

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 53\B - 47042 Cesenatico – FC –
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com

TRIBUNALE di FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 95\2025 (Cartabia)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. DANILO MAFFA

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
con
ALLEGATI

LOTTO UNICO
Comune di Cesenatico, località Santa Teresa,
via Ticino n° 23\A

Appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: Avv. Simone Giorgini

SOMMARIO

**LOTTO UNICO - Appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra
sito in Cesenatico, località Santa Teresa, via Ticino n° 23/A**

01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.	3
02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	4
02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	4
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	7
02.2.1	COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.	pag.	15
02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	18
02.3.1	COMMENTI	pag.	20
02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	21
02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	34
03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	42
03.1	PROPRIETA'	pag.	42
03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	42
03.2.1	COMMENTI	pag.	43
03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	44
03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	44
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	44
05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	47
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	47
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	48
08	VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	48
08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	48
08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	49
08.3	VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag.	49
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	50
10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	51
11	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	52
12	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	52
12.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	52
12.1.1	COMMENTI	pag.	56
12.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	57
12.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.	pag.	58
13	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	61
14	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	66
15	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	66
16	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	67
17	AGGIORNAMENTI CATASTALI - CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	68
18	VARIAZIONI CULTURALI	pag.	68
19	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	69
19.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	69
19.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	71
19.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	75
19.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	79
19.5	VALORE FINALE DI STIMA DEI BENI - INTERA PROPRIETA'	pag.	81
20	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	83
21	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	83
22	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	92
23	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	92
24	STATO CIVILE ESECUTATO	pag.	92
25	CERTIFICAZIONE di RESIDENZA OCCUPANTI L'IMMOBILE	pag.	93
26	CAUSE PENDENTI SULL'IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	93
27	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	93
29-30	INVIO TELEMATICO ELABORATO E COMUNICAZIONE INVIO ALLE PARTI	pag.	94
31	NOTE DELL'ESPERTO	pag.	95
32	ELENCO ALLEGATI	pag.	95

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 53\B**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 17.07.2025 da parte del G.E. Dott. Danilo Maffa, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 24.07.2025, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il primo sopralluogo in loco in data 08.09.2025 unitamente al nominato **Custode** dell'immobile (**Avv. Simone Giorgini**), descrivo quanto segue.

LOTTO UNICO
PREMESSA ALLEGATI
TUTTI I DOCUMENTI DI SEGUITO CITATI, SI RIFERISCONO
A QUELLI ALLEGATI ALLA PERIZIA TRIBUNALE

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.....

Il debitore è stato avvisato a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso in data 05.08.2025, presso la sua residenza, come desunta da verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesenatico, che risultata corrispondente a quella indicata nel pignoramento.

Alla data indicata nella comunicazione dell'Esperto Stimatore (08.09.2025) **è stato possibile eseguire il sopralluogo.**

La raccomandata inviata è stata ricevuta dall'esecutato e si allega (**v. doc. 01**)

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI..... (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)

02.1) IDENTIFICAZIONE

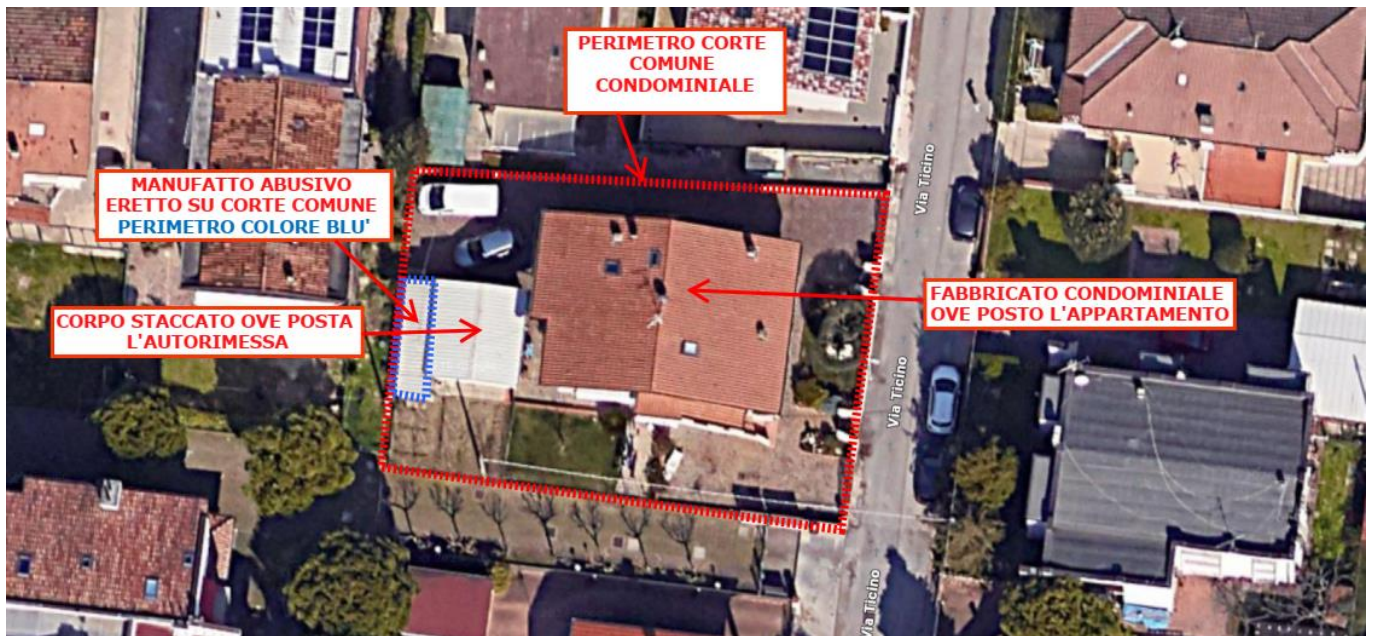
PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO relativamente a:

Appartamento al piano primo con ingresso autonomo mediante rampa scala esterna (sub 9 b.c.n.c. a tutti i sub) ed annessa **autorimessa** al piano terra in corpo staccato, oltre ai proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni in quota di 1\2 (art. 1117 e seg. c.c.), il tutto ubicato in edificio principale [appartamento] e corpo secondario [garage], eretti su lotto pertinenziale di terreno di mq 535 catastali (area coperta e scoperta).

L'immobile è ubicato nel Comune di Cesenatico, Viale Ticino n° 23/A ed è posto in località Santa Teresa di Cesenatico e dista circa 1 Km dal porto canale *leonardesco* di Cesenatico.

AEROFOTO DELLA ZONA





AEROFOTO DELL'IMMOBILE E DINTORNI

L'edificio principale si eleva su tre livelli fuori terra compreso il sottotetto (sottotetto **sub. 8 non pignorato**, da intendersi -v. **atto notaio Tiani del 13.01.1983 Rep. 3618\404** riportato anche al successivo paragrafo 03- in capo per 1\2 all'esecutato e per 1\2 ad altri soggetti, **attualmente accessibile mediante scala interna, solo dall'appartamento pignorato sub. 7)** e si compone nell'insieme di due unità abitative, oltre al sottotetto sub. 8, mentre il corpo secondario nell'insieme è composto da due autorimesse adiacenti, prive della parete di divisione interna; l'autorimessa pignorata sub. 5 è priva del portone di accesso, in quanto tamponato da muratura. L'accesso al momento è possibile solo attraverso l'altra **autorimessa sub. 4, non pignorata** e da intendersi, in forza dell'atto Tiani di cui sopra, in capo alla medesima ditta sopra indicata per il sottotetto.

L'acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese alla realizzazione della muratura di divisione interna ed alla demolizione della muratura per l'installazione del portone e consentire l'accesso all'autorimessa.

Dalla strada pubblica si accede direttamente alla corte comune dell'immobile e da questa, mediante rampa scala comune (sub. 9) si accede all'appartamento pignorato mentre all'autorimessa si accede direttamente dalla corte comune.

Alla data del sopralluogo (08.09.2025) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile; la corte comune risulta delimitata rispetto alle proprietà confinanti da recinzioni; la recinzione fronte strada è dotata di due distinti accessi pedonali e due distinti accessi carrabili.

Planimetria catastale rappresentativa

fuori scala



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

L'immobile risulta catastalmente distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Cesenatico**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 13, particella 419 subalterno 5

Zona Censuaria 2, Categoria C\6 di classe 3, consistenza mq 13, superficie catastale mq 13 e rendita catastale di euro 71,17 Viale Ticino n. 23 piano T

Foglio 13 particella 419 subalterno 7

Zona Censuaria 2, Categoria A\3 di classe 4, vani 5,5 e superficie catastale mq 126 ed escluse le aree scoperta mq 121 con rendita catastale di euro 440,28 Viale Ticino n. 23 piano 1

il tutto in capo alla ditta:

omissis

omissis

Dalle visure catastali eseguite, **risultano inoltre i seguenti beni**, così censiti:

Foglio 13, particella 419 subalterno 4

Zona Censuaria 2, Categoria C\6 di classe 3, consistenza mq 13, superficie catastale mq 13 e rendita catastale di euro 71,17 Viale Ticino n. 23 piano t

Bene Comune Censibile – Partita Speciale 0

Dalla Visura si rileva inoltre che **la detta unità, è stata costituita** quale **UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTI AFFERENTI del 09.04.1998**

[**n.d.r.:** trattasi dell'autorimessa al piano terra posta a confine con quella pignorata sub. 5]

Foglio 13, particella 419 subalterno 8

Zona Censuaria 2, Categoria C\2 di classe 2, consistenza mq 106, superficie catastale mq 54 e rendita catastale di euro 465,33 Viale Ticino n. 23 piano 2

Bene Comune Censibile – Partita Speciale 0

Dalla Visura si rileva inoltre che **la detta unità, è stata costituita** quale

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRALELEVAZIONE del 27.06.2008

[n.d.r.: trattasi del sottotetto soprastante l'immobile pignorato sub. 7 ed
accessibile solo da questa unità immobiliare]

Foglio 13, particella 419 subalterno 9

Bene Comune non Censibile – Partita Speciale A

B.C.N.C. AI SUB 4, 5, 6, 7, e 8 – CORTE E SCALA - Via Ticino n. 23 Piano T-1

Foglio 13, particella 419 subalterno 10

Bene Comune non Censibile – Partita Speciale A

B.C.N.C. AI SUB 4, 5, 6, 7, e 8 – CORTE - Via Ticino n. 23 Piano T-1

oltre alle parti comuni tali per destinazione e per legge *ex art. 1117 c.c.*

Il terreno su cui sorge l'intero e più ampio fabbricato ove posto l'immobile (area coperta e scoperta) risulta distinto al **Catasto Terreni** del Comune di **Cesenatico**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 13, particella 419, Ente Urbano di mq 535

PRECISAZIONE RELATIVA AL SOTTOTETTO SUBALTERNO 8

Il sottotetto, subalterno 8, non è stato pignorato.

Lo stesso, da **visura catastale**, risulta quale **bene comune censibile** mentre dall'**elenco dei subalterni**, risulta quale **unità ordinaria** (locale di deposito).

Non essendo il detto subalterno indicato nel pignoramento, in sede di sopralluogo (alla presenza del Custode), **l'esecutato NON ha consentito l'accesso ai detti locali.**

Dalla visione dei titoli edilizi meglio descritti al successivo paragrafo 12.1 risulta che il piano sottotetto, è stato edificato per sopraelevazione dell'esistente fabbricato, già costituito del piano terra e piano primo (all'epoca sub. 2 che per variazione catastale del 27.06.2008 -diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione- è stato variato con il nuovo ed attuale subalterno 7).

In punto di diritto, non v'è dubbio che il piano sottotetto sia da attribuirsi, per le rispettive quote (**già note** in riferimento all'**atto notaio Tiani del 13.01.1983** e nel medesimo indicate quali $1/2 + 1/2$) ai proprietari dell'appartamento al piano terra (sub. 6) ed a quello pignorato posto al piano primo (sub. 7) e che quindi per la **quota di 1/2** sia di proprietà **dell'esecutato.**

Nel caso di specie, essendovi un atto notarile chiaro, che come meglio si dirà anche in seguito, in dettaglio elenca le parti comuni, sulle quali venivano all'epoca (13.01.1983) trasferiti i diritti di $1/2$ di proprietà, che sono "*con l'appartamento* [n.d.r.: si tratta dell'appartamento posto al piano

terra, ex subalterno 2 ora subalterno 6] sono stati pure trasferiti i diritti di un mezzo indiviso sull'area cortilizia annessa e circostante l'intero fabbricato. [...] sono pure trasferiti i diritti condominiali pari ad un mezzo sulle parti comuni dell'intero fabbricato quali, l'area coperta su cui insiste lo stesso, le fondamenta, i muri portanti, il tetto e la relativa soffitta, scalinata e quant'altro ai sensi degli artt. 1117 e seguenti Codice Civile”

Ulteriormente va ribadito, che l'accesso al detto sottotetto, è possibile solo dall'appartamento pignorato (sub. 7) mediante scala interna.

Vista la particolarità, se vi sono i presupposti dati dai gravami iscritti presso i Pubblici Registri ed indicati nel pignoramento, il precedente, sentito il parere del Giudice a cui si rimanda, potrà procedere alla rettifica\integrazione del pignoramento, relativamente alla quota di spettanza dell'esecutato relativa al sottotetto subalterno 8 per la quota indivisa di 1\2 di proprietà che gli deriva dalla proprietà del sub. 7 pignorato.

A seguito di quanto sopra, potrebbe necessitare un'integrazione del presente elaborato peritale, che tenga conto del valore immobiliare di mercato dato dalla quota di spettanza all'esecutato del detto sottotetto, che prudenzialmente, in questa sede, nei successivi paragrafi di riferimento, NON sarà tenuto in conto dall'esperto.

