



elio fiorini architetto

via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)  
mobile 349 1826299  
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

studio FIORINI architettura + urbanistica

**N. Gen. Repertorio 110/2022**

PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA CON ALLEGATI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 110/2022 R.G. Es.

data udienza ex art. 569 c.p.c. 10/10/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

Forlì 7 settembre 2023

Esperto Designato

*Arch. Elio FIORINI*

**R.G. ES n. 110/2022**

**TRIBUNALE DI FORLÌ - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**Immobili in comune di CESENA via Giosuè Carducci 47**

In data 29/11/2022 si assegnava l'incarico al sottoscritto Arch. Elio FIORINI, con studio professionale in Forlì via Nove Febbraio n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì Cesena al n. 168 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico, gli venivano posti i quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta con invio telematico (elaborato con formato PDF):

Dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, in data 25 maggio 2023 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile posto in comune di Cesena viale Carducci Giosuè n. 47

**RISPOSTA AI QUESITI**

1. E' stata data comunicazione alla proprietà dell'immobile per il sopralluogo con raccomandata AR

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – CESENA viale Giosuè Carducci n. 47**

Identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione individuato come risulta dal verbale di pignoramento:

Unità immobiliare posta in Cesena (codice: C573), costituita da un alloggio in un fabbricato condominiale a destinazione residenziale per i piani superiori e commerciale e terziario oltre i servizi pertinenziali. Il fabbricato è costituito da un piano interrato e da nove piani fuori terra. Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

**Visura per soggetto** Catasto fabbricati di Cesena (FC) viale G. Carducci n. 47

| N. | fg. | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenz<br>a | Superficie catastale<br>*                               | Rendita<br>catastale € |
|----|-----|------------|-----|-----------|--------|-----------------|---|------------------------|
| 1  | 124 | 407        | 13  | A/2       | 3      | 6,5 vani        | Totale: mq. 118<br>totale escluse aree scoperte: 115 mq | 688,18                 |

Dati derivanti da:

n. 1 S1 - 5 – Impianto meccanografico del 30/6/1987

Classamento e rendita validati

Atto del \*\*\*\*\*Pubblico ufficiale Porfiri Antonio sede Cesena (FC) Repertorio n. \*\*\*\*\* – Divisione Trascrizione n. 2626.1/1999 reperto PI di Forlì in atti dal 10/2/2\*\*\*\*\*000

Intestazione e proprietà della Unità Immobiliare indicata:

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/1 bene personale

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Cesena

|   | fg. | Particella | Qualità classe | Superficie |      | Deduz. | Rendita catastale €. |         |
|---|-----|------------|----------------|------------|------|--------|----------------------|---------|
|   |     |            |                | Ha         | a ca |        | dominicale           | Agrario |
| 1 | 124 | 407        | Ente Urbano    | 02         | 27   |        |                      |         |

Impianto meccanografico del 2/9/1975

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Cesena (FC) – viale Carducci 47  
Codice catastale C573. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica(a) E, Gradi Giorno (GG) 2134

La signora \*\*\*\*\* , risulta titolare della piena proprietà dell'immobile in oggetto in forza di:

- successione di \*\*\*\*\* e di \*\*\*\*\* oltre che di atto di divisione a rogito del Notaio dottor \*\*\*\*\* , notaio in \*\*\*\*\* , del 24/2/1999, repertorio 137439 e trascritto a Forlì il 18/3/1999 all'art. 2626, a mezzo del quale le sig.re \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , hanno proceduto a divisione mediante assegnazione dell'unità immobiliare oggetto della presente in piena proprietà alla sig.ra \*\*\*\*\* , quale bene personale.

Pignoramento trascritto a Rimini il 3 giugno 2022 al registro generale n. 10593, registro particolare n. 7443, a favore di \*\*\*\*\* (con sede in \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*)

contro:

\*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , per l'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Cesena al foglio 124 particella 407 sub 13 per il diritto di piena proprietà gravante sugli immobili oggetto della presente relazione di stima.

Per l'unità sopracitata si formula UNICO LOTTO costituito dall'alloggio (piano quinto) con la cantina pertinenziale (piano seminterrato) e BCNC indivisi. Distinto al foglio catastale 124 particella 407 subalterno 13 (A/2 abitazione e cantina)

### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente perizia è posto in comune di Cesena (FC) zona centrale, in un fabbricato condominiale del tipo a torre, denominato condominio Cultur.

L'edificio ha destinazione prevalentemente residenziale ai piani superiori con il piano terra destinata a terziario e commerciale con servizi pertinenziali alle abitazioni al piano seminterrato

Ha terrazzi di forma irregolare nell'incontro fra il prospetto e sud ovest e nord ovest, con terrazzi rettangolari sul fronte nord est

Ha otto piani fuori terra oltre a lastrico solare ed un piano seminterrato

Il fabbricato ha l'area del piano terra di dimensioni minori rispetto ai piani superiori che presentano degli sbalzi su alcuni fronti. L'attico ha superficie di dimensioni minori e con terrazzo su vari lati del perimetro.

Il fabbricato ha ingresso comune nel centro del prospetto su viale Carducci (porta in profilati di alluminio anodizzato e vetri a due ante simmetriche e sopra luce). Sul fronte del vano scale è inserito l'ascensore.

Per il fabbricato in oggetto è stata richiesta l'edificazione nel 1958 ottenendo il titolo abilitativo ed inizio lavori nel 1959

### **Parti comuni del fabbricato – finiture – osservazioni in merito**

Esternamente presenta pareti con porzioni rifinite in piastrelle e parte intonacato nelle proiezioni delle finestre con variazioni cromatiche e presenza di fasce marcapiano presenti sulle superfici intonacate.

Al piano terra i prospetti sono interessati da rivestimento in lastre lapidee a corsi regolari e porzioni di intonaco al di sopra delle vetrine di ingresso-esposizione e all'ingresso comune delle abitazioni.

Ha finestre e porte finestre regolari con tapparelle

Internamente l'ingresso comune ha rivestimento con piastrelle e pavimento in lastre di marmo chiaro lucido con scala rivestita nelle alzate e pedate in lastra unica in marmo e ringhiera metallica a disegno semplice.

L'ascensore è datato.

Al piano cantinato il pavimento è in battuto di cemento con pareti intonacate

E' stata ottenuta concessione in sanatoria per le parti comuni nel 1991

Il fabbricato necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per le parti esterne sia nelle porzioni interessate da piastrelle che nelle zone intonacate, ed inoltre al piano terra, presenta distacchi delle lastre di marmo, oltre agli intradossi dei balconi.

Al piano cantinato la presenza di umidità di risalita ha deteriorato la pavimentazione e gli intonaci su vaste zone delle pareti

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore di condominio sono state preventivate opere per la sistemazione della facciata e del tetto

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

**2.1. LOTTO UNICO comune di Cesena (FC) – viale G. Carducci n. 47 – appartamento (piano quinto) e cantina (piano seminterrato) - foglio catastale 124 particella 407 sub 13 (A/2 abitazione di tipo civile)**

| N. | fg. | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenz<br>a | Superficie catastale<br>*                                  | Rendita<br>catastale € |
|----|-----|------------|-----|-----------|--------|-----------------|--|------------------------|
| 1  | 124 | 407        | 13  | A/2       | 3      | 6,5 vani        | Totale: mq. 118<br>totale escluse aree<br>scoperte: 115 mq | 688,18                 |

**Descrizione della unità individuata al LOTTO UNICO**

L'abitazione (interno 10) ha forma planimetrica ad L e occupa una porzione del piano quinto dell'edificio, raggiungibile con la scala comune o con ascensore.

