

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA**

Es. Imm. R.G.E. n. 91\2020 e

Es. Imm. R.G.E. n. 144\2021 riunite

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

**SOLUTION BANK SPA e**

**BANCO BPM SPA**

**c/o**

**\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e**

**\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**LOTTO UNO:** Intera proprieta' su abitazione in **villa bifamiliare** con **corte esclusiva e** adiacente lotto di **terreno di mq 1.028,00**. Beni siti in Comune di **Cesena (FC), Via Michelona, n. 220**, località San Cristoforo.

**LOTTO DUE:** Intera proprieta' su abitazione in **villa bifamiliare** con **corte esclusiva**. Beni siti in Comune di **Cesena (FC), Via Michelona, n. 250**, località San Cristoforo.

**LOTTO TRE:** Intera proprieta' su **villetta** da rimodernare **composta** da un **abitazione**, un **garage** e un **laboratorio artigianale e** dotata di **corte** di pertinenza. Immobile sito in Comune di **Cesena (FC), Via Vincenzo Bellini, 85** in zona "Monte".

## **SOMMARIO**

### **1. COMUNICAZIONI INVIATE AGLI ESECUTATI**

#### **A. LOTTO UNO**

**A.2 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA,  
DESCRIZIONE IMMOBILE E FOTO**

**A.3 PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO**

**A.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**A.5 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE**

**A.6 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

**A.7 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

**A.8 VINCOLI, VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI**

**A.9 FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI**

**A.10 ONERI SPESE e CONDOMINIALI**

**A.11 DESTINAZIONE URBANISTICA e CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA  
ATTUALE**

**A.12 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO**

**A.13 PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' e REGOLARITA'EDILIZIA**

**A.14 POSSIBILITA' DI SANATORIA**

**A.15 CENSO, LIVELLO o USO CIVICO**

**A.16 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

**A.17 FABBRICATI NON CENSITI**

**A.18 VARIAZIONI COLTURALI**

**A.19 STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE  
COMMERCIALE**

**A.20 PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO**

**A.21 VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

**A.22 DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA**

**A.23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE**

**A.24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO**

**A.25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO**

**A.26 CAUSE PENDENTI, ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE**

**A.27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

## **B. LOTTO DUE**

- B.2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA**
- B.3. PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO IMMOBILE E FOTO**
- B.4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
- B.5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE**
- B.6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**
- B.7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
- B.8. VINCOLI, VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI**
- B.9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI**
- B.10. ONERICONDOMINIALI**
- B.11. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE**
- B.12. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO**
- B.13. PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' e REGOLARITA'EDILIZIA**
- B.14. POSSIBILITA' DI SANATORIA**
- B.15. CENSO, LIVELLO o USO CIVICO**
- B.16. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**
- B.17. FABBRICATI NON CENSITI**
- B.18. VARIAZIONI COLTURALI**
- B.19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA**
- B.20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO**
- B.21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**
- B.22. DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA**
- B.23. CODICE FISCALE DEL DEBITORE**
- B.24. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO**
- B.25. CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO**
- B.26. CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE**
- B.27. REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

## **C. LOTTO TRE**

- C.2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA**

**DESCRIZIONE IMMOBILE E FOTO**

- C.3. PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO**
- C.4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
- C.5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE**
- C.6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**
- C.7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
- C.8. VINCOLI, VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI**
- C.9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI**
- C.10. ONERI E SPESE CONDOMINIALI**
- C.11. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA  
ATTUALE**
- C.12. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO**
- C.13. PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA e REGOLARITA' EDILIZIA**
- C.14. POSSIBILITA' DI SANATORIA**
- C.15. CENSO, LIVELLO o USO CIVICO**
- C.16. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**
- C.17. FABBRICATI NON CENSITI**
- C.18. VARIAZIONI COLTURALI**
- C.19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE  
COMMERCIALE DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**
- C.20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO**
- C.21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**
- C.22. DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA**
- C.23. CODICE FISCALE DEL DEBITORE**
- C.24. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO**
- C.25. CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO**
- C.26. CAUSE PENDENTI, ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE**
- C.27. REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

**DATI COMUNI AI TRE LOTTI**

**28 ISTANZA DI PROROGA**

**29-30. INVII E DEPOSITO ELABORATO PERITALE**

**NOTE FINALI**

**ELENCO ALLEGATI**

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 17.05.2021, dall'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro, di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

### **BENI PIGNORATI**

**LOTTO UNO:** Intera proprietà su abitazione in villa bifamiliare con corte esclusiva e adiacente lotto di terreno di mq 1.028,00. Beni siti in Comune di Cesena (FC), Via Michelona, n. 220, località San Cristoforo.

**LOTTO DUE:** Intera proprietà su abitazione in villa bifamiliare con corte esclusiva. Beni siti in Comune di Cesena (FC), Via Michelona, n. 250, località San Cristoforo.

**LOTTO TRE:** Intera proprietà su villetta da rimodernare composta da un abitazione, un garage e un laboratorio artigianale e dotata di corte di pertinenza. Immobile sito in Comune di Cesena (FC), Via Vincenzo Bellini, 85 in zona "Monte".

\*\*\*

### **QUESITO 1. Comunicazione all'esecutato della data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo.**

I debitori sono stati avvisati dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del sopralluogo a mezzo lettere raccomandate con ricevuta di ritorno, inviate il 16.12.2021 agli indirizzi indicati negli atti di pignoramento immobiliare (v. all.ti A.10- B.10-C.10).

I sopralluoghi sono stati effettuati: il 26.01.2022 nell'abitazione sita in Via Michelona,250; il 07.02.2022 nei beni siti in Via Bellini, 85 e il 22.03.2022 nei beni siti in Via Michelona, 220 alla presenza degli esecutati e del custode nominato dal giudice, lo stesso giorno sono stati eseguiti rilievi con il teodolite per verificare se alcuni manufatti (cancello, vialetto e tettoia per auto) insistevano sulle corti pignorate o su terreni di altre proprietà.

---

**A. LOTTO UNO**

---

**A.2 QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni**

**A.2.1. IDENTIFICAZIONE**

Intera proprietà su abitazione in villa bifamiliare con corte esclusiva e adiacente lotto di terreno di mq 1.028,00. Beni siti in Comune di Cesena (FC), Via Michelona, n. 220, località San Cristoforo.

**A.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta: \*\*\*\*\* n. a Cesena il \*\*\*\*\* proprietario per 1/1.

Il bene è distinto al **Fg 54** del Comune di **Cesena**:

- **abitazione part.IIa 87 sub 1**, Via Michelona, 220 p. S1-T-1, Cat. A/7 cl 2 vani 9, superficie catastale mq 261,00 (mq 229,00 escluse aree scoperte) R.C. Euro 1.278,23.

La terreno di pertinenza della villa bifamiliare, che comprende il sedime dell'abitazione e la sua porzione di corte esclusiva, è distinto al *Catasto Terreni* a partita 1 con il fg 54 del comune di Cesena, part.IIa 87 - Ente urbano di mq 2.930,00.

- **terreno agricolo**

**part.IIa 652**, qualità **seminativo**, **cl. 2** sup. **ha 00.10.28** R.D € 9,74 R.A € 6,64.

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BA2<sup>e</sup>) e AA<sup>f</sup>)

(v. all. A.3)

**A.2.1. NOTA**

La corte di pertinenza dell'immobile pignorato (part.IIa 87 sub 1) e il terreno adiacente (part.IIa

652) fanno parte, senza soluzione di continuità, di una **corte** più grande, recitata su più lati (con rete metallica, siepe e piante ad alto fusto) che **contiene anche particelle di altra proprietà** (part.lla 27, 702 e 703 del fg 54 di Cesena).

L'Esperto Stimatore terrà conto della necessità di far eseguire misurazioni con un teodolite per individuare e picchettare i confini di proprietà e di realizzare una nuova recinzione, applicando al valore ordinario **una detrazione di € 12.000,00** a compensazione dei costi e degli scomodi collegati.

### **A.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

- Pignoramenti immobiliari (rep. 927/2020 del 19.05.2020 e rep. 2121/2021 del 30.07.2021).

I **dati catastali** degli immobili di proprietà del sig. \*\*\*\*\* indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono a quelli attuali presenti in Catasto.**

- Note di trascrizione dei pignoramenti (art. 4790 del 03.06.2020 e art. 12772 del 24.09.2021).

I **dati catastali** degli immobili di proprietà del sig. \*\*\*\*\* indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli identificativi **attuali del Catasto.**

### **A.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



*Vista dall'alto della villa bifamiliare (google maps) e sovrapposizione alla foto di estratto di mappa*

Oggetto del pignoramento è un'abitazione con corte esclusiva e adiacente terreno agricolo che fa parte di una villa abbinata, sita in via vicinale Michelona (ai numeri 220 e 250) a San Cristoforo di Cesena. San Cristoforo è una frazione del quadrante nord-est del Comune di Cesena, poco distante dal quartiere fieristico e dal casello autostradale di Cesena Nord, attraversata dalla SP 105 e al confine con il Comune di Bertinoro. Via Michelona è una strada di campagna non asfaltata posta alle spalle del nucleo principale della frazione e a breve distanza da questo.

La villa ha tre piani (seminterrato, terra-rialzato e sottotetto) ed è costituita di due abitazioni contigue e parzialmente sovrapposte e unite per un tratto dei rispettivi portici ma con ingressi autonomi e separati e corti ugualmente distinte.

La villa ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto a falde con manto di copertura in tegole e grondaie in lamiera di rame. Le pareti esterne sono intonacate a civile e tinteggiate di colore tenue.

Il grande spazio attorno alla villa bifamiliare, separato visivamente dalla strada e da altri campi confinanti da una fitta ed alta siepe di piante e alberi, comprende senza soluzione di continuità le due corti esclusive delle abitazioni, un lotto di terreno di pertinenza di una delle due e alcune **particelle di terreno** e una casa agricola **di altra proprietà**). La casa agricola e parte dei terreni di altra proprietà hanno un ingresso autonomo dotato di un cancellata di fattura più semplice rispetto a quelle di accesso alle due abitazioni pignorate. La cancellata è posta oltre la casa agricola stessa, al termine della recinzione realizzata su Via Michelona. Nello stato attuale, una delle particelle di terreno di altra proprietà (mapp. 704 fg 54) non ha accesso autonomo dalla strada ed è raggiungibile solo tramite il cancello d'ingresso ai beni del LOTTO DUE.

L'intorno del fabbricato bifamiliare è destinato prevalentemente a giardino (prato punteggiato da alcuni alberi di medio ed alto fusto) ed è dotato di un pozzo in muratura collocato su suolo di altra proprietà e di aree destinate al parcheggio. La grande area recintata è divisa da una rete

posta sul confine tra le due corti di pertinenza delle abitazioni pignorate, rete che, peraltro, prosegue diritto in direzione sud separando anche le particelle di terreno di altra ditta.

L'esecutato ha dichiarato che l'impianto di illuminazione, pur diviso per le due abitazioni della villa, serve anche il terreno di altra proprietà sito all'interno della recinzione.

