

**PERIZIA PRIVACY**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'**  
**Esecuzione Immobiliare N. 7/2022**

**promossa da**

[REDACTED]

[REDACTED]

**contro**

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. FABIO SANTORO**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**



**CUSTODE GIUDIZIARIO**  
**AVV. ALESSANDRA BUCCHI**

**CTU STIMATORE**  
**DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI**

via dell'Arrigoni, 308 - 47522 Cesena (FC) - mail [enricarossiarchitetto@gmail.com](mailto:enricarossiarchitetto@gmail.com)  
C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406



## SOMMARIO

<b>01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b>	pag.4
<b>02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA</b>	pag.4
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.4
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.7
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.8
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.9
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.22
<b>03) VERIFICHE PROPRIETA'</b>	pag.25
03.01) PROPRIETA'	pag.25
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.25
<b>04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	pag.25
<b>05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI</b>	pag.27
<b>06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b>	pag.27
<b>07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</b>	pag.27
<b>08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI</b>	pag.28
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.28
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.28
<b>09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI</b>	pag.29
<b>10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE</b>	pag.29
<b>11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU</b>	pag.30
<b>13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA</b>	pag.31
13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'	pag.31
13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.34
13.03) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.34
<b>14) OPERE ABUSIVE</b>	pag.36
<b>15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO</b>	pag.38
<b>16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>	pag.38



<b>18) ACCATASTAMENTI</b>	pag.38
<b>19) VARIAZIONI COLTURALI</b>	pag.39
<b>20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI</b>	pag.39
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.39
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.44
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.46
20.04) VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE CON DEDUZIONI	pag.47
<b>20.05) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b>	<b>pag.48</b>
<b>21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO</b>	pag.49
<b>22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA</b>	pag.49
<b>23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA</b>	pag.50
<b>24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO</b>	pag.50
<b>25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO</b>	pag.51
<b>26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO</b>	pag.51
<b>27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE</b>	pag.51
<b>28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA</b>	pag.51
<b>29) ISTANZE DI PROROGA</b>	pag.51
<b>30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"</b>	pag.51
<b>31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO</b>	pag.52
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	pag.53



La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con Studio Professionale in Cesena, Via dell'Arrigoni n.308, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 21 ottobre 2022 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 25 ottobre 2022, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario Avv. Bucchi Alessandra in data 10 febbraio 2023 (ore 15,00), descrive quanto segue:

**01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.**

Il debitore è stato avvisato tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso presso il proprio domicilio in data 09 gennaio 2023, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario Avv. Alessandra Bucchi.

Alla data ed ora concordati è stato possibile eseguire il sopralluogo (10 febbraio 2023 – ore 15,00).

Si allega la raccomandata con le ricevute di ritorno (v. All. 01).

**02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I 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 E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE.**

**02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE -  
PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO**

relativamente a:

- *Porzione intera di fabbricato bifamiliare con relativa corte di pertinenza, formato da n°1 unità abitativa e servizi, sito nel Comune di Cesena (FC), in via Capannaguzzo n.6313.*

La proprietà è formata da una sola unità immobiliare residenziale ma sul posto si suddivide in 2 unità immobiliari residenziali distribuite rispettivamente a piano terra e piano primo a costituire una porzione intera di fabbricato bifamiliare; la corte esterna è esclusiva all'abitazione legittima e di fatto alle due abitazioni create sul posto:

- Appartamento distribuito al piano terra con vani a servizio direttamente accessibili dalla corte comune, formato da soggiorno/pranzo, cucinotto, disimpegno, bagno, ingresso/disimpegno e 2 camere;
- Appartamento a piano primo formato da cucina/pranzo/soggiorno, disimpegno, 2 bagni e 2 camere di cui una suddivisa in vani ripostiglio non conformi.



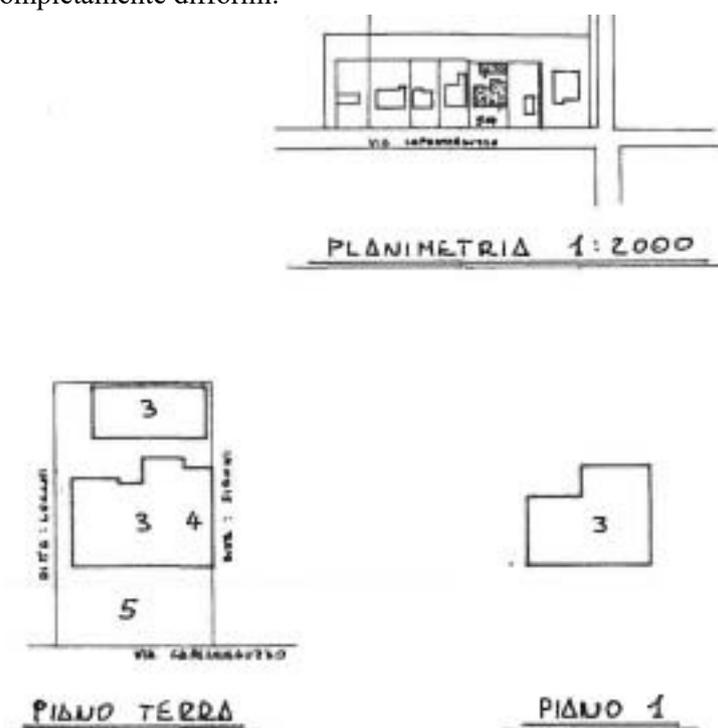
L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, occupa la totalità del fabbricato bifamiliare che si eleva su due piani, così distinti: al piano terra appartamento con ingresso principale su via Capannaguzzo e vano scala interno per accedere al piano primo, autorimessa con accesso carrabile da via Capannaguzzo e vani a servizio in edificio staccato condonato costruito in confine sul retro; a piano primo un secondo appartamento non conforme accessibile dal vano scala interno e da un terrazzo esterno non conforme per raggiungere il quale è stata costruita una scala esterna non conforme ed è stata trasformata la copertura in terrazzo praticabile non conforme.

Nel retro del fabbricato, inoltre, l'area esterna è stata completamente saturata con opere non conformi che di fatto collegano con tettoie l'edificio staccato a servizi con il fabbricato residenziale e creano nuove superfici edificatorie in ampliamento prive di titolo edilizio abilitativo.

L'utilizzo difforme del piano primo come abitazione aggiuntiva indipendente, reso possibile oggi dalla costruzione della scala esterna, oltre a costituire un aumento difforme di unità abitative con conseguente aumento di carico urbanistico non adeguatamente calcolato e progettato, viene ad identificare una nuova unità edilizia, che nell'ambito delle opere esistenti legittime, deve essere regolamentata con un adeguato progetto di ristrutturazione edilizia che ridefinisca le aree comuni distributive sia interne che esterne.

Solo a seguito di un intervento di ristrutturazione edilizia delle aree comuni legittime con ridefinizione dei subalterni catastali e quantificazione dei costi degli oneri comunali, è possibile la creazione di unità edilizie aggiuntive.

La proprietà presenta una conformazione geometrica quadrata pianeggiante con fronte principale su via Capannaguzzo, fronte laterale in aderenza con la restante porzione di bifamiliare, fronte laterale ad una distanza di circa ml 1,5 dal confine e fronte retrostante completamente edificato dal confine fino alla costruzione con una parte di opere legittime condonate ed una parte di opere completamente difformi.





L'immobile è ubicato lungo la via Capannaguzzo n.6313 nel comune di Cesena nel limite di confine con il Comune di Cesenatico.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente sul fronte principale attraverso un cancello pedonale e uno carrabile, mentre i restanti lati della proprietà sono delimitati da recinzioni di diversa tipologia costruttiva: muretto con soprastante ringhiera metallica plastificata verso il confine laterale, rete metallica plastificata e pannelli costituiti da materiali differenti più fatiscenti (legno, plastica, pvc ecc...) per i confini sul retro in aderenza ad altri edifici o in confine verso la campagna.



**FOTO 04** - FABBRICATO IN ESAME



**FOTO 05** - INGRESSO CARRABILE



**FOTO 06** - RECINZIONI E INGRESSI



**FOTO 01** - VISTA DAL FABBRICATO  
VIA CAPANNAGUZZO E CONTESTO



**FOTO 02** - VISTA DAL FABBRICATO  
VIA CAPANNAGUZZO E CONTESTO



**FOTO 03** - VIA CAPANNAGUZZO

Ad esclusioni delle porzioni edificate in confine, le distanze dai confini di proprietà oscillano da un minimo di ml 1,5 ad un massimo di circa ml. 8,5 su via Capannaguzzo; la distanza dalla strada è superiore a ml 5,0 e nonostante l'edificio risalga a prima del 1967 le



modifiche dell'assetto stradale che negli anni hanno interessato la viabilità non hanno penalizzato l'accessibilità carrabile sia come immissione nel traffico che idoneo ingombro dimensionale e visibilità.

La strada, oltre a costituire un importante collegamento viario della rete stradale locale con un livello di traffico discreto, è completamente priva di opere di urbanizzazione come marciapiedi, piste ciclabili, aiuole di verde pubblico con aumento delle problematiche di sicurezza connesse con il traffico automobilistico; inoltre non sono disponibili area a parcheggio pubblico nelle vicinanze ed anche se il nucleo abitativo di Capannaguzzo si colloca in un contesto rurale completamente circondato da campagna e terreni coltivati, nell'area in esame si rileva un livello discreto di inquinamento acustico e ambientale.

Il cortile comune presenta superfici pavimentate con lastre in cemento e ghiaia lavata a montaggio geometrico, aree a giardino a prato, aiuole verdi con vegetazione ornamentale sul fronte principale e aree completamente pavimentate ed impermeabili sul retro e verso le costruzioni in confine.

Nell'area retrostante della proprietà sono presenti diversi manufatti privi di titolo abilitativo.

Alla data del sopralluogo (10.02.2023), l'immobile si presentava ben identificato, identificabile e facilmente accessibile.

## **02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

Porzione di fabbricato bifamiliare in via Capannaguzzo n.6313 (FC)

Catasto fabbricati del Comune di Cesena (C573)

- Foglio 71 Part. 65 Sub 3 - Categoria A/3 - classe 2 – vani 11 – sup. catastale mq 197
- Foglio 71 Part. 65 Sub 4 - Categoria C/6 - classe 2 – consistenza mq 25
- Foglio 71 Part. 65 Sub 5 – aree comuni

Catasto terreni del Comune di Cesena (C573)

- Foglio 71 Part. 65 – ente urbano – mq 375

Il tutto per la quota di proprietà intera [REDACTED]

### COMMENTI

Le planimetrie catastali dell'immobile non sono conformi allo stato dei luoghi e nemmeno ai titoli abilitativi esistenti.

### CONFINI

Il compendio immobiliare nella sua totalità presenta una forma quadrata e confina su 1 lato con la porzione del restante fabbricato bifamiliare ([REDACTED]), verso il confine laterale ([REDACTED]), verso quello retrostante ([REDACTED]) e su via Capannaguzzo.



Per la proprietà in esame, oggetto di pignoramento, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, Quadro dimostrativo, Planimetrie catastali, visure catastali ai fabbricati e ai terreni (v. All. 02).

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

➤ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. N. 3435 del 15.12.2021**

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

Catasto Fabbricati

Foglio 71 Part. 65 - sub 3 – Cat. A/3 - vani 11 – via Capannaguzzo n.6313 – piano T,1.

Foglio 71 Part. 65 - sub 4 – Cat. C/6 – mq 25 – via Capannaguzzo n.6313 – piano T.

Foglio 71 Part. 65 - sub 5 – aree comuni – via Capannaguzzo n.6313 – piano T.

Catasto Terreni

Foglio 71 Part. 65 – ente urbano di mq 375

➤ **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 25.01.2022 (Registro Generale 1255 Registro Particolare 919)**

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, 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.

**QUADRO D**

*LA PRESENTE PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 332.551,45 OLTRE INTERESSI E SPESE.*

**COMMENTI**

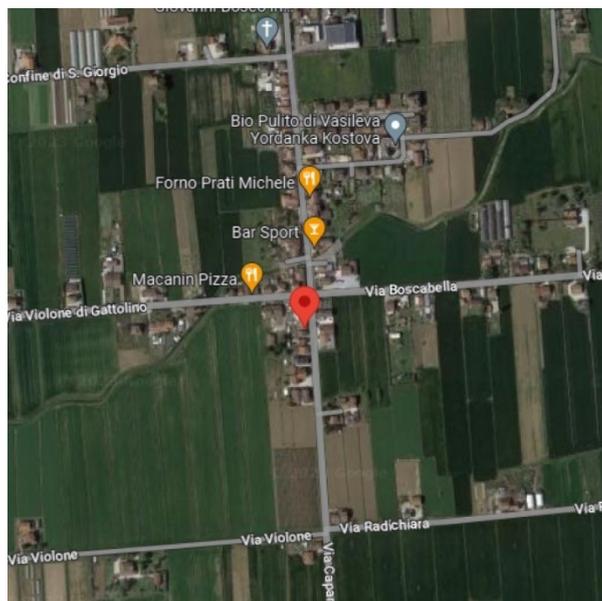
Gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente identificati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

\*\*\*\*\*

Il pignoramento non si allega in quanto già presente nel fascicolo della procedura esecutiva.