L'alloggio è costituita da un ingresso-corridoio che immette nel soggiorno pranzo con una quinta al centro dell'ambiente oltre all'accesso dal pranzo alla cucina.

Dal soggiorno pranzo si accede ai balconi posti nell'angolo sud-ovest o nel balcone a forma rettangolare posto a nord-est

Dal corridoio si accede alla zona notte costituita da due camere e un bagno finestrato

L'alloggio è posto allo stesso livello per tutta la superficie

Una parte del corridoio che permetteva l'accesso al soggiorno è stata tamponata e si è realizzato un ripostiglio accessibile dal disimpegno con inserimento di vetro mattone in una porzione adiacente al soggiorno.

Alla unità abitativa è abbinata la cantina posta al piano seminterrato costituito da una porzione di un locale di maggiori dimensioni con un unico ingresso dall'area comune

### **Finiture e impianti**

L'ingresso corridoio ha pavimento in lastre di marmo lucido, nel soggiorno-pranzo-cucina è collocato un pavimento in lastre di marmo venato lucido.

Le camere hanno pavimento in marmette mentre nel bagno il pavimento è in piastrelle quadrate in ceramica e rivestimento del tipo tessere a mosaico.

Nel balcone di forma irregolare il pavimento è in piastrelle di gres rosso con ringhiera metallica a disegno semplice, il balcone rettangolare ha piastrelle in gres chiaro e ringhiera metallica e pannelli in vetro retinato.

Il portoncino di ingresso è in legno a due ante asimmetriche, le porte interne sono ad anta con pannello cieco liscio in legno verniciato o con inserto di vetro e telai in legno ad essenza naturale.

Le finestre e porte finestre sono in pvc ad anta ribalta con vetro camera e all'esterno tapparelle in pvc che si raccolgono nei rulli alloggiati nei cassonetti posti al di sopra delle aperture. Nel bagno le finestre non sono state sostituite, sono quelle di origine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano posta nel bagno e corpi radianti, con termovalvole, a colonna in ghisa verniciata. L'alloggio è dotato di impianto idrico e scarico acque reflue.

La conformità ed idoneità degli impianti presenti dovrà essere verificata e rilasciata da personale autorizzato secondo le vigenti norme.

La porzione del locale al piano seminterrato destinato a cantina ha pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e porta di accesso in basculante in lamiera da condividere con altra proprietà

### **Osservazioni in merito per l'unità di abitazione e cantina**

L'unità abitativa nel suo complesso è in discrete condizioni manutentive nei pavimenti, negli intonaci, negli infissi e per gli impianti presenti.

Le porte interne sono in mediocri-discrete condizioni, risultano datate. Il bagno è in discrete condizioni.

Negli elaborati grafici depositati in comune per i titoli abilitativi della fine degli anni 50 ed inizi degli anni 60, si deduce che al quinto piano era stato previsto un unico appartamento con la disposizione dei vani diversi dallo stato di fatto e con la presenza di due bagni e di tre camere da letto.

Nella planimetria catastale del febbraio 1962 risultano due appartamenti per il piano quinto, e relativamente all'unità oggetto della presente sono rappresentate due camere da letto ed un bagno, come nello stato di fatto anche se con alcune difformità sotto descritte.

Il confronto avviene fra lo stato di fatto e la planimetria catastale, in quanto l'elaborato grafico depositato in comune è completamente diverso nella conformazione dell'appartamento e nelle dimensioni dello stesso per quanto descritto in precedenza.

In particolare l'accesso alla cucina avviene dal soggiorno-pranzo attraverso una ampia apertura priva di porta. Nella planimetria catastale l'accesso alla cucina è disegnato dal corridoio-ingresso attraverso una porta con dimensioni simili a quelle degli altri locali, inoltre è modificato l'accesso al soggiorno-pranzo; altra difformità riscontrata è la realizzazione di un piccolo ripostiglio realizzato su una porzione del corridoio ingresso in prossimità del soggiorno.

Le difformità su descritte riguardano l'interno dell'alloggio. Per quanto riguarda la dimensioni delle finestre e porte finestre non è possibile la comparazione tra lo stato di

fatto e gli elaborati comunali e catastali in quanto sono privi delle dimensioni delle aperture.

Il piano cantinato (seminterrato) non è presente negli elaborati depositati in comune. La cantina non dispone di dimensioni e pertanto non è verificabile la conformità, si segnala che il locale è separato da una quinta con altra proprietà con ingresso unico per i due vani. Il locale è in cattive condizioni manutentive.

**Rappresentazione Fotografica Lotto UNICO (esterni ed interni)**



Scorci via P. Turchi angolo viale Carducci



Scorcio via Turchi e ingresso piano seminterrato





*Ingresso comune piano terra e porta ascensore*

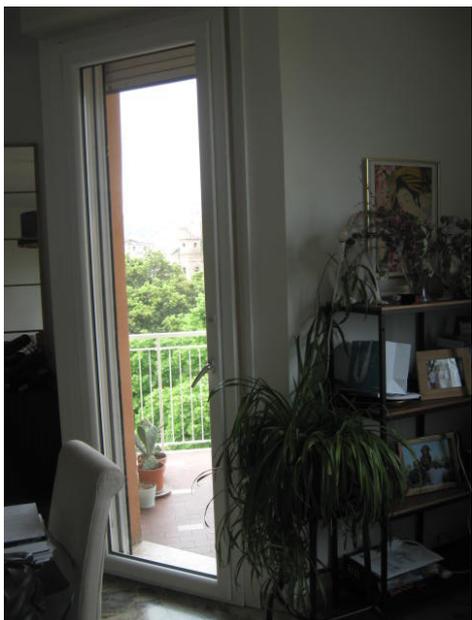


*Porta ingresso alloggio (esterno ed interno)*



*Ingresso-disimpegno e soggiorno*





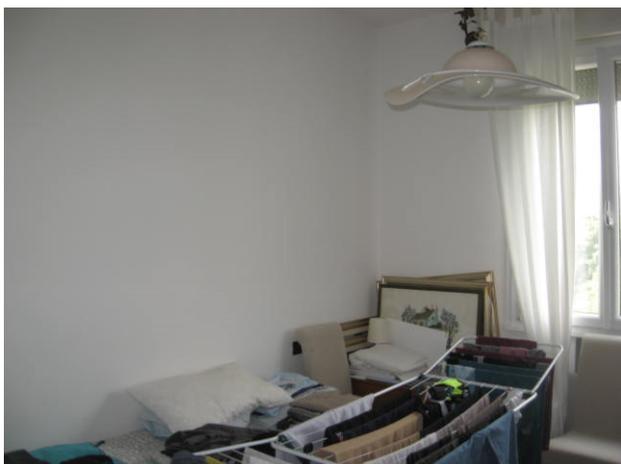
*Pranzo – soggiorno*



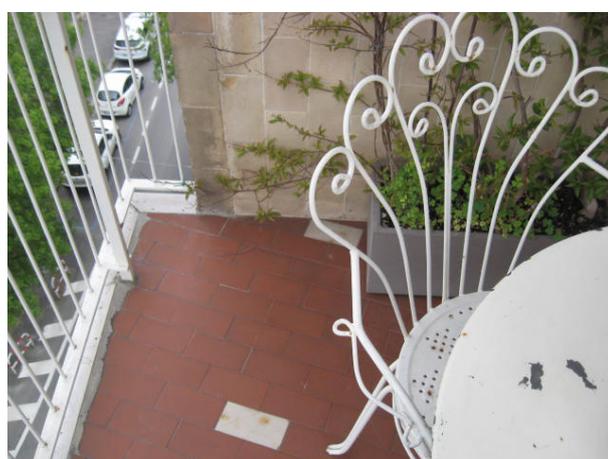
*cucina*



*Bagno e camera da letto*



*Camera da letto e particolare pavimenti corridoio-bagno-camera da letto*



*Balconi*



*Ingresso vano cantina e parti comuni piano seminterrato*

**3.** La proprietà dell'immobile posto in comune di Cesena (FC) viale Carducci n. 47, individuato al catasto fabbricati di detto comune al foglio n. 124 particella 407 sub 13