Nel caso, in seguito, sentito il parere del Giudice, si dovesse optare per l'inserimento di tali subalterni 8 e 4 fra i beni da stimare, limitatamente alla quota di proprietà indivisa di 1\2 in capo all'esecutato, resta da

dirimere la questione del sottotetto sub 8, per la residua quota di 1\2 in capo a soggetti non eseguiti, in quanto trattasi di porzione del maggiore fabbricato, comunque SOLO accessibile attraverso l'immobile pignorato (sub. 7 appartamento al piano primo) e chi acquista l'appartamento al piano primo (pignorato) dovrà in seguito definire anche la questione economica con gli altri aventi diritto, per acquisire la detta quota di 1\2 ed ottenere così l'intera piena proprietà sia dell'appartamento pignorato sub. 7 che del sovrastante sottotetto sub. 8

Dalla visura catastale eseguita dall'esperto, il detto **sottotetto risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesenatico** con i seguenti dati censuari:

Foglio 13, particella 419 subalterno 8

Zona Censuaria 2, Categoria C\2 di classe 2, consistenza mq 106, superficie catastale mq 54 e rendita catastale di euro 465,33 Viale Ticino n. 23 piano 2

Bene Comune Censibile – Partita Speciale 0

Dalla Visura si rileva inoltre che **la detta unità, è stata costituita quale UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 27.06.2008**

In merito, visto tutto quanto sopra ed *in primis* l'atto notaio Tiani del 13.01.1983, **si esprimono dubbi, sulla corretta procedura di accatastamento del subalterno 8, quale bene comune censibile;** visto l'atto notarile che già attribuiva *la soffitta* in quota di 1\2 all'allora parte acquirente dell'appartamento al piano terra (e che per differenza, in quanto

negli atti notarili successivi questo aspetto relativo alla quota di 1\2 spettante sulle parti comuni, con specifica delle stesse come da atto Tiani, cronologicamente antecedente, non è stato trattato, la quota di spettanza dell'attuale esecutato sulle dette unità resta quella di 1\2), **la detta unità sottotetto sub. 8, la si sarebbe dovuta accatastare quale unità ordinaria cointestata** per la quota di 1\2 in capo alla ditta allora proprietaria dell'appartamento al piano terra (attuale sub. 6) e per la restante quota di 1\2 all'allora ditta proprietaria dell'appartamento al piano primo, attuale sub. 7. Si precisa altresì, che dalla lettura delle iscrizioni ipotecarie che hanno consentito il detto pignoramento, nella descrizione dei beni si fa riferimento al subalterno 5 (autorimessa) e subalterno 7 (appartamento) senza citare in alcun modo il subalterno 8 (sottotetto), **catastalmente costituito come tale prima dei titoli che hanno consentito l'iscrizione delle ipoteche che oggi ci interessano.**

Era altresì palese dai documenti catastali già esistenti alla data di sottoscrizione dei titoli che hanno consentito le iscrizioni ipotecarie sui beni pignorati, che l'accesso al sottotetto sub. 8, poteva avvenire solo attraverso l'appartamento sub. 7 pignorato e che il medesimo sottotetto, NON era di proprietà esclusiva dell'esecutato.

Da quanto sopra, **deriva la prudenza adottata dall'esperto, di NON procedere alla stima, nemmeno per quota, del piano sottotetto in quanto non indicato nel pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione e non visionato in sede di sopralluogo.**

Nell'atto notarile di provenienza del bene (04.10.2002), erroneamente a parere di chi scrive, NON si fa menzione dell'atto Tiani del 13.01.1983 (che all'epoca rientrava pure nel ventennio) e con ciò, senza indicare tutto quanto relativamente alle quote di diritti sui beni comuni era indicato nel medesimo atto Tiani.

PRECISAZIONE RELATIVA ALL'AUTORIMESSA SUBALTERNO 4

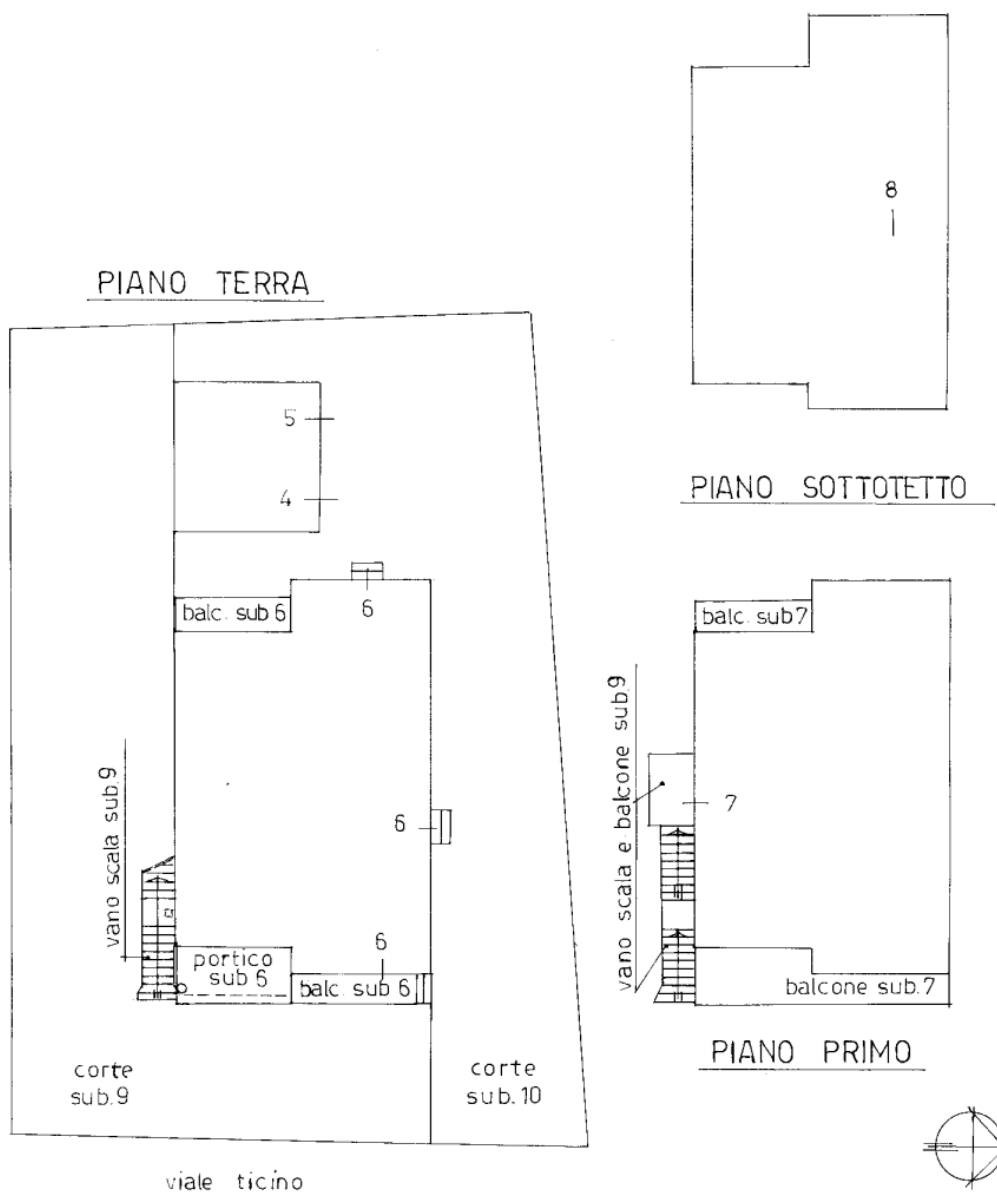
Per l'autorimessa, catastalmente individuata dal **subalterno 4 quale Bene Comune Censibile a valere tutto quanto sopra descritto per il sottotetto**, in quanto fabbricato edificato non già su area comune, bensì su area in capo per la quota di 1\2 di proprietà indivisa ad una ditta (quella dell'appartamento del piano terra all'epoca subalterno 1) e per la restante quota da ritenersi in capo all'allora ditta proprietaria dell'appartamento del primo piano (all'epoca subalterno 2).

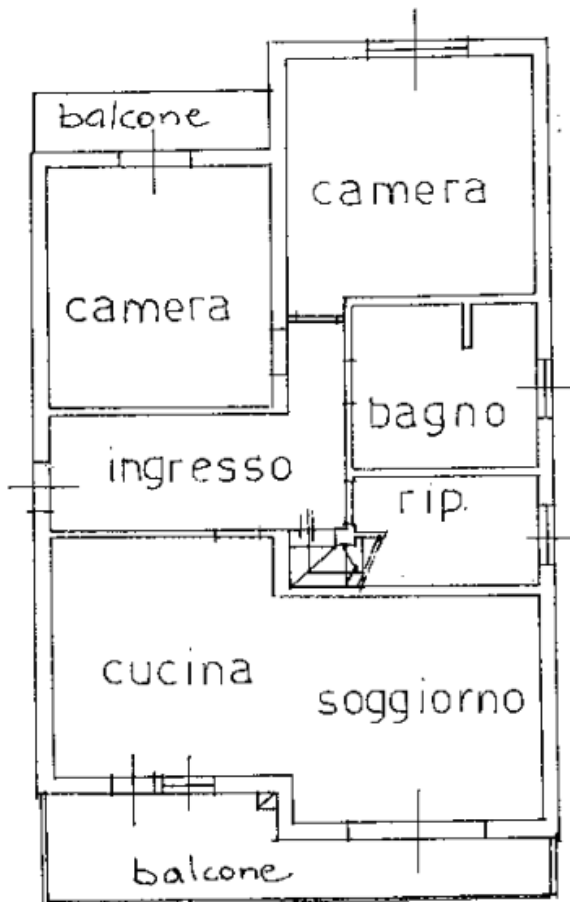
Si precisa altresì, che dalla lettura delle iscrizioni ipotecarie che hanno consentito il detto pignoramento, nella descrizione dei beni si fa riferimento al subalterno 5 (autorimessa) e subalterno 7 (appartamento) senza citare in alcun modo il subalterno 4 (autorimessa), **catastalmente costituito come tale prima dei titoli che hanno consentito l'iscrizione delle ipoteche che oggi ci interessano.**

Di seguito, nel testo dell'elaborato, **si inserisce il QUADRO DELLE PARTI COMUNI con L'ELENCO DEI SUBALTERNI e le PLANIMETRIE catastali degli immobili pignorati - fuori scala**

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	viale ticino	23	T			AUTORIMESSA
5	viale ticino	23	T			AUTORIMESSA
6	viale ticino	23	T			ABITAZIONE
7	viale ticino	23	1			ABITAZIONE
8	viale ticino	23	2			LOCALE DI DEPOSITO
9	viale ticino	23	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE E SCALA) COMUNE AI SUB.4-5-6-7-8
10	viale ticino	23	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) COMUNE AI SUB.4-5-6-7-8





PIANO TERRA

PIANO PRIMO
h = 270

02.2.1) COMMENTI

La planimetria catastale dell'appartamento sub. 7 è aggiornata rispetto allo stato dei luoghi, mentre quella dell'autorimessa sub. 5 non risulta aggiornata in quanto in loco, il portone di accesso è stato chiuso con muratura.

Resta da definire la questione del sottotetto ed in subordine anche quella dell'autorimessa al piano terra.

Nel caso l'immobile venisse posto in vendita per il solo sub. 7 (appartamento piano primo, oltre all'autorimessa sub. 5 al piano terra), l'acquirente dovrà successivamente rapportarsi con i legittimi proprietari del detto sottotetto ed in subordine con quelli, non esegutati, che detengono la quota di proprietà di 1\2, per procedere all'acquisto; in caso di disaccordo si dovrà rivolgere all'Autorità Giudiziaria.

Diverso sarebbe sotto il profilo dell'appetibilità commerciale (ed anche del valore finale di stima dell'immobile), se il detto sottotetto, per la quota di 1\2, venisse stimato (e venduto) unitamente all'immobile pignorato, **qualora ne ricorrano i presupposti**, come sopra già detto e **sentito in merito il parere del Giudice.**

L'intestazione catastale dei beni pignorati risulta corretta.

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati mediante le **planimetrie catastali rappresentative del medesimo (pc 419 subalterno 7 – appartamento piano primo – e pc 419 subalterno 5 -autorimessa al piano terra)**, che risultano depositata presso l'A.d.E. di Forli; per le stesse, **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52 come modificato dall'art. 19 co. 14° del d.l. 31 maggio 2010 n° 78, convertito in l. 30 luglio 2010 n° 122 precisato** che **le difformità edilizie riscontrate** (per l'autorimessa) fra

lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia delle Entrate.

Visto quanto sopra attestato dall'Esperto, **non necessita quantificare costi in deduzione dal valore di stima dell'immobile, per la redazione di nuove planimetrie catastali**, anche in considerazione del fatto che **l'acquirente dovrà procedere ad installare il portone all'autorimessa, come risultava in origine ed a costruire la muratura interna a delimitazione con l'altra autorimessa.**

L'immobile confina con ragione [...] ed altri (appartamento sottostante subalterno 6), Viale Ticino sul lato est, parti comuni da più lati; salvi se altri

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. 02, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Planimetria dell'immobile, Quadro Parti Comuni ed Elenco subalterni (v. doc. 02-A); mappa catastale recante l'indicazione dell'immobile (v. doc. 02-B); Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (v. doc. 02-C).

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL CRON. 2430 DEL 16.06.2025

I dati catastali indicati nel pignoramento, sono corrispondenti a quelli catastali, ovvero *Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico Foglio 13, particella 419 subalterno 5* [autorimessa]

particella 419 subalterno 7 [appartamento]

Non risultano riportati i dati catastali del **Catasto Fabbricati** relativi alle parti comuni all'immobile pignorato, *in primis* **foglio 13, particella 419 sub. 8** (b.c.c. da visura catastale, mentre da elenco subalterni qualificato quale locale di deposito; trattasi del sottotetto al piano 2) e **foglio 13, particella 419 sub. 4** (b.c.c. da visura catastale, mentre da elenco subalterni qualificato quale autorimessa; trattasi di una autorimessa al piano terra) ed **OLTRE** al **foglio 13, particella 419 sub. 9** (b.c.n.c. corte e scala comune ai sub. 4, **5**, 6, **7** e 8) e **foglio 13, particella 419 sub. 10** (b.c.n.c. corte comune ai sub. 4, **5**, 6, **7** e 8) e del **Catasto Terreni**, relativi al terreno su cui è eretto l'intero edificio *condominiale* di cui l'immobile qui oggetto di stima è porzione, ovvero **Foglio 13, particella 419**, Ente Urbano di mq 535. Nel pignoramento risultano **correttamente indicati i diritti spettanti all'esecutato sull'immobile pignorato "diritto di piena proprietà vantato da**".

Nel pignoramento, risulta riportata la dicitura:

"I suddetti immobili si sottopongono a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella effettiva consistenza, con le relative

accessioni, inerenze, dipendenze e pertinenze, quote comuni e condominiali, diritti, azioni, usi e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti.”

In sede di sopralluogo, l'esecutato **NON** ha concesso all'esperto ed al custode di ispezionare il sottotetto, in quanto dallo stesso **ritenuto autonoma unità immobiliare, non oggetto di pignoramento.**

In merito, si è già riferito sopra, pagg. 8 e 9 *PRECISAZIONE RIFERITA AL SOTTOTETTO*, lo stesso dicasi per l'autorimessa subalterno 4.

Si lascia al Giudice ogni decisione in merito, relativa ad indicare se il Pignoramento, sia da ritenersi già esaustivo per procedere alla stima dei detti subalterni 8 (sottotetto) e 4 (autorimessa) oppure se necessiti una integrazione del medesimo o altro ancora, visto che l'accesso al detto sottotetto non è stato consentito per le motivazioni sopra esposte.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 9077 DEL 10.07.2025

I dati catastali, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati** (subalterno 5 -autorimessa- e subalterno 7 abitazione).

Nel quadro “D” *Ulteriori Informazioni*, risulta, fra gli altri, riportato quanto segue:

[...] CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO “B” SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A

TUTTI GLI ANNESSI, QUOTE COMUNI E CONDOMINIALI, ACCESSIONI, INERENZE, DIPENDENZE E PERTINENZE, DIRITTI, RAGIONI, USI, AZIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.

02.3.1) COMMENTI

La mancata indicazione, nel Pignoramento Immobiliare, dei dati catastali dei beni comuni NON censibili al bene pignorato (fg 13 pc 419 sub 9 e 10) oltre a quelli del Catasto Terreno su cui sorge l'intero edificio condominiale (foglio 13, particella 419, E.U. di mq 535), a parere dello scrivente, **non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile in questione**, in quanto i soli **dati catastali del Catasto Fabbricati, identificano correttamente l'intero immobile oggetto di pignoramento per la intera e piena proprietà in capo all'esecutato.**

I dubbi permangono allo scrivente, relativamente ai beni comuni censibili (se poi giuridicamente da ritenersi tali visto anche l'atto notaio Tiani del 13.01.1983), subalterno 8 -sottotetto- e subalterno 4 -autorimessa, se da intendersi anch'essi pignorati o meno, che in via prudenziale, fatto salvo in merito ogni chiarimento del Giudice, NON sono stati presi in esame dall'esperto.