## 02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – intera proprietà



Porzione intera di fabbricato bifamiliare costituito da 1 alloggio residenziale con fabbricato staccato a servizi ed autorimessa, ed utilizzo non conforme di un secondo appartamento ricavato nei vani del piano primo.

Un appartamento occupa l'intero piano terra e tramite un vano scala interno è collegato all'appartamento del piano secondo che è accessibile anche dall'esterno tramite un terrazzo ed una scala esterna entrambi non conformi.

L'appartamento non conforme occupa i vani del piano primo che erano destinati alla zona notte dell'abitazione iniziale, mentre a piano terra dove oggi è ricavato un'abitazione completa, era prevista la sola zona giorno.

Contemporaneamente anche la sagoma del piano terra, in prossimità del retro del fabbricato dove si trovano bagno e cucinotto, è superiore a quella legittima condonata nel 1988.

Se il fabbricato negli anni ha subito diversi interventi di ampliamento e sopraelevazione con un progressivo aumento delle volumetrie complessive, le superfici esistenti oggi legittimate da titolo edilizio presentano un'entità dimensionale idonea all'uso di n.2 abitazioni, ma tale suddivisione va sicuramente regolamentata nel carico urbanistico e sanata da un punto di vista amministrativo con l'eventuale pagamento di oneri comunali, pertanto, nell'ambito della presente relazione tecnico estimativa, verrà considerato un ripristino del numero di abitazioni a n°1, una parziale sanatoria delle modifiche interne che non alterano la consistenza generale e la demolizione di tutte le opere in ampliamento completamente difformi.

La struttura portante del fabbricato è costituita da murature verticali portanti e solai orizzontali in laterocemento compreso la copertura: le pareti di spessore superiore a cm. 10 sono portanti e pertanto qualsiasi intervento o modifica che ne alteri le caratteristiche strutturali è soggetto ad autorizzazione sismica specifica con ipotesi di adeguamento di altre componenti dell'edificio (cerchiature, sottomurazioni, solette di rinforzo, armatura delle murature esistenti ecc...); si precisa infatti che qualsiasi intervento interessi le componenti strutturali dell'edificio risulta attuabile solo in seguito ad uno specifico progetto di adeguamento o miglioramento sismico globale.



In generale, fra piano terra e piano primo si possono rilevare differenti caratteristiche tecniche ed estetiche delle finiture utilizzate per pavimenti, rivestimenti, porte o finestre; tale condizione, tipica degli edifici più vecchi, è sicuramente stata determinata da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria differenti che si sono susseguiti negli anni in funzione delle esigenze abitative del momento in relazione alle singole abitazioni esistenti ed ha determinato un effetto estetico generale non sempre coerente ed unitario.

Ogni piano si differenzia per finiture e componenti edilizie, sia per materiale che per colore, determinando in ultimo un'aggregazione di materiali a differente livello di usura, privo di connotazione architettonica con un risultato estetico finale abbastanza mediocre.

Pur trattandosi di un edificio con affaccio libero su tre lati, il fronte principale che identifica i caratteri architettonici dell'edificio è il fronte ovest su via Capannaguzzo e fra gli elementi principali della facciata si individuano il balcone a sbalzo con parapetto in legno, il cornicione perimetrale in laterizio con travetti in cemento a vista e la chiusura laterale del balcone a veranda con struttura in legno e tamponamento in teli di PVC di colore bianco o trasparente.

Tali elementi architettonici, pur connotando la specifica funzione a cui sono preposti, non determinano una qualificazione dell'edificio come architettura di pregio.



**FOTO 07** - PROSPETTO PRINCIPALE



**FOTO 08** - PROSPETTO LATERALE E VISTA VERANDA NON CONFORME



**FOTO 09** - PROPRIETÀ CONFINANTE



**FOTO 10** - CORTILE E INGRESSO PEDONALE



**FOTO 11** - VISTA DEL CONFINE DIVISORIO DELLA BIFAMILIARE



**FOTO 12** - PROSPETTO RETROSTANTE

Oltre al numero di abitazioni che dovrebbe essere 1 invece di 2, la parte retrostante della proprietà, meno visibile dalla strada, è quella che presenta il maggior numero di difformità.

In primis è stata costruita una scala di accesso al piano primo che raggiunge la copertura del fabbricato staccato a servizi per entrare in comunicazione con l'abitazione al piano superiore tramite la costruzione di un terrazzo di collegamento e di una piccola scala di accesso in muratura formata da 3-4 gradini.

Quindi oltre ad aver trasformato in terrazzo la copertura del fabbricato staccato a servizi, tutte le opere di collegamento fra il fabbricato principale e quello staccato a servizi,



vengono a determinare un notevole ampliamento di superfici edificatorie.

Per ottenere ciò, il fabbricato principale viene collegato con una serie di solai di copertura costituiti da differenti materiali che di fatto trasformano lo spazio esterno in aree coperte destinate all'uso di deposito, tettoia o magazzino; in conseguenza a ciò il vano camera/studio presente a piano terra sul retro della proprietà non riceve più l'illuminazione diretta e pertanto perde automaticamente il requisito di abitabilità.

La costruzione di questi manufatti che alterano la consistenza urbanistica di tutti gli spazi del retro del fabbricato, oltre a costituire abuso edilizio, evidenziano un utilizzo di materiali precari e fatiscenti che denunciano l'assenza di un progetto unitario sia da un punto di vista strutturale che architettonico.

La tecnologia di costruzione delle diverse coperture non conformi nel retro della proprietà si compone di differenti materiali, dal solaio in laterocemento, alla lastra in cemento amianto tipo "eternit", al metallo coibentato e al pannello in PVC.

Questo susseguirsi di materiali privi di una progettazione unitaria, nell'insieme presentano dettagli di giunzione spesso carenti di impermeabilizzazione e coibentazione.



**FOTO 16** - CORTILE RETROSTANTE



**FOTO 17** - SERVIZIO NEL RETRO CON TERRAZZO NON CONFORME COPERTURA



**FOTO 18** - TETTOIA NON CONFORME CON TERRAZZO DI COLLEGAMENTO



**FOTO 25** - COPERTURE TETTOIE A PIANO TERRA NON CONFORMI



**FOTO 26** - TAMPONAMENTI TETTOIE A PIANO TERRA NON CONFORMI



**FOTO 27** - TAMPONAMENTI TETTOIE A PIANO TERRA NON CONFORMI



**FOTO 19** - VISTA AMPLIAMENTO A PIANO TERRA NON CONFORME



**FOTO 20** - TERRAZZO NON CONFORME DI COLLEGAMENTO A PIANO PRIMO



**FOTO 21** - TERRAZZO E COPERTURE TETTOIE NON CONFORMI



Se l'edificio staccato a servizi, costruito in confine con sagoma rettangolare (ml 10,70 X 5,10) presenta la consistenza dimensionale nelle murature portanti legittimata dal condono del 1988, tutte le opere che lo circondano e lo sormontano come il terrazzo in copertura con i parapetti in legno, le tettoie di differenti materiali, la scala in metallo e il solaio in laterocemento che costituisce il terrazzo di collegamento con l'abitazione, costituiscono abuso edilizio e vanno demolite con ripristino dei luoghi.

Nel piano terra esterno sul retro del fabbricato è anche presente il locale tecnico ad uso centrale termica areato ed accessibile dall'esterno che alimenta l'appartamento del piano terra, mentre il generatore che alimenta quello del piano primo si trova nel piccolo bagno cieco a piano primo che era destinato a disimpegno.

Insieme alle tante irregolarità sul retro, anche l'edificio principale presenta opere di ampliamento delle volumetrie edificatorie che non si riescono a sanare.

Fra queste, l'ampliamento della sagoma a piano terra in corrispondenza del bagno/cucinotto e la chiusura del balcone laterale in veranda chiusa utilizzata come lavanderia.

\*\*\*\*\*

L'esterno della proprietà è costituito da un piccolo cortile che senza la sagoma del fabbricato raggiunge una superficie di circa mq 200.

Le superfici impermeabili sono pavimentate in lastre di cemento prefabbricato quadrato con superficie a ghiaia lavata mentre quelle permeabili sono costituite da terreno vegetale con prato, aiuole e vegetazione decorativa fra cui due alberi di importanti dimensioni: un pino e una magnolia.

Come manufatti dell'esterno sono presenti le recinzioni, le nicchie contatori, le aiuole in cemento prefabbricato, i muretti di contenimento delle aiuole e tutti i pozzetti a pavimento per impianti e fognature.

Mentre il fronte principale sulla via Capannaguzzo presenta una sistemazione di aree con materiali seppur datati ma coerenti con le funzioni del fabbricato, il fronte sul retro presenta una consistenza di materiali più precaria e fatiscente che denuncia una destinazione d'uso maggiormente legata ad attività artigianali, del fai da te o del tempo libero.



**FOTO 22** - INGRESSO A PIANO TERRA



**FOTO 23** - VISTA DEL CORTILE E DEL GIARDINO SU VIA CAPANNAGUZZO



**FOTO 24** - AMPLIAMENTO A PIANO TERRA NON CONFORME





**FOTO 13** - CORTILE ESCLUSIVO SU VIA CAPANNAGUZZO



**FOTO 14** - CONFINE LATERALE



**FOTO 15** - VISTA DEL CONFINE LATERALE DALL'ALTO

In generale, anche se la proprietà è pianeggiante, sono presenti piccoli gradini o scale di accesso che penalizzano l'accessibilità all'immobile a persone con ridotta capacità motoria: in particolare a piano terra sono presenti piccoli gradini nell'ingresso o nella zona giorno e a piano primo la scala interna e quella esterna in ferro.

Anche le caratteristiche tecniche e dimensionali di alcuni parapetti non rispondono alle normative di sicurezza che definiscono l'abitabilità dei vani; oltre a non raggiungere l'altezza minima di cm. 100, i parapetti di scale e balconi non proteggono sufficientemente e soprattutto presentano uno stato di usura delle componenti lignee e metalliche che non è più in grado di garantire la completa tenuta strutturale del parapetto.



**FOTO 28** - TERRAZZO NON CONFORME



**FOTO 29** - BALCONE SUL FRONTE PRINCIPALE



**FOTO 30** - BALCONE NON CONFORME SUL FRONTE RETROSTANTE

Il complesso edilizio si trova lungo la via Capannaguzzo all'interno del borgo di case del paese, il quale però si trova isolato ed immerso nel territorio agricolo del Comune di Cesena in confine con il Comune di Cesenatico.

La viabilità esistente si colloca in un contesto di pianura secondo le linee di sviluppo della centuriazione storica romana con andamento lineare/rettilineo ed un discreto traffico automobilistico quotidiano di collegamento fra il paese e le diverse frazioni.

La strada anche se presenta una conformazione di dimensioni idonee al traffico automobilistico in doppia corsia, è comunque carente di opere di urbanizzazione come marciapiedi, piste ciclabili e/o parcheggi pubblici e pertanto non consente le condizioni ideali di massima sicurezza stradale di pedoni e biciclette in transito.

Per ciò che riguarda i sottoservizi, però si segnala che la strada è dotata di illuminazione pubblica e le linee di sottoservizi necessari all'abitazione come fognature, acqua, gas sono presenti, mentre enel e telecom seguono un tracciato di linea aereo.

Tutti i servizi necessari all'immobile sono presenti con utenza autonoma per ciascun servizio ma risultano comunque di epoca abbastanza remota.



L'epoca di costruzione del fabbricato è precedente al 1967 e risale al 1966 il primo intervento di ampliamento della sagoma a piano terra con relativo certificato di Abitabilità; successivamente, nel 1970 è previsto un ulteriore intervento di ampliamento, sistemazione e sopraelevazione e da quella data non risultano altri interventi edilizi importanti che abbiano alterato la consistenza fisica dell'immobile.

In generale, quindi, ad esclusione di un intervento di manutenzione straordinaria eseguito solo all'interno del piano primo, la struttura e tutte le componenti edilizie presenti, risalgono agli anni '70 e pertanto non rispondono più alle normative vigenti oggi in campo di sicurezza antisismica, di isolamento acustico e di contenimento dei consumi energetici.

Se alcune componenti edilizie sono state sostituite e rinnovate nel corso degli anni in particolare nell'alloggio a piano primo, gli interventi rilevati, soprattutto di manutenzione ordinaria con sostituzione di qualche componente usurata insieme all'intervento di recente tinteggiatura dei prospetti, pur consegnando un immobile in stato di efficienza ed immediato utilizzo, sono comunque datati e non costituiscono una vera opera di miglioria delle finiture architettoniche generali.

Il fabbricato edilizio presenta impianto quadrato con possibilità di affaccio su tre lati della proprietà; tale particolarità che permette notevoli dotazioni di aperture e infissi, oltre a migliorare i rapporti di illuminazione ed areazioni interni, favorisce anche la flessibilità e la potenzialità progettuale per eventuali interventi edilizi futuri.