(categoria A/2 abitazione - classe 3 piano S1-5) di vani 6,5; e quote millesimali sulle parti comuni, risulta intestata a:

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1 - bene personale

4. Per l'immobile in oggetto è stato prodotto il Certificato notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. del Notaio Dott \*\*\*\*\*;

... procedura esecutiva promossa da "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\* partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione alla Camera di Commercio della \*\*\*\*\* ,  
contro

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*

#### IMMOBILI

porzione di fabbricato urbano condominiale sito in comune di Cesena al Viale Carducci Giosuè n. 47, angolo via P. Turci , catastalmente viale G. Carducci n. 47) e precisamente: -appartamento ad uso civile abitazione al quinto piano, con due vani accessori al piano cantinato, il tutto censito al catasto fabbricati del detto comune al foglio 124, particella 407nsub 13, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie catastale totale mq 118 - totale escluse aree scoperte mq. 115, viale Giosuè Carducci n. 47 piano S1-5, rendita euro 688,18.

\*\*\*

....OMISSIS.....

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Forlì Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastale si ha la seguente situazione:

Comune di Cesena (codice: C573) - FC – viale G. Carducci n. 47

Catasto fabbricati

| N. | fg. | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenz<br>a | Superficie catastale<br>*                                  | Rendita<br>catastale € |
|----|-----|------------|-----|-----------|--------|-----------------|--|------------------------|
| 1  | 124 | 407        | 13  | A/2       | 3      | 6,5 vani        | Totale: mq. 118<br>totale escluse aree<br>scoperte: 115 mq | 688,18                 |

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/1 Bene personale

5. Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione – Territorio Servizi Catastali, l'Esperto Stimatore ha provveduto a prendere visione ed estrarre copia delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale (visure attuali e visure storiche), estratto di mappa, risultano allegate.

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

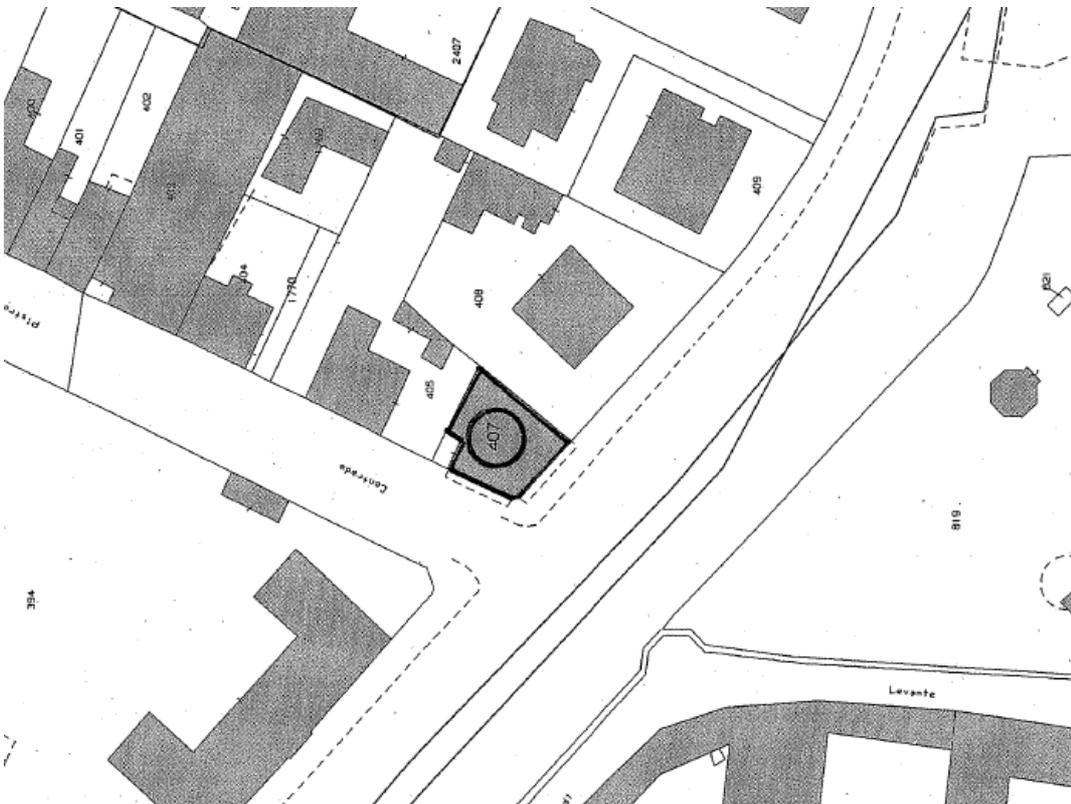
7. Proprietà dell'immobile:

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/1 Bene personale

L'unità individuata come LOTTO UNICO (abitazione al piano quinto e cantina al piano seminterrato) distinte al foglio 124 particella 407 subalterno 13; al momento del sopralluogo risulta occupata con contratto di locazione.

Il contratto di affitto è stato redatto in data 15/9/2020 con decorrenza dal 1/10/2020 al 30/9/2023 per la durata di tre anni ed ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà del locatore

Il contratto di locazione è stato concesso alla sig.ra \*\*\*\*\* nata \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e al sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*



