

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare R.G. N° 108-2022

(R.G. Esecuzioni)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO UNICO

INTERA PROPRIETA'

**su FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (composto da due
appartamenti) E GARAGE, con CORTE PERTINENZIALE
in Cesena, località Monte via Raffaello Sanzio 30-34**



● IDENTIFICAZIONE CATASTALE

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

**su FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (composto da due appartamenti) E GARAGE,
con CORTE PERTINENZIALE**

in Cesena, località Monte via Raffaello Sanzio civ 30 e civ 34

DATI CATASTALI e CONFINANTI

**Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i
seguenti dati censuari:**

ABITAZIONE

Foglio 149, particella 366 SUB 1

**Categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 469,98 (APPARTAMENTO
piano S1 -T) Via Raffaello Sanzio civ 34**

ABITAZIONE

Foglio 149 , particella 366 SUB 5

**Categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita catastale € 578,43 (APPARTAMENTO piano
S1 -1) Via Raffaello Sanzio civ 34**

GARAGE

Foglio 149 , particella 366 SUB 4

**Categoria C/6, classe 2, mq 41, rendita catastale € 182,10 (GARAGE piano S1) Via Raffaello
Sanzio civ 34**

**Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto
Terreni del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:**

- Foglio 149 particella 366 ENTE URBANO di mq 449

Inoltre

**- Foglio 149 particella 260 SEMIN. ARBOR. di mq 89 (PORZIONE STRADALE VIA
RAFFAELLO SANZIO, FRONTE LOTTO DELL'EDIFICIO)**



Le unità godono dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare la corte comune (NON E' PRESENTE QUADRO DIMOSTRATIVO)

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED] nato Cesena il [REDACTED]

CF [REDACTED]

PROPRIETA' per 1 / 1

● DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato d'abitazione su lotto di terreno (corte urbana) nella zona residenziale cosiddetta del “ Monte “ di Cesena, lungo la via Raffaello Sanzio, ai civici 30 e 34.

L'immobile è un tipico villino degli anni '60...composto da due unità abitative, oltre a garage e servizi.

La corte lungo la via Raffaello Sanzio, completamente recintata sul fronte strada e sui confini con altri lotti residenziali, è su due livelli (poiché scende verso il retro del lotto), quasi completamente pavimentata in porfido ad opus incertum.

E' accessibile dalla pubblica via a mezzo di due passi carrabili (uno a destra ed uno a sinistra del fabbricato) ed un passo pedonale al centro del lotto.

Il fabbricato abitativo, si eleva su tre piani fuori terra, di cui uno seminterrato a servizi.

Si tratta di una costruzione con struttura in muratura, solai in latero-cemento, copertura in latero -cemento a falde.

Esternamente si presenta rifinita ad intonaco (con una modesta porzione rivestita in doghe di legno a livello del cornicione sul fronte strada; ed una porzione rivestita in sasso a livello della base sul retro e su di un fianco) manto di copertura in tegole di laterizio, lattonerie in lamiera di rame, infissi esterni avvolgibili in legno, aggetti di cornicioni e balconi intonacati e tinteggiati, ringhiere in ferro verniciato etc...



Il fabbricato è suddiviso in due appartamenti, entrambi con accesso pedonale dal fronte della pubblica via:

APPARTAMENTO PIANO RIALZATO, (foglio 149, p.la 366, sub 1) civico 30 di via Raffaello Sanzio, ha ingresso sul fronte strada da balcone, e si compone: ingresso, disimpegno, soggiorno, pranzo con annesso retro cottura, due camere da letto (di cui una con terrazzo sul retro) e bagno. Accesso dal retro cottura alla rampa di scale che accede al piano seminterrato, dove l'appartamento ha un vano cantina, oltre alla lavanderia con piccolo wc, disimpegno e sottoscala comuni.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO, (foglio 149, p.la 366, sub 5) civico 34 di via Raffaello Sanzio, ha ingresso sul fronte strada da balcone, a mezzo di vano scale, e si compone: ingresso con balcone fronte strada, disimpegno, soggiorno, pranzo con annesso retro cottura, due camere da letto (di cui una con terrazzo sul retro) e bagno.

Accesso dal vano scale alla rampa che accede al piano seminterrato, dove l'appartamento ha quattro vani cantina, oltre alla lavanderia con piccolo wc, disimpegno e sottoscala comuni.

GARAGE PIANO SEMINTERRATO, (foglio 149, p.la 366, sub 1)

Con accesso a mezzo di portone carrabile sul retro della corte, unico vano collegato a mezzo di aperture ai servizi del piano seminterrato.

Le finiture dell'edificio sono quelle tipiche dell'epoca di realizzo: vani con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in graniglia di marmo e ceramica, rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno e vetro doppio (inserito successivamente), avvolgibili esterni in legno, scala pavimentati in marmo con ringhiera in ferro verniciato, porte interne tamburate in legno, portoncini di ingresso in legno.

Impianti elettrici autonomi e sottotraccia, impianto idrico e termo-sanitario con caldaie a gas metano posizionate nel piano seminterrato, elementi termosifoni in ghisa.