Nel caso di specie, deve comunque farsi riferimento anche a quanto sopra indicato nel quadro "D" della Nota di Trascrizione.

Fra l'altro, anche l'eventuale omissione dell'indicazione di eventuali beni comuni, che sono da intendersi quale **pertinenza** dell'immobile

principale pignorato ai sensi dell'art. 2912 c.c. “*Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata*”, sono pignorati anch'essi, in quanto il pignoramento della cosa principale si estende automaticamente anche alle pertinenze; quindi, l'eventuale mancato pignoramento pro quota del terreno su cui insiste l'intero fabbricato condominiale e la mancata indicazione dei beni comuni NON censibili (fg 13 pc 419 sub. 9 e sub. 10), non pregiudica **il futuro acquirente, che unitamente alla porzione di fabbricato pignorato acquirerà anche** i proporzionali diritti condominiali sugli enti e parti comuni; **diversa la questione**, a parere dello scrivente, **sui beni comuni censibili** subalterno 8 -sottotetto- e subalterno 4 autorimessa.

Il pignoramento immobiliare e la Nota di Trascrizione non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

INTERA e PIENA PROPRIETA' relativamente a:

Appartamento al piano primo con ingresso da rampa scala esterna (b.c.n.c. sub. 9) e **autorimessa** al piano terra in corpo staccato entrambi raggiungibili dalla corte comune, **oltre ai proporzionali diritti condominiali in quota di 1\2 relativamente alle parti comuni (b.c.n.c. sub. 9 e sub. 10).**

Si precisa che il sottotetto (sub. 8, sul quale si è già detto) è **accessibile solo dall'appartamento pignorato** (ed accatastato quale Bene Comune

Censibile). Anche l'autorimessa al piano terra (sub. 4, sulla quale si è già detto), accessibile dalla corte comune condominiale, è accatastata quale bene comune censibile.

Sia il sub. 8 che il sub. 4 non sono indicati nel pignoramento e come già ampiamente descritto, NON saranno tenuti in considerazione ai fini della determinazione del valore di stima.

Nel caso, in seguito, sentito il parere del Giudice, si dovesse optare per l'inserimento di tali subalterni 8 e 4 fra i beni da stimare, limitatamente alla quota parte in capo all'esecutato di 1\2 indivisa di proprietà, resta da dirimere la questione del sottotetto sub 8, per la residua quota di 1\2 indivisa in capo a soggetti non eseguiti, in quanto trattasi di porzione del maggiore fabbricato, comunque SOLO accessibile attraverso l'immobile pignorato (sub. 7 appartamento al piano primo) e chi acquista l'appartamento al piano primo (pignorato) dovrà necessariamente rapportarsi con la ditta proprietaria del sottotetto (sub. 8) per procedere all'acquisto. Qualora ciò non risulti possibile in via diretta, l'acquirente potrà rivolgersi all'Autorità Giudiziaria.

I beni di cui sopra, sono parte del maggiore fabbricato condominiale, eretto su lotto pertinenziale di terreno di mq 535 catastali (area coperta e scoperta). L'immobile è ubicato nel Comune di Cesenatico, Viale Ticino n° 23/A ed è posto in località Santa Teresa di Cesenatico e dista circa 1 Km dal porto canale *leonardesco* di Cesenatico.

Alla data del sopralluogo (08.09.2025) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile; la corte comune risulta delimitata rispetto alle proprietà confinanti da recinzioni.

Dalla strada pubblica si accede direttamente alla corte comune dell'immobile, munita di recinzione fronte strada, dotata di due distinti accessi pedonali e due distinti accessi carrabili.

L'immobile qui oggetto di stima, **risulta ubicato in edificio avente caratteristiche di condominio**, seppur di modestissime dimensioni, anche in riferimento al numero degli appartamenti, appena due in totale.

L'immobile ha destinazione residenziale; è ubicato al piano primo e risulta raggiungibile da scala esterna (catastalmente bene comune non censibile [la scala] subalterno 9 collegata alla strada pubblica dalla corte comune, oltre all'autorimessa al piano terra, accessibile direttamente dalla corte comune, e **risulta così composto:**

-Appartamento al piano primo di altezza utile interna al controsoffitto di ml 2,70\2,75 ca. mentre l'altezza dal pavimento all'intradosso del solaio soprastante è di ml 3,00 ca., costituito da ingresso-disimpegno, dal quale si accede progressivamente al vano giorno cucina-pranzo-soggiorno (mq 35 utili ca.) dotato di balcone, alla rampa scala di accesso al sottotetto, al ripostiglio, al bagno (con box doccia e vasca idro) ed alle due camere da letto, di cui una con balcone.

-Autorimessa al piano terra, in corpo staccato di altezza utile interna di ml 2,50 ca.

Attualmente ove dovrebbe essere il portone di accesso al garage vi è la presenza di una muratura ed il confine con l'altra adiacente autorimessa è privo di parete (attualmente risulta un unico ampio vano).

Al fine di rendere accessibile ed indipendente l'autorimessa, risulta necessario provvedere alla demolizione della parete ed alla fornitura e posa in opera di una porta che consenta l'accesso di una autovettura, oltre alla realizzazione della parete posta a confine con l'adiacente autorimessa.

Il fabbricato NON è dotato di ascensore.

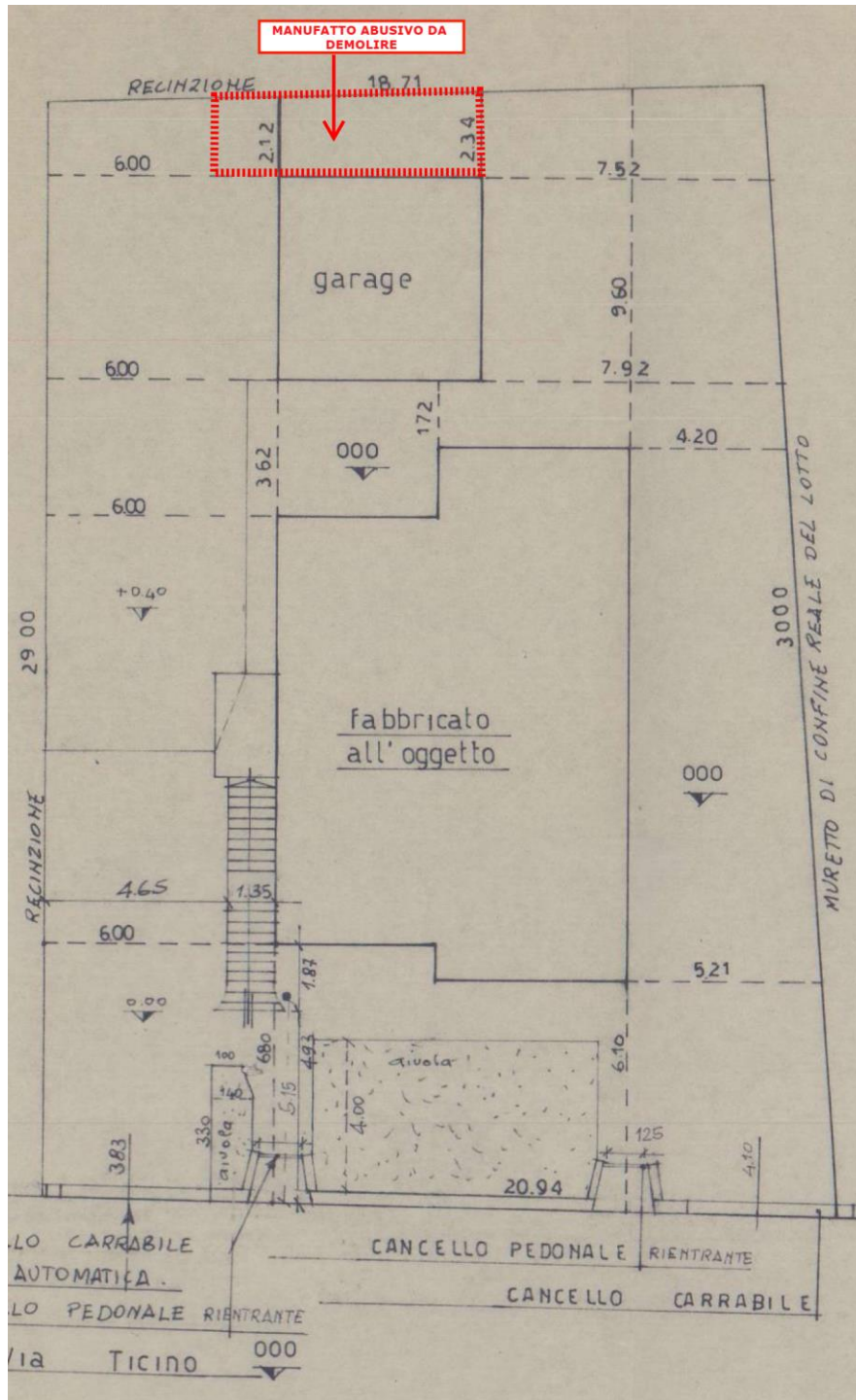
La **superficie lorda dell'appartamento** è di **mq 118,00** ca., (comprensiva di quella della rampa scala di accesso al sottotetto); **i balconi** hanno rispettivamente la superficie di mq 13 ca. (quello della zona giorno) e di mq 4 ca. (quello di una camera) e così per complessivi **mq 17** ca.

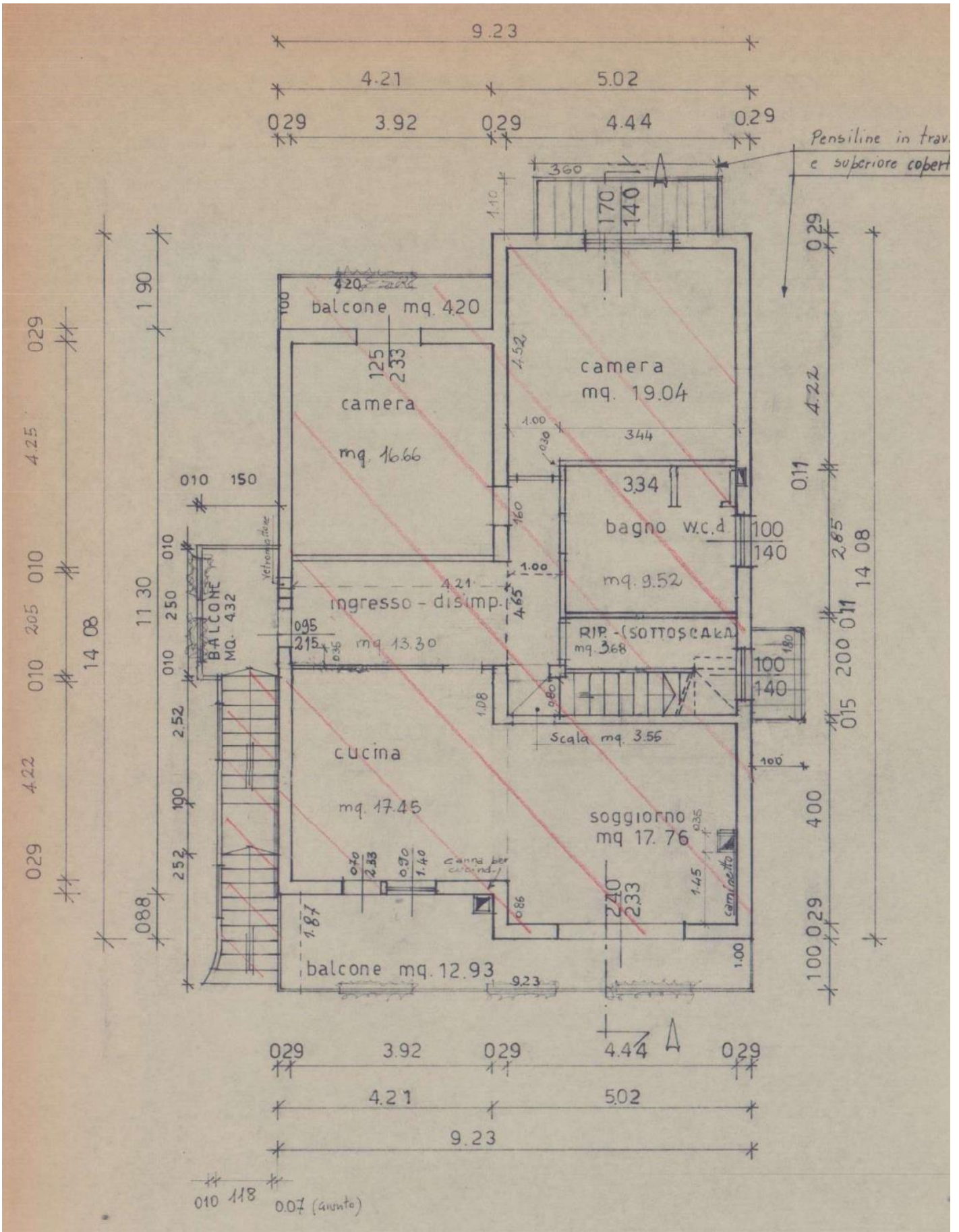
L'autorimessa ha una **superficie lorda** complessiva di **mq 14** ca.