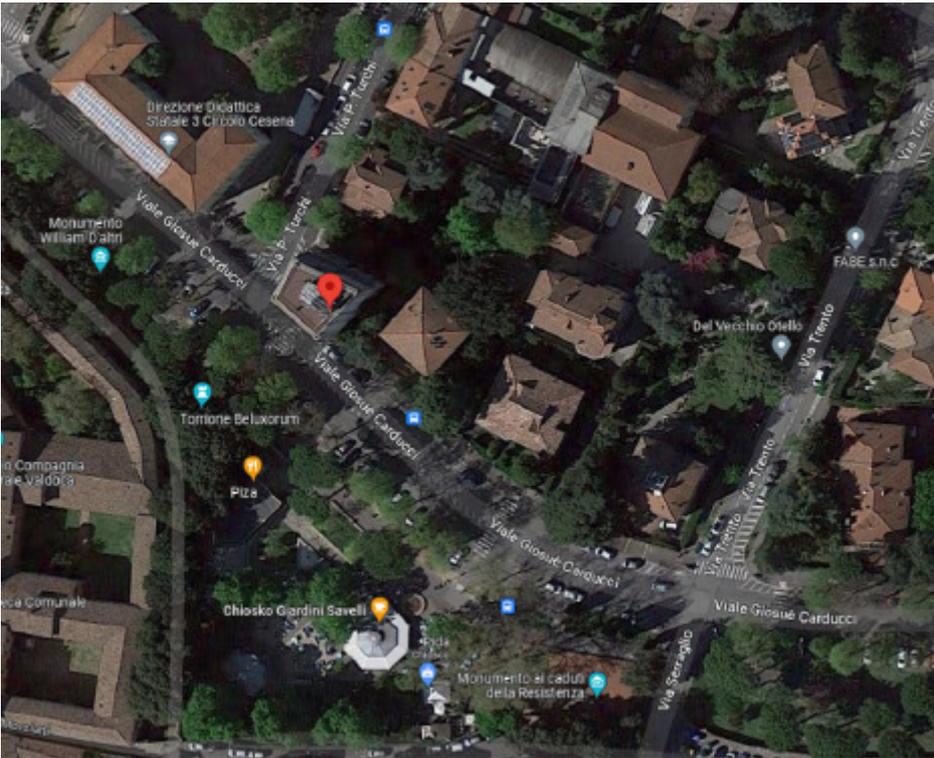
Stralcio di mappa foglio 124 comune di Cesena

**8.** L'unità in oggetto (Cesena viale G. Carducci 47) insiste nella particella 407 del fgl 124 sub 13 in un fabbricato del tipo condominiale destinato ad abitazioni e attività terziarie e commerciali

Secondo gli attuali strumenti urbanistici si ha la seguente destinazione (descrizione più esaustiva nei successivi paragrafi):

Nello strumento urbanistico vigente, risulta la seguente destinazione urbanistica per il terreno distinto al catasto del comune di Cesena

- zona B – Residenziale parzialmente o totalmente edificata - Tessuto di prima espansione



google maps

**9. - 10.** L'unità in oggetto costituito da porzione di fabbricato condominiale ha vincoli condominiali.

Dall'Amministratore di condominio Sig. \*\*\*\*\* si apprende, relativamente alle quote condominiali del condominio "Cartur", quanto segue:

La signora \*\*\*\*\* ha un arretrato si €. 3.009,50. Tale importo è comprensivo di €. 2.914,00 di spese straordinarie per:

- sistemazione della facciata (in fase di realizzazione)
- sistemazione del tetto (sarà realizzato verso settembre 2023)

L'inquilino ha arretrati per €. 190,77 ma scadevano lo scorso 20 luglio e al momento della redazione della presente potrebbero essere stati saldati

I millesimi di proprietà dell'alloggio sono 75

**11. - 12.** *E' stato rilasciato il Certificato di destinazione Urbanistica con protoc. 3295 - protoc settore 413 del 10/1/2023.*

Nello strumento urbanistico vigente, risulta la seguente destinazione urbanistica:

*Il terreno avente la superficie di mq. 227 distinto al Catasto del Comune di Cesena al Foglio 124 – Mappale 407*

- zona B - Residenziale parzialmente o totalmente edificata - città consolidata
  - Tessuto di prima espansione di valore ambientale (art. 35 Nda)
- Adozione PUG 2021: città giardino (art. 5.81)*

L'Ausiliario del Giudice provvederà a Acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) aggiornato non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobiliare pignorato, ove quello precedente avesse perso validità o nell'eventualità che il delegato alla vendita lo richieda.

**13.** Nel rogito di divisione del 24/2/1999 è descritto, relativamente all'immobile in oggetto: *"... si assegna a \*\*\*\*\* , che accetta, la piena proprietà dell'immobile descritto alla superiore lettera C), i cui dati catastali e confini si hanno qui integralmente riportati e trascritti...la signora \*\*\*\*\* dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni...."*

Dalla ricerca e da quanto rilasciato dall'Archivio del comune di Cesena si descrive quanto segue:

- richiesta di permesso di costruire protoc. 18426 del 7/10/1958
- Autorizzazione del 19/5/1959 - P.G. 18426/1958 P.U.T. 20/III/1958/sab, progetto approvato dalla commissione edilizia il 14/10/1958
- autorizzazione del 13/10/1959 P.G. n. 16314 P.U.T. n. 20/1340/sab
- autorizzazione del 12/2/1960 P.G. 1902 P.U.T. n. 20/164/sab variante approvata dalla commissione edilizia del 9/2/1960
- Autorizzazione di variante P.G. 8001 P.U.T. 20/864/sab del 16/1/1961
- Collaudo con visto della Prefettura di Forlì n. 16620 del 12/1/1961
- abitabilità protoc. gener. 17966/1960 Protoc sez. 615/1958 del 20/1/
- concessione in sanatoria (per le parti comuni del condominio) protoc. 12231 del 6/5/1991

**14.** L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati depositati nel comune di Cesena.

Negli elaborati grafici depositati in comune per i titoli abilitativi della fine degli anni 50 ed inizi degli anni 60, si deduce che al quinto piano era stato previsto un unico appartamento con disposizione dei vani diversi dallo stato di fatto e con la presenza di due bagni e di tre camere da letto.

Nella planimetria catastale del febbraio 1962 risultano due appartamenti per il piano quinto, e relativamente all'unità oggetto della presente sono rappresentate due camere da letto ed un bagno, come nello stato di fatto anche se con alcune difformità sotto descritte.

Il confronto avviene fra lo stato di fatto e la planimetria catastale, in quanto l'elaborato grafico depositato in comune è completamente diverso nella conformazione dell'appartamento e nelle dimensioni dello stesso per quanto descritto in precedenza.

Si sono evidenziate alcune difformità per quanto sopra descritto:

Nella parete di separazione fra il soggiorno-pranzo e la cucina è stata creata una apertura di circa 250 centimetri per l'accesso tra i vani mentre negli elaborati sopra descritti l'accesso alla cucina era individuato dal disimpegno

Negli elaborati su citati l'accesso al soggiorno-pranzo dal corridoio avveniva attraverso due aperture con la particolare conformazione del disimpegno. Nello stato di fatto una parte del disimpegno è stato tamponato e l'accesso al soggiorno avviene da una unica apertura; attraverso il tamponamento del corridoio si è creato un piccolo vano ripostiglio con accesso dal disimpegno mentre sull'apertura che accedeva al soggiorno sono stati inseriti elementi in vetro mattone.

Altre difformità, potrebbero essere alcune dimensioni dei vani; tali difformità dimensionali non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

L'eventuale presenza di lievi difformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale degli immobili in oggetto non sono da considerarsi rilevanti anche secondo le indicazioni riportate nella circolare n. 2/2010 (protocollo 36607) del 9/7/2010 dell'Agenzia del Territorio e conseguentemente non incidono sulla validità degli atti di cui all'art. 19, comma 14 del D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

L'aggiudicatario, potrà presentare le opportune istanze corredata dagli elaborati e con le sanzioni di legge, oltre all'aggiornamento catastale per il rilascio del permesso in sanatoria. L'opportuna istanza dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e smi.