Si accede ai beni oggetto del LOTTO UNO (**abitazione** con corte esclusiva e adiacente lotto di terreno di pertinenza) attraverso l'ingresso stradale contrassegnato dal n. 220 di via Michelona. L'ingresso è costituito da un cancello carrabile di metallo lavorato e da un cancellino pedonale affiancati e sostenuti da due colonne di mattoni tinteggiate di color chiaro ed è separato dalla strada da una breve rampa rivestita di betonelle e da due bassi muretti di mattoni ugualmente tinteggiati. Dal cancello d'ingresso parte un vialetto, rivestito con betonelle, che conduce al giardino, alla villa e al terreno adiacente sul quale un piccolo spiazzo (posto poco dopo l'entrata) è destinato a parcheggio. Il terreno di pertinenza dell'abitazione comunica, come già detto, senza soluzione di continuità con la corte della casa colonica (mappale 27 del fg 54) che - pur afferendo al medesimo grande spazio nell'intorno della villa - appartiene ad altra proprietà e dispone di un suo accesso stradale autonomo. A sud il giardino dell'abitazione oggetto del LOTTO UNO è adiacente ad un'altra part.lla di terreno (mappale 703 del fg 54) non di proprietà i cui confini allo stesso modo non sono rilevabili in loco.

L'**abitazione** dispone di tre accessi (due posti sul lato sud ed uno su quello nord) rialzati di qualche scalino rispetto al piano del giardino. Uno dei due ingressi-sud è protetto da un portico sostenuto da colonne intonacate e tinteggiate, realizzato in adiacenza a quello dell'altra abitazione mentre l'ingresso nord è protetto da un pergolato con struttura in legno, ora coperto a tettoia da un soffitto in legno. I pavimenti del portico e della tettoia sono rivestiti con piastrelle di cotto rettangolari (dim. 20x40cm) e dello stesso materiale è anche il marciapiede che perimetra il resto dell'abitazione e il rivestimento dei gradini delle scale che immettono nei tre ingressi.

L'ingresso principale del lato sud è costituito da una porta di legno massello inserita in una nicchia di muratura con volta a tutto sesto – con la medesima forma delle altre arcate del

prospetto - e a cui si arriva superando una breve scalinata di quattro gradini. Le arcate che appartenevano ad una loggia, proseguono anche sul lato ovest e oggi costituiscono le finestre che illuminano un vasto spazio di soggiorno e che ci appaiono come degli archi vetrati, senza scuri o tapparelle.

Il soggiorno, che allo stato attuale ricomprende la superficie autorizzata come loggia, è posto a sinistra dell'ingresso principale e ci si arriva da uno spazio-disimpegno separato dal primo solo da un basso muretto. Il soggiorno ha uno sviluppo a L, con pareti e soffitto tinteggiati di bianco, pavimento rivestito con listoni di legno e - nell'angolo interno - un caminetto in muratura.

Il soggiorno immette nella cucina-pranzo, a cui è possibile accedere anche dall'ingresso dotato di porta-finestra posto sul lato nord dell'abitazione. Le finestre e le porte-finestra del piano terreno - con l'eccezione di quelle ad arco di cui abbiamo parlato - sono protette da scuroni di legno marrone e da inferriate metalliche. La cucina è separata dal soggiorno per mezzo di una porta di legno scorrevole, ha pavimenti rivestiti con mattonelle di ceramica marrone disposte in diagonale (dim.30x30cm), pareti tinteggiate di bianco e parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica bianche (dim.10x10cm).

Di fronte all'ingresso troviamo la scala interna a una rampa che scende al piano interrato e che è separata dal primo da una ringhiera metallica e, alla destra di questa, una stanza da bagno, uno studio e la scala a chiocciola che conduce al piano sottotetto. E' possibile accedere a quest'area dell'abitazione anche dal secondo ingresso-sud (costituito da una porta-finestra con telaio e scuroni in legno che è posto sotto il portico e, come il primo, è rialzato di quattro gradini dal piano della corte. Il bagno adiacente allo studio dispone di lavabo su supporto in muratura, wc e bidè di vetrochina bianchi e di una vasca da bagno; il soffitto è tinteggiato di bianco mentre il pavimento e le pareti sono rivestiti con piastrelle ceramiche verde-chiaro (dim. 20x20cm). Lo studio ha pareti e soffitto tinteggiati di bianco e pavimento rivestito con listoni di legno. La scala a chiocciola è costituita da scalini in legno agganciati a una colonna metallica e inseriti in una nicchia semicircolare di vetro-cemento che la separa dalle stanze adiacenti e che è completata

al piano superiore da una ringhiera metallica. Proseguendo entriamo nella zona notte che è costituita da un corridoio, due camere da letto e un bagno padronale. Il bagno dispone di doppio lavello, wc e bidè in vetrochina bianchi, di un box doccia e una vasca ad angolo. Il soffitto è tinteggiato di bianco mentre il pavimento è rivestito con mattonelle ceramiche celesti e le pareti con piastrelle ceramiche bianche e celesti. Il corridoio e le camere da letto hanno i pavimenti rivestiti con listoni di legno e le pareti tinteggiate, rispettivamente, di bianco, celeste e arancione. Il sottotetto è costituito da un grande ambiente centrale, da un bagno e da un ripostiglio/CT. Tramite due porte realizzate nel ripostiglio è possibile accedere alla zona del piano con altezza ridotta. La stanza principale e il bagno prendono luce da lucernai e la prima - che ha pareti e soffitto tinteggiati di bianco e pavimento di sughero - dispone anche di un condizionatore. Il bagno è dotato invece di lavabo con supporto in muratura, wc e bidè di vetrochina bianchi e di un box doccia. Il pavimento è rivestito con mattonelle (dim. 20x20cm) color giallo ocra e le pareti con piastrelle ceramiche bianche e giallo ocra.

Al seminterrato dell'abitazione è possibile accedere sia per via interne (per mezzo della scala che parte dall'ingresso-disimpegno) sia dall'esterno attraverso una scala in muratura ad una rampa che si sviluppa accanto alla parete-nord dell'edificio, in prossimità dell'ingresso esterno alla cucina, che ha gradini ricoperti con mattonelle di cotto ed è protetta da un basso muretto color cremisi.

Questo piano è composto da una lavanderia, da due stanze-deposito, da un grande disimpegno, da un bagno e da un vano ripostiglio che comprende il sottoscala. Il seminterrato è riscaldato e dispone di elettricità e acqua.

La lavanderia prende aria e luce da una finestra realizzata in parte fuori terra e in parte su bocca di lupo e dispone di due lavabi; ha pareti tinteggiate di bianco parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche bianche e pavimento realizzato con mattonelle di grès ceramico color cotto (dim. 30x30cm), così come le altre stanze del piano con l'eccezione del bagno, che dispone di wc, bidè e lavabo di vetrochina bianchi e di box doccia ed ha il pavimento rivestito con piastrelle

ceramiche gialle e le pareti rivestite con piastrelle bianche e gialle (dim. 20x20cm). Eccetto bagno e lavanderia le stanze hanno pareti e soffitti tinteggiati di bianco.

L'abitazione è dotata di tutti i principali impianti (TV, elettrico, idrico, termo-idraulico, condizionamento, citofonico, d'allarme, ecc). Il riscaldamento è dotato di termosifoni in acciaio e utilizza una caldaia a gas metano. Il proprietario ha dichiarato che l'impianto di condizionamento dotato di split posizionati in soggiorno, in una delle camere da letto e nel sottotetto, non funziona. Gli altri impianti appaiono funzionanti e sono dotati di certificazioni di conformità allegate all'ultima pratica edilizia depositata in Comune.

Lo **stato di manutenzione** dell'immobile, per quel che riguarda le strutture, le murature, i solai e le rifiniture appare nell'insieme **buono**, fanno eccezione alcuni segni di umidità o di muffa rilevate nel piano seminterrato.

La superficie commerciale dei beni pignorati assomma a **mq 313,81** mentre le superfici calpestabili dei singoli vani sono riportate nel dettaglio di seguito.

#### Prospetto superfici calpestabili dell'abitazione

(Sup.rilevate su progetti autorizzati e planimetrie catastali):

#### PIANO INTERRATO

cantina/lavanderia:	mq 19,10	disimpegno:	mq 18,20	cantina:	mq 9,80
cantina con sottoscala:	mq 3,10	wc di servizio:	mq 4,80	cantina:	mq 13,70

#### PIANO TERRA-RIALZATO

ingresso	mq 4,40	cucina:	mq 16,60	soggiorno + loggia:	mq 15,80 + 21,20
studio:	mq 10,80	bagno:	mq 6,10	disimpegno:	mq 11,10
bagno:	mq 8,10	letto:	mq 14,70	disimpegno notte:	mq 9,50
letto:	mq 15,80	portico:	mq 66,70 ca.		

#### PIANO SOTTOTETTO

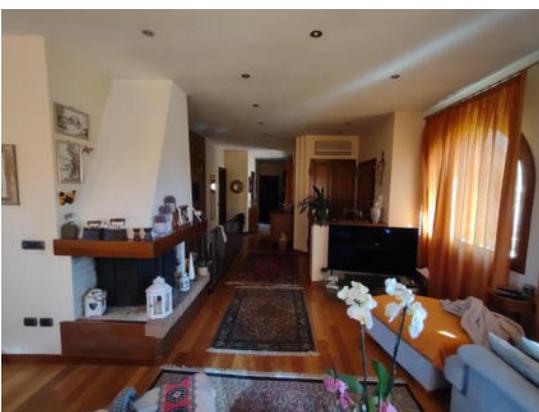
ripostiglio:	mq 47,90	ripostig./bagno non autorizzato:	mq 6,50	ripostiglio/CT:	mq 6,60
--------------	----------	----------------------------------	---------	-----------------	---------

### **A.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali (v. all. A.2) e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (v. all. A.1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



La porzione di villa bifamiliare che contiene l'abitazione del LOTTO UNO



L'ingresso principale e il soggiorno pranzo



Piano terra rialzato: cucina, camera da letto



Piano terra rialzato: una camera da letto, lo studio e i bagni



Piano sottotetto: il vano principale e il bagno non autorizzato



Piano seminterrato: la lavanderia e lo spazio disimpegno

**A.3. QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice  
esecutato e l'esatta loro provenienza**

**A.3.1. PROPRIETA'**

I beni pignorati, porzione di villa bifamiliare con corte esclusiva e lotto di terreno adiacente, risultano del sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per 1/1.

**A.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

Gli immobili sono intestati all'esecutato per:

- **atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito** (contratto di mantenimento) a rogito del notaio Marco Maltoni di Cesena del 14.05.2013 rep. 23.075, registrato a Forlì il 12.06.2013 al n.3959 serie 1T e trascritto a Forlì il 12.06.2013 all'art. 5951.

- **rettifica di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito del notaio Marco Maltoni di Cesena del 19.07.2013 rep. 23.513/15.090 trascritto a Forlì il 31.07.2013 all'art. 8081.

Per errore materiale, relativamente al terreno identificato con la part.IIa 652, era stato indicato foglio 52 anziché foglio 54 come corretto.

**(v. all. A.6).**

Il sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , con questo atto, ha acquisito l'immobile oggetto del LOTTO UNO dalla madre sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* che ne era proprietaria per aver edificato l'immobile su terreno già di sua proprietà ricevuto per:

- in parte, denuncia di successione a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* del 30.04.1982 registrata a Cesena il 25.10.1982 al n. 20 vol. 503, trascritta a Forlì il 19.01.1984 all'art. 780.

- in parte, con atto di donazione a rogito del notaio Carlo Alberto Angelini di Imola del 16.10.1984 rep. 5534, registrato a Imola il 26.10.1984 al n.1778 vol.164 e trascritto a Forlì il 02.11.1984 all'art. 8010.

- atto di divisione a rogito del notaio Carlo Alberto Angelini di Imola del 16.11.1984 rep. 5577,

registrato a Imola il 27.11.1984 al n. 1925 vol 164 e trascritto a Forlì il 03.12.1984 all'art. 8.691.