Considerando il continuo aumento di richieste prestazionali del mercato immobiliare per i nuovi immobili, tutti i fabbricati degli anni 70' risultano penalizzati e l'eventuale ricollocazione della proprietà deve sicuramente preventivare l'eventualità di interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria.

L'epoca di costruzione, la conformazione tipologica e il livello di finiture dei materiali, di epoca remota ma in stato conservativo funzionante e funzionale, raggiungono complessivamente solo un sufficiente livello architettonico dello stabile nel suo complesso.

#### ➤ DESCRIZIONE DELLE FINITURE ESTERNE

L'edificio, esternamente, risulta intonato a civile e tinteggiato di colore rosa con riquadrature bianche attorno a porte e finestre.

La struttura è in muratura portante e la copertura in laterizio.

I parapetti dei balconi sono in legno con elementi pre-sagomati verticali assemblati con elementi metallici come una palizzata da giardino.

Le porzioni di recinzione esterna presentano diverse caratteristiche tipologiche che denotano modifiche e successivi interventi negli anni, in particolare: muretto e ringhiera metallica zincata sul fronte strada, muretto rivestito in mattonelle di cotto nel confine laterale con soprastante rete metallica plastificata e semplice rete alternata a pannelli di differenti materiali più fatiscenti nel confine retrostante.

Le soglie e le banchine di porte e finestre sono in marmo di differenti tipologie (tipo trani oppure granito o similare).

I pavimenti esterni dei balconi sono in gres porcellanato di colore rosato, formato quadrato e superficie antiscivolo.

Gli infissi esterni sono in legno con semplice vetrocamera e gli avvolgibili per l'oscuramento sono in PVC di colore rosso mattone usurato dagli anni e il vano di raccolta in legno è ispezionabile dall'interno dei vani.



Il portoncino d'ingresso dell'appartamento a piano terra è in legno con porzioni di vetro tipico degli anni '70 e quello del piano primo invece è costituito da un pannello blindato rivestito in legno di colore naturale.



FOTO 64 - FINESTRA A PIANO PRIMO



FOTO 65 - FINESTRA A PIANO TERRA  
CON GRATA ANTI-INTRUSIONE



FOTO 66 - DETTAGLIO INTERNO  
TETTOIA NON CONFORME SUL RETRO



FOTO 61 - INFISSO E CASSONETTO  
CON AVVOLGIBILE



FOTO 62 - INFISSO A PIANO PRIMO



FOTO 63 - AVVOLGIBILE IN PVC



FOTO 55 - VANO SCALA



FOTO 56 - VANO SCALA  
ACCESSO AL PIANO PRIMO



FOTO 57 - PIANO TERRA  
PORTA INGRESSO

### ➤ DESCRIZIONE DELLE ABITAZIONI

La conformazione dell'appartamento a piano terra è di impianto quadrato con disimpegno d'ingresso centrale che separa la zona giorno formata da soggiorno/pranzo con angolo cottura disimpegno e bagno, da quella della zona notte formata da due camere.

Le altezze rilevate a piano terra sono pari a circa cm.300.





**FOTO 37** - PIANO TERRA  
SALA PRANZO SOGGIORNO



**FOTO 38** - PIANO TERRA  
ANGOLO COTTURA



**FOTO 39** - PIANO TERRA VANO W.C.



**FOTO 40** - PIANO TERRA  
DISIMPEGNO INGRESSO



**FOTO 41** - PIANO TERRA CAMERA



**FOTO 42** - PIANO TERRA STUDIO

Il piano primo, anch'esso distribuito con vano scala centrale, è formato da un grande vano cucina/soggiorno/pranzo, due camere di cui una ulteriormente suddivisa in altri piccoli vani ripostiglio e due bagni di cui uno cieco.

All'esterno la porzione di balcone laterale è stata trasformata in veranda chiusa attraverso una struttura portante in legno tamponata con teli in PVC; tale vano direttamente comunicante con la cucina viene utilizzato come lavanderia.

Le altezze rilevate a piano primo sono pari a circa cm.300.



**FOTO 43** - PIANO PRIMO  
SALA PRANZO CUCINA



**FOTO 44** - PIANO PRIMO CUCINA



**FOTO 45** - PIANO PRIMO SOGGIORNO





**FOTO 46** - PIANO PRIMO SOGGIORNO



**FOTO 47** - PIANO PRIMO SOGGIORNO



**FOTO 48** - PIANO PRIMO CUCINA



**FOTO 49** - PIANO PRIMO RIPOSTIGLIO  
LAVANDERIA VERANDA NON CONFORME



**FOTO 50** - VERANDA CHIUSA  
NON CONFORME



**FOTO 51** - PIANO PRIMO BAGNO  
SECONDARIO NON CONFORME



**FOTO 52** - PIANO PRIMO  
BAGNO PRINCIPALE



**FOTO 53** - PIANO PRIMO CAMERA



**FOTO 54** - PIANO PRIMO CAMERA  
CON SUDDIVISIONE NON CONFORME

Come già indicato tutti i vani del piano primo, anche se collegati a quelli del piano sottostante tramite scala interna, costituiscono di fatto un'unità edilizia residenziale indipendente da quella del piano terra con ingresso esterno tramite scala in ferro che conduce ad un terrazzo di collegamento fra la copertura del fabbricato staccato a servizi e l'abitazione del piano primo.

Fra i vani con uso conforme sono presenti anche un'autorimessa che attraversa l'intera profondità del fabbricato e i vani interni al fabbricato staccato destinato a servizi e condonato nel 1988, fra questi tre cantine principali, una piccola cantina passante ed un vano lavanderia.





**FOTO 31** - CENTRALE TERMICA  
A PIANO TERRA



**FOTO 32** - AUTORIMESSA  
A PIANO TERRA



**FOTO 33** - AUTORIMESSA  
A PIANO TERRA



**FOTO 34** - VANI NEL FABBRICATO  
STACCATO A SERVIZI



**FOTO 35** - VANI NEL FABBRICATO  
STACCATO A SERVIZI



**FOTO 36** - VANI NEL FABBRICATO  
STACCATO A SERVIZI

Per gli appartamenti del piano terra e piano primo, vanno segnalate le seguenti particolarità:

-gli appartamenti dei due piani occupano rispettivamente l'intera sagoma del fabbricato, con aperture ed affacci su tre lati dell'edificio, pertanto l'elevata dotazione di aperture insieme alle caratteristiche dimensionali dei vani con disimpegno distributivo centrale, offrono alla proprietà un'elevata flessibilità progettuale per interventi edilizi di sistemazione futura;

-le aperture presenti, oltre a permettere un ottimale raggiungimento dei rapporti di illuminazione interni, grazie alla posizione spesso contrapposta come esposizione solare, consentono un buon livello di ventilazione naturale interna con ottimale ricambio d'aria interno ai vani.

#### ➤ DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE

All'interno del fabbricato le pareti sono in muratura con intonaco a civile e tempera su tutti i piani compresi i soffitti.

I pavimenti dei vani variano da un piano all'altro e spesso anche da zona giorno a zona notte; per distaccare i differenti materiali spesso viene posta una soglia in marmo o una righetta metallica.

I pavimenti presenti sono in monocottura di colore rosato con fuga cementizia, formato quadrato e montaggio in diagonale su buona parte degli ambienti; i battiscopa sempre in monocottura di finitura e colore simile al pavimento.

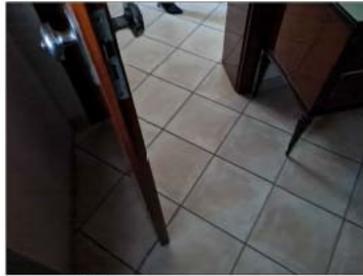
I bagni sono in monocottura di formato quadrato, colore effetto marmo e colorazione rosata; i rivestimenti raggiungono un'altezza pari a circa ml. 2,00.

Le scale interne sono in marmo tipo trani o similare.





**FOTO 58** - PIANO PRIMO DETTAGLIO PAVIMENTAZIONI



**FOTO 59** - PIANO TERRA DETTAGLIO PAVIMENTAZIONI



**FOTO 60** - VANO SCALA DETTAGLIO INGRESSO PIANO PRIMO

I bagni sono completi di sanitari in ceramica di colore bianco e di rubinetterie in acciaio cromato.

Le porte interne sono a battente con cerniera e finitura in legno tamburato in parte al naturale ed in parte laccate.

Il portone dell'autorimessa è basculante in lamiera di tipo leggero.

Tutte le porte e i portoni di accesso non presentano sistemi particolari di sicurezza anti-intrusione, sia nelle serrature che nell'infisso.

#### ➤ STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato risale a prima del 1967, è stato ampliato nel 1966, ulteriormente ampliato/sopraelevato nel 1970 e ristrutturato a piano primo nel 2004 (All. 08).

Tutte le componenti del fabbricato risalgono alle diverse epoche di costruzione e ristrutturazione dei diversi interventi che si sono susseguiti; ad esclusione degli interventi interni al piano primo effettuati nel 2004, non risultano agli atti interventi successivi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia importanti e invasivi che abbiano modificato la consistenza del restante fabbricato.

Infissi, porte, bagni, pavimenti e tutte le finiture del piano terra sono elementi prodotti e installati con le modalità di costruzione e montaggio tipiche degli anni '70 e da quel periodo non è stato eseguito più alcun intervento di sostituzione o manutenzione straordinaria, limitando gli interventi alla semplice manutenzione ordinaria; mentre le stesse componenti del piano primo come le porte interne, i pavimenti e i bagni sono stati parzialmente rinnovati e/o sostituiti.

Le finestre che delimitano l'intero involucro edilizio, oltre ad essere costituite da legno usurato e privo di trattamenti protettivi, necessitano di intensa manutenzione e sostituzione delle componenti metalliche per la movimentazione, oggi compromesse dalla presenza di ruggine superficiale.

Anche gli avvolgibili delle finestre sono costituiti da materiale molto usurato che ha perso colore e naturale lucentezza.

Se le componenti dell'involucro sono usurate e necessitano di interventi di manutenzione, pavimenti e superfici murarie si presentano in un stato conservativo buono: i pavimenti sono di più recente installazione con finitura estetica coerente alle richieste dell'attuale mercato immobiliare e le superfici murarie sia interne che esterne, sono state recentemente rinnovate e tinteggiate.

Nelle murature interne non si rilevano problematiche da infiltrazioni dalla copertura visibili ad occhio nudo nei soffitti dell'intero piano e nemmeno a piano terra, in prossimità



dell'attacco delle murature, sono visibili fenomeni di umidità da risalita nelle murature portanti, molto frequenti in questa tipologia di immobili.

Da tutto ciò, per valutare il grado di usura descritto, poiché l'immobile si presenta con un livello di finiture solo parzialmente ristrutturato, soprattutto in relazione alle condizioni del piano terra differenti da quelle del piano primo, viene identificato un COEFFICIENTE di VETUSTA' pari a 25 anni (0,80) che non corrisponde alla reale epoca di costruzione dell'immobile; tale parametro verrà utilizzato per raggugliare singoli valori necessari per quantificare il valore di stima dell'immobile ai successivi *Punti 20.04 e 20.05*.

#### ➤ DOTAZIONI TECNICHE E IMPIANTI

Entrambi gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua sanitaria autonomi, alimentati a gas naturale e dotati di canna fumaria esterna con espulsione dei fumi oltre la copertura.



FOTO 70 - CALDAIA PIANO PRIMO



FOTO 71 - PIANO TERRA  
RADIATORE IN NICCHIA SOTTO FINESTRA



FOTO 72 - CALDAIA PIANO TERRA

I radiatori del piano terra sono in ghisa, distribuiscono il calore tramite linee sottotraccia e sono posizionati principalmente nelle nicchie sotto finestra presenti in quasi tutti i locali, mentre quelli del piano primo sono in acciaio verniciato e spesso hanno una configurazione a colonna di gradevole impatto estetico.

Gli impianti elettrico e televisivo sono del tipo sottotraccia, con tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche.

Anche l'impianto idrico-sanitario-gas del bagno e della cucina sono sottotraccia.

Considerando l'epoca di costruzione degli impianti, pur essendo disponibili certificati di abitabilità del 1966 e del 1975, si precisa che l'edificio non è in possesso delle "Dichiarazioni di Conformità" degli impianti e che l'Esperto Stimatore non può attestarne la conformità.

Sarà quindi a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e gas), provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei suddetti certificati di conformità, allo scopo anche di prevenire eventuali problematiche connesse alla mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.

Le utenze di gas, acqua, enel, telecom e fognature sono regolarmente allacciate alle linee di sottoservizi pubblici interrate ed aeree presenti nella proprietà pubblica.



## ➤ CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda commerciale della proprietà viene misurata con le murature esterne per intero ed è la seguente:

- Abitazione - piano terra (sagoma legittima) e piano primo con h. > cm.270 - circa mq. 189,47;
- Balcone con veranda ripristinata - circa mq 25,12;
- Edificio staccato a servizi (sagoma legittima) - circa mq. 54,57;
- Autorimessa circa mq 31,94;
- Cortile esterno (senza sagoma legittima del piano terra – abitazione, autorimessa e servizi) circa mq 525,2.

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici dei titoli edilizi validi (Licenza Edilizia N°515/1966 – Licenza Edilizia N°548/1970 – Concessione in Sanatoria N° 8085/1988 – Denuncia Inizio Attività N° 600/2004) intestata [REDACTED] e dalle planimetrie catastali presentate il 05.08.1985; oltre agli elaborati reperiti, sono state effettuate successive verifiche in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno permesso di verificare la rispondenza generale delle planimetrie alle volumetrie complessive esistenti sul posto.

Non è stato eseguito, inoltre, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio della proprietà, poichè gli elaborati grafici reperiti che si allegano, mettono l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile.

Rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare tutte le verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Cesena.

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite che attestano la regolarità dell'immobile, si rileva la presenza di molte difformità edilizie sia interne che esterne.

Tali irregolarità sono in parte da ripristinare con rimozione, in parte da sanare con pratica in sanatoria e relativa autorizzazione sismica in sanatoria e in parte rientrano nella definizione di "tolleranza grafica esecutiva" (art.19-bis L.R. 23/2004) regolarizzabile nel primo titolo abilitativo che verrà presentato, in quanto non costituiscono abuso edilizio.

Per le difformità edilizie da ripristinare con rimozione e da regolarizzare con pratica in sanatoria verrà riconosciuta una detrazione economica dal valore di stima finale dell'immobile.

Le PRINCIPALI DIFFORMITA' rilevate sono:

- ✓ Opere in ampliamento della sagoma legittima a piano terra (costruzione di vano aggiuntivo a piano terra - costruzione di scala, terrazzi e tettoie di collegamento fra l'abitazione e i servizi fino alla configurazione di nuove volumetrie edificatorie)
- ✓ Opere interne a piano terra (costruzione di tramezzo nel vano studio e costruzione di vano antibagno – cambio di destinazione d'uso da soggiorno a camera)
- ✓ Opere in ampliamento a piano primo (chiusura di balcone con tetto/pareti e creazione di veranda – costruzione di terrazzo su copertura del fabbricato staccato a servizi – costruzione di balcone)



- ✓ Opere interne a piano primo (costruzione di tramezzi nel vano camera, costruzione di bagno cieco secondario, chiusura del vano scala, demolizione parete vano scala – cambio di destinazione d’uso di vani da camera a ripostiglio, da camera a cucina/pranzo e da studio a soggiorno)
- ✓ Creazione di 2 abitazioni invece di 1.
- ✓ Uso improprio dei vani ripostiglio come camere da letto.

Fra le tolleranze grafiche esecutive si rilevano differenti spessori nelle murature, lievi spostamenti di porte e finestre esistenti e ingrossamenti nelle murature per il passaggio di impianti o componenti strutturali.

Ai fini della regolarizzazione delle opere difformi, si precisa che l’Esperto Stimatore, di seguito descriverà le modalità d’intervento e risoluzione, ma che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

Inoltre si precisa che le ipotesi di sanatoria e tolleranza grafica esecutiva, fin qui descritte, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l’Archivio dell’Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti; la catalogazione delle pratiche, però, soprattutto per quelle di epoca remota come quella in esame, non fornisce quasi mai risultati totalmente completi e attendibili, in quanto spesso effettuata con metodologie disarticolate e non sempre verificate dagli addetti dell’Amministrazione Comunale.

Negli anni, infatti, si sono alternati metodi di archiviazione differenti, a partire da quello sul nominativo del proprietario, insieme a metodi sull’indirizzo o sul nominativo della Ditta e queste differenti procedure hanno prodotto archivi di difficile consultazione.

E’ consuetudine, al termine di una consultazione, non avere la sicurezza da parte dell’Amministrazione Comunale di avere reperito tutti gli atti ufficiali esistenti che interessano una proprietà e solo quando gli archivi comunali verranno riorganizzati con una catalogazione digitale possibilmente basata sui dati catastali, si potrà risolvere questa problematica di attendibilità e completezza degli atti reperiti.

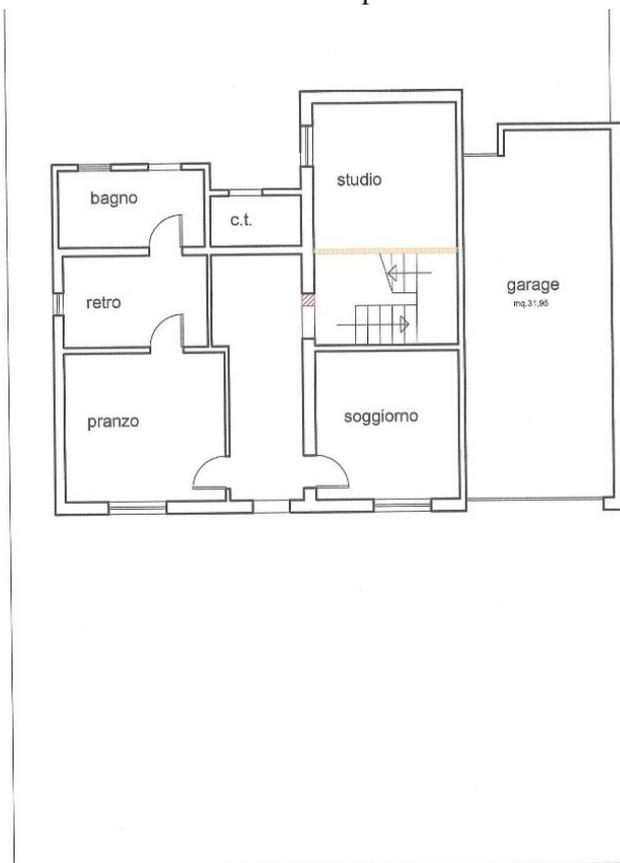
E’ sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell’acquirente interessato.

## **02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E RILIEVO FOTOGRAFICO**

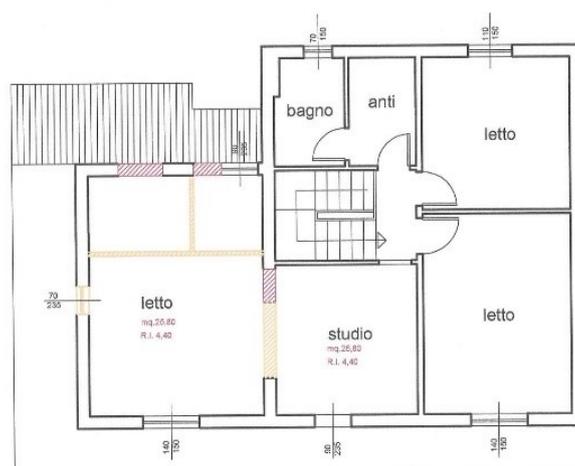
Una compiuta rappresentazione grafica dell’immobile oggetto di stima, viene fornita mediante le planimetrie dello stesso, estrapolate dalle planimetrie catastali depositate nel 1985 e dalle Licenze edilizie del 1966, del 1970, dal Condono Edilizio del 1988 e dalla Denuncia Inizio Attività del 2004.



Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato approvato e quello attuale, rilevato durante il sopraluogo del 10.02.2023, e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.



Via Capannaguzzo



PIANO PRIMO





**03) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRA' NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCRITTO IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE' INDICHERA' GLI ESTREMI COMPLETI.**

### **03.01) PROPRIETA'**

I beni risultano in capo all' esecutato per l'intero, sia come atto di provenienza che come intestazione al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena.

### **03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO**

Il titolo di provenienza della proprietà in capo all'esecutato è un atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Ennio Giunchi in data 25.03.1966 (repertorio n. 24633/5151 – registrato a Cesena il 05.04.1966 al n. 1016 vol. I9I e trascritto il 19.04.1966 ai nn. 4730/3419) dove il

acquista

casetta di civile abitazione col terreno annesso su cui insiste, censita alla partita 8485 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e distinta al Foglio 71 Part. 503 (cat. A/5, classe 2, vani 4,5, rendita catastale Lire 39) e terreno distinto al Foglio 71 Part. 65 di superficie pari a mq 375.

Provenienza da [REDACTED] per atto redatto il 23.05.1956 dal notaio Ricchi di Cesena, registrato il 12.06.1956 al n.2989 e trascritto a Forlì il 22.06.1956 all'art. 4435.

### VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nell'atto di provenienza non esistono vincoli o patti meritevoli di segnalazione.

\*\*\*\*\*

Il titolo di provenienza dell'immobile del 25.03.1966 in capo all' esecutato, richiesto in copia all' Archivio Notarile si allega alla presente relazione estimativa (v. All. 05).

**04) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBAIA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA**



DALL'ART. 567 COMMA 2, ULTIMA PARTE. C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERA' AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

### Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto non è stata prodotta Relazione notarile.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il nominativo della persona esecutata alla data del 09.01.2023 provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipo-capastali presenti nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, non risultano nuove iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a nome [REDACTED] per gli immobili nel Comune di Cesena (FC), distinti in catasto fabbricati al Foglio 71 Part. 65 sub 3, 4 e catasto terreni al Foglio 71 Part. 65, alla data del 09.01.2023:

➤ Iscrizione contro del 06.09.2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Registro Particolare 2605 Registro Generale 14914

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ - Repertorio 249/2018 del 30.05.2018

Immobili in Cesena

➤ Iscrizione contro del 21.12.2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Registro Particolare 3425 Registro Generale 19601

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ - Repertorio 964/2019 del 18.02.2020

Immobili in Cesena

➤ Trascrizione contro del 25.01.2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Registro Particolare 9198 Registro Generale 1255

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ - Repertorio 3435 del 15.12.2021

Immobili siti in Cesena

*UNITA' NEGOZIALE 1 – via Capannaguzzo n.6313, Cesena (FC)*

*Immobilie 1 Catasto Fabbricati - Foglio 71 Part. 65 Sub 3 (cat. A/3 abitazione – vani 11)*

*Immobilie 2 Catasto Fabbricati - Foglio 71 Part. 65 Sub 4 (cat. C/6 autorimessa – mq 25)*

*Immobilie 3 Catasto Fabbricati - Foglio 71 Part. 65 Sub 5 (ente comune)*

*Immobilie 4 Catasto Terreni - Foglio 71 Part. 65 (ente urbano - mq 375)*



[REDACTED]  
per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

[REDACTED]  
per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

#### QUADRO D

*LA PRESENTE PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 332.551,45 OLTRE INTERESSI E SPESE*

\*\*\*\*\*

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto.

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All.06).

#### **05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.**

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) dell'immobile, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale dell'immobile, quadro dimostrativo e visure catastali (v. All.02).

#### **06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE ECC..).**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**07) 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 (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.**



L'immobile risulta occupato dalla persona esecutata (vedovo) e dal suo nucleo familiare.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, non risulta alcun contratto di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente pignoramento (v. All.07).

**08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE 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 RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

#### **08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

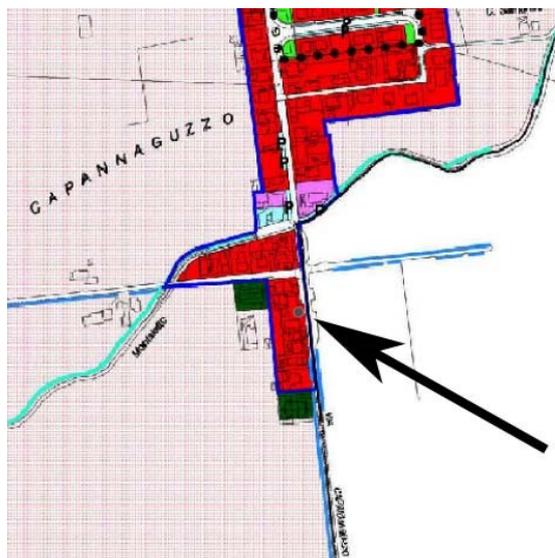
Non sono stati rilevati vincoli gravanti sull'immobile, rinvenuti dall'atto di provenienza, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto sopradescritto, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

#### **08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso dell'Esperto Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

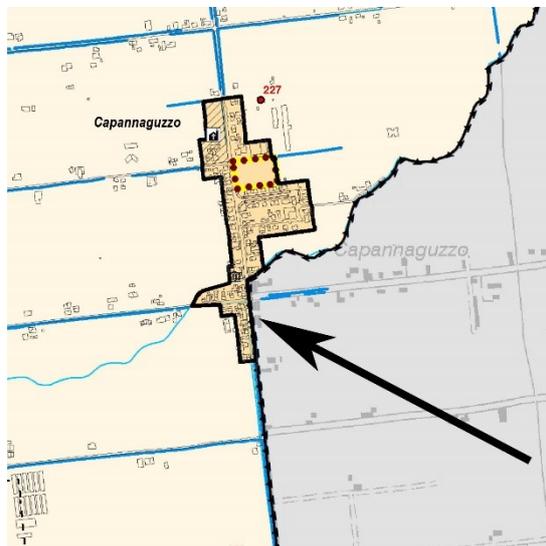
Nell'ambito della zonizzazione di PRG, approvato con Delibera di Giunta Provinciale n° 55283/348 del 29.07.2003, e successive modificazioni la proprietà ricade in "TESSUTO DELL'ESPANSIONE ANNI '60-'70" (Art. 34 NdA).