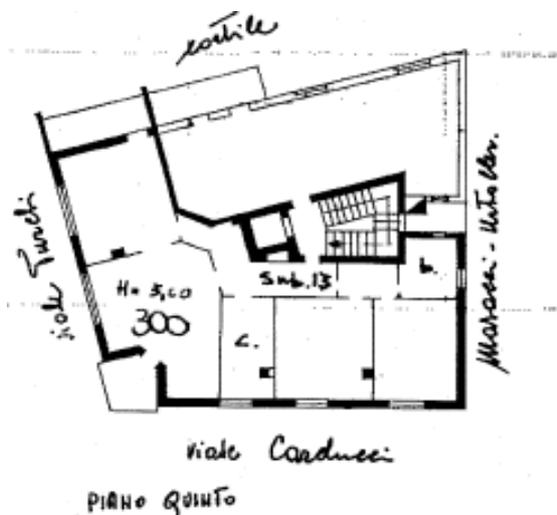
**15.** I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione, quindi liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà degli Esecutati non è di natura concessoria ma in proprietà.

**16. – 17.** L'unità abitativa era dotata di certificazione energetica (Ape) che è scaduta il 8/2/2022.

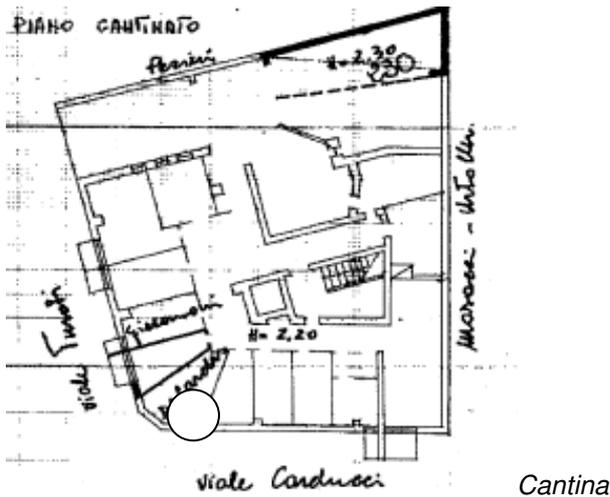
Il CTU ha fatto redigere il certificato energetico per il subalterno 13, particella 407 del foglio 124.

Il certificato ha assunto il numero 01337-466530-2023, scadente il 19/8/2033 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 213.09 kWh/mq anno.

Il certificato è stato redatto dal \*\*\*\*\*.



Alloggio fg. 124 particella 407 sub 13



**18- 19.** L'unità immobiliare descritta, destinata catastalmente ad abitazione ed un piccolo vano a deposito/cantina al piano seminterrato è stata censita al NCEU e al NCT ed è rappresentata in mappa.

**20. UNITA' RESIDENZIALE in Cesena viale G. Carducci n. 47 – foglio catastale 124 particella 407 sub 13 costituito da abitazione al piano quinto e cantina/ripostiglio al piano cantinato**

**STIMA DELL'IMMOBILE: CRITERI DI STIMA**

*Il Perito Estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili in capo alla presente esecuzione immobiliare ha ritenuto di procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo criteri che si vanno ad enunciare.*

*Per far ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti urbanistici che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione del/i bene/i da stimare. Oltre a questi aspetti di tipo edilizio – urbanistico sono stati considerati anche quelli eventualmente restanti, capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (es. stato di conservazione, vizi, ubicazione, vocazione territoriale, servizi infrastrutture, locazioni, incidenza di eventuali costi manutentivi futuri, ecc.)*

*Attraverso sopralluoghi e confrontando l'immobile/i con le planimetrie in possesso, si è proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori.*

*Altro elemento di valutazione è quello relativo alla destinazione d'uso attestata ad ogni singolo immobile, ed i vincoli a cui risulta legata anche eventualmente da specifiche scritture.*

*Per la valutazione dei beni oggetto del presente paragrafo, si è ritenuto adottare il criterio ritenuto più congruo ed attualmente riferibile alla specificità dello/gli stesso/i.*

*In particolare si è proceduto alla determinazione del valore di stima della/e "unità immobiliari" già catastalmente definita/e: questo anche per contribuire ad una diretta individuazione dei cespiti da trasferire, ed una più facile determinazione del loro valore.*

*Nel caso specifico quello tecnico-comparativo, basato sulla considerazione delle superfici, delle destinazioni secondo i prezzi correnti di mercato.*

*Quando l'unità immobiliare/i sia/no costituita/e da porzioni a diversa/e destinazione/i, si procederà all'applicazione di eventuali coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili all'immobile/i in questione.*

*L'assunzione di questi elementi, determinati discrezionalmente dal Perito, può essere conseguenza anche di una analisi degli eventuali "usi e costumi" locali (in quanto l'immobile verrà collocato in quella realtà), ed adattabili alla specificità dell'immobile (coefficienti).*

*Il valore unitario adottato, se non diversamente indicato nell'analisi di calcolo, è comprensivo della incidenza delle parti comuni, fra cui l'area coperta e scoperta, etc.*

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

*Visto lo scopo della stima che è quello di determinare il prezzo del più probabile valore dell'immobile (identificazione dell'area, il territorio e la zona sul quale sorge l'immobile) evidenziando gli aspetti predominanti dei fabbricati "analoghi" o simili, per caratteristiche costruttive, materiali adoperati, servizi*

presenti, al fine di ottenere un'analisi dettagliata che fornirà due parametri fondamentali che definiranno poi il valore di mercato e cioè le caratteristiche di posizione intrinseche e le caratteristiche di posizione estrinseche.

Si considereranno, oltre ai prezzi e/o valori noti, l'ubicazione del/i bene/i immobiliare/i, il contesto in cui è inserito o sono inseriti, la tipologia del/i fabbricato/i, lo stato di conservazione, l'età, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e dell'immobile in generale, le caratteristiche edilizie – urbanistiche (unità difformi e quindi non regolari ai fini urbanistico edilizi) o regolari ai fini urbanistico edilizi, la tipologia costruttiva, la situazione attuale del mercato immobiliare; si ritiene opportuno intervenire sul prezzo al metro quadrato con applicazione di parametri di merito relativi alle condizioni principali, con parametro neutro 1,00, ed altri parametri per servizi, garage, terrazze, magazzini, depositi, cantine, soffitte, archivi, ecc.

Per la determinazione del computo delle superfici i criteri di valutazione sono stati adottati gli INDICI MERCANTILI previsti dal sistema SIM (Sistema Italiano Misurazione del 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI con coefficienti secondo le destinazioni presenti

Per determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2022 in Cesena – codice di zona B1 – fascia centrale/centro storico: residenziale, abitazioni – stato conservativo normale. Valore di mercato min. (€/mq) 1.700,00 e valore di mercato max (€/mq) 2.050,00

Le valutazioni per Immobiliare.it, indica per la zona dove insiste l'immobile in oggetto una valutazione per immobili residenziali in condizioni in buono stato da un valore medio di 2.010,00

Da Casa.iti si rilevano la seguente valutazione per immobili di 1° fascia media, un valore medio di 1860,00 €/mq

Per Requot.com per la medesima zona descrive un valore medio di 1.810,00 €/mq

Considerato l'età del fabbricato, lo stato di conservazione, la tipologia dello stesso, la tipologia costruttiva secondo le tecniche del momento, il livello di finiture presenti (all'interno e all'esterno dell'immobile), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di commerciabilità "normale - discreto" tenendo conto di una scala comparativa sui seguenti stadi di commerciabilità: molto basso – basso – normale – discreto – ottimo; e le caratteristiche dell'immobile: unità abitativa e pertinenze.