#### **A.3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nell'atto di provenienza è scritto:

*“La signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, a titolo di corrispettivo delle prestazioni di assistenza e mantenimento sopra descritte, cede e trasferisce, la piena proprietà al signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* che acquista sul seguente immobile: - porzione di casa di civile abitazione di fabbricato da cielo a terra sito in Cesena in via Michelona n. 220, costituita da un appartamento posto ai piani sotterraneo, terra e primo, con annessa corte pertinenziale di proprietà esclusiva, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue: Foglio 54 - P.Ila 87, sub. 1, R.C. 1.278,23”.*

La signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, è deceduta a Cesena il 18.09.2020.

\*\*\*

**A.4 QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.**

#### **A.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 13.09.2022 gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 423** del 14.02.2019 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 252/2019 del 11.02.2019, soggetto a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano.

Gravante: fg 54 di Cesena part.Ila 87 sub 1 e part.Ila 652.

- **Trascrizione n. 12772** del 24.09.2021 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 2121/2021 del 30.07.2021, soggetto a favore BANCO BPM SPA con sede a Milano.

Gravante: fg 148 di Cesena part.Ila 441 sub 1, 2 e 3 e fg 54 part.Ila 87 sub 1.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. all. A.7).

\*\*\*

**A.5 QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..**

Si allegano le planimetrie catastali attuali dei beni in oggetto, il quadro dimostrativo e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. A.2).

\*\*\*

**A.6 QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).**

Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena e all'Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (v. all. A.9).

\*\*\*

**A.7 QUESITO 7. L'E.S. 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 è occupato.....**

I beni pignorati sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

\*\*\*

**A.8 Quesito 8. L'E.S. 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 di natura condominiale o 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.**

**A.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

**A.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

I beni sono sottoposti alle prescrizioni e ai vincoli riportati negli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Cesena. Al momento valgono sia le prescrizioni del PRG. 2000, sia quelle del PUG che però deve completare l'iter per la sua approvazione

**A.8.2.1. NOTA.**

L'acquirente, prima di presentare pratiche edilizie o intervenire sull'immobile, dovrà consultare il nuovo strumento urbanistico (**PUG** - Piano Urbanistico Generale intercomunale di **Cesena** e Montiano), attualmente in fase di approvazione, per probabili modifiche a quello vigente.

(v. all. A. 5).

\*\*\*

**A.9 QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

*Non ne risultano.*

\*\*\*

**A.10 QUESITO 10. Verifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto nonché 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.**

L'abitazione è una porzione di villa bifamiliare con corte esclusiva e accesso indipendente. La villa non ha spese fisse comuni di gestione e manutenzione e l'esecutato ha affermato che, ad oggi, non sono previste spese straordinarie.

\*\*\*

**A.11 QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.**

Agli atti del procedimento RG n. 144/2021 risulta depositato il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal comune di Cesena per il terreno oggetto di pignoramento distinto con part.IIa 652 del fg. 54.

Nel CDU si certifica che il lotto che contiene i beni pignorati appartiene al territorio rurale - zona E – subambito della pianura bonificata (art. 67 NdA del PRG).

\*\*\*

**A.12 QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.**

\*\*\*

**A.13 QUESITO 13. *L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... 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 conformità degli impianti accessori.***

**A.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è risultato che il fabbricato che contiene i beni pignorati è stato realizzato con:

- **Concessione edilizia** n. **108** dell'**8 marzo 1991** rilasciata alla sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*per la "Costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione in località San Cristoforo, Via Michelona,
- **Concessione edilizia** n. **257** del **15 maggio 1995**, per proseguimento lavori di cui alla concessione edilizia n. 108/1991.
- **Concessione edilizia** n. **182** del **2 aprile 1999**, per completamento lavori di cui alle concessioni edilizie n. 108/ 1991 e n. 257/95 relative alla costruzione di fabbricato rurale d'abitazione in Via Michelona – località San Cristoforo.
- **variante del 12 luglio 2001** al completamento lavori conc. edilizie n. 108/ 1991 e conc. edilizie n. 257/95 relative alla costruzione di fabbricato rurale d'abitazione in Via Michelona – località San Cristoforo. La variante prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di un secondo alloggio, di una scala esterna per accedere al piano interrato e di un pergolato in legno.
- **Denuncia di Inizio di Attività (DIA)**, in data 9 ottobre 2002, Prot.G. n. 33550 EDIA n.1064-2002 in variante alla conc. ed. n. 182/99 per modifiche interne che prevedono anche alcune pareti divisorie nel sottotetto per la realizzazione di locali adibiti a ripostigli ai quali si accede mediante una scala a chiocciola in legno.

Il rilascio del **certificato di agibilità** al competente Comune è stato richiesto con domanda del 19.12.2002 n. EAT – 693 – 2002 di prot. gen. corredata anche di certificazione di conformità degli impianti.

In risposta alla richiesta depositata il 19.12.2002, il Responsabile del procedimento in data 03.01.2003 scrive: " da tale data decorrono i termini previsti dall'art. 4 del DPR n. 425 del 1994, in particolare comma terzo, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione, l'abitabilità **si intende attestata**... in caso di richiesta di documentazione integrativa, i tempi decorreranno dalla data di presentazione di quanto richiesto."

Alla comunicazione inviata dal Responsabile del procedimento il 03.02.2003 risulta allegato l'elenco della documentazione mancante. La pratica è stata inviata all'Ufficio Abitabilità il 23.01.2003 con l'elenco degli allegati necessari spuntati con f (fatto).

(v. all. A.4).

#### **A.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA**

Durante il sopralluogo sono state eseguite misurazioni a campione all'interno dei beni, è stata verificata la rispondenza della distribuzione interna e del tipo di aperture rispetto all'ultimo disegno depositato. Le verifiche consentono di affermare che **l'abitazione non è conforme** ai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate e qui allegate.

Non risultano nei progetti rilasciati in copia dall'Archivio del Comune di Cesena le seguenti opere:

##### Piano terra

1. ampliamento della zona giorno tramite la demolizione dei muri di divisione tra il soggiorno e lo spazio autorizzato a loggia, montaggio di infissi nelle aperture esterne della ex-loggia;

##### Piano sottotetto

2. realizzazione di un bagno in uno dei vani ripostiglio;
3. realizzazione di nuovi accessi alla parte di sottotetto più basso;

##### Corte di pertinenza

4. montaggio di una copertura in legno al pergolato.

Gli abusi elencati vanno considerati salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Cesena e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

\*\*\*

**A.14 QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**

In caso di vendita forzata occorre tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) è scritto:

*“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.*

Le modifiche alle aperture nel sottotetto possono essere legittimate presentando una pratica edilizia in sanatoria per opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio mentre gli ampliamenti al piano terra, la realizzazione del bagno al piano sottotetto e la copertura del pergolato non possono essere sanati perché contrastano con le norme di PRG vigente e con quelle del Regolamento edilizio. L'amministrazione comunale però è in procinto di approvare un nuovo Piano Urbanistico che potrebbe modificare le norme attuali.

L'acquirente, prima di procedere alla sanatoria, dovrà consultare il nuovo strumento urbanistico (**PUG** - Piano Urbanistico Generale intercomunale di **Cesena** e Montiano) e incaricare un professionista di fiducia che, a seguito della predisposizione di uno specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzazione dei singoli abusi, e, insieme all'acquirente deciderà, quali opere dovranno essere sanate e quali parti del progetto autorizzato ripristinate.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto che, essendo gli immobili pignorati differenti dai progetti depositati in comune, vi è necessità di affidare un incarico ad un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per lo studio della sanatoria e della possibilità di dover realizzare opere di adeguamento per ottenere la conformità sismica, del pagamento di una sanzione amministrativa e di diritti di segreteria, della necessità di predisporre variazioni catastali o di eseguire opere per il ripristino dello stato autorizzato applicando al valore ordinario **il coefficiente di riduzione 0,95**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

\*\*\*

**A.15 QUESITO 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 proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli**

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

\*\*\*

**A.16 QUESITO 16. L'E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione**

Si allega l'attestato di Certificazione Energetica n. 08079 – 355859 – 2022 rilasciato il 14.09.2022 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 14.09.2032 dal quale risulta che l'immobile ha:

**Classe energetica "E" EP tot 203,91 kwh/m2/anno.**

(v. all. A.11)

\*\*\*

**A.17 QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a**

*redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, 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....*

L'abitazione è accatastata in modo non conforme allo stato attuale. Con la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia sarà necessario provvedere anche alla variazione catastale.

\*\*\*

**A.18 QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....**

Il terreno agricolo, destinato al Catasto Terreni a seminativo è usato a giardino, percorso carrabile e parcheggio ma il cambio d'uso non risulta autorizzato.

\*\*\*

**A.19 QUESITO 19. L'E.S. 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 a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima..... per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**

**A.19.1. CRITERI ADOTTATI**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

#### **A.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Per la **stima di mercato** L'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il **costo unitario, per beni corrispondenti**:

- per beni a destinazione abitativa **da € 1.400,00 a € 1.600,00** al mq di superficie commerciale
- per i terreni agricoli da **€ 25.000,00/ha a € 35.000,00/ha** ma per i lotti di terreno di medie-piccole dimensioni adiacenti a corti di fabbricati il costo unitario va da **€ 10,00/mq a € 30,00/mq**

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021) nella fascia extraurbana/Regione Agraria 3 di Cesena /Sant'Andrea in Bagnolo, S. Martino in Fiume, Bagnile, Ronta, San Giorgio, La Pioppa, Gattolino, Macerone, Bagnile indicano per le abitazioni di tipo civile un costo unitario che varia da € 1.300,00 a € 1.600,00 al mq e per le ville e i villini un costo unitario che varia da € 1.400,00 a € 1.650,00 al mq. I Valori Agricoli Medi (VAM) per tipo di coltura pubblicati sul Bollettino n. 109 del 18.04.2021 della

Regione Emilia Romagna per i terreni agricoli siti in Provincia di Forlì-Cesena nella Regione Agraria 4 – Pianura Forlivese e Cesenate corrispondenti al tipo di colture rilevate nella visura catastale aggiornata risultano:

- per terreni a destinazione seminativo € 32.000,00/ha;

I valori unitari rilevati presso gli operatori si avvicinano a quelli pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio.

**Per la stima** dei beni a destinazione abitativa - trattandosi di abitazione in villa bifamiliare in buone condizioni, con rifiniture di qualità e con ampia corte di pertinenza esclusiva - si ritiene congruo applicare il **costo unitario di € 1.500,00/mq**, corrispondente al costo unitario medio rilevato presso gli operatori del settore immobiliare.

Il costo unitario scelto per il terreno, **€ 15,00/mq**, corrisponde al valore medio di mercato rilevati per i lotti adiacenti a corti di fabbricati.

#### **A.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Per l'immobile ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali. La loro utilizzazione permette di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato sono stati applicati i coefficienti: 0,50 alla superficie del piano interrato, del sottotetto e dei portici e il coefficiente 0,05 alla superficie della corte di pertinenza esclusiva.

#### **A.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE**

Il valore ordinario della porzione di villa bifamiliare (**abitazione** con corte di pertinenza esclusiva) ammonta a:

- mq 313,81 x 1.500,00/ mq = € 470.715,00

Il valore ordinario del **terreno** ammonta a:

- mq 1.028 x €/ mq 15,00 = € 15.420,00

Totale del valore ordinario dell'intero bene pignorato (fabbricati + terreni):

€ 470.715,00 + € 15.420,00. = € 486.135,00 *arrotondato* € 486.000,00.