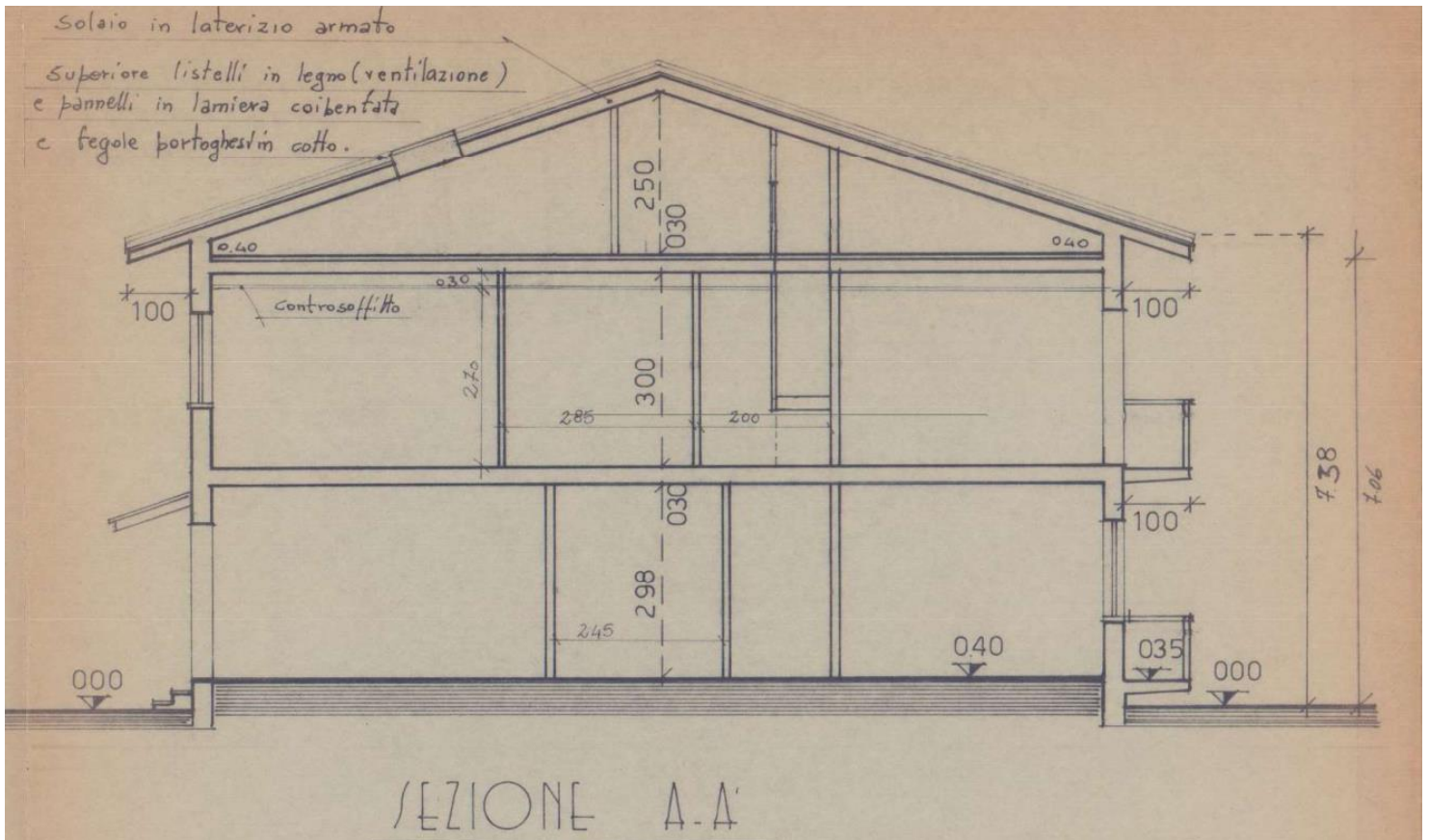
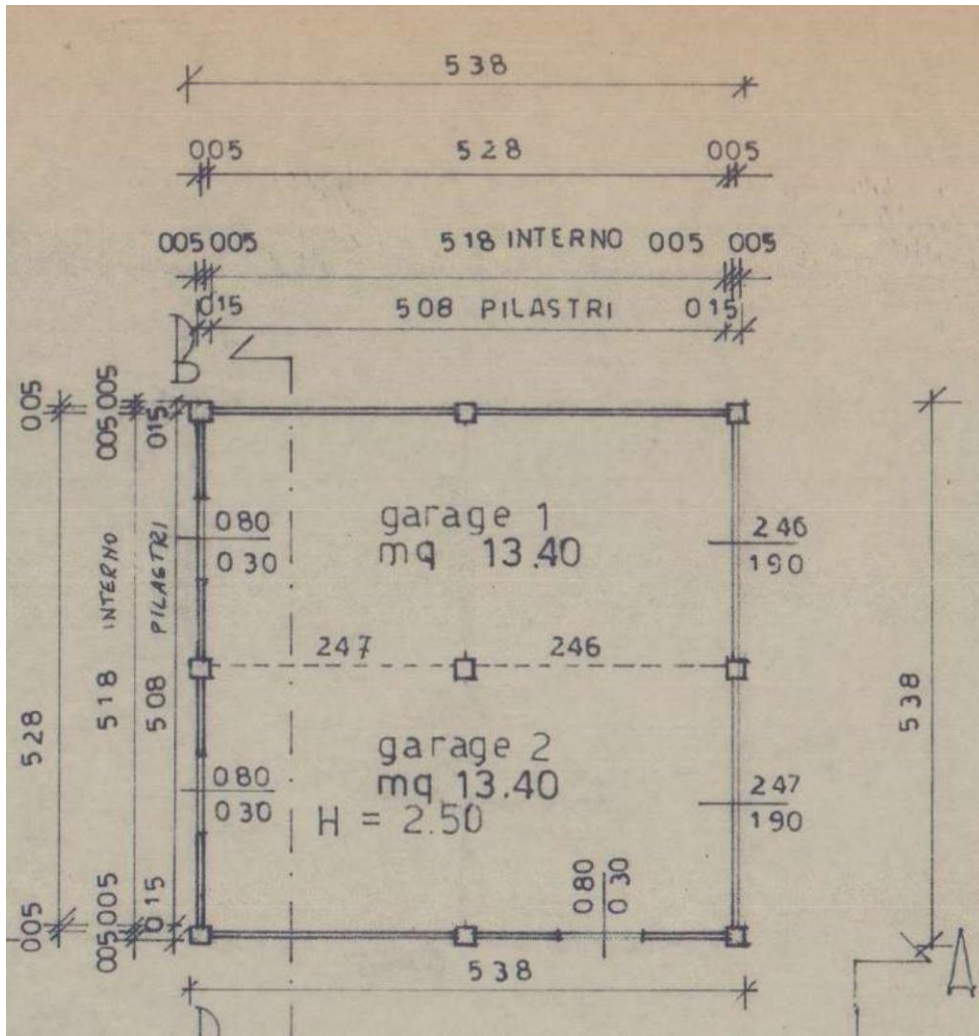
La corte comune all'intero fabbricato, già dotata di accessi carrabili e pedonali distinti (nell'eventualità di una futura divisione della corte comune) per ogni unità abitativa, risulta adibita in parte a camminamenti ed in parte a giardino ed allo stato è ben conservata e manutentata; la stessa ha una **superficie fruibile** di circa **mq 350 (cd. area scoperta)**.

Risultano collocati, nella corte comune, precisamente sul retro, fra la muratura del corpo secondario ed il confine di proprietà lato ovest, un manufatto abusivo di altezza ml 2,30 media oltre ad altro piccolo manufatto precario posto sul lato sud del corpo staccato autorimesse, il tutto per una superficie di mq 20 ca. che si intende da **demolire in quanto non sanabile**.

Di seguito, le planimetrie fuori scala dell'immobile pignorato, desunte dall'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune di Cesenatico, la D.I.A. D550 del 02.09.2005







Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dalla documentazione edilizia allegata e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi riscontrati, si relazionerà al *Punto 12.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si relazionerà al *Punto 13*.

Ulteriormente anche qui (v. successivo *Punto 12.1*), si precisa che la **porzione di fabbricato che ci interessa**, da quanto risulta dalla verifica sui precedenti edilizi effettuata dal Comune di Cesenatico, con invio all'esperto a mezzo pec delle pratiche edilizie rintracciate, **ha ottenuto il Certificato di Conformità Edilizia n° 189\2008** in data **14 ottobre 2008**

Le superfici lorde di cui sopra sono state **dedotte** sia mediante **dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile pignorato e sia mediante software CAD.**

Le superfici lorde come sopra indicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale non significativa v. doc. 03-B.

I lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati il 12.10.1967 e sono terminati il 10.09.1969; **lo stesso risulta completamente ristrutturato**, con formazione del sottotetto nel **periodo dal 1999 al 2008**

La struttura portante del fabbricato principale è prevalentemente in muratura da una e due teste, mista con cemento armato (struttura in cemento armato per sostegno scala esterna e pilastro sul fronte sostegno balcone); i solai sono in laterocemento ed i balconi e cornicioni in cemento armato.

Il corpo secondario ha struttura portante in cemento armato prefabbricato.

Entrambi i fabbricati (principale e secondario) sono stati costruiti inizialmente, in periodo in cui non vigevano le normative sismiche, pertanto **le strutture portanti, non rispettano i requisiti sismici.**

Esternamente l'immobile risulta in parte malamente tinteggiato; si nota la vecchia tinteggiatura anni '80 ed il soprizzo della copertura, relativo alla costruzione del piano sottotetto, finito ad intonaco. Anche il corpo staccato sul retro, ove poste le autorimesse, non risulta tinteggiato.

La corte comune all'intero fabbricato, già dotata di doppi accessi carrabili e pedonali, risulta adibita in parte a camminamenti ed in parte a giardino ed allo stato è ben conservata e manutentata.

La recinzione sul fronte strada è apparsa in buone condizioni di conservazione e non necessita di particolari interventi, esclusi quelli periodici di manutenzione ai cancelli.

Dal sopralluogo effettuato, non si sono rilevate altre situazioni di degrado esterno meritevoli di particolare segnalazione.

In sintesi, le **finiture interne, tutte di buona qualità ed in normale stato di conservazione**, per l'appartamento, sono le seguenti:

- ✚ Pavimenti in mattonelle di ceramica, grès porcellanato e simili (una camera ha il pavimento in legno), rivestimenti ai bagni in ceramica.
- ✚ Rampa scala interna con pedate ed alzate in legno lucido.
- ✚ Battiscopa ai vani dello stesso tipo di quello del pavimento.
- ✚ Le porte interne sono in legno tamburato impellicciate, finite con trattamento trasparente che lascia le venature del legno a vista, con maniglie in ottone lucido.
- ✚ Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e protezione esterna costituita da scuroni in legno, con protezione di finitura trasparente che lascia a vista le venature del legno, fatta eccezione per le aperture della zona giorno, che sono prive di protezione esterna.
- ✚ Portone di ingresso all'appartamento in legno, di tipo blindato e di ottima fattura.
- ✚ Nel bagno i vasi igienici sono in vetrochina bianca con rubinetteria monocomando con miscelatore; bagno munito di box doccia e vasca.
- ✚ Esternamente, le banchine e soglie sono in marmo semilevigato; lo stesso dicasi per la scala esterna di accesso all'appartamento.
- ✚ I balconi risultano ben pavimentati con mattonelle 15 x 15 di grès e battiscopa dello stesso tipo del pavimento.
- ✚ Parapetti ai balconi e scala esterna in cemento armato *facciavista* di ottima fattura ed in ottimo stato di conservazione\manutenzione con finitura del bordo superiore in marmo, dello stesso tipo di quello delle soglie e banchine.

✚ Il garage ha finiture molto basiche e modeste, rapportate alla destinazione d'uso, quali pavimentazione in soletta di cemento, che evidenzia i segni dell'usura e pareti costituite dalle lastre prefabbricate tinteggiate.

CANNE FUMARIE

La caldaia alloggiata nel sottotetto non è stata visionata.

UTENZE

L'utenza elettrica, quella del gas e dell'acqua, sono autonome.

IMPIANTI

Autorimessa

Non è dato di sapere se la linea elettrica che attualmente alimenta il corpo secondario che allo stato attuale è un unico vano, sia derivata dall'appartamento oggetto di pignoramento ovvero da quello posto al piano terra non oggetto di pignoramento, nel qual caso, si renderà necessario realizzare una apposita linea elettrica dedicata, dall'appartamento pignorato, fino ad alimentare l'autorimessa oggetto di pignoramento (subalterno 5).

Abitazione

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, costituito da generatore di calore (caldaia) alimentato a gas metano e termosifoni in acciaio del tipo a colonnina. La caldaia, non risulta munita di libretto (a richiesta dell'Esperto in sede di sopralluogo non è stato possibile visionarlo in quanto non rintracciabile); la stessa non è stata visionata in quanto posta nel sottotetto.

Il contatore del gas è posto sulla recinzione fronte strada dell'abitazione.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla caldaia.

La camera da letto matrimoniale è dotata di impianto per la climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico e televisivo è del tipo sotto traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in p.v.c. di colore scuro.

Vista la data di completa ristrutturazione dell'immobile (1999-2008) e di conseguenza del totale rifacimento degli impianti e ulteriormente considerato che questi ultimi lavori hanno ottenuto la Conformità Edilizia *cd. Abitabilità*, è ragionevole intendere che gli impianti siano da intendersi conformi alla data in cui sono stati realizzati (elettrico, radiotelevisivo, di riscaldamento e rete adduzione gas metano, oltre all'impianto idrico sanitario); tuttavia, **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON poter attestare per gli stessi la loro conformità.**

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici prima di procedere alla loro attivazione ed eventualmente **provvedere al loro adeguamento**, anche mediante opere di manutenzione e/o di parziale sostituzione di loro parti, **al fine di poter ottenere la "Dichiarazione di Conformità" degli stessi, ovvero** in mera via precauzionale, farne verificare da personale tecnico qualificato, quantomeno il corretto funzionamento nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'edificio e finiture interne, al rilievo fotografico, successivo doc. 04.

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Non è stato possibile accertare in loco se l'immobile (Condominio), per quanto attiene allo smaltimento dei reflui, sia adeguato alle normative vigenti. Dall'Abitabilità rilasciata il 14.10.2008 si rileva l'esistenza di una Autorizzazione allo Scarico rilasciata dal Comune di Cesenatico prot. 157\99 del 09.08.1999; non è dato sapere, se l'impianto di smaltimento a suo tempo realizzato, sia adeguato o meno alle normative attuali in materia di smaltimento acque reflue.

Nulla in più l'esperto qui è in grado di poter riferire al riguardo.

MILLESIMI

Trattandosi di **fabbricato** avente caratteristiche di condominio (fabbricato verticale diviso per piani orizzontali), **composto da appena due unità abitative**, per lo stesso **non risultano redatte le Tabelle Millesimali** di proprietà sulle parti comuni come in fatto catastalmente risultanti oltre a quelle definite dall'art. 1117 del c.c.

Si ricorda, che **l'atto notarile Tiani del 13.01.1983** aveva già **definito le dette quote sulle parti comuni, in parti uguali al 50% ciascuna**, fra la ditta proprietaria dell'appartamento al piano terra (attuale sub. 6 ex sub. 1) oggetto di vendita con l'atto di cui sopra, e la restante quota di 1\2 rimasta in capo ai proprietari dell'epoca dell'attuale sub. 7 ex sub. 2 (appartamento al piano primo).

Allo scrivente, dalle verifiche effettuate presso i Pubblici Registri, NON risulta che quanto oggetto dell'atto Tiani del 1\3.01.1983, sia stato successivamente modificato dall'intera compagine dei proprietari dell'intero e maggiore fabbricato condominiale.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e finiture interne, al rilievo fotografico, successivo citato doc. 04.

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Tutte le superfici lorde di cui sopra (autorimessa al piano terra ed appartamento al piano primo) **risultano dedotte da rilievi eseguiti in loco e/o anche misurate graficamente dalla planimetria dell'immobile** allegata alla D.I.A. D550 del 02.09.2005 (completamento lavori alla Concessione Edilizia n. 158 del 12.06.2002), nel progetto **rappresentata in scala 1:100**; pertanto **le stesse misure come sopra indicate, potrebbero essere suscettibili di variazione in più o in meno ma per quantità non significativa.**

DIFFORMITA' ED ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

Si relazionerà meglio in seguito al Punto 12.3 per quanto attiene alla descrizione delle **difformità ed abusi edilizi riscontrati** facendo riferimento in parte a quanto già sopra descritto per l'autorimessa al piano terra ed in parte a quanto rappresentato nell'allegato 03-A per l'abuso

edilizio insistente su corte comune.