L'impiantistica è dell'epoca di realizzo, e deve essere sicuramente verificata ed adeguata alla luce delle vigenti normative.

Il piano seminterrato a servizi ed il garage, hanno finiture decisamente più modeste:



pavimentazione in cemento, vecchia ceramica al wc, pareti e soffitti intonacati , infissi interni legno, finestre in ferro e vetro, serranda avvolgibile in lamiera al garage, impianti elettrici minimali etc...

Le condizioni di manutenzione generali dell'immobile, sono normali (vista l'età) all'interno; sono mediocri all'esterno poiché l'edificio necessita di interventi di manutenzione: segni di distacco della tinta ed intonaco ai cornicioni, al plafone dei balconi ed in alcune zone delle facciate; intonaco esterno del piano seminterrato da sistemare su di un lato (già oggetto di sistemazione sui restanti lati); pavimentazione in porfido della corte esterna da sistemare e ripristinare; avvolgibili esterni in legno da cambiare etc...

La superficie commerciale del fabbricato è complessivamente pari a mq 328 circa (compresa la corte pertinenziale).

● PERTINENZA e PROVENIENZA

I beni pignorati, di cui al presente lotto, risultano:

in proprietà del Signor [REDACTED] in forza di:

- per la quota pari ad 1/2 per successione in morte di [REDACTED], deceduto in data 03-02-1993, registrata a Cesena, e trascritta a Forlì il 12-08-1944 art. 6390
- per la quota pari ad 1/2 per atto di DONAZIONE in data 31-10-2008 repert. 207.475 raccolta 44.516, a rogiti Dott. Antonio Porfiri in Cesena.

● REGIME FISCALE

L'immobile è intestato a PERSONA FISICA PER CUI E' SOGGETTO A REGISTRO

● STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, le unità abitative che compongono risultano:

APPARTAMENTO piano rialzato civ 30, con servizi piano seminterrato (foglio 149, p.lla 366, sub 1) abitato dal Signor [REDACTED] ([REDACTED] 30-12-1959) in forza di contratto



di locazione ad uso abitativo , registrato a Cesena in data 28-12-2016 n° 6903 serie 3T, inizio locazione in data 01-01-2017 durata 3 anni sino al 31-12-2019, prorogato tacitamente tra le parti sino al 31-12-2023.

Canone annuo € 7.200,00 (rate mensili anticipate di € 600,00).

APPARTAMENTO piano primo civ 34, con servizi piano seminterrato (foglio 149 p.lla 366 sub 5) abitato dal Signor [REDACTED] ([REDACTED] 14-10-1985) e [REDACTED] ([REDACTED] 01-10-1974) in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, registrato a Cesena in data 28-12-2016 n° 6902 serie 3T, inizio locazione in data 15-12-2016 durata 3 anni sino al 14-12-2019, prorogato tacitamente tra le parti sino al 14-12-2023.

Canone annuo € 7.200,00 (rate mensili anticipate di € 600,00).

IL GARAGE (foglio 149, p.lla 366, sub 4) risulta libero e nella disponibilità del soggetto esecutato.

- **SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94**

AUTORIZZATIVI EDILIZI

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cesena sull'immobile in oggetto, è risultato che lo stesso è stato edificato in forza di autorizzazione edilizia PGN 7481 del 12-05-1959.

Abitabilità n°4355 / 1961 del 16-01-1963, con sopralluogo di verifica in data 13-02-1962, esito conforme.

REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto, sulla base dei progetti allegati alla autorizzazione edilizia sopracitata si riscontrano le seguenti difformità:

la sagoma del piano seminterrato è difforme e più ampia sul fronte strada, rispetto al progetto approvato

sono presenti diverse difformità interne e difformità prospettiche relativamente alle aperture



NECESSITA SANATORIE

Le opere non conformi sopraelencate, rientrano nelle tolleranze di cui all'art 19 comma 1 ter legge regionale 23 del 2004 e successive modifiche, poiché sono opere eseguite in difformità dal progetto direttamente all'atto della costruzione, ed in particolare in quanto esiste abitabilità con visita di sopralluogo ed esito conforme.

Per tanto non si ritengono necessarie sanatorie.

PLANIMETRIE CEU

Le planimetrie catastali urbane del fabbricato differiscono rispetto lo stato dei luoghi, per alcune difformità ed imprecisioni grafiche.

Non si ritiene necessario eseguire variazione catastale in questa fase, poiché l'immobile è comunque compiutamente rappresentato nella sua consistenza.

● *STIMA DEL BENE*

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, **MONOPARAMETRICO** in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI). Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona residenziale di pregio, delle dimensioni, della localizzazione, delle condizioni attuali dell'edificio abitativo, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato



**FABBRICATO D'ABITAZIONE COMPOSTO DA DUE UNITA' ABITATIVE ,
OLTRE A GARAGE E CORTE a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari
a: SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER
ASSENZA DI GARANZIA**

Valore arrotondato euro 500.000,00 (cinquecentomila/00).

Valore locativo euro 1.400,00 / mensili (millequattrocento/00).

Cesena, il 24-07-2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbri Geometra Davide