Il valore ordinario totale dei **beni pignorati** risulta **€ 486.000,00.**

### **Detrazioni al valore ordinario**

Si applicano ai valori ordinari sin qui calcolati i coefficienti di riduzione dovuti:

a) per la regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi, compresi scomodi connessi  
coeff. 0,95:

€ 486.000,00 x 0,95 = € 461.700,00 arrotondati a € 462.000,00.

b) per le spese relative alla definizione dei confini, della divisione degli impianti della corte e per  
la realizzazione di una recinzione in rete metallica, si detrae la cifra forfetaria di € 12.000,00:

€ 462.000,00 – € 12.000,00 = € 450.000,00

c) per l'assenza della garanzia per vizi il 10% del valore finale (misura forfetaria predeterminata  
dal giudice) :

- € 450.000,00 – 10% = € 405.000,00.

Il **valore totale di stima finale** dei beni pignorati risulta **€ 405.000,00.**

**(Euro quattrocentocinquemila)**

\*\*\*

### **A.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

E' stata pignorata l'intera piena proprietà dei beni.

\*\*\*

**A.20 QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità  
dell'immobile....**

E' stata pignorata l'intera piena proprietà dei beni.

\*\*\*

**A.21 QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....**

**Indicando anche il valore locativo dell'immobile;**

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili con analoghe caratteristiche di ubicazione, dimensione, tipo di pertinenze e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 1.200,00 mensili.

Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

\*\*\*

**A.22 QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....**

I beni pignorati sono divisi catastalmente in più particelle ma, trattandosi di una abitazione con le sue pertinenze e di una pertinenza di terreno adiacente sulla quale sono stati realizzati il cancello di accesso alla proprietà, una zona parcheggio e il viale carrabile, l' E.S. ritiene che gli immobili siano più apprezzati ed appetibili se venduti in un **lotto unico**.

\*\*\*

**A.23 QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.**

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

\*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*

**A.24 QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato .... Estratto di matrimonio....**

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, iscritto nei registri di matrimonio di Cesena al n. 194- parte II – S.A. Reg. Uff. dell'anno 2001, rilasciato da detto comune e qui allegato, risulta che

il signor \*\*\*\*\* ha contratto matrimonio in Cesena in data \*\*\*\*\* con la Sig.ra \*\*\*\*\*n. a Cesenatico il \*\*\*\*\*.

Alla voce annotazione dell'estratto si legge:

“ con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

(v. all. A.8).

\*\*\*

**A.25 QUESITO 25. ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.**

Gli immobili sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia

\*\*\*

**A.26 QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.**

Non risultano trascrizioni di cause sugli immobili pignorati né nella relazione notarile e né nella visura ipotecaria attuale.

\*\*\*

**A.27 QUESITO 27. L'E.S. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....**

La vendita è assoggettata ad imposta di registro.

\*\*\*

---

## B. LOTTO DUE

---

**B.2 QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella**

**nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni**

### **B.2.1. IDENTIFICAZIONE**

Intera proprietà su **abitazione** in villa bifamiliare **con corte esclusiva**. Beni siti in Comune di **Cesena (FC), Via Michelona, n. 250**, località **San Cristoforo**.

### **B.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*n. a Cesena il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietà per 1/1.

I beni sono distinti al **Fg 54** del Comune di **Cesena**:

- **abitazione part.IIa 87 sub 2**, Via Michelona, 250 - p. S1-T-1, Cat. A/7 cl 2 vani 7,5, superficie catastale mq 264,00 (mq 246 escluse aree scoperte) R.C. Euro 1.065,19.

La terreno di pertinenza della villa bifamiliare, che comprende il sedime dell'abitazione e la sua porzione di corte esclusiva, è distinto al *Catasto Terreni* a partita 1 con il fg 54 del comune di Cesena, part.IIa 87 - Ente urbano di mq 2.930,00.

#### **NOTA.**

La corte di pertinenza dell'immobile pignorato (part.IIa 87 sub 2) fa parte, senza soluzione di continuità, di una **corte** più grande, in gran parte recitanta (con rete metallica, siepe e piante ad alto fusto) che **contiene**, oltre all'abitazione e la corte dei LOTTI UNO e DUE, **anche particelle di altra proprietà** (part.IIe 27, 704 e 703 del fg 54 di Cesena).

L'Esperto Stimatore terrà conto della necessità di far eseguire misurazioni con un teodolite per individuare e picchettare i confini di proprietà e della realizzazione di una nuova recinzione applicando al valore ordinario **una detrazione di € 12.000,00** a compensazione dei costi e degli scomodi collegati.

**(v. all. B.3)**

### **B.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

- Pignoramento immobiliare del 19.05.2020 (rep. 927/2020).

I **dati catastali** che identificano gli immobili di proprietà della sig. \*\*\*\*\* indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono a quelli** presenti al Catasto.

- Nota di trascrizione del pignoramento (art. 4790 del 03.06.2020) .

I **dati catastali** che identificano gli immobili di proprietà del sig. \*\*\*\*\* indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto Fabbricati**.

#### **B.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



*Vista dall'alto della villa bifamiliare (google maps) e sovrapposizione alla foto di estratto di mappa*

Oggetto del pignoramento è un'abitazione con corte esclusiva che fa parte di una villa abbinata, sita in via vicinale Michelona (ai numeri 220 e 250) a San Cristoforo di Cesena. San Cristoforo è una frazione del quadrante nord-est del Comune di Cesena, poco distante dal quartiere fieristico e dal casello autostradale di Cesena Nord, attraversata dalla SP 105 e al confine con il Comune di Bertinoro. Via Michelona è una strada di campagna non asfaltata posta alle spalle del nucleo principale della frazione e a breve distanza da questo.

La villa ha tre piani (seminterrato, terra-rialzato e sottotetto) ed è costituita di due abitazioni contigue e parzialmente sovrapposte e unite per un tratto dei rispettivi portici ma con ingressi autonomi e separati e corti ugualmente distinte.

La villa ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto a falde con manto di copertura in tegole e grondaie in lamiera di rame. Le pareti esterne sono intonacate a civile e tinteggiate di colore tenue.

Il grande spazio attorno alla villa bifamiliare, separato visivamente dalla strada e da altri campi confinanti da una fitta ed alta siepe di piante e alberi, comprende senza soluzione di continuità le due corti esclusive delle abitazioni, un lotto di terreno di pertinenza di una delle due ma anche una casa agricola e alcune **particelle di terreno di altra proprietà**). La casa agricola e parte dei terreni di altra proprietà hanno un ingresso autonomo dotato di una cancellata di fattura più semplice rispetto a quelle di accesso alle due abitazioni pignorate, posta oltre la casa agricola stessa al termine della recinzione in siepe realizzata su Via Michelona.

Una delle particelle di terreno di altra proprietà (mapp. 704 fg 54) non ha accesso autonomo ed è raggiungibile solo tramite il cancello d'ingresso e attraverso la corte di pertinenza dell'abitazione del LOTTO DUE.

L'intorno del fabbricato bifamiliare è destinato prevalentemente a giardino (prato punteggiato da alcuni alberi di medio ed alto fusto). La grande area recintata è divisa da una rete posta sul confine tra le due corti di pertinenza delle abitazioni pignorate, che però, a sud, rete che prosegue diritto in direzione sud separando le particelle di terreno di altra ditta.

L'esecutato ha dichiarato che l'impianto di illuminazione, pur diviso per le due abitazioni della villa, serve anche il terreno di altra proprietà sito all'interno della recinzione.

Si accede alla parte della villa che contiene l'**abitazione** oggetto del LOTTO DUE (n. 250 di via Michelona) attraverso un cancello carrabile di ferro lavorato, sostenuto da due colonne di mattoni parzialmente intonacate e tinteggiate di colore cremisi. A destra del cancello un cancellino più piccolo, analogo al primo, consente l'ingresso pedonale. I due cancelli sono arretrati di qualche metro dalla strada. A dividerli da questa c'è una rampa in leggera ascesa pavimentata con betonelle e con, ai due lati, un basso muretto di mattoni. Superato il cancello si entra in un giardino, coltivato prevalentemente a prato e punteggiato da alcuni alberi di medio ed

alto fusto che, senza soluzione di continuità comprende particelle di altra proprietà. Un vialetto conduce ad una tettoia per le auto con soffitto e struttura in legno (pilastri e travi) e copertura piana posta di fronte all'ingresso dell'abitazione. Il pavimento della tettoia e quello dello stradello sono rivestiti con le medesime betonelle della rampa d'ingresso alla proprietà.

L'ingresso all'abitazione è preceduto da un portico disposto sul lato sud dell'edificio, sostenuto da colonne intonacate e tinteggiate dello stesso colore delle pareti esterne della villa. L'abitazione dispone di un secondo portico sul lato est al quale è possibile accedere anche dalla cucina.

Il pavimento dei portici e quello del marciapiede che perimetra il resto dell'edificio sono rivestiti con piastrelle di cotto rettangolari (dim. 20x40cm).

Nel lato che guarda a sud, al portico si aggiunge anche una tettoia non autorizzata (sporgente rispetto al primo) con colonne e travi di sostegno in legno, soffitto di legno a vista, copertura protetta da una guaina e pavimento in assi di legno. Sul lato est, nel tratto di portico adiacente alla cucina dell'abitazione, è stato realizzato un camino-barbecue di mattoni. I portici a sud delle due abitazioni sono divisi - nei tratti confinanti - da graticci di legno o basse ringhiere, mentre le porzioni di giardino di pertinenza di ognuna delle abitazioni è stato suddiviso per mezzo di una rete di maglia metallica, che prosegue a sud tra le part.lla di altra proprietà

E' possibile entrare nell'abitazione attraverso quattro accessi (un portoncino in legno e tre porte-finestra) che immettono, rispettivamente, nel vano ingresso con doppio volume posto nella zona sud dell'edificio, nel soggiorno, nella cucina, e nella camera da letto.

Le porte-finestre sono protette da scuroni di legno e inferriate apribili. Dalla stanza d'ingresso si può accedere, alternativamente, alla zona giorno dell'abitazione, alle scale che conducono al soggiorno-studio nel sottotetto, ad un disimpegno che introduce alla zona notte (costituita da una camera da letto, da un bagno e da una stanza cabina-armadio) e al sottoscala destinato a guardaroba posto proprio di fronte la porta d'ingresso.

Oltre che dall'ingresso con soppalco la zona giorno è costituita dal soggiorno e dalla cucina-pranzo. La cucina ha pareti e soffitto tinteggiati di bianco, pavimenti rivestiti con mattonelle in cotto ed è riscaldata per mezzo di un termosifone verticale alto in tubolare di metallo bianco. Il soggiorno, l'ingresso e le stanze della zona notte hanno pareti e soffitti analogamente tinteggiati di bianco e pavimenti in parquet di legno. Il soggiorno dispone anche di un bel caminetto corrispondente, in pratica, a quello realizzato all'esterno sotto il portico.

Il bagno è dotato di wc e bidè, doppio lavabo, vasca da bagno e box doccia. I sanitari sono in vetrochina bianchi; i lavabo e la vasca sono incassati in strutture ricoperte con piastrelle ceramiche (dim. 10x10cm) turchesi e blu, come turchesi e blu sono le piastrelle che rivestono le pareti della stanza. I pavimenti sono ricoperti con piastrelle ceramiche quadrate (dim. 20x20cm) color turchese.

Le finestre in genere hanno infissi in legno con vetrocamera e non dispongono di tapparelle o di scuri. Quelle dell'ingresso, del bagno e del guardaroba hanno forma di oblò e sono poste nella parte alta della parete. Le porte interne sono tamburate in legno di colore scuro.