Al **Punto 13** si tratterà della Sanatoria Edilizia (ove e se fattibile, con specifica di quanto non sanabile, dovendosi, per tali opere, procedere con la messa in pristino dei luoghi) con **quantificazione indicativa dei costi** necessari per la stessa messa in pristino, da intendersi a carico dell'acquirente, che saranno **detratti dal valore dell'immobile** al *Punto 19.4 e 19.5*

La trattazione di cui al *Punto 13* **specificherà** ulteriormente quali siano le incombenze e le tempistiche per la redazione delle pratiche necessarie, da intendersi a carico dell'acquirente.

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni e parti comuni ed interni che si allega, **v. doc. 04**

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

FOTO ESTERNI FABBRICATO CONDOMINIALE e PARTI COMUNI



**PROSPETTO PRINCIPALE SU VIA TICINO E LATO SUD
A SINISTRA**



**PROSPETTO PRINCIPALE SU VIA TICINO E LATO NORD
A DESTRA**



PROSPETTO SUL RETRO A OVEST



**CORTE ESTERNA SUL RETRO FRA IL FABBRICATO
PRINCIPALE E QUELLO SECONDARIO STACCATO, OVE
POSTA L'AUTORIMESSA**



**CORPO STACCATO OVE POSTA L'AUTORIMESSA (con
portone di accesso eliminato, sostituito da
muratura) MANUFATTO ABUSIVO DA DEMOLIRE A
DESTRA e BCC SUB 4 A SINISTRA**



RETRO DEL CORPO STACCATO – LATO SUD



RETRO CORPO STACCATO -LATO SUD- ED IN FONDO IL MANUFATTO ABUSIVO DA DEMOLIRE



CORTE COMUNE SUL FRONTE STRADA



CORTE COMUNE LATO SUD



CORTE COMUNE LATO SUD, CON PARTICOLARE PORTONE DI ACCESSO CARRABILE



CORTE COMUNE LATO NORD, CON PARTICOLARE PORTONE DI ACCESSO CARRABILE

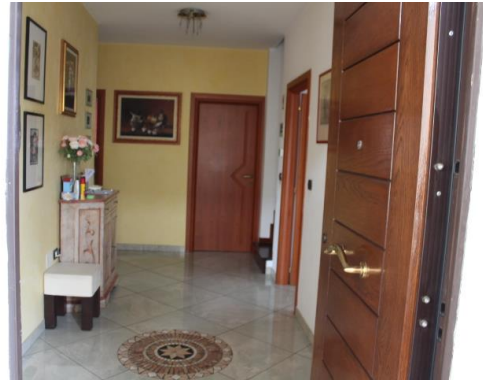


SCALA COMUNE BCNC SUB. 9 DI ACCESSO ALL'APPARTAMENTO

FOTO INTERNI



**PIANEROTTOLO DI ARRIVO DELLA SCALA COMUNE
BCNC SUB. 9**



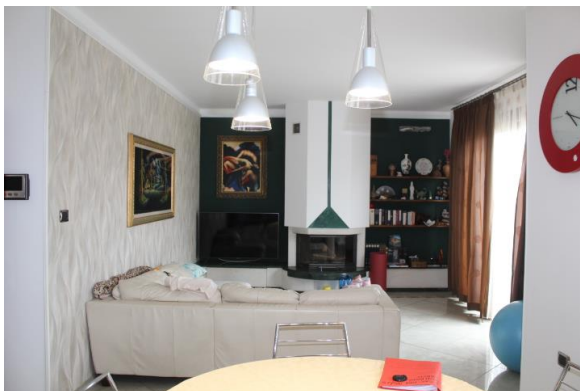
**ACCESSO ALL'APPARTAMENTO E VISTA DEL
DISIMPEGNO**



CUCINA-PRANZO-SOGGIORNO



CUCINA-PRANZO-SOGGIORNO



CUCINA-PRANZO-SOGGIORNO



CUCINA-PRANZO-SOGGIORNO



**BALCONE ESCLUSIVO ZONA GIORNO
CUCINA-PRANZO-SOGGIORNO**



**DAL DISIMPEGNO, SCALA DI ACCESSO AL
SOTTOTETTO SUB. 8**



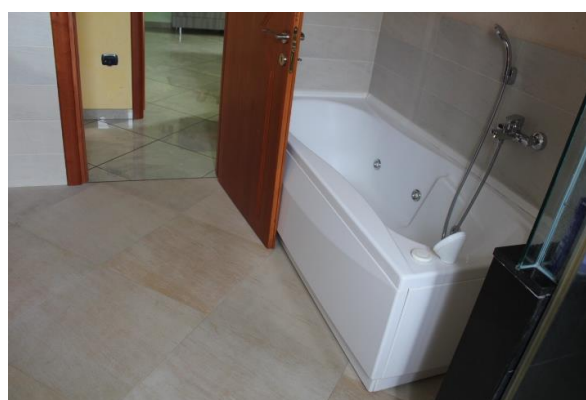
SCALA DI ACCESSO AL SOTTOTETTO SUB. 8



RIPOSTIGLIO-SOTTOSCALA



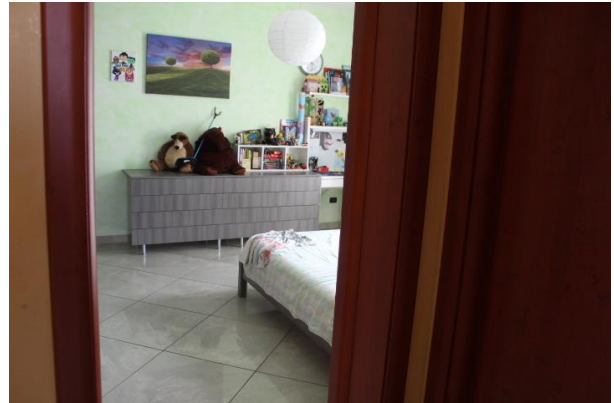
BAGNO



BAGNO



BAGNO



CAMERA DA LETTO 1



CAMERA DA LETTO 1



CAMERA DA LETTO 1



BALCONE ESCLUSIVO CAMERA 1



CAMERA DA LETTO 2



CAMERA DA LETTO 2



CAMERA DA LETTO 2



MANUFATTO ABUSIVO DA DEMOLIRE POSTO AL PIANO TERRA, DI LATO ALL'AUTORIMESSA PIGNORATA SUB. 5



AUTORIMESSA BCC SUB. 4



VISTA DAL BCC SUB. 4 DELL'AUTORIMESSA PIGNORATA SUB. 5. IL PILASTO E' POSTO NELLA MEZZERIA FRA IL SUB. 4 ED IL SUB. 5



VISTA DAL BCC SUB. 4 DELL'AUTORIMESSA PIGNORATA SUB. 5. IL PILASTO E' POSTO NELLA MEZZERIA FRA IL SUB. 4 ED IL SUB. 5

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

03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano in piena proprietà all'esecutato ed allo stesso catastalmente correttamente intestati.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

I titoli di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è sono i seguenti:

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

1) ATTO di COMPRAVENDITA, a rogito notaio **MARIA CHIARA SCARDOVI del 04.10.2002 Rep. 90635\7141** registrato a Cesena il 02.10.2002 al n. 4 Mod. 1T e **trascritto a Forlì il 10.10.2002 art. 10861**

Nell'atto di cui sopra si indica l'immobile con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati

foglio 13, particella 419 subalterno 2 [appartamento al piano primo]

foglio 13, particella 419 subalterno 5 [garage al piano terra]

Viene altresì indicato il terreno su cui sorge l'intero e più ampio fabbricato condominiale:

Catasto Terreni

Foglio 13, particella 419, E.U. di mq 535

Successivamente, a seguito di intervento edilizio di totale ristrutturazione dell'intero edificio, il subalterno 2 è stato variato nella sua attuale consistenza (per intervenute modifiche interne ed esterne) ed **allo stesso è stato attribuito il subalterno 7** (27.06.2008), **oltre** al nuovo **accatastamento del sottotetto, subalterno 8** quale **Bene Comune**

Censibile su cui sopra si è già ampiamente riferito (sottotetto censito in Catasto dal 27.06.2008).

03.2.1) COMMENTI

Resta a carico dell'acquirente l'eventuale definizione dell'acquisto del sottotetto dai legittimi proprietari.

Si segnala, che a seguito di successione apertasi il 20.09.2025 relativa ad un comproprietario dell'appartamento posto al piano terra (subalterno 6), dalla stessa si rileva che oggetto della successione, sono state anche le quote di proprietà della stessa, sui beni comuni censibili sub. 8 (sottotetto) e sub. 4 (autorimessa), **il tutto nel rispetto delle medesime, come attribuite con l'atto a ministero del notaio Tiani del 13.01.1983 Rep. 3618\404**

Quindi, all'esecutato, oltre alla quota di $\frac{1}{2}$ già di proprietà sui detti beni comuni censibili sub. 4 e sub. 8, con la detta successione è pervenuta al medesimo l'ulteriore quota di $\frac{2}{36}$, **derivativa dall'essere erede in quota dell'appartamento al piano terra sub. 6 non oggetto di pignoramento.**

La detta successione, è stata trascritta a Forlì il 15.01.2026 art. 416 e di seguito sarà allegata succ. doc. 06

Per quanto occorrer possa, l'aver indicato fra i cespiti della successione, anche i beni comuni censibili sub. 4 e 8, avvalora la tesi dell'esperto, nel ritenere che i medesimi, per essere oggetto di stima, si sarebbero dovuti indicare nel Pignoramento, **ovviamente solo e qualora i titoli di iscrizione ipotecaria lo potessero consentire.**

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel succitato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, **salvo** per il rispetto delle relative **norme in materia di Condominio**, vista la tipicità dell'edificio ove l'immobile è posto e per l'esistenza di tutte le servitù tipiche del Condominio.

03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza dei beni in capo all'esecutato **è di datazione ultraventennale** (titolo del 04.10.2002).

Il titolo di cui sopra di cui al **punto 1) del 04.10.2002** si allega **doc. 05-A** mentre la **Nota di Trascrizione dell'Atto del notaio Tiani del 13.01.1983** si allega **doc. 05-B**

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.

Iscrizioni - Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto **è stata** prodotta la **Relazione Notarile** di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. e s.m.i.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, al nominativo dell'esecutato, in aggiornamento alla Relazione Notarile da riferirsi al 14.07.2025, **fino alla data del 05.02.0226**, **provvedendo** alla richiesta

della documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato, qualora non indicate nella Relazione Notarile o successive alla data di stesura della stessa.

Null'altro da segnalare, oltre a quanto indicato nella Relazione Notarile, FATTA ECCEZIONE per la Trascrizione per Successione art. 416 del 15.01.2026 relativa ai soli beni comuni censibili subalterni 4 e 8, che qui ci interessano, meglio descritta in seguito.

I gravami sugli immobili pignorati, dedotti sia dalle visure alla Conservatoria eseguite dall'esperto e sia dalla relazione notarile, sono i seguenti:

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

**Successivamente alla data di stesura della Relazione Notarile
risulta la Trascrizione** che di seguito si elenca.

TRASCRIZIONE n° 416 del 15.01.2026

DENUNCIA DI SUCCESSIONE – Rep. 546852\2025 del 12.01.2026

a favore fra gli altri, dell'esecutato

omissis

omissis

omissis

fra gli altri, relativamente alla **quota di 2\36 di proprietà**, sui seguenti immobili:

Fabbricati in Cesenatico

foglio 13 particella 419 **subalterno 8**

foglio 13 particella 419 **subalterno 4**

Nella **Sezione “D”** della Nota di Trascrizione, si rileva che **l'eredità è stata devoluta per legge.**

I dati catastali indicati nel Pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. Punto 02.3).

Le visure eseguite in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la Conservatoria di Forlì con didascalia esplicativa dell'esperto, sia al nominativo dell'esecutato e sia per gli immobili b.c.c. subalterni 4 e 8, OLTRE alla Nota di Trascrizione art. 416 del 15.01.2026, si allegano (v. **doc. 06**).

Trattandosi nel caso di specie, di **pignoramento per la intera piena proprietà** (subalterni 5 e 7), **non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali comproprietari.**

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

La stessa unitamente ad altra documentazione catastale risulta allegata, vedi citato doc. 02-A e successivi.

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la **attuale situazione risultante in Catasto**, per l'immobile in oggetto non risultano all'esperto omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO..... CONGRUITA' DEL CANONE PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO.....

L'immobile risulta detenuto dall'esecutato che vi risiede unitamente ai componenti della sua famiglia, una persona adulta ed un minore di anni 11, v. succ. doc. 10

08) 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 O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenuti dall'atto di provenienza del bene che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile de qua (regolamenti e simili), fatto salvo, per

quanto ulteriormente previsto dal Codice Civile in materia di condominio vista la tipicità dell'intero fabbricato.

08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nella vigente Cartografia del P.U.G. di Cesenatico ed in particolare dalla visione della **Tavola Lt4.Ri1 (tiranti idrici zone di pericolosità idraulica P2 -alluvioni poco frequenti)** e **Tavola Lt4.Ri2 (tiranti idrici zone di pericolosità idraulica P3 -alluvioni frequenti)**, si rileva che l'immobile oggetto di stima, **risulta ubicato in area potenzialmente allagabile con tirante idrico da cm + 20 a cm + 55 ca. nei casi di alluvioni frequenti (P3) e da cm + 95 a cm + 106 nei casi di alluvioni poco frequenti (P2).**

08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

P.U.G. (Piano Urbanistico Generale)

Dal vigente P.U.G. si rileva che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, risulta ricompreso nel **“Comparto Q3 – tessuti residenziali a bassa densità (art. 5.5.1. Q3 tessuti residenziali a bassa densità)”**; precisamente lo si rileva dalla visione della **Tavola del PUG St5.1 – TRASFORMABILITA'**

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dalla Tavola del PUG pubblicata sul sito del Comune di Cesenatico, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento valido per certificare le destinazioni urbanistiche ed i vincoli che gravano un terreno con il sovrastante fabbricato.

Il soggetto acquirente, nel caso di intervento edilizio da farsi sull'unità pignorata, dovrà attenersi al rispetto delle norme del PUG pro tempore vigenti.

09) 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;

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

L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, è per sua natura, un Condominio, quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIAL'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio **NON si avvale** di un amministratore (il fabbricato si compone di appena due unità abitative).

NON risultano spese condominiali pregresse, anche sulla base delle informazioni assunte dall'esperto nei confronti dell'esecutato in sede di sopralluogo.

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

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

MILLESIMI

Trattandosi di **fabbricato** avente caratteristiche di condominio (fabbricato verticale diviso per piani orizzontali), **composto da appena due unità abitative**, per lo stesso **non risultano redatte le Tabelle Millesimali** di proprietà sulle parti comuni come in fatto catastalmente risultanti oltre a quelle definite dall'art. 1117 del c.c.

Si rammenta l'Atto del notaio Tiani del 13.01.1983 (v. citato doc. 05-B) che nel merito aveva già stabilito le quote di proprietà (1\2 a ciascuna) spettanti sulle parti comuni, alle ditte rispettivamente proprietarie dell'appartamento al piano terra e del piano primo.

11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....

L'immobile pignorato ha **destinazione d'uso residenziale.**

Per le destinazioni urbanistiche ed i vincoli insistenti sul terreno e sull'intero fabbricato condominiale, si rimanda al *Punto 08.2 e 08.3*

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

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

12) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA.... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

12.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Presso il Comune di Cesenatico, si è proceduto in data **25.11.2025** a

richiedere gli estremi dei fascicoli delle pratiche edilizie dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato in oggetto; nella richiesta si indicavano all'Ente i nominativi dei precedenti proprietari (oltre agli attuali) ed i relativi periodi di proprietà sul bene dei soggetti indicati, oltre ai riferimenti catastali del bene pignorato.