Per la valutazione finale vengono presi in considerazione anche parametri tecnici quali nello specifico le superfici commerciali compresi i muri dell'immobile. Le superfici prese in considerazione per il calcolo finale comprenderanno anche quelle non regolarmente autorizzate da atti amministrativi. Le superfici lorde delle varie unità saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente, come descritto in precedenza riferito agli Indici Mercantili.

Caratteristica urbanistica – catastale: non regolarità urbanistica catastale come descritto in apposito capitolo. Il valore di stima finale, dell'unità in oggetto, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale che è stata calcolato nella tabella sotto, moltiplicata con il più probabile valore di mercato a cui verrà applicata una riduzione percentuale che riassume i fattori negativi descritti nel tentativo di conferire appetibilità e vendibilità di beni immobili. Il risultato finale così ottenuto comprenderà anche le spese necessarie per compiere le necessarie pratiche amministrative per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto, imposte dalle norme vigenti, infine come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione in maniera forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale.

Evidenzio che i criteri ed i coefficienti di ragguaglio della superficie commerciale sono stati determinati in base al Sistema Italiano Misurazione (SIM, dpr n. 139/1998) poi pubblicato nel codice Valutazioni Immobiliari, CVI, del 2018.

### LOTTO UNICO -

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di €. 1.950,00

### LOTTO UNICO

| Descrizione            | Superficie | Coeff. ragg.             | Totali mq.    |
|------------------------|------------|--------------------------|---------------|
| <b>PIANO INTERRATO</b> |            |                          |               |
| Cantina                | 8.20       | 0.20                     | 1.64          |
| <b>PIANO QUINTO</b>    |            |                          |               |
| Appartamento           | 107.20     | 1.00                     | 107.20        |
| Balcone sud ovest      | 4.20       | 0,40                     | 1.68          |
| Balcone nord est       | 5.40       | 0,40                     | 2.16          |
| <b>TOTALE</b>          |            | metri quadri commerciali | <b>112.68</b> |

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità, stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.80

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 1.00

Coefficiente di Funzionalità = 1.00

Coefficiente per posizione, ecc. = 1.10

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

Si determinerà pertanto il valore applicato nelle unità immobiliari della presente esecuzione:

- Comune di Cesena (FC) immobile posto in viale Carducci angolo via Turci

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$Kt = 0.80 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.10 = 0,88$

$V = 1.950,00 \times 0.88 = \text{€} / \text{mq } 1.716,00$

Valore = mq. 112,68 x 1.716,00 = €. 193.358,88

Si decurterà la somma per pratiche di sanatoria (ad esclusione di opere murarie e quant'altro oltre ai diritti, bolli ecc per gli organi competenti), a forfait €. 3.500,00

Dall'importo restante si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%.

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di €. 170.872,99 arrotondato ad **€. 171.000,00 (diconsi Euro centosettantunmila/00)**

**21.** Nel caso in specie risulta pignorata l'intera quota di proprietà 1/1 (uno su uno) della unità immobiliare posta in comune Cesena (FC) viale Carducci 47, in particolare: al catasto fabbricati del Comune di cesena (FC), al foglio n. 124:

*a) particella n. 407 sub 13 cat. A/2, classe 3 - piano S1-5; consistenza 6,5 vani; superficie totale mq. 118, rendita catastale €. 688,18*

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, diritto di proprietà per 1/1 bene personale

Pignoramento trascritto a Rimini il 3 giugno 2022 al registro generale n. 10593, registro particolare n. 7443, a favore di \*\*\*\*\*

contro:

\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\* per l'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Cesena al foglio 124 particella 407 sub 13 per il diritto di piena proprietà gravante sugli immobili oggetto della presente relazione di stima.

**22.** \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, diritto di proprietà per 1/1 bene personale

**Descrizione del fabbricato dove si trova l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare**

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente perizia è di tipo condominiale (a torre) destinato prevalentemente a residenza con attività terziarie e commerciali al piano terra e servizi pertinenziali al piano seminterrato.

L'edificio si trova in una zona centrale di Cesena.

Ha ingresso comune per tutti gli appartamenti con scala centrale e ascensore

**Parti comuni del fabbricato – finiture– osservazioni di merito**

Le parti comuni del fabbricato sono costituite da ingresso al piano terra, scale, ascensore oltre zone di passaggio al piano seminterrato.

L'edificio nelle parti esterne ha necessità di opere di manutenzione e di interventi sul tetto previste anche nelle assemblee condominiali.

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO**

Finiture esterne parti intonacate e tinteggiate ed inserimento di marcapiano nelle zone in proiezione delle finestre, presenza di piastrelle in porzioni delle pareti. Al piano terra rivestimento in lastre di marmo

Impianti:  
 idrico: presente  
 ascensori e montacarichi si  
 scarichi si  
 copertura tetto piano con vani in arretramento dalla sagoma sottostante

**DESCRIZIONE LOTTO UNICO**

Cesena viale Carducci 47 piano S1-5

| N. | fg. | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale *                                  | Rendita catastale € |
|----|-----|------------|-----|-----------|--------|-------------|---|---------------------|
| 1  | 124 | 407        | 13  | A/2       | 3      | 6,5 vani    | Totale: mq. 118<br>totale escluse aree scoperte: 115 mq | 688,18              |

**Descrizione dell'unità abitativa e pertinenze**

L'alloggio ha forma planimetrica ad L ed occupa porzione del piano quinto. E' costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo con accesso alla cucina e a due balconi (fronte sud-ovest e fronte nord-est), zona notte costituita da due camere da letto e bagno finestrato.

Al piano seminterrato un piccolo vano destinato a cantina-deposito separata da una quinta con altra superficie di proprietà diversa

**Finiture e impianti**

L'unità abitativa ha le finestre in pvc con vetro camera di recente inserimento ad esclusione delle aperture nel bagno, tapparelle esterne in pvc con cassonetti raccogli rullo; porte interne ad anta in legno liscio tamburato verniciato a smalto e telai con essenza a vista (datate) e portoncino caposcala in legno a due ante asimmetriche.

I pavimenti sono in lastre di marmo per l'ingresso corridoio e in lastre di marmo con venature, lucidato, per il soggiorno pranzo e cucina. Nelle camere da letto i pavimenti sono formati da marmette. Nel bagno piastrelle di ceramica per il pavimento e rivestimento in tessere di mosaico. Nei balconi i pavimenti sono in gres con ringhiere in metallo a disegno semplice per il balcone su viale Carducci e in metallo con pannelli in vetro retinato per il balcone che si affaccia parzialmente su via Turchi.

E' presente impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia collocata nel bagno e corpi scaldanti in ghisa a colonna con termovalvole, impianto idrico e scarico acque reflue

Osservazioni in merito per l'unità di abitazione del piano quarto e cantina e garage al piano terra.

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati depositati nel comune di Cesena

Negli elaborati grafici depositati in comune per i titoli abilitativi della fine degli anni 50 ed inizi degli anni 60, si deduce che al quinto piano era stato previsto un unico appartamento con la disposizione dei vani diversi dallo stato di fatto e con la presenza di due bagni e di tre camere da letto.

Nella planimetria catastale del febbraio 1962 risultano due appartamenti per il piano quinto, e relativamente all'unità oggetto della presente sono rappresentate due camere da letto ed un bagno, come nello stato di fatto anche se con alcune difformità sotto descritte.