#### Piano sottotetto

Dalla stanza d'ingresso, attraverso due rampe di scale in muratura, è possibile accedere al piano sottotetto dell'abitazione. I gradini della scala sono rivestiti in legno e una ringhiera-corrimano ne segue il percorso sino al soppalco del piano superiore (usato anche come studio) da cui è possibile accedere ad un bagno (non autorizzato) e a due stanze-ripostiglio. Il soppalco e le stanze hanno pareti e soffitti tinteggiati di bianco e pavimenti in parquet di legno. Tutti i vani prendono luce da lucernari posti sul soffitto, così come il bagno che dispone di doppio lavabo, wc e bidè in vetrochina bianchi. Anche il bagno ha il soffitto tinteggiato di bianco mentre il pavimento, le pareti e il mobile in cui sono incassati i due lavabo sono ricoperti con mattonelle e piastrelle ceramiche verde chiaro di diversa tonalità. Dispone anche di un box doccia ed è riscaldata per mezzo di un termosifone bianco.

#### Piano seminterrato

Si può accedere al piano seminterrato sia attraverso un ingresso esterno che affaccia sul lato est dell'abitazione sia tramite una scala interna che dal disimpegno notte conduce al piano sottostante.

L'ingresso sul lato est che da progetto doveva essere carrabile, è stato ridotto di larghezza e ora è preceduto da una scalinata di sei gradoni rivestiti con mattoni grigi disposti di taglio ed è protetto da una tettoia (non autorizzata) realizzata con colonnine, travi e soffitto di legno e ha la copertura protetta da guaina. Ai lati della scala un basso muretto di mattoni ed una ringhiera metallica la dividono, rispettivamente, dal portico-est e dal marciapiede che perimetra la casa. Superata la porta di legno ci si trova in un ambiente attualmente utilizzato in parte come palestra in parte a deposito. Da questo primo ambiente è possibile accedere in altre tre stanze adibite, rispettivamente, a bagno di servizio, lavanderia e ripostiglio. Sul lato sinistro del grande vano che contiene la palestrina, una porta immette nella scala interna (due brevi rampe con scalini rivestiti di legno e con ringhiera di metallo) che porta alla zona-notte del PT dell'abitazione.

Con l'eccezione del bagno tutte le stanze di questo piano hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco e pavimenti ricoperti con mattonelle di grès ceramico color cotto chiaro disposte in diagonale. Il bagno (che dispone di wc, bidè e lavabo di vetrochina bianchi e di un box doccia) ha pavimento in mattonelle di ceramica giallo-zafferano, pareti rivestite per quasi tutta l'altezza con piastrelle ceramiche gialle e bianche ed è riscaldato per mezzo di un apparecchio termoarredo-scaldasalviette. Nella lavanderia, che dispone di due lavandini bassi di vetrochina bianca, le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche bianche.

L'abitazione è dotata di tutti i principali impianti (TV, elettrico, idrico, termo-idraulico, condizionamento, citofonico, ecc). Il riscaldamento è dotato di termosifoni in acciaio e utilizza una caldaia a gas metano. Gli impianti appaiono funzionanti e sono dotati di certificazioni di conformità allegate all'ultima pratica edilizia depositata in Comune.

Lo **stato di manutenzione** dell'immobile, per quel che riguarda le strutture, le murature, i solai e le rifiniture appare nell'insieme **buono**.

La superficie commerciale dei beni pignorati è di **mq 311,90**, misura calcolata al lordo delle murature di tamponamento e di divisione interna e rettificata da coefficienti di differenziazione, mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili dell'abitazione

(Sup.rilevate su progetti autorizzati e planimetrie catastali):

PIANO INTERRATO

cantina/lavanderia: mq 12,70      cantina:      mq 10,50      cantina:      mq 40,20

wc di servizio:      mq 6,50

PIANO TERRA

ingresso (doppia h): mq 16,20      soggiorno:      mq 35,30      cucina:      mq 18,70

guardaroba:      mq 9,10      disimpegno:      mq 5,40      bagno:      mq 9,80

letto matrimoniale      mq 15,20

portico ingresso + portico cucina:      mq 56,40

PIANO SOTTOTETTO

ripostiglio con affaccio su ingresso: mq 39,40      ripostig./bagno non autorizzato: mq 6,20

ripostiglio: mq 15,66      ripostiglio:      mq 21,42

**B.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali (v. all. B.2) e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (v. all. B.1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Porzione della villa bifamiliare che contiene l'abitazione oggetto del LOTTO DUE



Porzione della villa bifamiliare:prospetto laterale sud, tettoia non autorizzata



Tettoia non autorizzata per il parcheggio e vista dell'intorno della villa in parte di altra proprietà



Piano terra-rialzato: il soggiorno-pranzo; la cucina



Piano terra-rialzato: il bagno; la camera da letto; il locale guardaroba



Piano sottotetto: vista dall'ingresso del soppalco; bagno; locale ad uso servizio



Piano seminterrato: il locale con angolo palestra; il bagno e la lavanderia

**B.3 QUESITO 3. *Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutato e l'esatta loro provenienza***

**B.3.1. PROPRIETA'**

I beni risultano del sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*per 1/1.

**B.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

I beni pignorati sono intestati all'esecutato per::

- **atto di compravendita** a rogito del notaio Roberto Scotto di Clemente di Cesena del 24.09.2010 rep. 15.075/7550, registrato a Cesena il 01.10.2010 e trascritto a Forlì il 05.10.2010 all'art. 10.272. (v. all. A.6).

Il sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , con questo atto, ha acquistato l'intera proprietà dalla madre sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*che ne era proprietaria per aver edificato l'immobile su terreno di sua proprietà a lei intestato per:

- in parte, denuncia di successione a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* del 30.04.1982 registrata a Cesena il 25.10.1982 al n. 20 vol. 503, trascritta a Forlì il 19.01.1984 all'art. 780.

- in parte, con atto di donazione a rogito del notaio Carlo Alberto Angelini di Imola del 16.10.1984 rep. 5534, registrato a Imola il 26.10.1984 al n.1778 vol.164 e trascritto a Forlì il 02.11.1984 all'art. 8010 e per esserle successivamente stato assegnato in proprietà esclusiva con atto di divisione a rogito del notaio Carlo Alberto Angelini di Imola del 16.11.1984 rep. 5577, registrato a Imola il 27.11.1984 al n. 1925 vol 164 e trascritto a Forlì il 03.12.1984 all'art. 8.691.

**B.3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nell'atto di provenienza dei beni è scritto:

*"ARTICOLO 5 - La parte alienante garantisce:*

*- proprietà, disponibilità, provenienza e libertà di quanto trasferito da persone, cose, vincoli, canoni, livelli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per:*

- l'atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Cesena, giusta atto per notaio Francesco Sabattini di Cesena del 4 febbraio 1991, repertorio 23.971, trascritto a Forlì l'11 febbraio 1991 all'articolo 2.024; ...”.

Gravante, fra l'altro le originarie part.IIe n. 87 e 88 del foglio 54 del Catasto Terreni di Cesena, per l'edificazione di un fabbricato rurale ad uso abitazione, portante, fra l'altro, l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso indicata in progetto per almeno 10 (dieci) anni successivi all'ultimazione dei lavori.

Dalla chiusura dei lavori, comunicata al Comune di Cesena in data 03.01.2003, sono trascorsi i dieci anni di obbligo di mantenere la destinazione d'uso agricola.

\*\*\*

**B.4 QUESITO 4. *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.***

**B.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 13.09.2022 gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 4128** del 05.10.2010 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico ufficiale: notaio Scotto di Clemente Roberto, rep. 15076/7551 del 24.09.2010, soggetto a favore di BANCA POPOLARE DI LODI SPA con sede in Lodi.

Gravante: fg 54 di Cesena part.IIa 87 sub 2.

- **Iscrizione n. 727** del 17.03.2016 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico ufficiale: notaio Scotto di Clemente Roberto, rep. 19375/10347 del 15.03.2016, soggetto a favore di CREDITO DI ROMAGNA SPA con sede in Forlì.

Gravante: fg 54 di Cesena part.IIa 87 sub 2.

- **Iscrizione n. 423** del 14.02.2019 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico

ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 252/2019 del 11.02.2019, soggetto a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano.

Gravante: fg 54 di Cesena part.IIa 87 sub 2.

- **Trascrizione n. 4790** del 03.06.2020 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 927/2020 del 19.05.2020, soggetto a favore SOLUTION BANK SPA con sede a Forlì.

Gravante: fg 148 di Cesena part.IIa 441 sub 1, 2 e 3 e fg 54 part.IIa 87 sub 2.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (**v. all. B.7**).

\*\*\*

**B.5 QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..**

Si allega la planimetria catastale attuale del bene in oggetto, il quadro dimostrativo e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. B.2).

\*\*\*

**B.6 QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sofferirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).**

Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena e all'Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (**v. all. B.9**).

\*\*\*

**B.7 QUESITO 7. L'E.S. 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 è occupato.....**

I beni pignorati sono occupati dall'esecutato .

\*\*\*

**B.8 QUESITO 8. L'E.S. 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 di natura condominiale o 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.*

**B.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

**B.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Per i beni pignorati valgono le prescrizioni riportate nelle NTA del PRG 2000 Variante Generale di Cesena e nelle Norme del PUG adottato, per i lotti che ricadono nel tessuto urbano della zona nei pressi della Basilica del Monte, nel territorio denominato "città giardino" e sono sottoposti, tra l'altro, all'Art. 5.8.1 . (v. all. B.5).

**B.8.2.1. NOTA.**

L'acquirente, prima di presentare pratiche edilizie o intervenire sull'immobile, dovrà consultare il nuovo strumento urbanistico (**PUG** - Piano Urbanistico Generale intercomunale di **Cesena** e Montiano), attualmente in fase di approvazione, per probabili modifiche a quello vigente.

\*\*\*

**B.9 QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

*Non ne risultano.*

\*\*\*

**B.10 QUESITO 10. Verifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto nonché 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**

L'abitazione è una porzione di villa bifamiliare con corte esclusiva e accesso indipendente. La villa non ha spese fisse comuni di gestione e manutenzione e l'esecutato ha affermato che, ad oggi, non sono previste spese straordinarie.

\*\*\*

**B.11 QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale**

Il lotto di terreno di pertinenza e sedime del fabbricato oggetto del LOTTO DUE ha destinazione urbanistica residenziale e superficie inferiore a 5.000,00 mq pertanto non è necessario allegare al decreto di trasferimento il CDU.

\*\*\*

**B.12 QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.**

\*\*\*

**B.13 QUESITO 13. L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... 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 conformità degli impianti accessori.***

### **B.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è risultato che il fabbricato che contiene i beni pignorati è stato realizzato con:

- **Concessione edilizia n. 108 dell'8 marzo 1991** rilasciata alla sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la "Costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione in località San Cristoforo, Via Michelona,
- **Concessione edilizia n. 257 del 15 maggio 1995**, per proseguimento lavori di cui alla concessione edilizia n. 108/1991
- **Concessione edilizia n. 182 del 2 aprile 1999**, per completamento lavori di cui alle concessioni edilizie n. 108/ 1991 e n. 257/95 relative alla costruzione di fabbricato rurale d'abitazione in Via Michelona – località San Cristoforo.
- **variante del 12 luglio 2001** al completamento lavori conc. edilizie n. 108/ 1991 e conc. edilizie n. 257/95 relative alla costruzione di fabbricato rurale d'abitazione in Via Michelona – località San Cristoforo. La variante prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di un secondo alloggio, di una scala esterna per accedere al piano interrato e di un pergolato in legno.;
- **Denuncia di Inizio di Attività (DIA)**, in data 9 ottobre 2002, Prot.G. n. 33550 EDIA n.1064-2002 in variante alla conc. ed. n. 182/99 per modifiche interne che prevedono anche alcune pareti divisorie nel sottotetto per la realizzazione di locali adibiti a ripostigli ai quali si accede mediante una scala a chiocciola in legno.