**ESTRATTO DI PRG**



Nell'ambito del PUG 2021, piano urbanistico generale assunto con Delibera di Consiglio Comunale N°23 del 07.04.2022, la proprietà ricade in "TESSUTO RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' (Art. 5.8.3).



**ESTRATTO DI PUG**

Si precisa che fino ad avvenuta approvazione del PUG 2021 la normativa di riferimento si trova in periodo di salvaguardia e pertanto la proprietà in esame deve rispettare le normative di entrambi gli strumenti urbanistici attuativi (PRG del 2003 e PUG del 2021).

Non risultano altri vincoli particolari di PRG o PUG, 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 di entrambi gli strumenti urbanistici del Comune di Cesena per futuri interventi edilizi.

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

Le formalità che risultano gravare attualmente gli immobili oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al *Punto 04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

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

Il fabbricato, anche se appartiene ad un complesso edilizio bifamiliare, essendo costituito da una proprietà indipendente, non rientra in un condominio e pertanto non vi sono spese condominiali.

Le spese di manutenzione ordinaria del fabbricato, considerando le condizioni di



conservazione dello stesso, possono essere quantificate in €3.000 all'anno, comprendendo anche le spese di manutenzione e pulizia del cortile esterno.

\*\*\*\*\*

Non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

**11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

**PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

Considerata la complessità delle previsioni urbanistiche e dei relativi vincoli che interessano le proprietà, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stato richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica per una conoscenza della destinazione urbanistica della proprietà, dei suoi vincoli e delle sue potenzialità urbanistiche.

Il documento CDU richiesto in data 09.01.2023 (Prot. N. 2067) certifica che la proprietà in oggetto, identificata al Foglio 71, Part. 65, nel PRG vigente ricade in zona B – Tessuto dell'espansione anni '60-'70 (Art. 34 Nda).

Nello strumento urbanistico generale (PUG) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 07.04.2022 che opera attualmente in regime di salvaguardia, la proprietà in oggetto, identificata al Foglio 81, Part. 2304, ricade in tessuto residenziale a bassa densità (Art. 5.8.3).

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.





P.G.n° 2067

Su richiesta presentata il 09-01-2023, prot. Settore n° 4.9

Visto l'articolo 42 dello Statuto  
**IL RESPONSABILE DI SERVIZIO**  
**CERTIFICA**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 2°, della Legge n° 47/85 che il terreno sito in questo Comune, località Il Pessotto via Ortobianca distinto al nuovo Catasto Terreni al foglio n° 34 con particelle n° 65

della superficie complessiva di mq. 515,00, identificato dalla perimetrazione rossa:

A  nella planimetria di zonizzazione PRG, approvato con Delibera di Giunta Provinciale n° 55283/348 del 29-07-2003, e successive modificazioni che si allega sotto A);

B  nell'estratto di mappa catastale che si allega sotto B);

ha la seguente destinazione urbanistica:

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

- 1  ZONA A - Storica – artistica – ambientale  
(Città storica, nuclei, case coloniche e ville)
- 2  ZONA B - Residenziale parzialmente o totalmente edificata  
(Città consolidata)
- 3  ZONA C - Residenziale destinata a nuovi insediamenti  
(Città da trasformare – città da riqualificare)
- 4  ZONA D - Produttivo di completamento o per nuovi insediamenti  
(Città consolidata – città da trasformare – città da riqualificare)
- 5  ZONA E - Agricola (Territorio rurale)
- 6  ZONA F/G - Attrezzature pubbliche di interesse generale e di quartiere  
(Sistema dei servizi e della qualità ambientale)
- 7  - Infrastrutture ferroviarie e per la viabilità  
(Sistema dei servizi e della qualità ambientale)

NOTE:

IL TESSUTO DELL'ESPANSIONE ANNI 60-70 (Art. 34 Nota)

ADOZIONE - SALVAGUARDIA - PRG 2000

□

---



---



---



---



---



---



---



---

ADOZIONE PUG 2021 - DELIBERA DI C.C. N° 23 DEL 07/04/2022

X- TESSUTO RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' (Art. 58.3)

---



---



---



---



---



---



---



---

La destinazione urbanistica e degli strumenti attuativi come sopra indicati al n° 2 di pag.1 sono certificati visti gli atti d'ufficio e non comprendono eventuali ulteriori vincoli o prescrizioni derivanti da disposizioni di leggi regionali o nazionali.

Cesena 19

Il Responsabile di Servizio

*\* Pre firmato digitalmente*

In riferimento all'art. 15 della L. n° 183 del 12.11.2011 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

4

1

**13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**

**13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'**

Il fabbricato è antecedente al 1967.

Nel 1966 e 1970 vengono eseguiti lavori di ampliamento, sopraelevazione e sistemazione, nel 1984 lavori di rifacimento della copertura del fabbricato staccato a servizi, nel 1988 Concessione in Sanatoria e nel 2004 Denuncia Inizio Attività per lavori interni; in particolare:



- **1966**  
Licenza Edilizia N° 515 del 02.08.1966 per “ampliamento di 1 vano di fabbricato esistente” [REDACTED] a firma del geom. Dominici Alberto.  
Inizio lavori 10.08.1966 – Fine lavori 30.09.1966  
Visita igienico/sanitaria del 19.11.1966 con esito “conforme”  
ABITABILITA' N°17498 del 22.12.1966
- **1970**  
Licenza di costruzione N° 548 del 30.06.1971 e Variante in corso d'opera del 30.06.1971 per “ampliare, sopraelevare e sistemare un fabbricato ad uso abitazione” a [REDACTED] a firma del geom. Cantori Tommaso.  
Inizio lavori 30.12.1970 – Fine lavori 07.09.1971  
Visita igienico/sanitaria del 29.10.1971 con esito “conforme”  
ABITABILITA' N°186 del 18.09.1975
- **1984**  
Concessione Edilizia N° 134 del 20.04.1984 e Autorizzazione sismica N° 676 del 20.06.1984 per “rifacimento copertura in pro-servizio” [REDACTED] a firma del geom. Sergio Benvenuti e ing. Paolo Vergaglia.  
Inizio lavori 09.10.1984 – Fine lavori 16.10.1984
- **1988**  
Concessione in Sanatoria N° 8085 del 20.04.1988 per “tamponamento portico per ricavare garage, trasformazione di cantina in cucina, costruzione di retro e di centrale termica e ampliamento di pro-servizi esterni) [REDACTED]
- **2004**  
Denuncia Inizio Attività N° 600 del 25.05.2004 per modifiche interne (creazione di ingresso di servizio per accedere a garage e modifiche camera da letto principale ampliata con ripostiglio e ingresso) [REDACTED] a firma del geom. Medri Gabriele  
Fine lavori non presentata  
Pratica non ultimata

Fra i documenti attestanti la conformità urbanistica e l'abitabilità dei vani sono stati reperiti:

- ✚ Licenza Edilizia N°515/1966, Licenza di Costruzione N°548/1970 e Concessione in Sanatoria N° 8085/1988 con abitabilità N°17498/1966 e abitabilità N°186/1975.
- ✚ L'ultimo titolo edilizio valido è la Denuncia di Inizio Attività N°600/2004, interessa solo opere interne, non ha mai avuto completamento ed è priva di Fine lavori.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti (idraulico ed elettrico) e l'autorizzazione allo scarico in fognatura non sono disponibili presso l'Amministrazione Comunale.

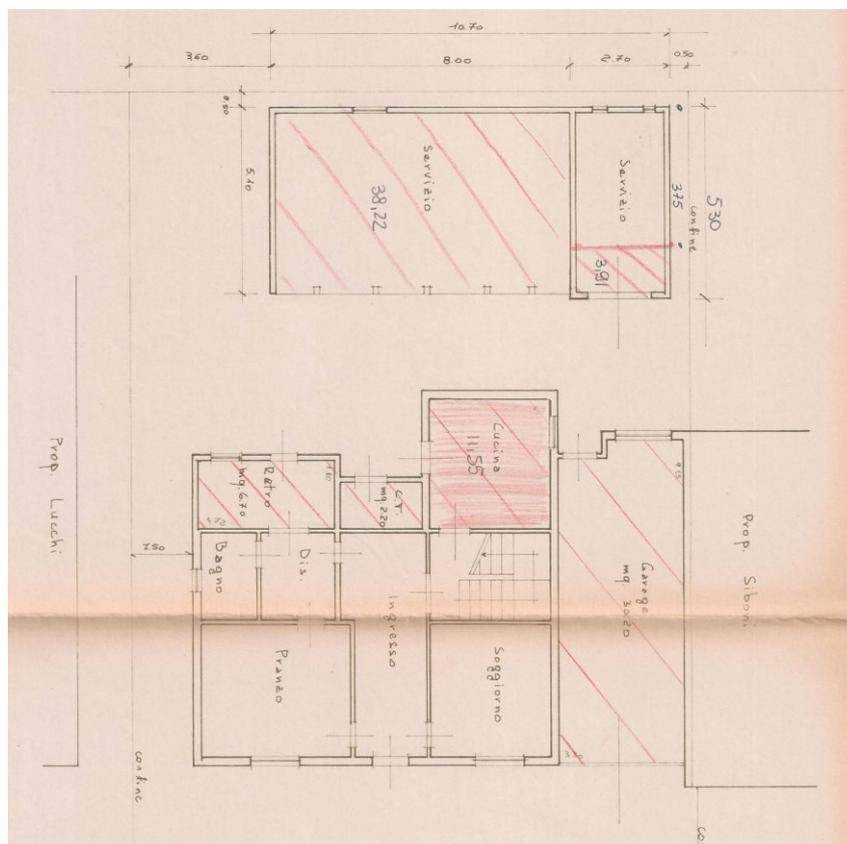
Nello stato dei luoghi risultano diverse difformità edilizie dai titoli abilitativi validi che si andranno ad elencare al successivo *Punto 13-14*.



Si precisa che la verifica delle superfici non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l'acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta quanto segue:

- Il fabbricato principale è precedente al 1967 ed i lavori di ampliamento/sopraelevazione sono legittimati da Licenza Edilia N°515/1966 e da Licenza di Costruzione N°548/1970.
- La volumetria esistente ed i restanti manufatti presenti nella proprietà sono legittimati da Concessione in Sanatoria N°8085/1988.
- Alcune modifiche interne del piano primo sono legittimate dalla Denuncia di Inizio Attività N°600/2004 ma i lavori non sono stati completati ed il titolo edilizio è rimasto aperto.
- Nei vani del fabbricato sono presenti cambi di destinazione d'uso non conformi che determinano a tutti gli effetti la creazione di un alloggio residenziale aggiuntivo.
- Su tutti i piani sono presenti difformità interne ed esterne che interessano anche componenti strutturali dell'edificio.



**CONCESSIONE IN SANATORIA N°8085/1988**



### 13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G. VIGENTE E NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di ambito urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, gli strumenti urbanistici perseguono l'obiettivo della tutela e potenziamento della funzione residenziale, di equilibrata integrazione con la residenza delle funzioni non residenziali e della qualificazione dei servizi pubblici.

In particolare l'area in esame, seppure carente di elementi architettonici ed artistici di pregio appartiene a tutti gli effetti al patrimonio edilizio consolidato, caratterizzandone il tessuto urbanistico.

I principali interventi ammessi sono:

la ristrutturazione edilizia con ampliamenti fino al 20% della ST e interventi pertinenziali g6 con altezza dell'edificio minore o uguale a ml 7,90 o esistente (se superiore);

la rigenerazione per edifici che attuano un miglioramento dell'efficienza energetica o della sicurezza antisismica;

la manutenzione ordinaria, straordinaria, demolizione e cambio di destinazione d'uso.

Fra le funzioni contemplate viene previsto l'uso abitativo, l'uso turistico-ricettivo, l'uso produttivo, direzionale e commerciale.

Si precisa che la creazione di unità immobiliari aggiuntive, residenziali o non, con creazione di aumento di carico urbanistico, è ammessa con il pagamento dei relativi oneri comunali (costo di costruzione e opere di urbanizzazione primaria/secondaria) nell'ambito di una pratica di ristrutturazione edilizia.

Nel caso in esame, l'abitazione del piano primo, dovendo eliminare la scala esterna e i terrazzi di accesso dal piano primo, in quanto aumento di superficie edificatoria non conforme, si trova ad accedere dall'interno dell'abitazione del piano terra, pertanto, volendo regolarizzare la presenza delle due distinte unità residenziali è sicuramente necessario un intervento di ristrutturazione pesante dell'immobile in grado di ridefinire le unità immobiliari e i relativi spazi comuni.

Comunque, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo a seguito dell'aggiornamento degli strumenti urbanistici attuativi, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità urbanistica, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

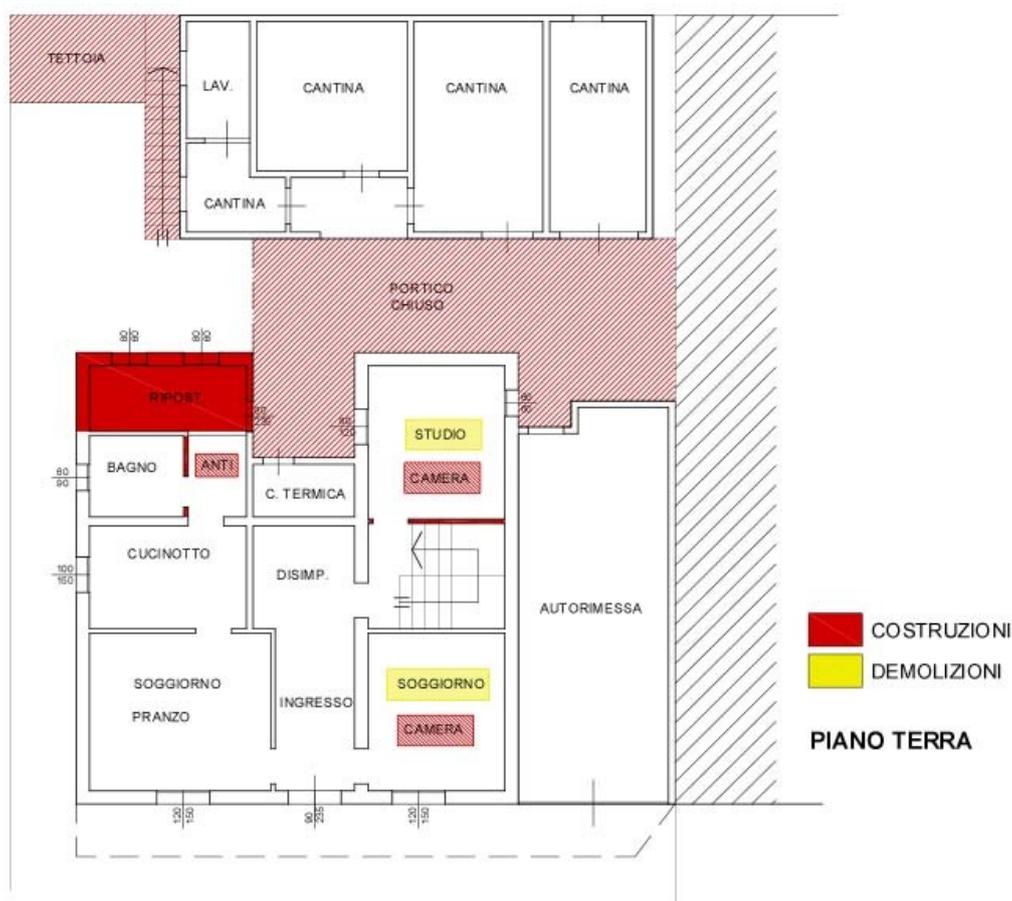
### 13.03) REGOLARITA' EDILIZIA

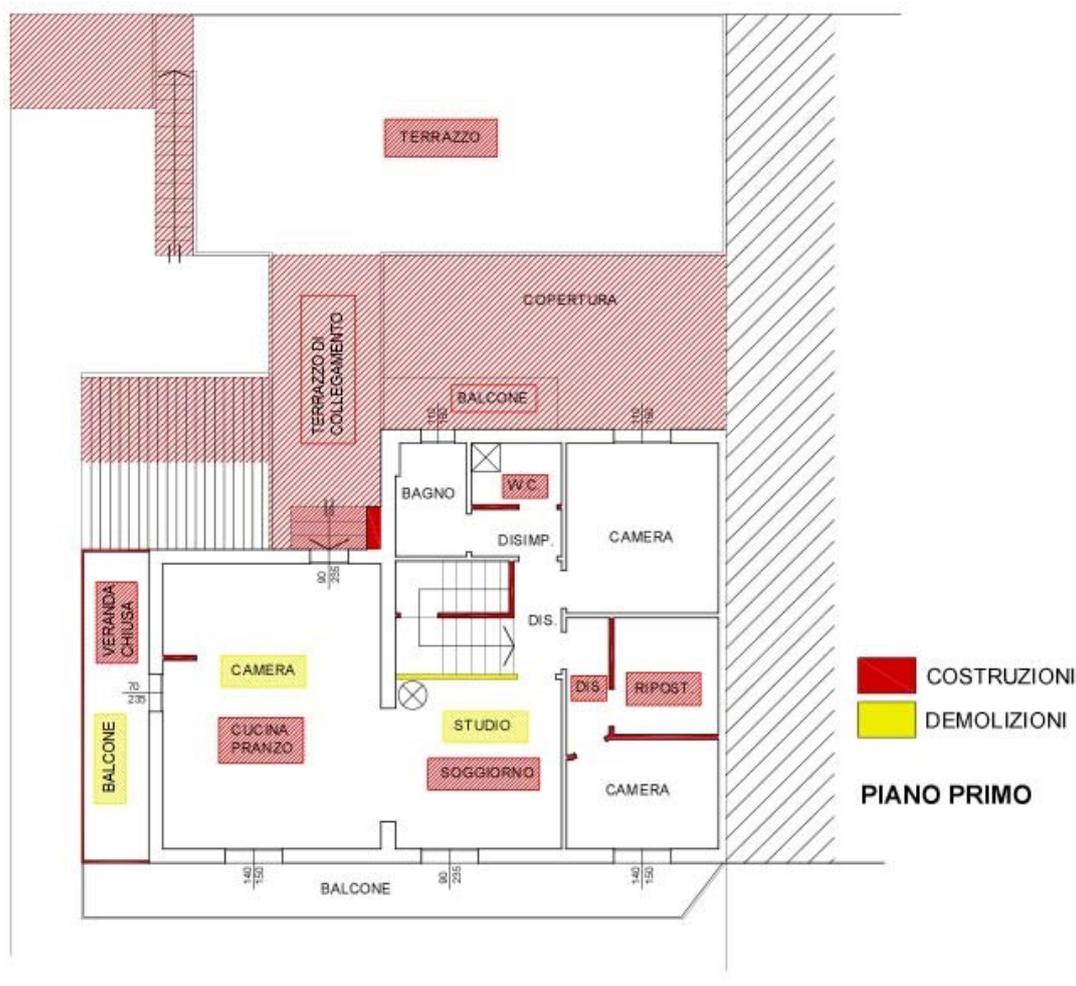
Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse le seguenti difformità edilizie che nell'ambito della verifica con i tecnici istruttori del Comune di Cesena, vengono così classificate:

1. **Opere in ampliamento della sagoma legittima a piano terra** (costruzione di vano aggiuntivo a piano terra con aumento della superficie calpestabile in prossimità del retro del fabbricato - costruzione di scala, terrazzi e tettoie di collegamento fra abitazione e fabbricato a servizi fino alla saturazione dello spazio esterno con costruzione di nuove volumetrie edificatorie) – *Opere da demolire con ripristino dello stato dei luoghi.*



2. **Opere interne a piano terra** (costruzione di tramezzo nel vano studio e costruzione di vano antibagno – cambio di destinazione d’uso da soggiorno a camera) – Opere da sanare.
3. **Opere in ampliamento a piano primo** (chiusura di balcone con tetto/pareti e trasformazione del balcone in vano chiuso a veranda – costruzione di terrazzo sulla copertura del fabbricato staccato a servizi – costruzione di balcone sul retro dell’edificio) – Opere da demolire con ripristino dello stato dei luoghi.
4. **Opere interne a piano primo** (costruzione di tramezzi nel vano camera, costruzione di bagno cieco secondario, chiusura del vano scala, demolizione parete vano scala – cambio di destinazione d’uso di vani da camera a ripostiglio, da camera a cucina/pranzo e da studio a soggiorno) - Opere da sanare.
5. **Creazione di 2 abitazioni invece di 1** (cambio di destinazione d’uso dei vani del piano terra da vani della sola zona giorno in vani di un primo alloggio e cambio di destinazione d’uso dei vani del piano primo da vani della sola zona notte in vani di un secondo alloggio) - Opere da ripristinare come stato d’uso conforme dei vani.
6. **Uso improprio dei vani ripostiglio come camere da letto** – Opere da demolire o ripristinare come stato d’uso conforme dei vani.





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

**14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE 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 DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.**

Le difformità edilizie riscontrate sopradescritte che è stato possibile individuare inseguito all'accesso agli atti dell'Archivio Comunale di Cesena sono in buona parte da demolire



con ripristino dei luoghi e solo in piccola parte da sanare.

L'ampliamento della sagoma legittima a piano terra nel retro del fabbricato, la costruzione di nuove volumetrie edificatorie con strutture di collegamento fra l'edificio principale ed il fabbricato staccato a servizi (costruzione di scala, terrazzi, balcone e tettoie) e la trasformazione di una porzione di balcone in veranda chiusa, sono opere completamente difformi che vanno demolite con ripristino dello stato dei luoghi conforme; la spesa da sostenere per la demolizione delle componenti edilizie utilizzate, compresa la pulizia finale con smaltimento e separazione di tutti i materiali derivanti dalle demolizioni è pari ad **€ 8.000,00** e verrà detratta al *Punto 20.04* nel valore di stima finale.

Le difformità interne a piano primo e piano secondo (costruzione/demolizione di tramezzi, costruzione di vano antibagno e di bagno cieco) sono sanabili tramite una pratica di manutenzione straordinaria CILA in sanatoria; la spesa da sostenere per le pratiche tecniche (rilievo strumentale, presentazione del titolo e accatastamento finale) comprensiva di chiusura amministrativa della DIA N°600/2004, di sanzione amministrativa, dei bolli e dei diritti di segreteria è pari ad **€ 5.000,00** e tale importo verrà detratto al *Punto 20.04* nel valore di stima finale dell'immobile.

L'uso non conforme di alcuni vani sia a piano terra che a piano primo con creazione di un alloggio aggiuntivo non è conforme e va ripristinato; la spesa da sostenere per il ripristino dello stato conforme dei vani con rimozione del secondo alloggio è pari ad **€ 1.000,00** e tale importo verrà detratto al *Punto 20.04* nel valore di stima finale dell'immobile.

\*\*\*\*\*

Si precisa che le ipotesi di ripristino dei luoghi e di sanatoria amministrativa concordate dall'Esperto Stimatore con i tecnici dell'Amministrazione Comunale preposti, sono state descritte e quantificate come costi o sanzioni amministrative sulla base della normativa vigente e delle attuali interpretazioni legislative; ma considerando le continue modifiche temporali della normativa e la discrezionalità delle Amministrazioni Pubbliche in materia di pratiche di sanatoria e di obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, si invita il futuro acquirente a concordare al momento dell'acquisto dell'immobile le modalità e i contenuti delle pratiche amministrative di regolarizzazione che intende presentare, compresa la quantificazione di eventuali sanzioni amministrative e eventuali importi dei contributi di urbanizzazione o costruzione eventualmente da corrispondere.

E' proprio per la complessità della normativa e del suo evolversi in materia di sanatorie edilizie che è necessario inquadrare la fattibilità e gli oneri di spesa al momento in cui verranno presentate le pratiche amministrative; fattibilità e oneri per i quali si rimanda quindi a futuri approfondimenti con gli uffici Comunali che saranno a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

\*\*\*\*\*

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Cesena.



**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' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti dell'esecutato sui beni pignorati sono per la proprietà piena ed intera.

**16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 N. 12976, INTITOLATA "CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N.63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"), PRECISANDO FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARA' RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI.**

OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO *IN PARTE QUA* DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: a) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 MQ; b) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; c) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; d) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; e) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

L'immobile non risulta dotato di Attestazione di prestazione energetica e quindi si è provveduto a redigerlo.

L'attestato è stato rilasciato il 03.03.2023 con il N° 06556-412388-2023 ed è valido fino al 03.03.2033.

L'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 480,79 KWh/mq anno).

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) verrà depositato dall'Esperto Stimatore in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All. 09).

**18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE NECESSARIO, ALL'ACCATAMENTO, SALVO**



**RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000).**

L'immobile è stato accatastato il 05.08.1985 (Geom. Edo Mordenti) e le planimetrie catastali non sono conformi alle planimetrie del titolo edilizio valido e nemmeno allo stato dei luoghi, per cui sulla base dei dati reperiti, servirà un aggiornamento delle planimetrie catastali successivo alle demolizioni e alle pratiche di sanatoria contemplate al *Punto 13-14*.

Le planimetrie catastali degli immobili e il quadro dimostrativo d'insieme si allegano (v. All. 02).

**19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA', PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE, SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00).**

Nella proprietà pignorata non sono state rilevate variazioni culturali da aggiornare ai terreni.

**20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI ED EUROPEI IVS EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E 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, NONCHE' 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).**

#### **20.01) CRITERI ADOTTATI**

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

La domanda e l'offerta di beni complessi come gli immobili, comprendono un prezzo



relativo per ciascuna caratteristica fino al raggiungimento del prezzo totale che viene definito pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati:

COMPLESSO EDILIZIO: CARATTERISTICHE FABBRICATO, UNITA' ABITATIVE, SERVIZI E CORTE ESCLUSIVA.

La proprietà in esame è una porzione di fabbricato bifamiliare indipendente con relativa corte e fabbricato staccato a servizi costruito in confine e condonato nel 1988.

Il fabbricato è distribuito su 2 piani e formato da una sola unità abitative con zona giorno a piano terra e zona notte a piano primo.

In sede di sopralluogo sono state rilevate 2 unità abitative collocate rispettivamente a piano terra e piano primo.

Per consentire una maggiore separazione fra i due alloggi, l'appartamento del piano primo, oltre all'accesso dal vano scala interno all'alloggio del piano terra, accede anche direttamente a piano primo dall'esterno tramite diverse opere non conformi da demolire: la costruzione di una scala esterna, la trasformazione della copertura del fabbricato a servizi in terrazzo e la costruzione di un nuovo terrazzo di collegamento fra i due fabbricati.

Inoltre a piano terra è stata rilevata una sagoma edificata superiore a quella ammessa dai titoli abilitativi e nel retro del fabbricato sono state costruite diverse opere non conformi che hanno saturato tutto lo spazio libero esistente fra l'edificio principale e quello staccato a servizi, quali tettoie utilizzate come cantina, deposito e/o laboratorio.

Tale opera di costruzione di coperture e terrazzi ha determinato una saturazione dello spazio fino al confine di proprietà con ampliamento di superfici edificatorie non conformi e da demolire.

Si precisa che inseguito alle pratiche di sanatoria edilizia con demolizione delle opere non sanabili, una regolarizzazione del numero di unità abitative è possibile solo inseguito ad una pratica di ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico; da ciò il relativo pagamento degli oneri comunali (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ecc..) e le opere di suddivisione dei 2 alloggi all'interno del fabbricato (accessi, aree comuni, impianti ecc..)

Oggi l'appartamento del piano terra è formato da soggiorno/pranzo, cucinotto, bagno/antibagno e 2 camere, mentre quello del piano primo è formato da un grande vano soggiorno/cucina/pranzo, 2 bagni, 2 camere, disimpegni veranda chiusa e balcone.

Ciascun appartamento è alimentato da un generatore per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria autonomo: l'appartamento a piano terra da una vecchia caldaia esistente nella centrale termica accessibile dal retro del fabbricato e l'appartamento del piano primo da una piccola caldaia pensile posizionata nell'antibagno, oggi trasformato a secondo bagno privo di finestre.

In generale l'appartamento a piano terra risale all'epoca di costruzione (1966-1975) e da quel periodo non ha subito sostanziali modifiche se non di manutenzione ordinaria, mentre quello a piano primo è stato ristrutturato negli '2000 (DIA N°600/2004) e pertanto presenta un livello di finiture architettoniche maggiormente idoneo alle richieste del mercato immobiliare.



Il cortile esclusivo ma comune ai due alloggi si sviluppa su 3 lati della proprietà, presenta conformazione pianeggiante e tre distinte connotazioni funzionali: sul fronte principale a circa ml. 8 dalla via Capannaguzzo esposto ad est il giardino con le grandi alberature ornamentali (magnolia e pino) e le superfici pavimentate carrabili con i manufatti funzionali alla residenza (cancello pedonale, cancello carrabile, nicchie contatori, pozzetti impianti); nel fronte laterale esposto a sud ad una distanza di ml. 1,5 dal confine un semplice percorso pedonale pavimentato; nel retro del fabbricato esposto ad ovest tanti manufatti contenitivi con tettoie e coperture in buona parte da demolire a costituire vani ad uso cantina, deposito e laboratorio artigianale fino alla completa saturazione dello spazio libero in totale difformità dalla normativa edilizia in primo luogo come rispetto delle distanze dai confini.

Nel retro del fabbricato, in confine è presente un edificio staccato a servizi regolarmente condonato nel 1988 ed in generale la proprietà e tutti i manufatti esistenti sono ben identificati e delimitati con opere e recinzioni così suddivise: rete metallica plasticata sul retro verso la campagna, rete metallica plasticata su muretto nel confine laterale e ringhiera in metallo zincato su muretto nel confine principale su via Capannaguzzo.

✓ POSIZIONE DEGLI IMMOBILI, INSERIMENTO NEL CONTESTO, ACCESSO ALLA PROPRIETA' E STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.

L'immobile si trova nel piccolo paese di Capannaguzzo in un contesto completamente rurale al confine fra il comune di Cesena e quello di Cesenatico.

Il contesto è costituito da aree pianeggianti agricole in buona parte coltivate e la via Capannaguzzo presenta un tracciato rettilineo e lineare di collegamento fra piccoli borghi di case con ampia sezione stradale idonea anche ad un traffico più sostenuto.

L'impianto urbanistico della strada segue le linee della centuriazione romana, è di origine storica e pertanto priva di una progettazione unitaria di opere di urbanizzazioni come marciapiedi, piste ciclabili e aree a parcheggio pubblico.

La strada è dotata di illuminazione pubblica e di tutti i sottoservizi necessari per dotare le proprietà dei sottoservizi necessari (acqua, gas, luce, fognatura mista).

Se la viabilità presenta una sezione stradale idonea anche ad un traffico sostenuto, nella zona non si segnalano particolari problemi di inquinamento acustico ed atmosferico causato dalle automobili con le conseguenze connesse alla sicurezza stradale e alla qualità della vita nel piccolo borgo di case.

La proprietà in esame è pianeggiante e l'accesso alla proprietà del piano terra è privo di barriere architettoniche mentre l'accesso alla proprietà del piano primo presenta gradini, dislivelli e scale; inoltre, a causa degli interventi di ampliamento che si sono susseguiti negli anni senza un progetto unitario, anche all'interno dell'abitazione del piano terra si rileva un forte dislivello costituito da un gradino fra la cucina ed il bagno.

In generale quindi, sia per accedere all'appartamento del piano primo ma anche per fruire di quello del piano terra, sono presenti alcune barriere architettoniche che impediscono la mobilità a persone con ridotta capacità motoria come anziani o disabili; tali barriere sono difficilmente adattabili se non con opere edili invasive.

Le due unità abitative create nella proprietà sono occupate dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.



✓ LIVELLO FINITURE, STATO DI CONSERVAZIONE E PROBLEMATICHE DI DEGRADO

La consistenza volumetrica esistente risale al 1966-1975, epoca in cui il nucleo iniziale esistente prima del 1967 è stato ampliato e sopraelevato; pertanto tutte le componenti strutturali principali ed architettoniche rispondono agli standard costruttivi e prestazionali degli anni '70 e non raggiungono più i parametri minimi odierni di confort e sicurezza delle costruzioni (prevenzione antisismica, l'isolamento acustico, il risparmio energetico).

Anche l'attestato di prestazione energetica conseguendo la classe energetica "G" qualifica l'edificio come molto disperdente sia per il riscaldamento che per il raffrescamento e totalmente privo di isolamenti termoacustici.

Le componenti strutturali, i materiali e le finiture estetiche presentano uno stato di conservazione discreto che evidenzia discontinuità negli interventi di manutenzione ordinaria ed occasionali interventi di sostituzione e/o rinnovamento di singole componenti architettoniche.

In particolare come già indicato, il piano terra ha ricevuto solo semplici interventi di manutenzione ordinaria mentre il piano primo, essendo stato interessato da un intervento di ristrutturazione nel 2004, presenta diverse componenti rinnovate e ristrutturate, per cui il fabbricato nel suo insieme presenta 2 livelli differenti d'uso e conservazione dei materiali interni come pavimenti, porte, bagni e sanitari.

Se all'interno sono presenti diversi livelli di finitura, all'esterno tutte le finestre in legno e gli avvolgibili in PVC di entrambi i piani, oltre ad essere costituiti da materiali usurati e privi di trattamenti protettivi, necessitano di intensa manutenzione e sostituzione delle componenti metalliche per la movimentazione.

Anche le superfici murarie sia interne che esterne, spesso ammalorate in questa tipologia di immobili a muratura portante degli anni '70, nel caso in esame si presentano in buono stato conservativo con superfici perfettamente trattate con un recente intervento di nuova tinteggiatura; inoltre non solo i pavimenti del piano primo risalgono agli anni '2000 ma anche quelli del piano terra, costituiti da monocottura di colore rosato, formato quadrato e montaggio continuo presentano un'estetica maggiormente idonea alle richieste del mercato immobiliare.

I parapetti dei balconi e dei diversi terrazzi non conformi realizzati sul retro del fabbricato sono costituiti da elementi in legno assemblati con componenti metalliche; tale materiale, oltre a non raggiungere l'altezza minima (cm.100) richiesta dalla normativa di sicurezza per i parapetti, presenta diverse componenti usurate soprattutto nel fissaggio che compromettono sicurezza e tenuta strutturale generale.

L'area esterna sul fronte principale di via Capannaguzzo presenta una sistemazione coerente con l'epoca del fabbricato e funzionale all'uso residenziale del fabbricato, mentre quella sul retro completamente saturata di manufatti in confine privi di titolo edilizio, presenta una sistemazione più casuale, disorganica e collegata alle funzioni di laboratorio artigianale o attività per il tempo libero.

Gli impianti delle unità abitative, oggi sono funzionanti e funzionali per un immediato utilizzo degli immobili ma privi di dichiarazioni di conformità alle leggi vigenti.

Da tutto ciò, per valutare il grado di usura descritto non equivalente su entrambi i piani dell'edificio e non corrispondente all'epoca di costruzione, viene identificato un COEFFICIENTE di VETUSTA' pari a 25 anni e corrispondente a **0,80** sul valore intero e tale parametro verrà utilizzato per quantificare il valore di stima dell'immobile ai successivi *Punti 20.04 e 20.05*.



✓ SITUAZIONE DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO NORMATIVO DI REGOLARITA' URBANISTICA (PRESENZA DI ABUSI E ASSENZA DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E CERTIFICATO DI ABITABILITA').

Dal punto di vista normativo, come regolarità urbanistica, la consistenza volumetrica complessiva del fabbricato è legittimata dalla Licenza Edilizia N°515/1966, dalla Licenza di Costruzione N°548/1970, dalla Concessione Edilizia N°134/1984 con relativa Autorizzazione Sismica N°676/1984 e dalla Concessione in Sanatoria N°8085/1988; solo nel 2004 viene presentata Denuncia Inizio Attività N°600/2004 per opere interne di risanamento edilizio che non vengono completate e pertanto non è presente fine lavori e conformità edilizia/urbanistica.

Le difformità edilizie rilevate in ampliamento alla sagoma legittima (ampliamento di vani a piano terra nel retro, costruzione di scala, tettoie e terrazzi, trasformazione di balcone in veranda, costruzione di tettoie/cantine ecc...) non sono sanabili e vanno demolite.

L'uso difforme di alcuni vani con creazione di un'unità abitativa aggiuntiva non è conforme e va ripristinato come uso legittimo del vano.

Le difformità edilizie interne, invece, trattandosi di costruzione di piccoli vani con tramezzi non portanti oppure demolizione/costruzione di tramezzi senza interessamento dei prospetti esterni, sono sanabili tramite pratica edilizia in sanatoria con pagamento di oneri, diritti e oblazione amministrativa.

Si precisa però, che per ciò che riguarda gli interventi in sanatoria previsti nella presente relazione tecnico amministrativa, solo approfondimenti successivi da effettuare con l'Amministrazione Comunale da parte del futuro acquirente, in funzione della tipologia di intervento che si vuole effettuare nella proprietà, possono meglio inquadrare la problematica e valutare la migliore soluzione possibile.

I costi e le spese tecniche per la pratica di regolarizzazione amministrativa, insieme ai costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi legittimo, sono già stati quantificati al *Punto 14*, e verranno detratti dalla stima finale dell'immobile al *Punto 20.04*.

✓ SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il mercato immobiliare, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e solo negli ultimi mesi gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni.

A beneficiare di questa minima ripresa del mercato sono soprattutto le abitazioni di livello medio/basso.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, l'epoca remota di costruzione, la promiscuità dei due alloggi insieme alle numerose difformità edilizie penalizzano la vendibilità, ma contemporaneamente le caratteristiche tipologiche del compendio immobiliare in quanto fabbricato indipendente con elevata potenzialità progettuale per interventi futuri, migliorano sicuramente l'appetibilità sul mercato immobiliare.

La via Capannaguzzo, inoltre, anche se collocata in una posizione geografica ben collegata al paese e alle frazioni, presenta una domanda di abitazioni soprattutto interna ai residenti e considerando le dimensioni del paese è ipotizzabile che la domanda di abitazioni non



sia elevatissima.

## 20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

### ➤ VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA del 22.03.2019 COMPARABILE IN VIA VIOLETTO N.113 – CESENA

ATTO DI COMPRAVENDITA del 22.03.2019 (Notaio Dott. Gori Marco - Repertorio n. 40362- Raccolta n. 17953) di immobile su via Violetto n. 113 nello stesso contesto geografico dell'immobile oggetto di perizia tecnico estimativa.



Appartamento a piano terra con servizi ed autorimessa, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 70 Part. 1141 Sub 1 (cat. A/2, classe 2, vani 3, mq 74, R.C. € 271,14), Sub 43 (cat. C/6, classe 2, mq 29, R.C. € 128,80).

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 120.000,00.

I precedenti autorizzativi sono Permesso a Costruire N°142/2004, variante N°37014/2005 e ABITABILITA' N° 46/2006.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "C" con EPgl,nren pari a 128,16 KWh/mq anno.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "quasi ottimo".

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 89,50.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 120.000,00/89,5 = € 1.340,78 \text{ al mq}$$

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°1 appartiene allo stesso contesto urbanistico e geografico.

A differenza di quello in esame, invece, l'immobile comparabile N°1 presenta uno stato conservativo "quasi ottimo", è legittimato da titolo edilizio del 2004-2006, è in possesso dei certificati di conformità degli impianti, del certificato di abitabilità del 2006 ed inoltre presenta classe energetica "C"; pertanto, pur essendo molto difficile quantificare il valore dei differenti stati di conservazione degli immobili, soprattutto in assenza di un progetto esecutivo dettagliato



in grado di computare i reali costi di costruzione, l'esperto stimatore ritiene che la differenza di valore fra i due stati conservativi, in questo specifico caso, sia +/- 30%.

Inoltre, a differenza di quello in esame, l'immobile comparabile N°1 appartiene ad un piccolo condominio con aree comuni condominiali ed anche se è collocato a piano terra con ingresso indipendente non raggiunge l'indipendenza dell'immobile in esame; pertanto per compensare la differente tipologia di abitazione, viene individuato un coefficiente di ragguaglio pari a +/- 5%.

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto il 22.03.2019 (Notaio Dott. Gori Marco - Repertorio n. 40362- Raccolta n. 17953) è pari ad  $(€ 1.340,78 +5\%) - 30\% = \underline{€ 985,47 \text{ al mq.}}$

➤ VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 14.07.2021  
COMPARABILE IN VIA VIOLETTO DI CAPANNAGUZZO N.146 –  
CESENA

ATTO DI COMPRAVENDITA del 14.07.2021 (Notaio Dott.ssa Scardovi Maria Chiara - Repertorio n. 155678 - Raccolta n. 28311) di immobile su via Violetto di Capannaguzzo n. 146 nello stesso contesto geografico dell'immobile oggetto di perizia tecnico estimativa.



Porzione di fabbricato bifamiliare con autorimessa e corte esclusiva, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 70 Part. 67 Sub 12 graffato Sub 13 (cat. A/2, classe 4, vani 9, mq 257, R.C. € 1115,55), Sub 4 (cat. C/6, classe 5, mq 19, R.C. € 134,43).

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 174.000,00.

I precedenti autorizzativi sono Licenza Edilizia N°213/1973 e abitabilità del 1979, SCIA in sanatoria del 2021.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "G" con EPgl,nren pari a 283,74 KWh/mq anno.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "discreto/buono".

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono



parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 234,65.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad € 174.000,00/234,65 = € 741,53 al mq

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°2 appartiene allo stesso contesto urbanistico e geografico, presenta le stesse caratteristiche tipologiche, stessa epoca di costruzione, identica certificazione energetica in classe "G" e similare stato di conservazione.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°2 è legittimato da Sanatoria del 2021, pertanto per compensare la regolarità urbanistica dell'immobile viene individuato un coefficiente di ragguglio pari a +/- 5%.

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto il 14.07.2021 (Notaio Dott.ssa Scardovi Maria Chiara - Repertorio n. 155678 - Raccolta n. 28311) è pari ad € 741,53 - 5% = € 704,45 al mq.

#### ➤ VALUTAZIONE CON PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona residenziale, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2022, per abitazioni civili di tipo economico in normale stato conservativo da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 1.150,00 ad un massimo di € 1.400,00 al mq.

Considerando la posizione dell'immobile e i criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati sia intermedio e pertanto pari ad € 1.275,00 al mq e con applicazione del coefficiente di vetustà già quantificato (25 anni - 0,80) si ottiene € 1.020,00 al mq.

### CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (n.2 atti di compravendita comparabili e valori OMI con riferimento agli standard internazionali/europei -IVS/EVS), il valore unitario di riferimento per la proprietà oggetto di stima, è:

$$(\text{€ } 985,47 + 704,45 + 1.020,00) / 3 = \text{€ } \mathbf{903,31 \text{ al mq}}$$

#### **20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

Le superfici delle singole aree del fabbricato saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili residenziali e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS).

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile indicate e desumibili anche dalle planimetrie allegata, saranno raggugliate come segue, in riferimento alla loro destinazione



urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguglio.

Superfici abitabili (piano terra e piano primo - H > cm 270) mq 189,47

Balcone al 50% 25,12 X 0,50 = mq 12,56

Superfici a servizio (edificio staccato) al 50% mq 54,57 X 0,50 = mq 27,29

Autorimessa al 50% 31,94 X 0,50 = mq 15,97

Cortile (Superficie catastale – sagoma legittima piano terra) al 5% mq 375 – mq 176,79 = mq 198,21 X 0,05 = mq 9,91

#### SUPERFICIE COMPLESSIVA

$$\text{mq } 189,47 + 112,56 + 27,29 + 15,97 + 9,91 = \text{mq } 255,20$$

### 20.04) VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE CON DEDUZIONI

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per il compendio immobiliare intero è:

$$€ 903,31 \times \text{mq } 255,20 = € 230.520,50$$

- DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alla demolizione delle opere difformi non sanabili pari ad € 8.000,00 e al ripristino dell'uso conforme dei luoghi pari a € 1.000,00, come precedentemente descritto al *Punto 13-14*.

$$€ 230.520,50 - € 1.000,00 - € 8.000,00 = € 221.520,50$$

- DEDUZIONE COSTI PER SANATORIE EDILIZIE SPESE TECNICHE E ONERI COMUNALI

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi per la Pratica di SANATORIA Amministrativa per le difformità edilizie sanabili rilevate sul posto.

La spesa per la pratica in sanatoria (pratica edilizia, rilievo e aggiornamento catasto), comprensiva di spese tecniche per la chiusura della pratica aperta del 2004, dell'oblazione, degli oneri e diritti, è pari ad € 5.000,00.

$$€ 221.520,50 - € 5.000,00 = € 216.520,50$$



➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.

➤ DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento a vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfetaria, pari al 10% sul valore finale, come indicato nel titolo, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dall'Esperto Stimatore in sede di sopraluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

Il valore in deduzione pari al 10% del valore finale è € 21.652,05 come si evidenzia dalla tabella sottostante.

$$€ 216.520,50 - € 21.652,05 = € 194.868,45$$

## **20.05) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a € 194.868,45

e per arrotondamento **€ 195.000,00** (quota piena e intera)



**21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTI ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

L'appartamento con servizi ed autorimessa risulta in capo all'esecutato per la piena e intera proprietà, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.

**22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITA', NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO CLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO ECC..) E LE LOCALITA' IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO, INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.**

Piena e intera proprietà di porzione di fabbricato bifamiliare con edificio staccato a servizi, autorimessa e cortile esclusivo formato da 1 unità abitativa ed utilizzato impropriamente come 2 unità abitative, a Cesena in via Capannaguzzo n. 6313.

Il nucleo originario del fabbricato risale a prima del 1967 e nel 1966-1975 è stato ampliato/sopraelevato, condonato nel 1988 e successivamente ristrutturato nel 2004 senza completamento dei lavori.

L'edificio appartiene ad un tessuto residenziale a bassa densità nel paese di Capannaguzzo in contesto rurale e presenta caratteristiche strutturali ed architettoniche che non rispondono più alle normative attuali come risparmio energetico, sicurezza antisismica, isolamento acustico ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Nell'insieme il fabbricato presenta un diverso livello di finiture architettoniche e di stato di conservazione, soprattutto fra piano terra e piano primo.

Il fabbricato è legittimato da Licenza edilizia N°515/1966 con relativa abitabilità N° 17498/1966 e Licenza di Costruzione N°548/1970 con relativa abitabilità N° 186/1975; successivamente Concessione Edilizia N° 134/1984 con Autorizzazione sismica N°676/1984 e Concessione in sanatoria N°8085/1988.

Nel 2004 viene presentata Denuncia Inizio Attività N°600/2004 per opere interne di risanamento che non vengono mai ultimate.

Nella proprietà sono state rilevate diverse difformità da demolire o ripristinare come uso legittimo (solo in piccola parte sono sanabili):

- Ampliamento di superfici edificabili nel retro del fabbricato (vani a piano terra, scala esterna, terrazzi, tettoie, vani cantina in collegamento ai due fabbricati ecc...)
- Trasformazione di balcone in veranda chiusa
- Uso improprio di alcuni vani e creazione di un alloggio aggiuntivo
- Modifiche interne (costruz./demoliz. tramezzi, creazione antibagno/disimp. ecc..)



La proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena (FC) al Foglio 71 Part. 65 Sub 3 (A/3), Foglio 71 Part. 65 Sub 4 (C/6) e Catasto Terreni al Foglio 71 Part. 65 (ente urbano di mq 375).

Alla data del sopraluogo (10.02.2023) la proprietà pignorata si presentava ben identificata e identificabile; l'area esterna, formata dalla corte comune è accessibile dalla strada pubblica via Capannaguzzo, sia con l'ingresso pedonale che con quello carrabile.

L'appartamento a piano terra è formato da soggiorno/pranzo, cucinotto, bagno, antibagno, 2 camere e disimpegni; quello a piano primo è formato da un grande vano soggiorno/pranzo/cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegni, balcone e veranda chiusa; a piano terra sono inoltre presenti un'autorimessa con vano passante lungo l'intera sagoma del fabbricato, i vani a servizio nell'edificio staccato e la centrale termica del piano terra.

Le superfici lorde commerciali complessive sono: superfici abitabili mq 189,47 - balconi mq 25,12 – servizi staccati mq 54,57 – autorimessa mq 31,94 – cortile mq 198,21; inseguito all'applicazione dei coefficienti di ragguaglio la superficie lorda commerciale complessiva è mq 255,20.

### VALORE LOCATIVO

Il tipo di immobile è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente ma essendo privo di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti non esistono le condizioni per essere abitato e nè tantomeno concesso in locazione.

Nell'ipotesi di ottenimento dei certificati di conformità degli impianti con l'eventuale adeguamento degli stessi, si può quantificare un valore locativo mensile per un'abitazione di tipo economico in stato conservativo normale, che secondo i parametri OMI oscilla da € 3,8 a € 4,6 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01* viene individuato un valore intermedio e pari a € 4,20 al mq che con l'applicazione del coefficiente di vetustà quantificato al *Punto 20.01* pari a 25 anni (0,80) diventa € 3,36 al mq.

Da ciò  $mq\ 255,20 \times €\ 3,36 = €\ 857,47$  arrotondato a **€ 850,00** al mese e canone annuo di **€ 10.200,00** (*diecimiladuecentoeuro/00*).

**23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC..**

L'intera proprietà (abitazione, servizi e autorimessa) si ritiene debba essere venduto in lotto unico.

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

Il codice fiscale della persona esecutata, come desunto dalla visura catastale (Agenzia delle Entrate) e validato dall'Anagrafe Tributaria, [REDACTED]



**25) ACQUISISCA COPIA 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 CONDIZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI.**

Nel certificato di stato di famiglia attuale, [REDACTED] risulta residente a Cesena (FC) in via Capannaguzzo n.6313 e alla data del rilascio del certificato, avvenuto il 21.11.2022, il nucleo familiare [REDACTED] (v. All.10)

**26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI TALI DOCUMENTI.**

Dal certificato di residenza risulta che [REDACTED] è residente in via Capannaguzzo n.6313 dall'epoca di acquisto dell'immobile (1966) fino ad oggi.

**27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' 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).**

Non è stata rilevata alcuna pendenza di cause ad eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile.

**28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE E' SOGGETTO.**

Gli Immobili sono soggetti all'Imposta di Registro in quanto intestati a persona fisica.

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.**

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.

**30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' 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") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA**



**CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.**

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (30.05.2023) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia all'esecutato e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 11). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 30.05.2023), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

**31) PROVVEDA INFINE AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO DI P.E.C., 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 REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.**

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 11).

La nota dei compensi, sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.

**NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE**

*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 la proprietà 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

<b>Allegato "A" *</b>
<b>Allegato - RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *</b>
<b>All.01 - COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b>
<b>All.02 - MAPPA CATASTALE, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE CATASTALI</b>
<b>All.03 - ELABORATI GRAFICI TITOLI ABILITATIVI</b>
<b>All.04 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA</b>
<b>All.05 - ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE</b>
<b>All.06 - VISURA CONSERVATORIA CON NOTE DI TRASCRIZIONE</b>
<b>All.07 - COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE</b>
<b>All.08 - PRECEDENTI TITOLI EDILIZI</b>
<b>All.09 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>
<b>All.10 - DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA</b>
<b>All.11 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *</b>
<b>* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale</b>

Cesena, li 15.03.2023

Con osservanza

CTU Stimatore

Arch. Enrica Rossi