Il confronto avviene fra lo stato di fatto e la planimetria catastale, in quanto l'elaborato grafico depositato in comune è completamente diverso nella conformazione dell'appartamento e nelle superfici dello stesso per quanto descritto in precedenza.

Si sono evidenziate alcune difformità per quanto sopra descritto:

Nella parete di separazione fra il soggiorno-pranzo e la cucina è stata creata una apertura di circa 250 centimetri fra i vani, negli elaborati sopra descritti l'apertura l'accesso alla cucina era individuato dal disimpegno

Negli elaborati su citati l'accesso al soggiorno-pranzo dal corridoio avveniva attraverso due aperture con la particolare conformazione del disimpegno. Nello stato di fatto una parte del disimpegno è stato tamponato e l'accesso al soggiorno avviene da una unica apertura; attraverso il tamponamento del corridoio si è creato un piccolo vano ripostiglio con accesso dal disimpegno mentre sull'apertura che accedeva al soggiorno sono stati inseriti elementi in vetro mattone.

Altre difformità, potrebbero essere alcune dimensioni dei vani; tali difformità dimensionali non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo e servizi pertinenziali, risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del mercato immobiliare. Prese in considerazioni le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 700,00 mensili.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

|                            |   |
|----------------------------|---|
| infissi esterni:           | finestre in PVC ad anta ribalta con vetro camera ad esclusione della finestra del bagno. Tapparelle in pvc e cassonetti a vista per rullo di raccolta |
| porte interne              | in legno verniciati a smalto e telai in legno con essenza a vista   |
| pareti interne e soffitti: | intonacati e tinteggiati.   |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Pavimenti                | in lastre di marmo per ingresso-disimpegno e per soggiorno-pranzo e cucina. Marmette nelle camere e pavimento in piastrelle di ceramica e rivestimento nel bagno in tessere in mosaico. Pavimenti in gres nei balconi |
| abitabilità-usabilità    | l'immobile è utilizzabile   |
| Impianti:                |   |
| idrico:                  | presente  |
| termico:                 | presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in ghisa   |
| scarichi                 | si  |
| cantina                  | si  |
| autorimessa              | no  |
| balconi, terrazze, logge | si  |
| portico/loggia           | no  |
| Area esterna             | no  |

Per le caratteristiche oggettive che presenta dovrà essere venduto come lotto unico.

**24.** Il codice fiscale della Esecutata è il seguente:

- \*\*\*\*\*cod. fiscale \*\*\*\*\*

**25.** Dalla verifica presso i servizi demografici del comune di Cesena si evince quanto segue:

La sig.ra \*\*\*\*\* ha contratto matrimonio il 25/10/1969 in Cesena con il sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*.

Annotazioni sull'estratto di matrimonio: con atto in data 5/6/1977 dell'Ufficiale dello stato civile di Cesena dott. \*\*\*\*\* , lo sposo \*\*\*\*\* ha scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi del 1 comma dell'art. 228 della legge 19/5/1975 n. 151.

**26.** L'alloggio identificato come LOTTO UNICO, al momento del sopralluogo risulta occupato, come risulta dai documenti demografici del comune di Cesena, da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*;

**27.** Non risulta nulla in tal senso

**28.** La proprietà dell'immobile è in capo a persona fisica

Gli immobili sono del tipo residenziale, la vendita sarà assoggettata applicando le norme e circolari vigenti al momento della cessione con imposta di registro

**29.** Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.

**30.** L'Esperto Stimatore provvede a depositare per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Forlì, nel rispetto del termine indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'Allegato "A") allegando le planimetrie, la documentazione fotografica, planimetrie catastali, autorizzazioni, licenze, concessioni, stato di famiglia, certificati pubblicità immobiliare ed una copia depurata nel rispetto della Privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti), l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di

quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

**31.** L'Esperto Stimatore provvede a inviare nel rispetto del medesimo termine, una copia del presente elaborato peritale all'Esecutato e/o Esecutati, al/ai creditore/i precedente/i ed al/i creditore/i intervenuto/i.

I documenti relativi alla presente pratica, depositati presso il Tribunale di Forlì sono stati scaricati e verificati con gli attuali strumenti informatici. Si allega alla presente la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate da questo GE e copie di certificato APE (redatto al momento del deposito della presente perizia) e CDU.

Forlì 7 settembre 2023

Con osservanza

L'Esperto Stimatore *Arch. Elio FIORINI*  
(firmato digitalmente)

**RIEPILOGO**

Procedura Esec. Imm.re n. **110/2022 R.G.**

Giudice Dott. Fabio SANTORO

Creditore Procedente: \*\*\*\*\*

Debitore: \*\*\*\*\*

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/1 bene personale

Pignoramento trascritto a Rimini il 3 giugno 2022 al registro generale n. 10593, registro particolare n. 7443, a favore di \*\*\*\*\*

e contro:

\*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , per l'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Cesena al foglio 124 particella 407 sub 13 per il diritto di piena proprietà gravante sugli immobili oggetto della presente relazione di stima descritti sotto.

**Visura per soggetto** Catasto fabbricati di Cesena (FC) viale G. Carducci n. 47

| N. | fg. | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenz<br>a | Superficie catastale<br>*                                  | Rendita<br>catastale € |
|----|-----|------------|-----|-----------|--------|-----------------|--|------------------------|
| 1  | 124 | 407        | 13  | A/2       | 3      | 6,5 vani        | Totale: mq. 118<br>totale escluse aree<br>scoperte: 115 mq | 688,18                 |

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/1 bene personale

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Forlì

|   | fg. | Particella | Qualità classe | Superficie |    | Deduz. | Rendita catastale €. |         |
|---|-----|------------|----------------|------------|----|--------|----------------------|---------|
|   |     |            |                | Ha         | ca |        | dominicale           | Agrario |
| 1 | 124 | 407        | Ente Urbano    | 02         | 27 |        |                      |         |

La signora \*\*\*\*\* , risulta titolare della piena proprietà dell'immobile in oggetto in forza di:

- successione di \*\*\*\*\* e di \*\*\*\*\* oltre che di atto di divisione a rogito del Notaio dottor \*\*\*\*\* notaio in \*\*\*\*\* , del 24/2/1999, repertorio \*\*\*\*\* e trascritto a Forlì il 18/3/1999 all'art. 2626. A mezzo del quale le sig.re \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , hanno proceduto a divisione mediante assegnazione dell'unità immobiliare oggetto della presente in piena proprietà alla sig.ra \*\*\*\*\* , quale bene personale.

Per l'unità sopracitata si formulerà LOTTO UNICO costituito da appartamento, distinto al foglio catastale n. 124 particella 407 subalterno 13 (A/2 abitazione e cantina)

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Cesena (FC) – viale Carducci 47  
Codice catastale C573. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica(a) E, Gradi Giorno (GG) 2134

**Descrizione del fabbricato dove si trova l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare**

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente perizia è di tipo condominiale (a torre) destinato prevalentemente a residenza con attività terziarie e commerciali al piano terra e servizi pertinenziali al piano seminterrato.

L'edificio si trova in una zona centrale di Cesena.

Ha ingresso comune per tutti gli appartamenti con scala centrale e ascensore

**Parti comuni del fabbricato – finiture– osservazioni di merito**

Le parti comuni del fabbricato sono costituite da ingresso al piano terra, scale, ascensore oltre zone di passaggio al piano seminterrato.