Il rilascio del **certificato di agibilità** al competente Comune è stato richiesto con domanda del 19.12.2002 n. EAT – 693 – 2002 di prot. gen. corredata anche di certificazione di conformità degli impianti.

In risposta alla richiesta depositata il 19.12.2002, il Responsabile del procedimento in data 03.01.2003 scrive: " da tale data decorrono i termini previsti dall'art. 4 del DPR n. 425 del 1994, in

particolare comma terzo, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione, l'abitabilità **si intende attestata**... in caso di richiesta di documentazione integrativa, i tempi decorreranno dalla data di presentazione di quanto richiesto.”

Alla comunicazione del responsabile del procedimento del 03.01.2003 risulta allegato l'elenco della documentazione mancante. La pratica è stata inviata all'Ufficio Abitabilità il 23.01.2003 con l'elenco degli allegati necessari spuntati con f (fatto).

(v. all. B.4).

### **B.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA**

Durante il sopralluogo sono state eseguite misurazioni a campione all'interno dei beni, è stata verificata la rispondenza della distribuzione interna e del tipo di aperture rispetto all'ultimo progetto depositato. Dalle verifiche è emerso che **l'abitazione non è conforme** ai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate e qui allegate. Nei beni risultano eseguite le seguenti modifiche:

#### Piano seminterrato:

- trasformazione in scala della rampa carrabile d'accesso al piano;
- realizzazione di due finestre e una porta in luogo del portone carrabile nel vano principale (deposito attrezzi e macchine agricole nel progetto, cantina nella planimetria catastale);
- apertura nel vano principale di una porta per l'accesso al sottoscala;
- costruzione di una tettoia, con struttura e soffitto in legnaa copertura della scala (ex rampa)

#### Piano Terra

- costruzione di una tettoia, con struttura e soffitto in legno, addossata al prospetto sud e accessibile dal soggiorno;
- costruzione di una tettoia in legno nella corte, lungo il vialetto che dal cancello su Via Michelona raggiunge l'ingresso dell'abitazione, realizzata per proteggere l'area destinata a parcheggio

#### Piano sottotetto

- realizzazione di un bagno in un vano concessionato come ripostiglio.

Gli abusi sopra elencati vanno considerati salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente

risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Cesena e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

\*\*\*

**B.14 QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

In caso di vendita forzata occorre tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) è scritto:

*“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria”.*

Le modifiche alle aperture nel piano interrato possono essere legittimate presentando una pratica edilizia in sanatoria per opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio mentre la realizzazione del bagno al piano sottotetto e le due nuove tettoie costruite nella corte non possono essere sanate perché contrastano con le norme di PRG vigente e con quelle del Regolamento edilizio. L'amministrazione comunale però è in procinto di approvare un nuovo Piano Urbanistico che potrebbe modificare le norme attuali.

L'acquirente, prima di procedere alla sanatoria, dovrà consultare il nuovo strumento urbanistico

(**PUG** - Piano Urbanistico Generale intercomunale di **Cesena** e Montiano) e incaricare un professionista di fiducia che, a seguito della predisposizione di uno specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzazione dei singoli abusi, e, insieme all'acquirente deciderà, quali opere dovranno essere sanate e quali parti del progetto autorizzato ripristinate.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto che, essendo gli immobili pignorati differenti dai progetti depositati in comune, vi è necessità di affidare un incarico ad un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per lo studio della sanatoria e della possibilità di dover realizzare opere di adeguamento per ottenere la conformità sismica, del pagamento di una sanzione amministrativa e di diritti di segreteria, della necessità di predisporre variazioni catastali o di eseguire opere per il ripristino dello stato autorizzato applicando al valore ordinario **il coefficiente di riduzione 0,95**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

\*\*\*

**B.15 QUESITO 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 proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli**

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

\*\*\*

**B.16 QUESITO 16. L'E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione**

Si allega in doppia copia firmata in originale l'attestato , n. 08079 – 355850 – 2022 rilasciato il 14.09.2022 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 14.09.2032 nel quale risulta che l'abitazione ha la:

**Classe energetica "E" EP tot 168,80 kwh/m2/anno.**

(v. all. B.11)

\*\*\*

**B.17 QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, 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....**

L'abitazione è accatastata in modo non conforme allo stato attuale. Con la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia sarà necessario provvedere anche alla variazione catastale.

\*\*\*

**B.18 QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....**

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

\*\*\*

**B.19 QUESITO 19. L'E.S. 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 a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima..... per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**

#### **B.19.1. CRITERI ADOTTATI**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il**

**valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

#### **B.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Per la **stima di mercato** L'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti:

- per beni a destinazione abitativa **da € 1.400,00 a € 1.600,00** al mq di superficie commerciale

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021) nella fascia extraurbana/Regione Agraria 3 di Cesena /Sant'Andrea in Bagnolo, S. Martino in Fiume, Bagnile, Ronta, San Giorgio, La Pioppa, Gattolino, Macerone, Bagnile, indicano per le abitazioni di tipo civile un costo unitario che varia da € 1.300,00 a € 1.600,00 al mq e per le ville e i villini un costo unitario che varia da € 1.400,00 a € 1.650,00 al mq. I valori unitari rilevati presso gli operatori si avvicinano a quelli pubblicati dall'Osservatorio del

mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio.

**Per la stima** dei beni a destinazione abitativa - trattandosi di abitazione in villa bifamiliare, in buone condizioni e con rifiniture di qualità e ampia corte di pertinenza esclusiva - si ritiene congruo applicare il **costo unitario di € 1.500,00/mq**, corrispondente al costo unitario medio rilevato presso gli operatori del settore immobiliare.

### **B.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobile ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali. La loro utilizzazione permette di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato sono stati applicati i coefficienti: 0,70 alla superficie del piano sottotetto con h media 2,50; 0,50 alla superficie del piano sottotetto più basso e a quelle del piano interrato e dei portici e 0,10 alla superficie della corte esclusiva.

Totale superficie lorda rettificata mq 311,90 (superficie commerciale dei beni pignorati)

### **B.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE**

Il valore ordinario dell'intera proprietà dei beni pignorati ammonta:

abitazione:  $\text{mq } 311,90 \times 1.500,00/\text{mq} = \text{€ } 467.850,00$  arrotondato **€ 468.000,00**.

#### **Detrazioni al valore ordinario**

Si applicano ai valori ordinari sin qui calcolati i coefficienti di riduzione dovuti:

a) per la regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi, compresi scomodi connessi  
coeff. 0,95:

$\text{€ } 468.000,00 \times 0,95 = \text{€ } 444.600,00$  arrotondati a **€ 465.000,00**.

b) per le spese relative alla definizione dei confini, della divisione degli impianti comuni della corte e per la realizzazione di una recinzione in rete metallica, si detrae la cifra forfetaria di € 12.000,00:

€ 445.000,00 – € 12.000,00 = € 433.000,00

c) per l'assenza della garanzia per vizi il 10% del valore finale (misura forfetaria predeterminata dal giudice):

-€ 433.000,00 – 10% = € 389.700,00 arrotondato a € 390.000,00.

Il **valore totale di stima finale** dei beni pignorati risulta **€ 390.000,00.**

(Euro trecentonovantamila)

\*\*\*

#### **B.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

E' stata pignorata l'intera proprietà dei beni.

\*\*\*

#### **B.20 QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....**

E' stata pignorata l'intera proprietà dei beni.

\*\*\*

#### **B.21 QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....**

**Indicando anche il valore locativo dell'immobile;**

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili con analoghe caratteristiche di ubicazione, dimensione, tipo di pertinenze e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 1.200,00 mensili.

Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

\*\*\*

#### **B.22 QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in**

**più lotti.....**

L'E.S. ritiene che l'immobile oggetto di stima, abitazione in villa bifamiliare con corte esclusiva, non sia comodamente divisibile e perciò debba essere venduto in un **lotto unico**.

\*\*\*

**B.23 QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.**

Il codice fiscale della ditta esecutata è il seguente:

\*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*

**B.24 QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato .... Estratto di matrimonio....**

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal municipio di Cesena qui allegato, risulta che il signor \*\*\*\*\* ha contratto matrimonio in Cesena in data \*\*\*\*\* con la sig.ra \*\*\*\*\*n. a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) il \*\*\*\*\* con atto iscritto nei registri di matrimonio di detto comune al n. 137 P II S / Reg. – Uff. dell'anno 1997.

Alla voce annotazione dell'estratto si legge:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

“Con sentenza del Tribunale di Forlì n. 859/2014 RG CONT. N. 2013/14 in data 23.06.2014 depositata in Cancelleria il 29.07.2014 e passata in giudicato il 20.08.2014 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto”

**(v. all. B.8).**

\*\*\*

**B.25 QUESITO 25. ...stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.**

I beni pignorati sono occupati dall'esecutato.

(v. all. B.8).

\*\*\*

**B.26 QUESITO 26.** *L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.*

Non ne risultano.

\*\*\*

**B.27 QUESITO 27.** *L'E.S. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....*

La vendita è assoggettata ad imposta di registro.

---

## C. LOTTO TRE

---

**C.2 QUESITO 2.** *Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni*

### **C.2.1. IDENTIFICAZIONE**

Intera proprietà su villetta da rimodernare composta da un abitazione, un garage e un laboratorio artigianale e dotata di corte di pertinenza. Immobile sito in Comune di Cesena (FC), Via Vincenzo Bellini, 85 in zona "Monte".

### **C.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

- \*\*\*\*\* n. a Cesena il 0 \*\*\*\*\* proprietà per 1/6 in regime di sepazione dei beni.
- \*\*\*\*\* n. a Cesena il \*\*\*\*\* proprietà per 1/3.
- \*\*\*\*\* n. a Cesena il \*\*\*\*\* proprietà per 1/6 in regime di sepazione dei beni.

- \*\*\*\*\* n. a Cesena il \*\*\*\*\* proprietà per 1/3.

I beni sono distinti al **Fg 148** del Comune di **Cesena**:

- **garage part.Ila 441 sub 1**, Via Vincenzo Bellini, 85 - p.S1, Cat. C/6 cl 3 mq 22, superficie catastale mq 22,00 R.C. Euro 113,62.

- **abitazione part.Ila 441 sub 2**, Via Vincenzo Bellini, 85 - p.S1-T-1, Cat. A/7 cl 3 vani 9,5, superficie catastale mq 216,00 (mq 206,00 escluse aree scoperte) R.C. Euro 1.594,56.

- **laboratorio part.Ila 441 sub 3**, Via Vincenzo Bellini, 85 - p.S1, Cat. C/3 cl 5 mq 24, superficie catastale mq 28,00 R.C. Euro 140,06.

La **corte** di sedime e di pertinenza dell'immobile è distinta al **Catasto Terreni** a partita 1 con il fg 148 del comune di Cesena, **part.Ila 441** - Ente urbano di **mq 521,00**.

La part.Ila 441 **confina** con la part.Ila 438 del fg 148 di Cesena, con la via Vincenzo Bellini e con la via delle Scalette, salvi altri o aventi causa. (v. all. C.3.)

### **C.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

- Pignoramenti immobiliari (rep. 927/2020 del 19.05.2020 e rep 2121/2021 del 30.07.2021) per l'intera proprietà dei beni oggetto del LOTTO TRE.

I **dati catastali** degli immobili di proprietà del sig. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono a quelli** presenti attualmente in Catasto.

- Nota di trascrizione del pignoramento art.4790 del 03.06.2020 art. 12772 del 24.09.2021 per l'intera proprietà dei beni oggetto del LOTTO TRE.

