.2,02 alla gronda e ml.2.19 al colmo. Tale struttura **NON è sanabile**, pertanto va rimossa.

2)-sempre nell'area cortilizia è stata realizzato, a confine con l'unità immobiliare, identificata catastalmente con il subalterno 2, ed in aderenza alla parete di proprietà dell'unità pignorata di cui al sub.3, un corpo di fabbrica, del tipo precario (*casetta di legno*) appoggiato alla pavimentazione esistente, della superficie di mq.2,70 circa con altezza interna media di ml.1,97. Tale manufatto, **pur rientrando in edilizia libera, deve comunque rispettare una distanza minima di ml.1,50 dal confine di proprietà.**

-AL PIANO PRIMO:

1)-diverso uso del vano guardaroba, arredato ed utilizzato come camera da letto;

-AL PIANO SECONDO:

1)-il locale di servizio n.1, a confine con l'unità immobiliare di cui al sub.2, è arredato ed utilizzato come camera da letto;

2)-lievi modifiche delle altezze dei vani, in aumento verso il colmom presumibilmente dovuta ad una maggiore pendenza del tetto.

La modifica dell'altezza, realizzata senza titolo, potrebbe essere ripristinata dall'acquirente con la realizzazione di controsoffitto in cartongesso e/o similare, **così da conformare lo stato dei luoghi all'ultimo progetto autorizzato, o sanato con pratica edilizia.**

Nel progetto architettonico approvato, si rileva che le altezze sono quotate sia sotto-trave che al tavolato, ma dallo stesso non si rileva l'interesse delle medesime, pertanto la scrivente non è in grado di riferire circa la correttezza e conseguente conformità o meno delle altezze interne del sottotetto.

Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

Si ricorda che l'intero fabbricato ha ottenuto il Certificato di Conformità Edilizia n.105/2007 in data 28/08/2007 a seguito di Asseverazione a firma di professionista abilitato che ne attestava la corretta conformità edilizia.

L'elenco delle opere difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra il progetto di cui alla DIA D804 del 03/11/2006 ed, ove occorra,

anche in riferimento ai titoli precedenti e/o successivi e lo stato di fatto.

Stante le difformità sopra elencate, l'esperta non ha ritenuto necessario redigere una planimetria rappresentativa dell'unità immobiliare ad uso abitazione, in quanto le stesse, sono ben comprensibili dalla visione del progetto allegato all'ultimo titolo edilizio depositato e di seguito allegato (**vedasi allegato 08**)

Per quanto riguarda il diverso uso dei vani al piano primo e secondo, è sufficiente ripristinarne la destinazione autorizzata.

Per quanto riguarda la tettoia realizzata a confine, senza titolo e non sanabile (rispetto alla normative attualmente vigenti), saranno previsti i costi relativi alla messa in pristino dei luoghi.

Sarà discrezione dell'acquirente procedere eventualmente con la messa in pristino dei luoghi.

Non sono state eseguite misure relative alle porzioni e strutture da ritenersi condominiali.

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Pertanto per le unità immobiliari oggetto della presente procedura, si può ritenere che **nel loro stato attuale, siano conformi sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati, fatta eccezione** per quanto meglio sopra descritto relativamente alle **opere difformi ripristinabili/sanabili** nel rispetto dell'attuale normativa vigente o, a discrezione dell'acquirente, mediante il ripristino dei luoghi, come da ultimo progetto autorizzato.

Per quanto riguarda le quote millesimali, trattandosi di fabbricato suddiviso in due unità immobiliari indipendenti non risultano redatti millesimi di proprietà.

La superficie commerciale è di mq. 146,49

La **superficie** di cui sopra, risulta da **misurazioni effettuate** dall'Esperta, **direttamente dalle piante quotate rappresentate nel progetto architettonico** allegato all'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune, ossia la D.I.A. D804 del 03/11/2006 ed **orientativamente in scala 1:100**, e comunque confrontate sia con la planimetria catastale (orientativamente in scala 1:200) depositata presso l'Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio che con quanto rilevato in loco.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate, incaricando un proprio tecnico di fiducia al fine di effettuare un più dettagliato rilievo.

Nel complesso si può affermare che sia il fabbricato che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, presentano un buon grado di finitura esterno ed interno.

Valore di stima arrotondato euro 226.000,00 (duecentoventiseimila/00).

Valore locativo euro 700,00 mensili (settecentocento//00) in condizioni normali.

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

Essendo un'unica unità immobiliare, viene trattata come **UNICO LOTTO**.

***24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE
ESECUTATO:***

La sottoscritta Esperta Stimatrice ha provveduto al richiedere presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate, copia del codice fiscale dell'esecutato che corrisponde a quello riportato nella visura catastale (Agenzia Entrate) e validato dall' Anagrafe Tributaria, è il seguente:

-***** c.f.: *****;

-***** c.f.: *****.

(vedasi allegato 10)

***25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL
DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA
INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE
RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME
PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI
MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A
RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE....***

A seguito di verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesenatico (FC) è emerso che gli esecutati hanno contratto matrimonio nel Comune di ***** il giorno *****.

Annotazioni:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

(vedasi allegato 11)

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

Il sistema archiviazione dati del servizio anagrafico del Comune di Cesenatico non permette di effettuare una ricerca storica dei residenti utilizzando come parametro l'indirizzo ed il civico.

Pertanto ho potuto richiedere il solo il certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia:

-***** nato a ***** (*****) il *****, c.f.: *****,

-***** nata a ***** (*****) il *****, c.f.: *****,

-***** nata a ***** (*****) il *****, c.f.: *****.

(vedasi allegato 12)

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLAERI CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE AVENTUALI DOMANDI GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA).

In merito a quanto richiesto, all'Esperto Stimatore non risulta nulla da segnalare

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

Le unità immobiliari sono intestate a persone fisiche per cui è soggetta ad imposta di registro.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA...

Visto il termine concesso dal Giudice, 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 28 novembre non è stata richiesta la proroga del termine.

Si invia l'elaborato peritale con un ritardo di otto giorni, rispetto al termine previsto.

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GG DELL'UDIENZA EX ART 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO ALLEGATO A, ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACI SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERILITA' DEL DEBITORE O ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO A DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO , NEL CASO DI PIGNORAMNTO DI QUOTA...

Copia del presente elaborato peritale completa degli elaborati richiesti è stata depositata con un ritardo di otto giorni rispetto il termine assegnato.

31) PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI ED AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE

LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO PEC, PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERE SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO G.E. ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.

Come richiesto la sottoscritta provvederà ad inviare comunicazione dell'avvenuto deposito della relazione peritale, a mezzo pec, ai seguenti soggetti:

-Avvocati della parte procedente: **GUBER S.p.A.**, quale procuratrice speciale di BERENICE SPV S.r.l. (società che ha acquistato, pro soluto, un portafoglio crediti dalla Cassa di Risparmio di Cesena S.p.A.), nelle persone degli avvocati **Alessandro Marsico** del Foro di Brescia (mezzo pec: alessandro.marsico@pec.ordineavvocatibrescia.it) e **Davide Compagni** del Foro di Forlì (a mezzo pec: davide.compagni@ordineavvocatiforlicesena.eu);

-soggetti esecutati (agli indirizzi di residenza dedotti dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Cesenatico) :

-***** residente in ***** (*****) *****;

-*****residente in ***** (*****) *****;

-custode nominato **Dott. Ocare Santi** (mezzo pec oscare.santi@pec.it).

NOTE

- 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;

ALLEGATI

01)-Comunicazioni per sopralluogo

02)-Visure C.F., C.T, Estratto di mappa, planimetria, dati confinanti, ecc.

03)-Atti di provenienza

04)-Documentazione fotografica

05)-Visure ipotecarie

06)-esito ricerca contratto di locazione;

07)-Estratto tavole P.R.G.-P.S.C.

08)-Precedenti autorizzativi

09)-A.P.E.

09)-estratto di matrimonio

10)-codice fiscale

11)-estratto di matrimonio

12)-certificato di residenza

Allegato A

Cesena, il 04/11/2019

**Il C.T.U.
Taroni Geometra Alida**