Al Comune si richiedeva di effettuare la ricerca dei precedenti edilizi di ogni genere, quali licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, autorizzazioni edilizie, Condoni edilizi, autorizzazioni per precari ai sensi art. 72, Art. 26, DIA, SCIA, Abitabilità etc.

All'esito della risposta del Comune (5 dicembre 2025) l'esperto a mezzo pec **in data 20.12.2025 procedeva alla richiesta dei precedenti edilizi, successivamente inviati dal Comune all'esperto a mezzo pec in data 26 gennaio 2026** previa richiesta del Comune del 22.01.2026 del pagamento dei diritti integrativi.

Per i precedenti edilizi, non esiste una pubblicità in pubblici registri (es. come per la Conservatoria), **pertanto non vi può essere certezza che i medesimi rintracciati con questa metodologia di ricerca siano completi o possa mancare qualche titolo edilizio.**

In riferimento a quanto sopra, **l'esito della conformità edilizia di seguito attestata o meno, si basa unicamente sul progetto allegato all'ultimo titolo edilizio presentato presso il competente Comune** (che riguarda il bene pignorato) di seguito ben identificato e descritto, tenuto ulteriormente in conto che **la porzione di fabbricato pignorata, è dotata di Certificato di Conformità Edilizia n° 189\2008 del 14.10.2008**

Il fabbricato risulta **essere stato costruito ex novo mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:**

❖ **Licenza Edilizia n° 336 del 20.07.1967** relativa alla *costruzione di un edificio ad uso civile abitazione di piani 2 e vani 8 più servizi in via Ticino;*

La licenza edilizia 336\1967 ha ottenuto il **Decreto di Abitabilità in data 20.04.1976 bollettario 101, bolletta 11.**

Dall'abitabilità si rileva che i lavori sono iniziati il 12.10.1967 e sono terminati il 10.09.1969.

Successivamente il fabbricato principale è stato oggetto di intervento edilizio mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

❖ **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 95/98 del 19.05.1998** per *sanatoria ex art. 13 l. 47/85 per modifiche interne ed esterne e costruzione di proservizio al fabbricato ad uso civile abitazione sito in via Ticino n° 23 (Sanatoria, per le opere edilizie, che a suo tempo furono realizzate in difformità dal progetto allegato alla Licenza Edilizia 336/67 è stata rilasciata ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/1985)*

❖ **Concessione Edilizia n° 51 del 29.04.1999** relativa a lavori di *modifiche interne ed esterne al piano primo e terra, e formazione di servizi al sottotetto, demolizione e ricostruzione della copertura al fabbricato di civile abitazione sito in Via Ticino n°23;*

❖ **Variante del 18.10.2001 Prot. 23232** alla **Concessione Edilizia n°51/1999** relativa a *ampliamento della superficie a servizi nel sottotetto, modifiche interne ed esterne* al fabbricato di civile abitazione in Via Ticino n°23;

- ❖ **Concessione Edilizia n° 158 del 12.06.2002** relativa a *rinnovo C.E. 51/99 per completamento lavori e varianti per modifiche interne ed esterne in fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via Ticino n°23;*
- ❖ **Variante del 13.02.2003 Prot. 3605** alla **Concessione Edilizia n°158/2002** relativa a *cambio di intestazione e modifiche interne ed esterne in fabbricato uso civile abitazione sito in Via Ticino n°23;*
- ❖ **Denuncia di Inizio Attività D.I.A. D550 del 02.09.2005** prot. n° 21961 relativa a *completamento lavori di cui alla Concessione Edilizia n° 158 del 12.06.2002;*
- ❖ **Per i titoli sopra citati** dalla Concessione Edilizia 51/1999 fino alla D.I.A. D550 del 02.09.2005 è stato **rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia n° 189/2008 in data 14.10.2008**
- ❖ **Attestazione di Conformità sismica prot 29289 del 07.12.2004 e Collaudo Statico delle strutture prot 29292 del 07.12.2004;**

La recinzione fronte strada, data già per esistente, è stata oggetto di modifiche sia ai passi carrai che a quelli pedonali, con il titolo edilizio di cui alla Concessione Edilizia n° 51\99 del 29.04.1999 e pertanto, pur non dotata di autonomo titolo edilizio, a parere dell'esperto è da ritenersi regolare.

Per le recinzioni interne, poste a delimitazione fra l'area cortilizia comune all'immobile pignorato con le confinanti proprietà, NON sono stati rintracciati titoli edilizi di sorta.

Nell'ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune, preso anche a riferimento dall'esperto per le verifiche di natura edilizia (difformità e abusi edilizi), il perimetro del lotto, nella planimetria del progetto, viene indicato con la dicitura *recinzione* sui lati sud e ovest e con la dicitura *muretto di confine reale del lotto* sul lato nord.

Il titolo di cui sopra è fra gli altri, indicato nel Certificato di Conformità Edilizia n° 189\2008 del 14.10.2008

I titoli edilizi sopra citati, si allegano (v. **doc. 07**)

12.1.1) COMMENTI

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, potrà essere fatto per l'appartamento al primo piano e autorimessa al piano terra, per comparazione fra lo stato di fatto e la planimetria desumibile dal progetto allegato alla D.I.A. D550 del 02.09.2005 prot. 21961 del 05.09.2005.

Dai rilievi effettuati in loco, si sono riscontrate difformità all'autorimessa e un abuso realizzato su corte comune.

Si rimanda all'allegato 03-A

12.2) DESTINAZIONE DESUNTA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI – Piano Urbanistico Generale – P.U.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Dagli strumenti urbanistici vigenti, il terreno ed il sovrastante fabbricato di cui porzione è oggetto di stima, ha la destinazione urbanistica di seguito descritta, desunta dalla cartografia del PUG, pubblicata nel sito del Comune di Cesenatico.

Dal vigente P.U.G. si rileva che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, risulta ricompreso nel **“Comparto Q3 – tessuti residenziali a bassa densità (art. 5.5.1. Q3 tessuti residenziali a bassa densità)”**; precisamente lo si rileva dalla visione della **Tavola del PUG St5.1 –**

TRASFORMABILITA'

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dalla Tavola del PUG pubblicata sul sito del Comune di Cesenatico, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento valido per certificare le destinazioni urbanistiche ed i vincoli che gravano un terreno con il sovrastante fabbricato.

Il soggetto acquirente, nel caso di intervento edilizio da farsi sull'unità pignorata, dovrà attenersi al rispetto delle norme del PUG pro tempore vigenti.

Il documento con le destinazioni urbanistiche ed i vincoli di natura idrogeologica, si allega (v. **doc. 08**)

12.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia, dedotta dall'ultimo **progetto** presentato in Comune ed allegato alla **D.I.A. D550 del 02.09.2005** prot. 21961 del 05.09.2005 quale ultima pratica edilizia, della originaria Concessione Edilizia n° 51 del 29.04.1999 in parte quotato e rappresentato graficamente nell'allegato originario in scala indicativa 1:100 il tutto **rispetto allo stato dei luoghi, sono state riscontrate difformità edilizie** che in intesi si elencano:

- ✚ **Autorimessa** al piano terra. E' stato chiuso mediante tamponamento in muratura il portone di accesso dalla corte comune. **Trattasi di difformità NON sanabile**, per la quale **necessita la messa in pristino dei luoghi**.
- ✚ E' stata chiusa mediante tamponamento in muratura la finestra dell'autorimessa posta lato sud. **Trattasi di difformità sanabile**; diversamente necessita procedere con la messa in pristino dei luoghi.
- ✚ **Corte comune**. E' stato realizzato un manufatto completamente abusivo, sul lato ovest del corpo secondario adibito ad autorimessa. **Trattasi di abuso edilizio NON sanabile** per il quale **necessita la messa in pristino dei luoghi**.
- ✚ **Appartamento** al piano primo. Sono state riscontrate lievi difformità (misure planimetriche e altezze interne) che rientrano nelle Tolleranze di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380\2001 e dell'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23, quindi **NON necessita procedere alla presentazione di alcuna sanatoria** in merito.

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

L'elenco delle opere difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra il **progetto presentato in Comune ed allegato alla D.I.A. D550 del 02.09.2005** e lo stato di fatto (v. cit. doc. 03-A).

Per le lievi difformità segnalate, da **non assoggettare a sanatoria** (art. 34 bis DPR 380\2001 e art. 19 bis L.R. 23\2004), e per la difformità sanabile all'autorimessa, si riferirà di seguito al *Punto 13*

Non sono state eseguite verifiche edilizie e rilievi altimetrici relativi alle porzioni e strutture da ritenersi condominiali.

QUANTIFICAZIONE COSTI MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Relativamente all'immobile, si deve riferire in ordine alla **quantificazione dei costi** per la **messsa in pristino dei luoghi** dovuta alla integrale rimozione del manufatto abusivo eretto sulla corte comune ed installazione del portone di accesso all'autorimessa.

Demolizione corpo abusivo

I costi per la completa demolizione del detto manufatto e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, sono quantificati dall'Esperto in complessivi euro 3.500,00. Tale **importo in quota del 50%**, ovvero **euro 1.750,00** (il totale è da dividersi con l'altra proprietà) **sarà detratto dal valore dell'immobile** al al *Punto 19.4 e 19.5*.

Installazione portone di accesso all'autorimessa

I costi necessari per l'esecuzione di tali opere, oltre a quelli tecnici per la relativa pratica edilizia C.I.L.A. di messa in pristino dei luoghi, vengono qui dall'Esperto quantificati in **euro 3.000,00** e **saranno detratti dal valore dell'immobile** al *Punto 19.4 e 19.5*.

Il totale dei costi per la **messa in pristino dei luoghi** diviene pertanto di $€ 1.750,00 + € 3.000,00 = € 4.750,00$

I costi di cui sopra, comprendono i costi di trasporto e smaltimento dei materiali rimossi in discarica autorizzata.

Gli stessi **NON comprendono** le eventuali opere da eseguire per ottenere la eventuale conformità sismica nonché i relativi costi tecnici, visto che, per tutto quanto fin qui relazionato, non vi è certezza sulla data di esecuzione dei detti lavori che potrebbero aver interessato alcune parti strutturali dell'edificio.

A parere dell'esperto, vista la tipologia costruttiva del corpo staccato ad uso autorimesse, **NON** dovrebbero necessitare adeguamenti strutturali di sorta, trattandosi di messa in pristino di vano porta inizialmente esistente.

Il detto **importo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto 19.4 e 19.5*.

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere nel suo stato attuale, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. **conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione per la difformità edilizia NON sanabile e da mettere in pristino (all'autorimessa) per il manufatto abusivo al piano terra da rimuovere integralmente e per la lieve difformità edilizia sanabile all'autorimessa** e per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **opere eventualmente da intendersi rientrare nelle Tolleranze** (quindi **non oggetto di Sanatoria**) ai sensi dell'art. 34 bis D.P.R. 380\2001 e dell'art. 19 bis L.R. 23\2004.

Per le **difformità sanabili**, si riferirà al *Punto 13*

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

13) IN CASO DI OPERE ABUSIVE... CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI.... ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE.... VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47\85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380\2001 PRECISANDONE I COSTI.

Le difformità sopra descritte (appartamento piano primo), non necessitano di Sanatoria edilizia, in quanto ritenute dall'esperto rientranti fra quelle contemplate dall'art. 34 bis D.P.R. 380\2001 e dell'art. 19 bis L.R. 23\2004

mentre per le difformità ritenute sanabili, necessita la Sanatoria edilizia (come già detto, per la difformità e l'abuso edilizio non sanabili, necessita la messa in pristino dei luoghi).

Unitamente alla presentazione della Sanatoria edilizia per le difformità riscontrate e sanabili, si potranno anche evidenziare le difformità rientranti nelle *cd. Tolleranze* sopra citate.

SANATORIA

Pertanto, anche in via prudenziale, vista la complessità della materia riguardante le opere che si possono intendere legittime (ancorché difformi) rispetto a quelle difformi (che tali restano e necessitano di Sanatoria Edilizia), con **esclusione della difformità ed abuso per i quali necessita la messa in pristino dei luoghi**, per il caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili**, sarà possibile **presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi degli artt. 36 comma 1 e\o 36 bis comma 1 e\o 37 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, qui quantificati dall'Esperto in **euro 3.000,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune **saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto 19.4 e 19.5*; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

Ulteriormente, viste le modifiche sull'argomento introdotte dalla Legge 105\2024 (cd. *salva casa*), legge sulla quale di recente ha legiferato la Regione Emilia Romagna (L.R. 5\2025), **si consiglia l'acquirente**, anche mediante l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia, **di verificare quali saranno le interpretazioni che i Comuni** (e nel caso di specie il Comune di Cesenatico) **daranno alle modifiche introdotte alle cd. Tolleranze dalla Legge 105\2024** e successiva recente legislazione regionale in merito (L.R. 5\2025), **per meglio comprendere le dinamiche sopra descritte per l'ipotizzata Sanatoria Edilizia anche in forma semplificata e l'importo della relativa sanzione da pagare.**

Essendo **l'immobile** oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine all'attuale complesso stato della legislazione in materia, vista la descrizione e la natura delle difformità ed abusi edilizi sopra riportati, **da subordinare al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica *pro tempore vigente*** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di competenza** (ufficio preposto, che **per la complessità di tutta la materia** sopra descritta, **si consiglia** -ribadendo quanto sopra- **di eseguire** [le dette verifiche] **con l'ausilio di proprio tecnico di fiducia**), **se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, poiché, nel merito, la posizione del Comune di**

competenza potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo **a carico** dello stesso **[acquirente] tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti**, stante **il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata** (difformità edilizie sanabili e non, abusi edilizi da rimuovere integralmente, il tutto da rapportarsi ai titoli edilizi a suo tempo rilasciati e sopra descritti) oltre all'eventuale verifica delle difformità che risultassero da non assoggettare a sanatoria in quanto da intendersi rientrare nella fattispecie dell'art. 34 bis D.P.R. 380\2001 e dell'art. 19 bis L.R. 23\2004.

Tutto ciò fin qui descritto, è da ritenersi **informativa prudenziale** per l'acquirente, in quanto le ipotesi di cui sopra, nel momento in cui verranno discusse con il Comune, saranno analizzate minuziosamente dai tecnici comunali, quindi **è possibile che quanto sopra relazionato e prospettato, possa in futuro anche non essere condiviso, quindi non approvato dai Funzionari preposti.**

Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, ed al buon esito e conferma circa le ipotesi sopra descritte.

OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O NON QUANTIFICATO NEI COSTI O QUANTIFICATO IN MODO IMPRECISO (e quindi non detratto dal valore dell'immobile al successivo *Punto 19.4 e 19.5*), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto e per il caso di specie, alla particolare complessità.**

ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di competenza ed anche in riferimento alle informazioni richieste all'esecutato durante il sopralluogo.

POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001

Le ragioni di credito del precedente e degli altri creditori iscritti, sono di datazione successiva all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*) e quindi l'articolato del titolo **non risulta applicabile al caso di specie** (art. 40 c. 6 L. 47\1985 e s.m.i.)

La pratica di Sanatoria e di Istanza per la demolizione delle opere non sanabili (per il manufatto esterno nella corte comune e rimozione tamponatura per installazione portone di accesso all'autorimessa) **che sono state previste in rimozione**, dovrà essere **presentata al Comune entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento Immobili** (art. 40 c. 6 L. 47\85 e art. 46 c. 5 del DPR 380\2001).

**14) GRAVAMI (SUL BENE PIGNORATO) DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO...
AFFRANCAZIONE DI TALI PESI.... DIRITTI DEL DEBITORE SUL BENE
PIGNORATO....**

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico ed i **diritti dell'esecutato sui beni pignorati sono per la intera e piena proprietà.**

**15) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA
ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO
NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A
PREDISPORRE..... LA SUDETTA ATTESTAZIONE...**

L'immobile **risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica in corso di validità, anche se di imminente scadenza.

L'esperto ha provveduto a richiedere al Tecnico che a suo tempo lo aveva redatto, due copie debitamente timbrate in originale, che sono dal medesimo state fornite gratuitamente all'esperto.

Appartamento (Fg 13, pc 419 sub 7)

L'Attestazione è stata redatta in data **28.04.2016 n° 01475-037277-2016** ed è quindi valida fino al 28.04.2026. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "G" Ep 349,20 kwh\m²\anno (v. doc. 09)**

Per il garage (subalterno 5) è stata redatta la "Dichiarazione di Esenzione dall'Attestato di Prestazione Energetica" che pure si allega (v. doc. 09)

L'A.P.E. e la "Dichiarazione" saranno dall'Esperto depositati successivamente in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

16) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA

Nel caso di specie, **per l'appartamento** (sub. 7), **vige l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica** quando si debba procedere alla vendita del medesimo, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 3 comma 2 lettera b) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

Per quanto attiene **all'autorimessa, accatastata autonomamente subalterno 5, è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato** ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera e) del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato 1) art. 4 comma 1, lettera f) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1548 del 9 novembre 2020 rettificativa della Delibera di Giunta Regionale n° 1383 del 19.10.2020

L'autorimessa (catastalmente C\6) **risulta esente** dall'obbligo anche ai sensi delle **Linee Guida nazionali** approvate con d.m. 26.06.2009 e successivamente modificate ed **integrate dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 "Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE"**, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi [...]

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati

sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali **box, cantine, autorimesse** [..]”

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'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati (v. Punto 02.2 e s.s.)

La planimetria catastale dell'immobile, depositata presso il *catasto* di Forlì, è stata richiesta dall'esperto ed allegata (v. citato doc. 02-A).

18) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI..

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di fabbricato.

19) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.

19.1) CRITERI ADOTTATI

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso residenziale**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile (fabbricato avente caratteristiche di condominio, composto da due appartamenti) e di quello oggetto di stima già descritti in precedenza (stato di conservazione, impianti tecnologici, tutti da intendersi sufficientemente funzionanti e funzionali per un idoneo utilizzo dell'immobile oggetto di stima); internamente l'appartamento non presenta carenze; le finiture sono databili all'epoca in cui l'immobile è stato ristrutturato (v *Punto 02.4* con lavori iniziati nel 1999 e terminati nel 2008).

Gli impianti, realizzati nel periodo di cui sopra, sono ragionevolmente da intendersi completi e tutti funzionanti. L'Esperto non ha potuto attestare la Conformità degli impianti, in quanto non è stato possibile visionarne le relative "Dichiarazioni di Conformità" di norma rilasciate dagli installatori, anche da riferirsi ad interventi di ammodernamento successivi all'epoca costruttiva.

Il fabbricato condominiale esternamente è malamente tinteggiato o per porzioni non tinteggiato; si ravvisano elementi per ritenere che lo stesso debba essere nel breve periodo sottoposto ad interventi di manutenzione alle sue facciate.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona; **l'immobile è posto in località Santa Teresa e dista circa 1 Km dal porto canale leonardesco** di Cesenatico.

Il fabbricato condominiale è isolato sui suoi 4 lati.

Il fabbricato condominiale NON è dotato di ascensore.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato (edificio isolato), della vetustà (l'immobile in questione è stato inizialmente costruito nel periodo 1967\1969), della struttura portante (in muratura da una e due *teste*; i solai orizzontali sono in laterocemento ivi compreso quello inclinato di copertura e manto di copertura in tegole di cotto) avente una **vetustà di circa 58 anni** dalla sua costruzione e realizzato in **assenza di normativa sismica** (fatta eccezione per gli interventi edilizi successivi al 1983, realizzati in vigenza di normativa sismica, quali la scala esterna, il solaio di copertura e salvo se per altro).

Il corpo staccato sul retro ad uso **autorimesse**, ha **struttura portante prefabbricata, realizzata in assenza di normativa sismica.**

La corte comune risulta per buona parte pavimentata con lastre di porfido *opus incertum*, mentre altre porzioni sono a giardino o finite con ghiaino.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche (fra le quali la corte comune che consente lo stazionamento di alcune auto) ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare

(grado di commerciabilità dell'immobile "basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

La valutazione del grado di commerciabilità, dipende essenzialmente dalla questione del sottotetto, che dovrà risolvere l'acquirente.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di numerosi altri immobili nel Comune ove posti gli immobili, oltre ad informazioni assunte dal medesimo presso operatori del settore (agenzie immobiliari) ed oltre alla verifica dei valori medi pubblicati semestralmente nel sito dell'Agenzia delle Entrate.

Va qui ulteriormente precisato, che sotto il profilo *dell'appetibilità* commerciale di immobili similari, la zona di Santa Teresa, ha un buon dinamismo commerciale; la zona si rivolge ad una tipologia di ipotetici acquirenti che utilizzerà l'immobile prevalentemente per abitarci, con prezzi di mercato inferiori a quelli richiesti nella zona a mare della ferrovia, pur non essendo eccessivamente distante dal centro storico cittadino.

Va ulteriormente tenuto in conto che l'appartamento è dotato di autorimessa (con opere da realizzare, vista l'avvenuta eliminazione del portone di accesso carrabile) anche se si possono ricavare ulteriori posti auto nella corte comune, in accordo con la proprietà dell'appartamento sottostante.

Le informazioni e prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta trattato.

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, per l'immobile oggetto di stima, è di **€ 2.000,00 al mq** dato dalla forbice di valori unitari oscillante fra il minimo di €/mq 1.900 ed il massimo di €/mq 2.100

I valori assunti presso gli operatori del settore (agenzie immobiliari) hanno dato il seguente risultato:

Agenzia 1

Valore minimo €/mq 2.000,00 e valore massimo €/mq 2.200,00 con un valore medio di €/mq 2.100,00

Agenzia 2

Valore minimo €/mq 1.900,00 e valore massimo €/mq 2.200,00 con un valore medio di €/mq 2.050,00

Il valore medio dato dalle informazioni assunte diviene il seguente:

€/mq $(2.100,00 + €/mq 2.050,00) : 2 =$ **€/mq 2.075,00**

Il valore unitario di cui sopra espresso dall'esperto, tiene già conto dello stato di conservazione attuale dell'immobile (della tinteggiatura da farsi all'intero fabbricato), della sua ubicazione ed epoca di ristrutturazione ed anche delle giuste dimensioni dell'unità immobiliare per essere adibito a residenza permanente di una famiglia di 3 o 4 persone.

VALORI OMI

Necessita premettere che i valori OMI di seguito indicati, sono da intendersi, anche per l'Agenzia delle Entrate, quale mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari; quindi i detti parametri, qualora non allineati per difetto o per eccesso con quelli di mercato, come reperiti o di conoscenza diretta dell'Esperto, non saranno tenuti in considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

I valori OMI di riferimento per la *Zona Maddonnina* [n.d.r.: che ricomprende anche **Santa Teresa**] e *Borella*, relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 1° semestre 2025, per **destinazioni di tipo residenziale** (abitazioni di tipo civile) riconducibile a tale definizione anche per caratteristiche intrinseche ed in stato di conservazione NORMALE e da riferirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 1.900,00 ad un massimo €\mq 2.450,00

Si riferisce anche sulle categorie di abitazioni di tipo civile ed in stato di conservazione OTTIMO, valori da un minimo di €\mq 2.350,00 ad un massimo €\mq 2.750,00 e sulle abitazioni di tipo economico ed in stato di conservazione NORMALE i cui valori vanno da un minimo di €\mq 1.500,00 ad un massimo €\mq 1.900,00).

Ritenendo che il nostro fabbricato, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, debba riferirsi alla civile abitazione in stato di conservazione NORMALE, si farà riferimento ai valori di seguito indicati, mediando fra il valore minimo ed il valore medio OMI, visto lo stato della tinteggiatura esterna e la problematica del sottotetto (o anche opportunità... dipende dagli sviluppi futuri) .

Il valore OMI preso a riferimento, pertanto sarà

€\mq (valore minimo 1.900,00 + valore medio 2.175,00) : 2 =
€\mq 2.037,50

VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (superficie lorda dell'immobile), tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi.

Si ritiene opportuno, vista la vicinanza dei valori sopra espressi, di operare una media fra i medesimi.

(valore noto all'esperto €\mq 2.000,00 + valore assunto dalle informazioni €\mq 2.075,00 + valore medio OMI fra il minimo ed il medio, tipologia civile €\mq 2.037,50) : 3 = €\mq 2.037,50 che si arrotonda ad
€\mq 2.040,00

Il valore unitario di cui sopra, lo si intende da moltiplicare per l'intera superficie commerciale dell'immobile, come di seguito calcolata.

Si ritiene che il valore come sopra indicato di **€ 2.040,00 al mq sia congruo**, in quanto rappresenta compiutamente lo stato dell'immobile oggetto di stima.

Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario di cui sopra di € 2.040,00 al mq per le motivazioni ed i riferimenti sopra indicati.

Il valore di cui sopra, tiene conto *in primis*, **dell'ubicazione e dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione** oltre all'indice di prestazione energetica dell'immobile.

19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma **UNI 11612\2015**

Per ***superficie commerciale*** si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La ***determinazione delle consistenze*** è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I ***rapporti mercantili superficiali*** sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. **I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.**

I rapporti mercantili, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi, tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM-**, trattandosi di metodologia di determinazione delle consistenze, prevista nella NORMA UNI 11612\2015, al punto 5.6 *Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze.*

Le superfici principali, saranno **dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM;** lo stesso dicasi **per quelle secondarie o accessorie**, oggetto di ragguaglio, **laddove puntualmente indicate dal SIM**, mentre **ove non puntualmente indicate**, il **coefficiente di ragguaglio** sarà **dedotto per analogia** o in **riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale.**

Il **critério adottato dal Sistema Italiano di Misurazioni (SIM)** comporta la determinazione delle **superfici costituite dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1\2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale),**

l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

Le superfici delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European, Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli EVS viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL* che rappresenta *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

La superficie commerciale dell'immobile, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di "ragguaglio", in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo.

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Trattandosi di **immobile ad uso residenziale** (appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra e con la disponibilità della corte comune da potersi adibire anche a sosta autovettura), **il parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la **superficie dello stesso, computata al lordo delle murature**, cd. "**superficie commerciale**" desunta da misurazioni effettuate sia in loco e sia sulla planimetria dello stato di fatto dell'immobile.

Si rimanda alla visione dell'allegato 03-B.

Le superfici come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visti** gli allegati 03-A e 03-B **redatti dall'esperto, si rimanda anche l'acquirente.**

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto 02.4 –descrizione dell'immobile-* e **meglio anche desumibili** nelle planimetrie degli allegati di cui sopra, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
APPARTAMENTO PIANO PRIMO H= ML 2,70 ca. al controsoffitto ed H=ML 3,00 ca. di altezza strutturale	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 118,00		MQ 118,00	1,00	118,00
BALCONI PIANO PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 17,00		MQ 17,00	0,30	5,10
AUTORIMESSA PIANO TERRA H=ML 2,50 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 14,00		MQ 14,00	0,50	7,00
CORTE COMUNE	SUPERFICIE AREA SCOPERTA = MQ 350,00 ca da dividere a metà in quanto area COMUNE MQ 350,00 : 2 = MQ 175,00		MQ 175,00	0,05 considerato che trattasi di corte comune	8,75
TOTALE PARZIALE					138,85
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					0,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					139,00

19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 19.2

Per l'immobile in questione risulta pignorata la **intera piena proprietà**.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 139,00 x €/mq 2.040,00 = € **283.560,00**

DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

La sanatoria edilizia è possibile per le difformità riscontrate, fatta eccezione per l'abuso edilizio e difformità da rimettere in pristino, il tutto come riferito in perizia al *Punto 12.3 e Punto 13* a cui si rimanda integralmente.

I costi sono stati già in precedenza quantificati dall'esperto in € **3.000,00** (da verificare ulteriormente da parte dell'acquirente al momento della richiesta, vista la complessità della materia).

Il valore di stima come sopra risultante, **deve essere ridotto**, per i costi **relativi alla redazione della Sanatoria Edilizia ed oblazione**.

✚ DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Il valore di stima come sopra risultante, deve essere ridotto, per i costi relativi alla messa in pristino dei luoghi, quantificati in € 4.750,00 come già indicato al precedente *Punto 12.3* e fatto salvo se altro.

✚ DEDUZIONE in riferimento ai COSTI PER LA REDAZIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.

Per l'immobile in oggetto, non necessita la redazione di nuove planimetrie catastali, pertanto nulla deve essere detratto dal valore dell'immobile.

✚ DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *punto 19.2* ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

✚ DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

L'immobile è detenuto dall'esecutato che vi risiede unitamente alle persone con lui conviventi (una persona adulta ed una minorenni di 11 anni, v. *Punto 07*).

+DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per l'immobile in oggetto non ne sono stati riscontrati.

+DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

NON sono risultate spese condominiali pregresse. Si rimanda al *Punto 10*

+DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

Tale **deduzione forfetaria del 10% sul valore finale**, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e **come esistenti in loco** ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

19.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 248.000,00** diconsi euro duecentoquarantottomila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra, in fabbricato condominiale di due sole unità)	+ 283.560,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune. Necessaria per le difformità riscontrate v. <i>Punto 13</i>	-3.000,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi. Sono stati quantificati v. <i>Punto 12.3</i>	-4.750,00	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali. <u>NON NECESSARIO</u>	0	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso. NON ve ne sono. Immobile detenuto dall'esecutato v. <i>Punto 07</i>	0	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non ne sono risultati	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. NON NE SONO RISULTATE	0	
9	VALORE FINALE	+ 275.810,00	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 275.810,00 x 0,10 = € 27.581,00)	- 27.581,00	
11	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 248.229,00	
12	ARROTONDAMENTO in MENO	-229,00	
13	VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE	<u>248.000,00</u>	

20) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

Nel caso di specie risulta **pignorata la intera e piena proprietà**, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in capo a quote non pignorate.

L'immobile **non** è comodamente divisibile.

21) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE; INTERA e PIENA PROPRIETA' relativamente a:

Appartamento al piano primo con ingresso da rampa scala esterna (b.c.n.c. sub. 9) e **autorimessa** al piano terra in corpo staccato entrambi raggiungibili dalla corte comune, **oltre ai proporzionali diritti condominiali in quota di 1\2 relativamente alle parti comuni (b.c.n.c. sub. 9 e sub. 10).**

Si precisa che il sottotetto (sub. 8) è accessibile solo dall'appartamento pignorato (ed accatastato quale Bene Comune Censibile).

Anche l'autorimessa al piano terra (sub. 4), accessibile dalla corte comune condominiale, è accatastata quale bene comune censibile.

Sia il sub. 8 che il sub. 4 non sono indicati nel pignoramento e come già ampiamente sopra descritto, NON sono stati tenuti in considerazione ai fini

della determinazione del valore di stima.

I beni di cui sopra, sono parte del maggiore fabbricato condominiale, eretto su lotto pertinenziale di terreno di mq 535 catastali (area coperta e scoperta).

L'immobile è ubicato nel Comune di **Cesenatico, Viale Ticino n° 23/A** ed è posto in **località Santa Teresa** di Cesenatico e **dista circa 1 Km dal porto canale leonardesco** di Cesenatico.

Alla data del sopralluogo (08.09.2025) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile; la corte comune risulta delimitata rispetto alle proprietà confinanti da recinzioni.

Dalla strada pubblica si accede direttamente alla corte comune dell'immobile, munita di recinzione fronte strada, dotata di due distinti accessi pedonali e due distinti accessi carrabili.

L'immobile qui oggetto di stima, **risulta ubicato in edificio avente caratteristiche di condominio**, seppur di modestissime dimensioni, anche in riferimento al numero degli appartamenti, appena due in totale.

L'immobile ha destinazione residenziale; è ubicato al piano primo e risulta raggiungibile da scala esterna (catastalmente bene comune non censibile [la scala] subalterno 9 collegata alla strada pubblica dalla corte comune, oltre all'autorimessa al piano terra, accessibile direttamente dalla corte comune, e **risulta così composto:**

-Appartamento al piano primo di altezza utile interna al controsoffitto di ml 2,70\2,75 ca. mentre l'altezza dal pavimento all'intradosso del solaio soprastante è di ml 3,00 ca., costituito da ingresso-disimpegno, dal quale si accede progressivamente al vano giorno cucina-

pranzo-soggiorno (mq 35 utili ca.) dotato di balcone, alla rampa scala di accesso al sottotetto, al ripostiglio, al bagno (con box doccia e vasca idro) ed alle due camere da letto, di cui una con balcone.

-Autorimessa al piano terra, in corpo staccato di altezza utile interna di ml 2,50 ca.

Attualmente ove dovrebbe essere il portone di accesso al garage vi è la presenza di una muratura ed il confine con l'altra adiacente autorimessa è privo di parete (attualmente risulta un unico ampio vano).

Al fine di rendere accessibile ed indipendente l'autorimessa, risulta necessario provvedere alla demolizione della parete ed alla fornitura e posa in opera di una porta che consenta l'accesso di una autovettura, oltre alla realizzazione della parete posta a confine con l'adiacente autorimessa.

Il fabbricato NON è dotato di ascensore.

La **superficie lorda dell'appartamento è di mq 118,00** ca., (comprensiva di quella della rampa scala di accesso al sottotetto); **i balconi** hanno rispettivamente la superficie di mq 13 ca. (quello della zona giorno) e di mq 4 ca. (quello di una camera) e così per complessivi **mq 17** ca.

L'autorimessa ha una **superficie lorda** complessiva di **mq 14** ca.

La corte comune all'intero fabbricato, già dotata di accessi carrabili e pedonali distinti (nell'eventualità di una futura divisione della corte) per ogni unità abitativa, risulta adibita in parte a camminamenti ed in parte a giardino ed allo stato è ben conservata e mantenuta; la stessa ha una **superficie fruibile** di circa **mq 350** (cd. *area scoperta*).

Risultano collocati, nella corte comune, precisamente sul retro, fra la muratura del corpo secondario ed il confine di proprietà lato ovest, un manufatto abusivo di altezza ml 2,30 media oltre ad altro piccolo manufatto precario posto sul lato sud del corpo staccato autorimesse, il tutto per una superficie di mq 20 ca. che si intende da **demolire in quanto non sanabile.**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dalla documentazione edilizia allegata e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi riscontrati, si è relazionato al *Punto 12.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si è relazionato al *Punto 13*.

Si precisa che la **porzione di fabbricato che ci interessa, ha ottenuto il Certificato di Conformità Edilizia n° 189\2008** in data **14 ottobre 2008**

Le superfici lorde di cui sopra sono state **dedotte sia mediante dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile pignorato e sia mediante software CAD.**

Le superfici lorde come sopra indicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale non significativa v. doc. 03-B.

I lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati il 12.10.1967 e sono terminati il 10.09.1969; **lo stesso risulta completamente ristrutturato**, con formazione del sottotetto nel **periodo dal 1999 al 2008**

La struttura portante del fabbricato principale è prevalentemente in muratura da una e due teste, mista con cemento armato (struttura in cemento armato per sostegno scala esterna e pilastro sul fronte sostegno balcone); i solai sono in laterocemento ed i balconi e cornicioni in cemento armato.

Il corpo secondario ha struttura portante in cemento armato prefabbricato.

Entrambi i fabbricati (principale e secondario) sono stati costruiti inizialmente, in periodo in cui non vigevano le normative sismiche, pertanto **le strutture portanti, non rispettano i requisiti sismici.**

Per altre informazioni sulla descrizione dei beni pignorati, si rimanda al precedente *Punto 02.4*

Per la descrizione dei materiali di finitura interna e lo stato di conservazione dei medesimi si rimanda integralmente al *Punto 02.4* ed all'allegato citato doc. 04 -rilievo fotografico degli esterni ed interni.

IMPIANTI

Vista la data di completa ristrutturazione dell'immobile (1999-2008) e di conseguenza del totale rifacimento degli impianti e ulteriormente considerato che questi ultimi lavori hanno ottenuto la Conformità Edilizia *cd. Abitabilità*, è ragionevole intendere che gli impianti siano da intendersi conformi alla data in cui sono stati realizzati (elettrico, radiotelevisivo, di riscaldamento e rete adduzione gas metano, oltre all'impianto idrico sanitario); tuttavia, **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile**

visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti se e come esistenti, in questa sede l’Esperto ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA’.

L’acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità”** degli stessi e verificarne il corretto funzionamento.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'edificio e finiture interne, al rilievo fotografico, successivo doc. 04.

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Si rimanda integralmente al *Punto 02.4*

MILLESIMI

Trattandosi di **fabbricato** avente caratteristiche di condominio (fabbricato verticale diviso per piani orizzontali), **composto da appena due unità abitative**, per lo stesso **non risultano redatte le Tabelle Millesimali** di proprietà sulle parti comuni come in fatto catastalmente risultanti oltre a quelle definite dall’art. 1117 del c.c.

Si ricorda, che **l’atto notarile Tiani del 13.01.1983** aveva già **definito le dette quote sulle parti comuni, in parti uguali al 50% ciascuna**, fra la ditta proprietaria dell’appartamento al piano terra (attuale sub. 6 ex sub. 1) oggetto di vendita con l’atto di cui sopra, e la restante quota di 1\2 rimasta

in capo ai proprietari dell'epoca dell'attuale sub. 7 ex sub. 2 (appartamento al piano primo).

Allo scrivente, dalle verifiche effettuate presso i Pubblici Registri, NON risulta che quanto oggetto dell'atto Tiani del 1\3.01.1983, sia stato successivamente modificato dall'intera compagine dei proprietari dell'intero e maggiore fabbricato condominiale.

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Il **valore locativo** dell'immobile, sarà **in dettaglio determinato dall'esperto**, come segue.

I parametri unitari, dedotti dal sito dell'Agenzia delle Entrate, per la zona OMI in cui è ubicato l'immobile locato, *Zona Madonnina* [**n.d.r.:** che ricomprende anche **Santa Teresa**] e *Borella*, relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 1° semestre 2025, per **destinazioni di tipo residenziale** (abitazioni di tipo civile) riconducibile a tale definizione anche per caratteristiche intrinseche ed in stato di conservazione NORMALE e da riferirsi alla superficie lorda, oscillano da un minimo di €\mq 7,90 ad un massimo di € 10,20

Nel caso di specie **la cd. superficie commerciale locata è di mq 139,00** ca.

A valere per gli affitti, le considerazioni di cui al precedente *Punto 19.2* relative ai valori unitari espressi dall'AdE.

Il parametro che di seguito si prenderà a riferimento, necessariamente, DEVE tenere conto, oltreché di quanto sopra, anche dello **stato di conservazione dell'immobile**, sopra ampiamente descritto.

Viste le peculiarità dell'immobile, si ritiene, per il caso di specie, di dover far riferimento al valore MINIMO, in quanto, diversamente, si andrebbe a determinare un canone di locazione fuori mercato.

La quantificazione di un canone di locazione è cosa assai complessa, per la situazione in generale, del mercato degli affitti, in quanto da un lato le case da affittare scarseggiano, non solo nella periferia di Cesenatico, ma anche nelle città limitrofe ed in secondo luogo, la problematica è data dalla certezza "incertezza" del pagamento della locazione che spinge i valori verso l'alto.

Se a garanzia, per esempio, viene richiesta una fidejussione bancaria o assicurativa, da 10 potenziali intenzionati all'affitto, forse ne rimane 1 solo (tutti gli altri non sono in grado di offrire garanzie al proprietario).

Oggi sul mercato, ci sono agenzie specializzate nell'affitto che "garantiscono" loro attraverso una polizza assicurativa il pagamento del canone; in questi casi le commissioni sono abbastanza elevate e vanno ad incidere, in riduzione, sul canone che il proprietario andrà a percepire.

Tutto quanto sopra, inevitabilmente, incide certamente al rialzo, anche nei parametri che l'Agenzia delle Entrate esprime, parametri influenzati dalla scarsità dell'offerta del mercato più che dall'oggettivo ed intrinseco valore del canone di locazione, che di volta in volta viene richiesto.

Oltre a tutto quanto sopra, **non si deve tralasciare che, molti proprietari,** per evitare tutte le problematiche sopra citate ed evitare altresì lunghe e dispendiose cause civili per morosità, con rilascio dell'immobile in taluni casi in condizioni "non consone" che richiedono poi lavori edili di ripristino "dei danni" lasciati dal conduttore, **preferiscono affittare gli immobili ad**

uso abitativo, per periodi brevi, soprattutto in un Comune turistico come Cesenatico.

In tutto questo ambito, ci si deve muovere, con prudenza, per determinare il congruo canone di locazione.

E' evidente che, a parere dell'esperto, il valore unitario del canone di locazione, come ricavato dalle Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate, debba essere quello minimo, per non portare a determinare il valore del canone mensile, concretamente fuori mercato.

Lo scrivente, in base alle proprie conoscenze e visti i valori unitari espressi dall'A.d.E., tenuto conto dello stato di conservazione dell'appartamento, della distribuzione interna (**ingresso\disimpegno, zona giorno in vano unico, due camere, un bagno ed un ripostiglio, oltre all'autorimessa al piano terra e la corte comune**), determina il canone di locazione mensile come segue:

Superficie commerciale immobile mq 139,00 x €/mq 7,90 = € 1.098,10 che si arrotondano in difetto a cifra tonda **€\mese 1.000,00**

Sostanzialmente, l'importo arrotondato dall'esperto, porta ad un **valore unitario di €/mq\mese 7,19** che si avvicina alla **media dei due valori minimi OMI per le locazioni**, quello minimo delle civili abitazioni (7,90) e quello minimo delle abitazioni economiche (6,30) che mediati portano al valore unitario che segue:

$$\text{€/mq\mese } (7,90 + 6,30) : 2 = \text{€/mq\mese } 7,10$$

22) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....

L'intero immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in **lotto unico**.

23) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

Il codice fiscale dell'esecutato, come desunto dalla visura catastale (Agenzia Entrate), validato dall'Anagrafe Tributaria, è il seguente:

omissis

24) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ESTRATTO DI MATRIMONIO....

omissis

omissis

omissis

***25) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI
SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....***

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalle persone con esso conviventi (una maggiorenne ed un minore di 11 anni), come attesta lo Stato di Famiglia e di Residenza, richiesto presso il Comune di Cesenatico (v. doc. 10).

***26) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE,
L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE
TRASCRITE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE
COPIA.***

Non ve ne sono.

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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

***28) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL
TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;***

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, **NON si è proceduto a richiedere proroga** del termine al Giudice, che ha stabilito **il deposito dell'elaborato peritale entro il 13.02.2026** (trenta giorni prima dell'Udienza fissata per il 16.03.2026).

29) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA... ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA ex art. 569 c.p.c. (E QUINDI ENTRO IL 13.02.2026.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (compreso l'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY. L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA E SIA CON RIFERIMENTO ALL'INTERO IMMOBILE NELLA SUA INTIEREZZA.

Copia del presente elaborato peritale, **corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviato, entro il termine di cui sopra, per via telematica, al Tribunale di Forlì, unitamente all'ALLEGATO "A" (redatto per ciascun Lotto) oltre alla copia perizia privacy.**

30) PROVVEDA A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL TERMINE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SI SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C. PROVVEDENDO AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI... NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI ... ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E. o C.D.U.

Comunicazione relativa al deposito della perizia e suoi allegati, entro i termini concessi all'esperto dal Giudice, **risulta inviata** al custode, ai creditori costituiti ed ai **debitori se costituiti**, mentre ai

debitori non costituiti risulta inviata copia della perizia e relativi allegati in **formato digitalizzato** (invio di CD, come da autorizzazione in tal senso rilasciata all'esperto dall'esecutato) ovvero in formato cartaceo, qualora l'esecutato non abbia dato l'assenso per l'invio informatizzato.

31) NOTE DELL'ESPERTO

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili 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.

32) ALLEGATI

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

DOC. 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO;

DOC. 02) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE (appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra), QUADRO PARTI COMUNI ED ELENCO SUBALTERNI; MAPPA CATASTALE; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;

- DOC. 03) PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO RAPPRESENTATIVA ANCHE DELLA SUA SUPERFICIE LORDA;**
- DOC. 04) RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ed INTERNI;**
- DOC. 05) ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA DEL BENE del 04.10.2002 E NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO NOTAIO TIANI DEL 13.01.1983;**
- DOC. 06) VISURE ALLA CONSERVATORIA SIA AL NOMINATIVO DELL'ESECUTATO E SIA RELATIVE AI BENI COMUNI CENSIBILI, OLTRE ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA SUCCESSIONE APERTASI IL 20.09.2025 CHE HA PORTATO IN EREDITA' ALL'ESECUTATO UNA QUOTA DI 2\36 SUL SOTTOTETTO SUB 8 BCC (oltre alla quota di 1\2 già di proprietà del medesimo);**
- DOC. 07) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA';**
- DOC. 08) STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – ELENCO DESTINAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI ESTRAPOLATO DAL SITO DEL COMUNE DI CESENATICO PER L'INTERO FABBRICATO OVE E' UBICATO L'IMMOBILE PIGNORATO, IVI COMPRESO IL RISCHIO IDROGEOLOGICO;**
- DOC. 09) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONE DI ESENZIONE PER L'AUTORIMESSA;**
- DOC. 10) ESTRATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO e CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE.**

Cesenatico lì 9 febbraio 2026

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore
Geom. Massimo Magnani