I **dati catastali** degli immobili di proprietà del sig. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto**.

### **C.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



*Vista dall'alto della villa (google maps) e sovrapposizione alla foto di estratto di mappa*

Oggetto del pignoramento è una villetta unifamiliare dotata di un garage, un laboratorio artigianale e di una corte esclusiva sita al n. 85 di via Bellini a Cesena. Via Bellini fa parte del nucleo di prima edificazione dell'area definita "del Monte", poi divenuta una delle zone residenziali più apprezzate della città, a ridosso del Giardino pubblico e del centro storico cesenate.

L'edificio in oggetto è una costruzione degli anni '60 ampliata al piano seminterrato agli inizi degli anni '70 e che ancora conserva la tipologia e tutte le rifiniture di quei periodi. E' composta di tre piani (seminterrato, primo e sottotetto) ha struttura portante in muratura, solai in laterocemento, tetto a falde con manto di copertura in tegole e grondaie in lamiera di rame. Le pareti esterne sono per lo più ricoperte con mattoncini in cotto e alcune porzioni intonacate e tinteggiate di bianco.

La proprietà è separata dalla strada da un basso muretto bianco - sovrastato da una ringhiera metallica e da una folta vegetazione - lungo il quale sono stati ricavati un cancello carrabile con apertura manuale che fronteggia la porta del garage ed un cancellino pedonale (entrambi della medesima foggia della ringhiera) che conduce invece alla scala in cemento che porta al primo piano e all'ingresso principale dell'abitazione. Una seconda scala in muratura posta sul retro e

conclusa da un terrazzo con ringhiera metallica che arriva fino all'angolo dell'edificio conduce invece alla cucina e alla sala da pranzo.

I brevi vialetti che portano al garage e alla scala e il marciapiede che perimetra i quattro lati della costruzione sono ricoperti con mattonelle di cotto rettangolari. Attorno ad essi una vegetazione fatta di siepi e di alberi di medio fusto separa, anche visivamente, la villetta dalle proprietà confinanti.

Dal cancellino pedonale di via Bellini si accede dunque alla scala che sale al primo piano e conduce all'entrata principale dell'abitazione. La scala ha gradini in cemento ed è delimitata da un lato da un muretto di mattoni tinteggiato di bianco e dall'altro da una ringhiera metallica. Una seconda scala in muratura, più breve della prima, parallela alla facciata della casa arriva al medesimo pianerottolo (pavimentato con mattonelle rettangolari celesti) su cui si affaccia la porta d'ingresso in legno marrone.

Il **primo piano** è costituito da un ingresso-corridoio, un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, uno studio, due stanze da letto e due bagni. Le stanze hanno pareti e soffitti tinteggiati di bianco, con l'eccezione di una delle camere da letto che ha pareti rosa, della cucina (le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche decorate) e dei due bagni, che hanno pareti ricoperte con piastrelle ceramiche, rispettivamente, bianche e decorate sulla tonalità dell'azzurro. Il primo bagno dispone di wc, bidè e lavabo di vetrochina bianca mentre il secondo dispone anche di una vasca da bagno. Differenti invece i pavimenti. L'ingresso-corridoio ha pavimenti rivestiti con mattonelle quadrate bianche, il soggiorno pranzo con mattonelle esagonali curvilinee marrone chiaro, la cucina e il primo bagno con mattonelle quadrate blu, il secondo bagno con mattonelle decorate su fondo beige-grigio, lo studio e le due camere da letto con tozzetti in legno di forma quadrata.

Le finestre e le porte-finestra che affacciano dalla sala da pranzo e dalla cucina hanno infissi di legno con vetri semplici e dispongono, rispettivamente, di tapparelle e di scuroni di legno marrone. Alcune finestre del piano sono protette anche da inferriate metalliche.

Al piano **seminterrato** si può accedere da una porta d'ingresso posta accanto alla scala esterna che sale al primo piano, da una scala di comunicazione interna che scende dal corridoio del piano superiore (con gradini rivestiti con lastre di marmo Trani e un corrimano di legno) e dal garage dell'abitazione che è posto in comunicazione con le altre stanze del piano attraverso una porta interna. L'entrata esterna del garage è protetta da un portone di legno a quattro ante ed è in comunicazione diretta con il cancello carrabile di via Bellini .

Il piano è costituito, oltre che dal garage e dal laboratorio, da altri vani di servizio all'abitazione: un corridoio che lo attraversa longitudinalmente; una cantina con accesso dal laboratorio, una lavanderia; un locale guardaroba; un vano caldaia; un sottoscala; un bagno; un ripostiglio e un disimpegno.

Il laboratorio non ha accesso autonomo dalla corte, lo si raggiunge attraverso un disimpegno di pertinenza dell'abitazione.

I soffitti e le pareti delle stanze del piano seminterrato sono tinteggiati di bianco, con le sole eccezioni del bagno - le cui pareti sono rivestite fino a mezza altezza con piastrelle ceramiche quadrate con un decoro geometrico blu e rosso (le stesse del pavimento) e per il resto con piastrelle ceramiche bianche - e della lavanderia che ha una parte delle pareti rivestite con piastrelle bianche.

Differenti i pavimenti. Quello del corridoio è rivestito con piccole mattonelle bianche e celesti rettangolari alternate e poste in diagonale. Quello del laboratorio è in linoleum a quadri bianchi, grigi e celesti alternati e posti in diagonale e nel guardaroba è stata posata una moquette marrone. Quello della lavanderia ha mattonelle ceramiche con un disegno geometrico mentre il garage, la cantina e il locale caldaia hanno pavimenti in cemento.

Il bagno del piano è dotato di wc, bidè e lavabo di vetrochina bianca e di un box doccia mentre la lavanderia dispone di un lavandino di vetrochina bianca.

Il laboratorio, il bagno e il locale caldaia prendono luce da finestrotti alti mentre il guardaroba e la lavanderia dispongono di finestre più ampie con infissi in legno. Tutte le finestre e i finestrotti del piano seminterrato hanno infissi con vetri semplici e sono protetti con inferriate metalliche.

Dal corridoio di ingresso del primo piano, attraverso una scala in muratura ad una rampa, si arriva al piano **sottotetto**. La scala ha gradini ricoperti di legno e alzate rivestite con mattonelle ceramiche con decori ed è conclusa da una ringhiera metallica con corrimano di legno da un lato e da un corrimano di legno infisso nel muro dall'altro.

Il piano sottotetto è costituito da un soggiorno-studio, un bagno ed un terrazzo che affaccia sul lato nord-ovest del giardino.

La stanza principale ha pareti e soffitto tinteggiati di bianco e pavimento realizzati con tozzetti in legno. Il bagno dispone semplicemente di un wc ed un piccolo lavabo di vetrochina bianca, ha il pavimento ricoperto con mattonelle ceramiche con un decoro geometrico marrone e le pareti parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche color beige (dim. 7,5x15cm). Le finestre del piano e la porta-finestra che immette nel terrazzo hanno infissi in legno dotati di vetri semplici e tapparelle marroni.

Il terrazzo è delimitato per tre lati da un muretto rivestito internamente con piastrelle di cotto e ha il pavimento rivestito con mattonelle rettangolari grigio/beige.

L'abitazione è dotata dei principali impianti (TV, elettrico, idrico, termo-idraulico) che ad un esame a vista paiono rispettare la normativa dell'epoca di realizzazione. Gli impianti elettrico e idro-termico-gas non risultano essere forniti di conformità e tutte le utenze sono da attivare.

Lo stato di manutenzione dell'immobile appare nell'insieme corrispondente alla sua vetustà e perciò abbisogna di rimodernamento delle finiture e adeguamento degli impianti

La superficie commerciale dei beni pignorati è di **mq 358,20**, misura calcolata al lordo delle murature, mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili dell'unità immobiliare pignorata

(Sup.rilevate su progetti autorizzati e planimetrie catastali):

### PIANO SEMINTERRATO

Laboratorio sartoria:	mq	23,81	cantina:	mq	12,28	wc di servizio:	mq	5,92
ripostiglio/CT:	mq	6,29	guardaroba:	mq	9,68	lavanderia:	mq	8,80
ingresso/disimpegno:	mq	14,71	ripostiglio:	mq	6,29	disimpegno:	mq	3,33
garage:	mq	21,56						

### PIANO PRIMO

Ingresso/disimpegno:	mq	16,44	soggiorno/pranzo:	mq	41,40	cucina:	mq	9,30
studio:	mq	6,93	letto:	mq	13,50	letto:	mq	15,29
wc di servizio:	mq	4,20	bagno:	mq	5,94	terrazzo:	mq	11,89

### PIANO SECONDO/SOTTOTETTO

Studio/soggiorno:	mq	19,38	wc di servizio:	mq	1,43	terrazzo:	mq	10,35
-------------------	----	-------	-----------------	----	------	-----------	----	-------

### **C.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali (v. all. C.2) e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (v. all. C.1).



La villetta vista da Via delle Scalette e dalla Via Bellini



Fronte principale su Via Bellini e scala esterna di ingresso all'abitazione



Prospetti laterali e retro



Piano primo: il soggiorno, la cucina e il wc di servizio



Piano primo: il bagno, le camere da letto e la scala per il sottotetto



Sottotetto: Il soggiorno- studio nella terrazza e il wc di servizio



Piano seminterrato: la scala interna, il laboratorio artigianale e il wc di servizio



Piano seminterrato: Il garage e la lavanderia

**C.3 QUESITO 3. *Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutato e l'esatta loro provenienza***

**C.3.1. PROPRIETA'**

Il bene risulta dei sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*E \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per 1/2 di proprietà ciascuno.

**C.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

I beni pignorati sono intestati agli esecutati per:

- **denuncia di successione** al signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Cesena il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e deceduto in Cesena il 31 marzo 2010, registrata a Cesena il 22 luglio 2010 den. n.716, Vol. 9990 e trascritta a Forlì il 9 agosto 2010, art. 8859.

Il bene distinto al fg 148 di Cesena part.Ila 441 sub 1, 2 e 3 passava agli eredi, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in parti uguali fra loro.

- **atto di donazione** a rogito del notaio Marco Maltoni di Forlì del 14.05.2013 rep. 23.074/14.810, registrato a Forlì il 12 giugno 2013 al n. 3959 serie 1T e trascritto a Forlì il 12.06.2013 agli art. 5938 e 5939.

**(v. all. C.6).**

I sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , con l'atto del notaio Maltoni, hanno ricevuto in dono dalla madre, sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*e accettato, in ragione di metà ciascuno, la quota di 2/6 (due sest), l'immobile composto da un'abitazione, un garage e un laboratorio (fg 148 di Cesena part.Ila 441 sub 1, 2 e 3)

In conseguenza della donazione l'immobile in oggetto già di comproprietà dei signori \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno, diviene di comproprietà dei signori \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno pro indiviso.

Il sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* era proprietario del bene per aver costruito la villetta su terreno acquistato

con:

- atto di compravendita a rogito del notaio Corrado Ricchi di Cesena del 05.12.1967, trascritto a Forlì il 04.01.1967 agli art. 105.

### **C.3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nell'atto di provenienza si legge:

*"... a norma degli articoli 476 e 477 del codice civile la presente donazione comporta accettazione tacita di eredità...."*

Il notaio Dott.ssa Laura Rolando nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale in atti, redatta in data 28.10.2021, a tale proposito scrive:

*"..risulta accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* da parte dell'erede \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*". NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* da parte degli eredi \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*".*

\*\*\*

**C.4 QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.**

### **C.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 13.09.2022 gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 1058** del 18.03.2010 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1591/2019 del 07.11.2019, soggetto a favore BANCA POPOLARE DI LODI SPA con sede a Lodi.