L'edificio nelle parti esterne ha necessità di opere di manutenzione e di interventi sul tetto previste anche nelle assemblee condominiali.

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO**

Finiture esterne parti intonacate e tinteggiate ed inserimento di marcapiano nelle zone in proiezione delle finestre, presenza di piastrelle in porzioni delle pareti. Al piano terra rivestimento in lastre di marmo

Impianti:

idrico: presente

ascensori e montacarichi si

scarichi si

copertura tetto piano con vani in arretramento dalla sagoma sottostante

**DESCRIZIONE LOTTO UNICO**

Cesena viale Carducci 47 piano S1-5

| N. | fg. | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenz<br>a | Superficie catastale<br>*                               | Rendita<br>catastale € |
|----|-----|------------|-----|-----------|--------|-----------------|---|------------------------|
| 1  | 124 | 407        | 13  | A/2       | 3      | 6,5 vani        | Totale: mq. 118<br>totale escluse aree scoperte: 115 mq | 688,18                 |

**Descrizione dell'unità abitativa e pertinenze**

L'alloggio ha forma planimetrica ad L ed occupa porzione del piano quinto. E' costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo con accesso alla cucina e a due balconi (fronte sud-ovest e fronte nord-est), zona notte costituita da due camere da letto e bagno finestrato.

Al piano seminterrato un piccolo vano destinato a cantina-deposito separata da una quinta con altra superficie di proprietà diversa

### Finiture e impianti

L'unità abitativa ha le finestre in pvc con vetro camera di recente inserimento ad esclusione delle aperture nel bagno, tapparelle esterne in pvc con cassonetti raccogli rullo; porte interne ad anta in legno liscio tamburato verniciato a smalto e telai con essenza a vista (datate) e portoncino caposcala in legno a due ante asimmetriche.

I pavimenti sono in lastre di marmo per l'ingresso corridoio e in lastre di marmo con venature, lucidato, per il soggiorno pranzo e cucina. Nelle camere da letto i pavimenti sono formati da marmette. Nel bagno piastrelle di ceramica per il pavimento e rivestimento in tessere di mosaico. Nei balconi i pavimenti sono in gres con ringhiere in metallo a disegno semplice per il balcone su viale Carducci e in metallo con pannelli in vetro retinato per il balcone che si affaccia parzialmente su via Turchi.

E' presente impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia collocata nel bagno e corpi scaldanti in ghisa a colonna con termovalvole, impianto idrico e scarico acque reflue

### Osservazioni in merito per l'unità di abitazione del piano quarto e cantina e garage al piano terra.

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati depositati nel comune di Cesena

Negli elaborati grafici depositati in comune per i titoli abilitativi della fine degli anni 50 ed inizi degli anni 60, si deduce che al quinto piano era stato previsto un unico appartamento con la disposizione dei vani diversi dallo stato di fatto e con la presenza di due bagni e di tre camere da letto.

Nella planimetria catastale del febbraio 1962 risultano due appartamenti per il piano quinto, e relativamente all'unità oggetto della presente sono rappresentate due camere da letto ed un bagno, come nello stato di fatto anche se con alcune difformità sotto descritte.

Il confronto avviene fra lo stato di fatto e la planimetria catastale, in quanto l'elaborato grafico depositato in comune è completamente diverso nella conformazione dell'appartamento e nelle superfici dello stesso per quanto descritto in precedenza.

Si sono evidenziate alcune difformità per quanto sopra descritto:

Nella parete di separazione fra il soggiorno-pranzo e la cucina è stata creata una apertura di circa 250 centimetri fra i vani, negli elaborati sopra descritti l'apertura l'accesso alla cucina era individuato dal disimpegno

Negli elaborati su citati l'accesso al soggiorno-pranzo dal corridoio avveniva attraverso due aperture con la particolare conformazione del disimpegno. Nello stato di fatto una parte del disimpegno è stato tamponato e l'accesso al soggiorno avviene da una unica apertura; attraverso il tamponamento del corridoio si è creato un piccolo vano ripostiglio con accesso dal disimpegno mentre sull'apertura che accedeva al soggiorno sono stati inseriti elementi in vetro mattone.

Altre difformità, potrebbero essere alcune dimensioni dei vani; tali difformità dimensionali non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo e servizi pertinenziali, risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di

mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del mercato immobiliare. Prese in considerazione le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 700,00 mensili.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

|                            |   |
|----------------------------|---|
| infissi esterni:           | finestre in PVC ad anta ribalta con vetro camera ad esclusione della finestra del bagno. Tapparelle in pvc e cassonetti a vista per rullo di raccolta   |
| porte interne              | in legno verniciati a smalto e telai in legno con essenza a vista   |
| pareti interne e soffitti: | intonacati e tinteggiati.   |
| Pavimenti                  | in lastre di marmo per ingresso-disimpegno e per soggiorno-pranzo e cucina. Marmette nelle camere e pavimento in piastrelle di ceramica e rivestimento nel bagno in tessere in mosaico. Pavimenti in gres nei balconi |
| abitabilità-usabilità      | l'immobile è utilizzabile   |
| Impianti:                  |   |
| idrico:                    | presente  |
| termico:                   | presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in ghisa   |
| scarichi                   | si  |
| cantina                    | si  |
| autorimessa                | no  |
| balconi, terrazze, logge   | si  |
| portico/loggia             | no  |
| Area esterna               | no  |

L'unità abitativa era dotata di certificazione energetica (Ape) che è scaduta il 8/2/2022.

Il CTU ha fatto redigere il certificato energetico: relativamente al subalterno 13 della particella 407 del foglio 124.

Il certificato ha assunto il numero 01337-466530-2023, scadente il 19/8/2033 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 213.09 kWh/mq anno.

I certificati sono stati redatti dal \*\*\*\*\*

LOTTO UNICO – abitazione (piano quinto) e cantina (piano seminterrato)

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è **€. 171.000,00**  
**(diconsi Euro centosettantunmila/00)**

**NOTE.**

- Si precisa che l'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- La data della valutazione e delle descrizioni coincidono 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 conoscenza;
- E' vietata la pubblicazione totale o parziale del presente documento o farne uso diverso sa quello per il quale lo stesso è stato redatto;
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto Stimatore;

Espletato l'incarico ricevuto, deposito la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

**Allegati :**

|   |
|---|
| <i>descrizione</i>  |
| <i>Allegato "A"</i>   |
| <i>Documentazione fotografica</i>   |
| <i>Visure catastali (attuali e storiche), piante planimetria estratte</i> |
| <i>Atto di compravendita</i>  |
| <i>Contratto di locazione</i>   |
| <i>Visure ipocatastali</i>  |
| <i>Certificati residenza, stato di famiglia, estratto di matrimonio</i>   |
| <i>C.D.U. certificato destinazione urbanistica</i>                        |
| <i>Documenti comune di Cesena elaborati grafici e descrittivi</i>         |
| <i>Copia certificato energetico della unità abitativa</i>                 |

*La presente relazione di stima si compone di n. 26 pagine dattiloscritte e numerate e degli allegati:*  
A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria:

- Originale del presente elaborato, con relativi allegati, e l'ALLEGATO "A", dalle fotografie e dalle planimetrie
- Elaborato depurato (redatte nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy), e ALLEGATO "A",
- attestazione degli invii effettuati;
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Forlì 7 settembre 2023

---

L'Esperto Stimatore Arch. Elio FIORINI