Gravante: fg 148 di Cesena part.IIa 441 sub 1, 2 e 3.

- **Iscrizione n. 222** del 28.01.2019 ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione, rep. 1637/4519 del 25.01.2019, soggetto a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma..

Gravante: sulla quota di ½ di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*del bene distinto al fg 148 di Cesena part.Ila 441 sub 2.

- **Iscrizione n. 3458** del 20.11.2019 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1591/2019 del 07.11.2019, soggetto a favore SOLUTION BANK SPA con sede a Forlì.

Gravante: fg 148 di Cesena part.Ila 441 sub 1, 2 e 3.

- **Trascrizione n. 4790** del 03.06.2020 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 927/2020 del 19.05.2020, soggetto a favore SOLUTION BANK SPA con sede a Forlì.

Gravante: fg 148 di Cesena part.Ila 441 sub 1, 2 e 3 e fg 54 part.Ila 87 sub 2.

- **Trascrizione n. 12772** del 24.09.2021 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 2121/2021 del 30.07.2021, soggetto a favore BANCO BPM SPA con sede a Milano.

Gravante: fg 148 di Cesena part.Ila 441 sub 1, 2 e 3 e fg 54 part.Ila 87 sub 1.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (**v. all. C.7**).

\*\*\*

**C.5 QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..**

Si allegano le planimetrie catastali attuali del bene in oggetto e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. C.2).

\*\*\*

**C.6 QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).**

Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena e all'Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (**v. all. C.9**).

\*\*\*

**C.7 QUESITO 7. L'E.S. 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 è occupato.....**

Il bene pignorato **è libero.**

\*\*\*

**C.8 Quesito 8. L'E.S. 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 di natura condominiale o 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.**

**C.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

**C.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Per i beni pignorati valgono le prescrizioni riportate nelle NTA del PRG 2000 Variante Generale di Cesena e nelle Norme del PUG adottato, per i lotti che ricadono nel tessuto urbano della zona nei pressi della Basilica del Monte, nel territorio denominato "città giardino" e sottoposti all'Art. 5.8.1 . (v. all. C.5).

**C.8.2.1. NOTA.**

L'acquirente, prima di presentare pratiche edilizie o intervenire sull'immobile, dovrà consultare il

nuovo strumento urbanistico (**PUG** - Piano Urbanistico Generale intercomunale di **Cesena** e Montiano), attualmente in fase di approvazione, per probabili modifiche a quello vigente.

\*\*\*

**C.9 QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

*Non ne risultano.*

\*\*\*

**C.10 QUESITO 10. Verifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto nonchè 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**

Non vi sono beni comuni ad altre proprietà.

\*\*\*

**C.11 QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale**

Il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato oggetto del LOTTO TRE ha destinazione urbanistica residenziale e superficie inferiore a 5.000,00 mq pertanto non è necessario allegare al decreto di trasferimento il CDU.

\*\*\*

**C.12 QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.**

\*\*\*

**C.13 QUESITO 13. L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... 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 conformità degli impianti accessori.**

**C.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è risultato che il fabbricato che contiene l'abitazione pignorata è stato realizzato con:

- **licenza edilizia n. 107** rilasciata dal Comune di Cesena in data **1 marzo 1967** per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, in Via Bellini.

La dichiarazione di **fine lavori** per le opere oggetto delle licenza edilizia n. 107/67 e la richiesta della prescritta visita tecnico sanitaria è stata presentata in data **27.11.1967** (PG n. 21492) e sulla quarta pagina della richiesta è scritto "Conforme al progetto" e "**Abitabile**", firmato dall'Ingegnere capo dell'Ufficio e dall'Ufficiale sanitario, rispettivamente in data 9 maggio 1968 e 11 maggio 1968.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di:

- **concessione in sanatoria n. 12072** rilasciata dal Comune di Cesena in data **29 dicembre 1990** per lavori di "ampliamento del piano seminterrato tramite la realizzazione di un nuovo vano cantina e di un nuovo laboratorio di sartoria; ampliamento di un terrazzo al piano rialzato sul retro del fabbricato".

(v. all. C.4).

**C.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA**

Durante il sopralluogo sono state eseguite misurazioni a campione all'interno dei beni, è stata verificata la rispondenza della distribuzione interna e del tipo di aperture con l'ultimo disegno depositato.

Le verifiche possono far affermare che **l'abitazione è sostanzialmente conforme** ai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate.

Quanto affermato va però considerato salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Cesena e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

\*\*\*

***C.14 QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria***

\*\*\*

***C.15 QUESITO 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 proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli***

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

\*\*\*

**C.16 QUESITO 16. L'E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione**

- Abitazione (sub 2):

Nella Certificazione Energetica qui allegata n. 00826 – 356290 – 2022 rilasciata il 15.09.2022 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valida sino al 15.09.2032 è scritto:

**Classe energetica "G" EP tot 398,87 kwh/m2/anno.**

- Laboratorio (sub 3):

Nella Certificazione Energetica qui allegata n. 00826 – 356511 – 2022 rilasciata il 15.09.2022 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valida sino al 15.09.2032 è scritto:

**Classe energetica "G" EP tot 363,30 kwh/m2/anno.**

(v. all. C.11)

\*\*\*

**C.17 QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, 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....**

L'abitazione è accatastata in modo conforme allo stato autorizzato.

\*\*\*

**C.18 QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....**

*Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.*

\*\*\*

**C.19 QUESITO 19. L'E.S. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la detrmnazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima..... per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**

#### **C.19.1. CRITERI ADOTTATI**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

#### **C.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Per la **stima di mercato** L'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti (immobili con rifiniture e impianti da rinnovare) **da € 1.200,00 a € 1.400,00** al mq di superficie commerciale.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021) indicano per la zona B/2 **Centrale/Centro Urbano** del comune di Cesena un costo unitario che varia:

- per le abitazioni civili in un normale stato di manutenzione da € 1.700,00 a € 2.050,00 al mq
- per le abitazioni civili in un ottimo stato di manutenzione da € 2.050,00 a € 2.400,00 al mq
- per le Ville e i Villini e da € 1.750,00 a € 2.150,00 al mq .

I valori unitari rilevati presso gli operatori non coincidono con quelli pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, ma la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

**Per la stima** dell'immobile pignorato, abitazione con un garage, un laboratorio e una corte esclusiva, sito in una zona di pregio ma in uno stato di manutenzione che necessita di lavori di rinnovamento, si ritiene congruo applicare il **costo unitario di € 1.300,00/mq** corrispondente al costo unitario medio rilevato presso gli operatori del settore immobiliare per costruzioni similari.

### **C.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobile ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici

rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali. La loro utilizzazione permette di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per il calcolo della superficie commerciale rettificata dell'immobile, sono stati applicati i coefficienti: 0,50 alla superficie dei terrazzi, del garage e della parte a servizi del piano seminterrato e 0,10 a quella della corte esclusiva.

#### **C.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE**

Il valore ordinario dell'immobile pignorato dotato di un'abitazione, un garage, un laboratorio e una esclusiva ammonta a:

mq 358,20 x 1.300,00/ mq = € 465.660,00.

*Il valore ordinario di stima del bene si arrotonda a **€ 466.000,00.***

#### **Detrazioni al valore ordinario**

1. Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale (misura forfetaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 466.000,00 – 10% = € 419.400,00 arrotondato a 419.000,00.

Il **valore totale di stima finale** dei beni pignorati risulta = **€ 419.000,00.**

(Euro quattrocentotrentacinquemila).

\*\*\*

#### **C.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

E' stata pignorata l'intera piena proprietà dei beni.

\*\*\*

**C.20 QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....**

E' stata pignorata l'intera piena proprietà dei beni.

\*\*\*

**C.21 QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....**

**Indicando anche il valore locativo dell'immobile:**

Dalle ricerche effettuate risulta che l'immobile possa essere locato a corpo a € 700,00 mensili.

Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

\*\*\*

**C.22 QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....**

Si tratta di un immobile composto di tre unità immobiliari (un'abitazione, un garage e un laboratorio), più apprezzato sul mercato immobiliare se venduto in un **lotto unico** .

\*\*\*

**C.23 QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.**

Il codice fiscale dell' esecutato è il seguente:

\*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*

**C.24 QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato .... Estratto di matrimonio....**

a) Il signor \*\*\*\*\* ha contratto matrimonio in Cesena in data \*\*\*\*\* con la Sig.ra \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* n. a Cesenatico il \*\*\*\*\*.

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, iscritto nei registri di matrimonio di Cesena al n. 194- parte II – S.A. Reg. Uff. dell'anno 2001, rilasciato da detto comune e qui allegato, alla voce annotazione si legge:

“ con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.”

b) Il signor \*\*\*\*\* ha contratto matrimonio in Cesena in data \*\*\*\*\* con la sig.ra \*\*\*\*\* n. a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) il \*\*\*\*\* con atto iscritto nei registri di matrimonio di detto comune al n. 137 P II S / Reg. – Uff. dell’anno 1997.

Nell’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio rilasciato dal municipio di Cesena qui allegato, risulta alla voce annotazione:

Con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

“Con sentenza del Tribunale di Forlì n. 859/2014 RG CONT. N. 2013/14 in data 23.06.2014 depositata in Cancelleria il 29.07.2014 e passata in giudicato il 20.08.2014 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l’atto controscritto”

(v. all. C.8).

\*\*\*

**C.25 QUESITO 25. ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l’immobile....ove diversi dal debitore esecutato.**

L’immobile è libero (v. all. C.8).

\*\*\*

**C.26 QUESITO 26. L’E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l’attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull’immobile pignorato..... acquisendone copia.**

Non risultano trascrizioni al riguardo.

\*\*\*

**C.27 QUESITO 27. L’E.S. provveda a verificare il regime fiscale dell’immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....**

La vendita è assoggettata ad imposta di registro.

---

**DATI COMUNI AI TRE LOTTI**

---

**QUESITO 28.** *L'E.S. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia.....*

L'E.S. ha richiesto la proroga del termine per il deposito dell'elaborato peritale che le è stata concessa.

\*\*\*

**QUESITO 29-30.** *L'E.S. provveda, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita ....ad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati....*

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia allai creditore\i procedente\i, sia allai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che si allega\no al presente elaborato peritale.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dal quesito nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

\*\*\*

**NOTE**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di

stima, riportata in calce alla stessa;

- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Con osservanza.

Cesena, 24 settembre 2022

L'E.S.

**Arch. Elia Morandi**

ELENCO ALLEGATI:

**A. LOTTO UNO**

- all. A 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. A 2.** PLANIMETRIE, QUADRO DIMOSTRATIVO ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. A 3.** VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. A 4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. A 5.** STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. A 6.** ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. A 7.** VISURE CONSERVATORIA RR.II
- all. A 8.** CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- all. A 9.** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. A 10.** COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. A 11.** ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

**B. LOTTO DUE**

- all. B 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. B 2.** PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. B 3.** VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. B 4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. B 5.** STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. B 6.** ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. B 7.** VISURE CONSERVATORIA RR.II
- all. B 8.** CERTIFICATI ANAGRAFICI
- all. B 9.** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

- all. B 10.** COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. B 11.** ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

#### **C. LOTTO TRE**

- all. C 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. C 2.** PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. C 3.** VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. C 4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. C 5.** STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. C 6.** ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. C 7.** VISURE CONSERVATORIA RR.II
- all. C 8.** CERTIFICATI ANAGRAFICI
- all. C 9.** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. C 10.** COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. C 11.** ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA