

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico – FC –
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com
mail pec: massimo.magnani@geopec.it

TRIBUNALE di FORLÌ

Esecuzione Immobiliare n° 230\2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
con ALLEGATI

LOTTO 2 – LOTTO 3

Comune di Cesena - Via Lendinara n° 21 e n° 15

Fg 98 particella 573 sub 1 (A\3 – abitazione S1-T) L2

Fg 98 particella 573 sub 2 (C\6 – autorimessa S1) L2

Fg 98 particella 573 sub 3 (A\3 – abitazione S1-1) L3

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: Avv. Lara Fioravanti

SOMMARIO
LOTTO 2 – LOTTO 3
CESENA – LOCALITA' SANT'EGIDIO\VIGNE - via Lendinara n° 21 e n° 15

		PREMESSA	pag.	3
L2-L3	02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	6
L2-L3	02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	6
L2-L3	02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	10
L2-L3	02.2.1	COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.	pag.	14
L2-L3	02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	21
L2-L3	02.3.1	COMMENTI	pag.	25
L2-L3	02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	26
L2-L3	02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	47
L2-L3	03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	60
L2-L3	03.1	PROPRIETA'	pag.	60
L2-L3	03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	60
L2-L3	03.2.1	COMMENTI	pag.	61
L2-L3	03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	61
L2-L3	03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	62
L2-L3	04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	62
L2-L3	05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	65
L2-L3	06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	65
L2-L3	07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	66
L2-L3	08	VINCOLI ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	66
L2-L3	08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	67
L2-L3	08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	67
L2-L3	08.3	VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag.	68
L2-L3	09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	69
L2-L3	10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	70
L2-L3	11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	71
L2-L3	13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	71
L2-L3	13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	71
L2-L3	13.1.1	COMMENTI	pag.	74
L2-L3	13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	75
L2-L3	13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.	pag.	76
L2-L3	14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	84
L2-L3	15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	91
L2-L3	16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	92
L2-L3	17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	93
L2-L3	18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	94
L2-L3	19	VARIAZIONI CULTURALI	pag.	95
L2-L3	20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	95
L2-L3	20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	95
L2-L3	20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	98
L2-L3	20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	101
L2-L3	20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	106
L2-L3	20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	108
L2-L3	21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	114
L2-L3	22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	114
L2-L3	23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	123
L2-L3	24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	123
L2-L3	25-26	STATO CIVILE ESECUTATI ed ALTRA CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.	124
L2-L3	27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	125
L2-L3	28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	125
L2-L3	32	CONCLUSIONI DELL'ESPERTO	pag.	127
L2-L3	33	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	128
L2-L3	34	ELENCO ALLEGATI	pag.	129

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 28**, 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 16.10.2023 da parte del **G.E. Dott. Fabio Santoro**, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 06.11.2023, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed i vari sopralluoghi (visti i diversi immobili pignorati), di cui il primo sopralluogo in loco in data 23.01.2024 con la presenza del nominato **Custode** dell'immobile (**Avv. Lara Fioravanti**), e successivamente in data 09.02.2024 descrivo quanto segue.

PREMESSA

Oggetto della presente procedura esecutiva, sono **diversi e distinti immobili** ubicati nel **Comune di Cesena**, che di seguito sono stati suddivisi in **TRE LOTTI IMMOBILIARI** composti ciascuno dai beni di seguito sinteticamente descritti.

LOTTO 1

Comune di Cesena – Via Luciano Lama n° 201 - 205

Eg 78 particella 2179 sub 4 (D\7 – capannone P.T. civ. 201)

Eg 78 particella 2179 sub 5 (A\10 – uffici P.1. civ. 205)

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Capannone artigianale al piano terra con servizi al piano intermedio (attualmente adibito ad autolavaggio) e **uffici e servizi** al piano primo,

eretti su **corte esclusiva** avente la superficie (coperta e scoperta) di complessivi mq 1.101, il tutto sito in **Cesena, località Martorano, via Luciano Lama n° 201 - 205** **Il detto immobile è porzione del maggiore ed intero fabbricato, e sul lato est, da terra a cielo è posto in aderenza con altra porzione del fabbricato.**

LOTTO 2

Comune di Cesena – Via Lendinara n° 21

Fg 98 particella 573 sub. 1 (A\3 appartamento piano rialzato e S1)

che comprende i servizi comuni al seminterrato ed anche

il **corpo servizi** (cantina) **staccato al piano terra.**

Fg 98 particella 573 sub. 2 (C\6 autorimessa piano seminterrato)

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Appartamento al piano rialzato con **servizi comuni** (con l'appartamento di cui al successivo Lotto 3) al **piano seminterrato, oltre a cantina**, al piano terra in corpo staccato ed oltre ad **autorimessa** al piano seminterrato, il tutto eretto su **terreno** (area coperta e scoperta) in **comune** con l'immobile di cui al successivo Lotto 3, avente la superficie catastale di mq 340 e sito in **Cesena, via Lendinara n° 21, località Sant'Egidio\Vigne.**

LOTTO 3

Comune di Cesena – Via Lendinara n° 15

Fg 98 particella 573 sub. 3 – (A\3 appartamento piano primo e S1)

che comprende i servizi comuni al seminterrato ed anche

il corpo servizi (cantina) staccato al piano terra.

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Appartamento al piano primo con **servizi comuni** (con l'appartamento di cui al precedente Lotto 2) al **piano seminterrato, oltre a cantina**, al **piano terra in corpo staccato**, il tutto **eretto** su **terreno** (area coperta e scoperta) **in comune** con l'immobile di cui al precedente Lotto 2, avente la superficie catastale di **mq 340** e sito in **Cesena, via Lendinara n° 15, località Sant'Egidio\Vigne**.

Gli immobili di cui al Lotto 2 e Lotto 3, nell'insieme costituiscono l'intera e piena proprietà del fabbricato eretto sulla particella 573 di mq 340.

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.....

I debitori sono stati avvisati a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata agli stessi in data 11.01.2024 sia presso la sede della società esecutata e sia presso la residenza degli esecutati persone fisiche.

Alla data indicata nella comunicazione dell'Esperto Stimatore (**23.01.2024**) **è stato possibile eseguire il sopralluogo** presso l'immobile di cui al Lotto 1 ed in parte per i Lotti 2 e 3 il cui sopralluogo, per questi ultimi, è terminato in data successiva.

Le raccomandate inviate e ritirate dai destinatari, si allegano (**v. doc. 01**)

LOTTO 2

Comune di Cesena – Via Lendinara n° 21

Fg 98 particella 573 sub. 1 (A\3 appartamento piano rialzato e S1)

che comprende i servizi comuni al seminterrato ed anche

il corpo servizi (cantina) staccato al piano terra.

Fg 98 particella 573 sub. 2 (C\6 autorimessa piano seminterrato)

LOTTO 3

Comune di Cesena – Via Lendinara n° 15

Fg 98 particella 573 sub. 3 – (A\3 appartamento piano primo e S1)

che comprende i servizi comuni al seminterrato ed anche

il corpo servizi (cantina) staccato al piano terra.

L2-L3.02) 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)

L2-L3.02.1) IDENTIFICAZIONE

LOTTO 2 – Fg 98 pc 573 sub. 1 -appartamento- e sub. 2 -autorimessa-

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Appartamento al piano rialzato con **autorimessa** al piano seminterrato (per conformazione non accessibile con una autovettura), con **vani uso servizi** al piano seminterrato (**questi in comune con**

l'immobile di cui al Lotto 3) oltre a cantina in corpo staccato al **piano terra** aventi ingresso autonomo (l'appartamento e la cantina in corpo staccato) direttamente dalla corte comune, il tutto in fabbricato condominiale (composto da due sole unità abitative), ubicato in **Cesena, località Sant'Egidio\Vigne, in via Lendinara n° 21** ed **eretto**, il maggiore e più ampio fabbricato condominiale, **sul terreno** (area coperta e scoperta) della superficie complessiva catastale di **mq 340**.

LOTTO 3 – Eg 98 pc 573 sub. 3 -appartamento

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Appartamento al piano primo con vani uso servizi al piano seminterrato (questi in comune con l'immobile di cui al Lotto 2) oltre a cantine in corpo staccato al **piano terra** aventi ingresso autonomo (l'appartamento e le cantine in corpo staccato) direttamente dalla corte comune, il tutto in fabbricato condominiale (composto da due sole unità abitative), ubicato in **Cesena, località Sant'Egidio\Vigne, in via Lendinara n° 15** ed **eretto**, il maggiore e più ampio fabbricato condominiale, **sul terreno** (area coperta e scoperta) della superficie complessiva catastale di **mq 340**.

L'accesso alla corte comune dei due immobili avviene direttamente dalla pubblica via; gli immobili sono posti in zona semi-centrale rispetto alle frazioni di riferimento e **distano 2,5 Km ca. dal palazzo del Municipio di Cesena – piazza del Popolo**.

AEROFOTO DELLA ZONA



AEROFOTO - PARTICOLARE DEL FABBRICATO



Alla data del sopralluogo (23.01.2024 e successivo 09.02.2024) gli immobili oggetto di stima si presentavano ben identificati ed identificabili; lo stesso dicasi per la corte comune condominiale, recintata sui 4 lati.

UBICAZIONE IMMOBILI
LOTTO 2 e LOTTO 3

L2-L3.02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

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

LOTTO 2 – Fg 98 pc 573 sub. 1 -appartamento- e sub. 2 -autorimessa-

Foglio 98, particella 573 subalterno 1

Categoria A\3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq 92 e totale escluso aree scoperte mq 91 e rendita catastale di euro 468,68
Via Lendinara n. 21 piano S1-T

Foglio 98, particella 573 subalterno 2

Categoria C\6, classe 2, consistenza mq 18, Superficie catastale totale mq 18 e rendita catastale di euro 79,95 Via Lendinara n. 21 piano T

il tutto in capo alla ditta:

omissis

[n.d.r.: trattasi di definizione della titolarità errata, in quanto **da atto notarile si acquista la nuda proprietà**]

omissis

oltre alle parti comuni alle unità pignorate come rappresentate nelle **rispettive planimetrie catastali** (in mancanza del quadro delle parti comuni) che in sintesi si descrivono:

locali di servizio al **piano seminterrato** (superficie lorda di mq 67,00 ca.) e **corte** (area coperta dal sedime del fabbricato condominiale di due piani ed area scoperta [il sedime di corte, relativo ai corpi staccati di pertinenza dei distinti appartamenti, sono da ritenersi di proprietà esclusiva]; **si preciserà meglio di seguito in merito al corpo staccato di pertinenza dell'immobile di cui al Lotto 3** -appartamento piano primo- in quanto lo

stesso [corpo staccato] -due vani cantina- **NON è regolare rispetto al progetto allegato al condono edilizio a suo tempo approvato.** In seguito *Punto L3.13.1 e Punto L3.13.3).*

Ulteriormente sono da intendersi comuni tutte quelle parti dell'immobile come descritte all'art. 1117 del codice civile.

INFINE si deve precisare che:

omissis

usufruttuario è deceduto il (v. succ. doc. L2.L3.10) e che in riferimento all'atto notarile di provenienza del bene all'esecutato (v. succ. doc. L2.L3.05), **l'usufrutto sull'immobile del Lotto 2** (pur gravato da ipoteca, v. successivi *paragrafo L2.L3.02.3, L2.L3.02.3.1 e L2.L3.04*), **è passato alla moglie** (ancorché ad oggi, non siano state presentate le relative volture catastali in favore della coniuge sopravvissuta), **ma alla stessa NON risulta notificato il Pignoramento.**

LOTTO 3 – Eg 98 pc 573 sub. 3 -appartamento

Foglio 98, particella 573 subalterno 3

Categoria A\3, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale mq 97 e totale escluse le aree scoperte mq 95, rendita catastale € 553,90, via Lendinara n. 21 piano S1-1
il tutto in capo alla ditta:

omissis

[n.d.r.: trattasi di definizione della titolarità errata, in quanto da atto notarile si acquista la nuda proprietà]

omissis

oltre alle parti comuni alle unità pignorate come rappresentate nelle rispettive planimetrie catastali (in mancanza del quadro delle parti comuni) che in sintesi si descrivono:

locali di servizio al piano seminterrato (superficie lorda di mq 67,00 ca.) e **corte** (area coperta dal sedime del fabbricato condominiale di due piani ed area scoperta [il sedime di corte, relativo ai corpi staccati di pertinenza dei distinti appartamenti, sono da ritenersi di proprietà esclusiva]); **si preciserà meglio di seguito in merito al corpo staccato di pertinenza dell'immobile di cui al Lotto 3** -appartamento piano primo- in quanto lo stesso [corpo staccato] -due vani cantina- **NON è regolare rispetto al progetto allegato al condono edilizio a suo tempo approvato.** In seguito *Punto L3.13.1 e Punto L3.13.3*.

Ulteriormente sono da intendersi comuni tutte quelle parti dell'immobile come descritte all'art. 1117 del codice civile.

INFINE si deve precisare che:

omissis

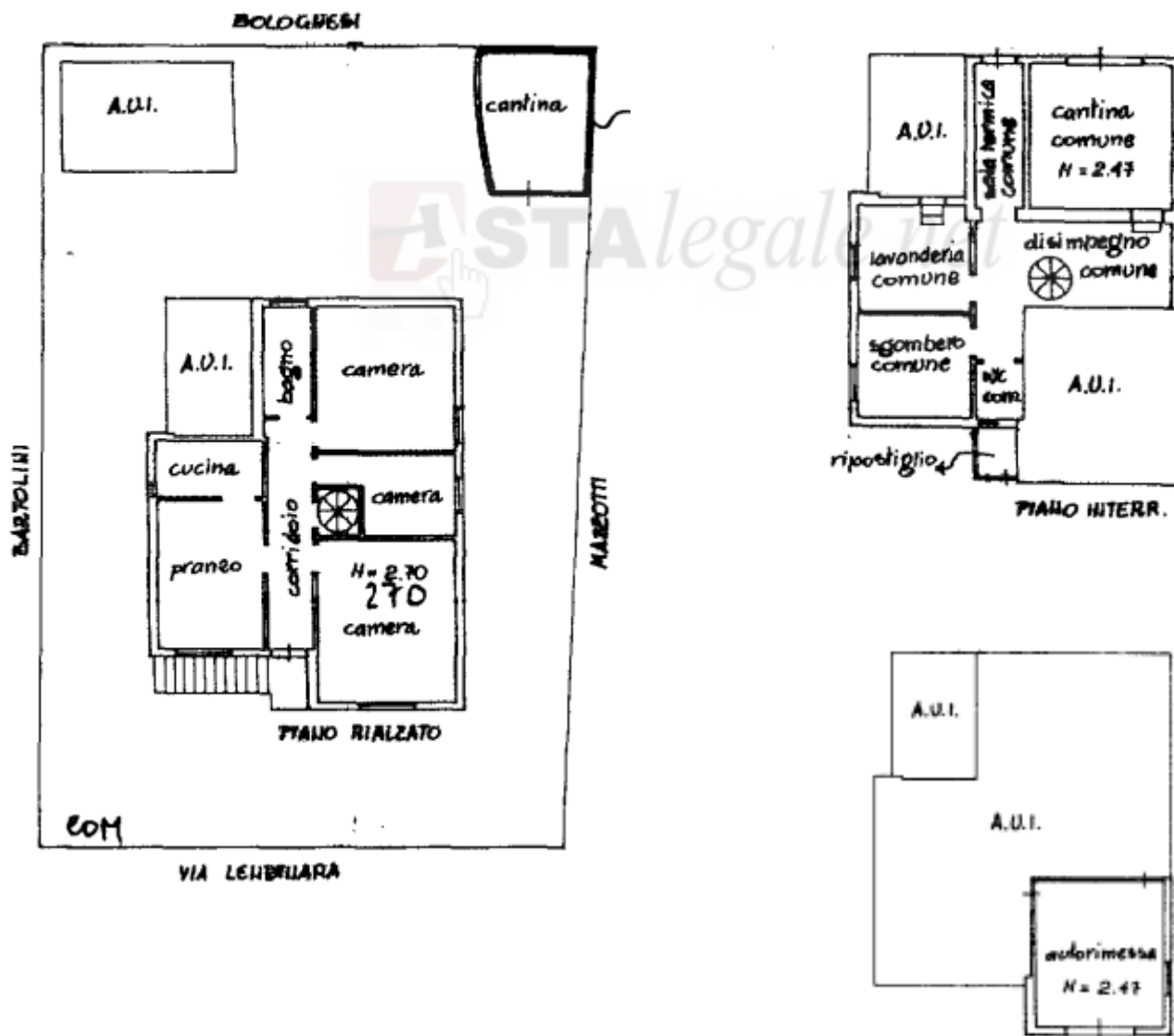
usufruttuario è deceduto il (v. succ. doc. L2.L3.11) e che in riferimento all'atto notarile di provenienza del bene all'esecutato (v. succ. doc. L2.L3.05), **l'usufrutto sull'immobile del Lotto 3** (pur gravato da ipoteca, v. successivi *paragrafo L2.L3.02.3, L2.L3.02.3.1 e L2.L3.04*), **è passato alla moglie** (ancorché ad oggi, non siano state presentate le relative volture catastali in favore della coniuge sopravvissuta), **ma alla stessa NON risulta notificato il Pignoramento.**

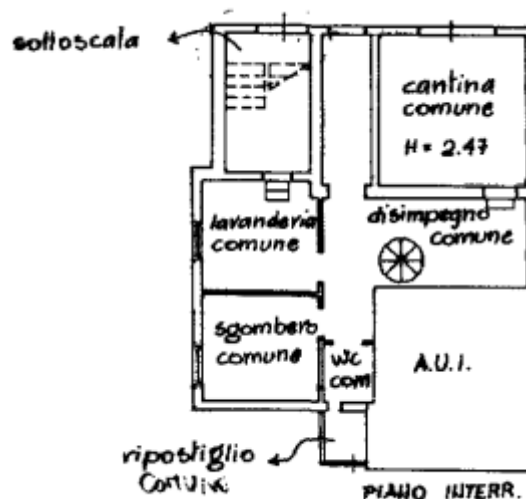
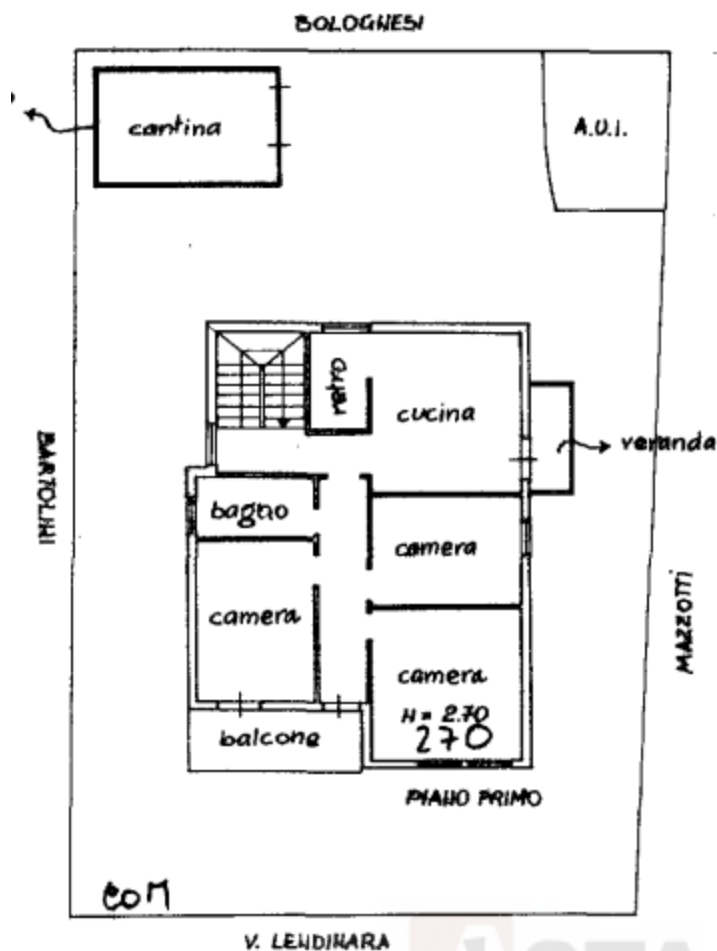
Il **sedime di terreno** su cui sorge l'intero fabbricato condominiale, risulta distinto al **Catasto Terreni del Comune di Cesena, Sez. Cesena**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 98, particella 573, Ente Urbano di mq 340

Planimetrie catastali dell'immobile attuale - fuori scala

LOTTO 2





L2.L3.02.2.1) COMMENTI

Le planimetrie catastali dell'immobile **NON** sono aggiornate per quanto di seguito descritto, rimandando ulteriormente al *paragrafo* L2.L3.13.3

Lotto 2 – subalterno 1 - appartamento

Nelle parti comuni (con il subalterno 3, Lotto 3) al piano seminterrato, rappresentate catastalmente nella stessa planimetria dell'appartamento, sono state riscontrate delle difformità edilizie che mutano la consistenza, oltre ad altre difformità relative alla chiusura ed aperture di porte interne su murature portanti.

La rappresentazione dell'appartamento al piano rialzato è conforme allo stato dei luoghi.

Lotto 2 – subalterno 2 - autorimessa

L'autorimessa è stata ridotta nelle sue dimensioni, mediante la costruzione di una parete interna, posta parallela alla muratura esterna ove ubicato il portone di accesso all'autorimessa. Oltre a modifiche aperture interne (una chiusa su muratura portante).

La parete realizzata, NON è sanabile sotto il profilo edilizio e quindi sarà prevista dall'esperto da demolire integralmente. A demolizione avvenuta la planimetria dell'autorimessa, subalterno 2, sarà conforme o meglio, le difformità riscontrate (modifica porte interne) NON incideranno sulla modifica della rendita catastale.

Lotto 3 – subalterno 3 – appartamento

Nelle parti comuni (con il subalterno 1, Lotto 2) al piano seminterrato, rappresentate catastalmente nella stessa planimetria dell'appartamento, sono state riscontrate delle difformità edilizie che mutano la consistenza, oltre ad altre difformità relative alla chiusura ed aperture di porte interne su murature portanti.

La rappresentazione dell'appartamento al piano primo è da ritenersi conforme *allo stato dei luoghi* in quanto le difformità riscontrate (modifiche aperture interne) non incidono sulla modifica della rendita catastale.

Discorso a parte per il **corpo staccato** al piano terra (due cantine).

Con il Condonio Edilizio si era sanata una superficie di circa mq 15 che corrisponde a quella rappresentata nella planimetria catastale (sub. 3).

In loco si è potuto riscontrare che il su detto manufatto cantina, oggetto di condono edilizio, è stato integralmente sostituito da altro manufatto di

maggiori dimensioni (circa mq 26) di cui per mq 14 ca. in sovrapposizione con il corpo di fabbrica oggetto di condono.

Appare chiara la difformità o per il caso di specie, l'abuso edilizio realizzato (per almeno mq 12 ca., ovvero quelli che debordano rispetto alla sagoma del manufatto condonato).

La questione, anche sotto il profilo edilizio (sanabilità e di che cosa) è molto complessa e meglio sarà esplicitata in seguito al *paragrafo L3.13.3 e L3.14*

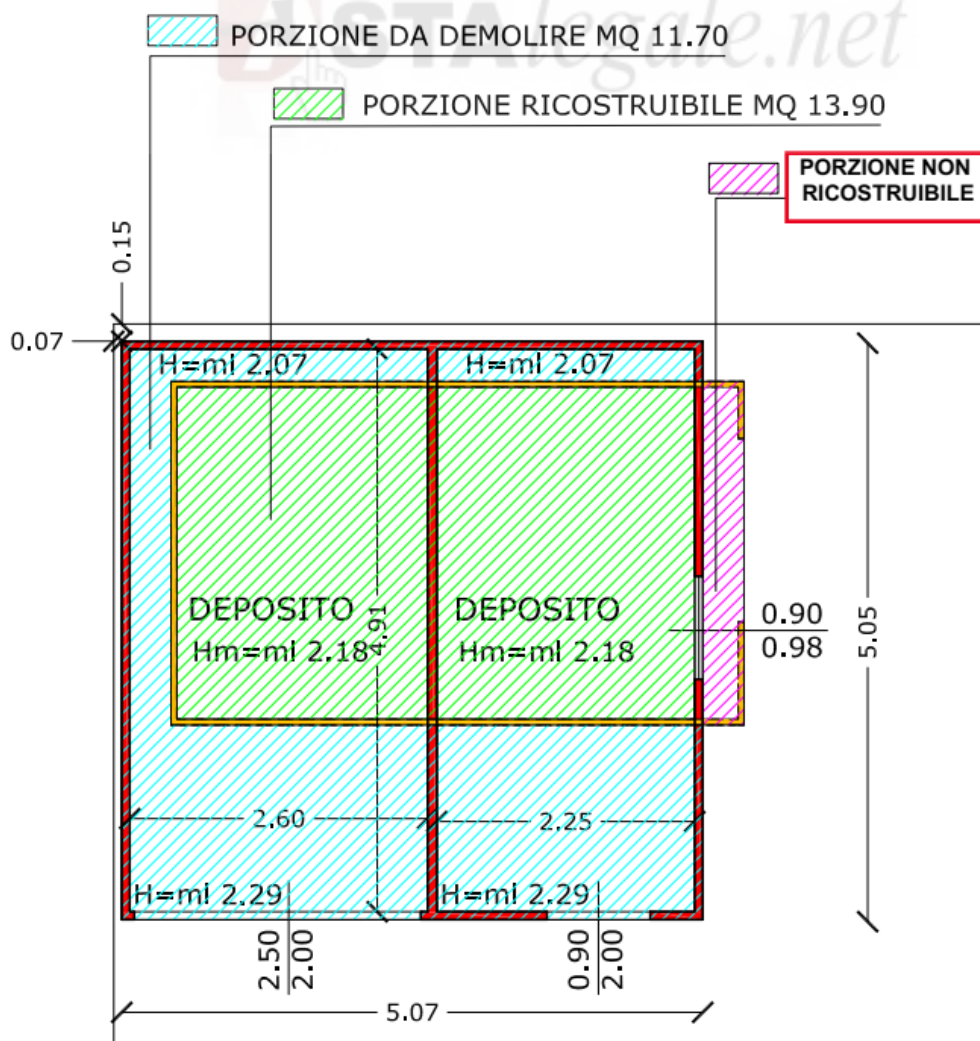
Certamente la maggiore superficie costruita (mq 12 ca.) NON è sanabile e sarà da demolire. Sul recupero della superficie in origine condonata, si riferirà meglio al *paragrafo L3.13.3 e L3.14* in quanto per una piccola porzione di essa, a parere dell'esperto, NON sarà possibile il suo recupero.

Ulteriormente va detto, per essere pragmatici, che nel caso in cui i due Lotti, NON venissero acquistati dallo stesso soggetto (o da soggetti diversi che però potrebbero già a priori costituire un *unicum*) necessita che i singoli acquirenti, affrontino la questione della divisione delle ampie parti comuni al piano seminterrato (fattibile solo dopo l'ottenimento della Sanatoria Edilizia e salvo se anche per quella sismica), ulteriormente in fatto *gravata* dagli utilizzi attuali (posizione della caldaia dell'appartamento al piano rialzato in locale comune al seminterrato, così come, la caldaia dell'appartamento del piano primo è posta nel sottotetto, non rappresentato nelle planimetrie catastali attuali, e quindi da intendersi a tutti gli effetti, giuridicamente, in comune).

Vista la complessa situazione sopra descritta, e considerato che l'acquirente\gli acquirenti, anche congiuntamente, potrebbero presentare un titolo edilizio (S.C.I.A.) per la messa in pristino dello stato legittimo (ed a quel punto le planimetrie catastali diventerebbero conformi), **l'esperto ha ritenuto in via prudenziale, di NON procedere all'aggiornamento catastale** (che avrebbe implicato fra l'altro, l'accatastamento di superfici NON sanabili e previste già nel presente elaborato in demolizione), precisato, che **le planimetrie catastali di riferimento dei singoli Lotti immobiliari, rappresentano correttamente e sotto il profilo dei diritti di ciascun esecutato, ciò che ognuno ha ricevuto mediante donazione, con l'atto notarile di provenienza del bene in capo a ciascuno di essi** (v. succ. doc. L2.L3.05) ed **ulteriormente** definito, che l'aggiornamento catastale della cantina in corpo staccato del Lotto 3, sarebbe stato possibile limitatamente alla sola porzione **oggetto di condono** (per altro già inserita correttamente nella planimetria depositata presso il Catasto), **mentre la maggiore superficie di mq 14 ca. del medesimo manufatto, insistendo su corte comune, la si sarebbe dovuta accatastare cointestandola ai due soggetti esecutati, e tutto ciò avrebbe creato seri problemi se non alla possibile vendita degli immobili quantomeno alla loro appetibilità di mercato vista la confusione catastale che si sarebbe venuta a creare** (già la situazione in essere richiede che almeno per le parti comuni si proceda ad una logica definizione fra gli acquirenti).

Per meglio far comprendere quanto sopra, dalla **Tavola Grafica n° 3** redatta dall'esperto, di seguito si inserisce **un estratto della medesima**, relativo alla “comparazione” del manufatto cantina in questione di pertinenza del Lotto 3 (comparazione fra lo stato legittimo del Condo Edilizio e quello dello stato attuale) **precisato che la porzione evidenziata da colorazione azzurra sarebbe stata quella da accatastare cointestata fra gli esecutati.**

Stante la notevole complessità dell'immobile oggetto di stima, l'esperto ha redatto 4 Tavole Grafiche di cui si raccomanda la visione e meglio ed in dettaglio darà conto in seguito (succ. citati doc. L2.L3.03-A, L2.L3.03-B, L2.L3.03-C e L2.L3.03-D)



CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati mediante le **planimetrie catastali** rappresentative del medesimo per distinti Lotti come sopra meglio identificati.

Le planimetrie dell'immobile di cui al Lotto 2 NON risultano conformi, precisamente quella dell'appartamento (sub. 1) per difformità alle parti comuni al piano seminterrato (mentre l'appartamento è rappresentato correttamente) e l'autorimessa (sub. 2) in quanto "divisa" da una parete che non sanabile sarà da demolire, dopodiché la detta planimetria sarà conforme.

La planimetria dell'immobile di cui al Lotto 3, NON è conforme, principalmente per gli abusi al piano terra, nel corpo staccato ed ulteriormente per le difformità riscontrate nelle parti comuni al piano seminterrato mentre l'appartamento al piano primo è rappresentato correttamente (salvo alcune difformità che non incidono sulla modifica della rendita catastale); le motivazioni che ne hanno, in questa fase, impedito l'aggiornamento catastale sono state descritte sopra.

Pertanto, per le planimetrie (**pc 573 sub. 1; 573 sub. 2 e 573 sub. 3**), che risultano depositate presso l'A.d.E. di Forlì **NON 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, talune **lievi difformità edilizie riscontrate** fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale** che risulta dalla visura catastale dei beni.

Vista la complessa situazione catastale, che in futuro dovrà essere aggiornata anche mediante la messa in pristino dei luoghi (per l'immobile di cui al Lotto 3 in modo più significativo ed ineludibile, mentre per quello del Lotto 2 per la demolizione della parete nell'autorimessa e salvo se altro per entrambi i due Lotti -leggasi parti comuni al seminterrato), in questa sede l'esperto, in via prudenziale, quantificherà **i costi ipotetici** che saranno da sostenere a cura degli acquirenti per le future variazioni catastali (stante le future possibili variabili) qui determinati in **€ 1.500,00 per ogni lotto immobiliare**, e pertanto il detto importo sarà detratto dal valore di stima di ciascuno degli immobili che costituiscono i due distinti Lotto 2 e Lotto 3.

Stante la notevole complessità dell'immobile oggetto di stima, si rimanda alla visione delle 4 Tavole Grafiche redatte dall'esperto
(succ. citati doc. L2.L3.03-A, L2.L3.03-B, L2.L3.03-C e L2.L3.03-D)

L'immobile confina:

Lotto 2 con ragione dell'esecutato appartamento soprastante (particella 573 sub. 3), parti comuni da più lati e salvi se altri.

Lotto 3 con ragione dell'esecutato appartamento sottostante (particella 573 sub. 1), parti comuni da più lati e 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. L2.02 ed L3.02, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Lotto 2

Planimetrie dell'immobile (appartamento sub. 1 e autorimessa sub. 2) **con rappresentazione nelle stesse delle parti comuni** (v. doc. L2.02-A); **mappa catastale** recante l'indicazione dell'intero fabbricato condominiale (v. doc. L2.L3.02); **Visure Catastali** Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (v. doc. L2.02-B).

Lotto 3

Planimetria dell'immobile (appartamento sub. 3) **con rappresentazione nella stessa delle parti comuni** (v. doc. L3.02-A); **mappa catastale** recante l'indicazione dell'intero fabbricato condominiale (v. doc. L2.L3.02); **Visure Catastali** Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (v. doc. L3.02-B).

L2.L3.02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 3896 del 07.12.2022

I dati catastali indicati nel **pignoramento**, fra gli altri quelli dei presenti

Lotto 2 e **Lotto 3** sono **corrispondenti** a quelli **catastali**.

L'immobile relativo al **Lotto 2**, viene catastalmente così descritto:

Catasto dei Fabbricati di Cesena

Foglio 98, particella 573\sub. 3, Categoria A\3 [appartamento Lotto 3]

Foglio 98, particella 573\sub. 1, Categoria A\3 [appartamento Lotto 2]

Foglio 98, particella 573\sub. 2, Categoria C\6 [autorimessa Lotto 2]

Non risulta indicato il terreno su cui i detti immobili insistono, **Comune di Cesena, Catasto Terreni, Sez. di Cesena, foglio 98, particella 573 mq 340** – ente urbano

I singoli diritti sul bene spettante agli esecutati NON sono stati correttamente descritti.

Infatti, nel pignoramento si legge testualmente:

“piena proprietà di (piena proprietà di a seguito del decesso dell’usufruttuario)”

oltre a

“piena proprietà di (piena proprietà di a seguito del decesso dell’usufruttuario)”

NECESSITA IN TAL SENSO PRECISARE CHE:

gli esecutati, sono **nudi proprietari** degli immobili oggetto di stima, in quanto l’usufrutto già in capo a, in seguito al decesso del medesimo è passato è in capo alla di lui moglie,

omissis

Quanto sopra meglio si rileva dalla lettura dell’atto di provenienza dei beni in capo agli esecutati (succ. doc. L2.L3.05), nello specifico trattasi di Atto di Donazione del 21.12.1992 a rogito notaio Roberto Scotto di Clemente Rep. 1296\265 nel quale si legge testualmente:

“CONVENGONO QUANTO SEGUE

*ARTICOLO 1), riservandone l’usufrutto a favore proprio, e, dopo di sé, in caso di sua premorienza, a favore della moglie
....., che accetta”*

In riferimento a quanto sopra, si rileva che **il Pignoramento NON è stato notificato anche all'usufruttuaria** relativamente all'usufrutto generale sui beni di cui al Lotto 2 e Lotto 3

Si lascia al Giudice stabilire quali debbano essere le modalità per tale notifica a e salvo se anche per altro.

Nell'insieme, la vendita della piena proprietà dei beni di cui al Lotto 2 e Lotto 3 è comunque corretta, in quanto **l'intero usufrutto sui beni, in favore di, era stato gravato da ipoteca** (tutt'ora efficace), la cui iscrizione è riportata nella Relazione Notarile e di seguito, per facilità di lettura si riporta ulteriormente.



omissis

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 1661 del 09.02.2023

I **dati catastali**, fra gli altri, quelli relativi agli immobili pignorati di cui al **Lotto 2 e Lotto 3**, 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 e sopra indicati** che qui non si ripetono.

Come nel Pignoramento, anche nella **Nota di Trascrizione**, **non risultano riportati** per l'immobile, i dati catastali della particella del catasto terreni su cui i detti immobili sono eretti (foglio 98 pc 573 di mq 340).

Nella "Sezione "D – Ulteriori Informazioni" della Nota medesima non vi sono descrizioni.

RISULTANO ERRATI i dati relativi ai diritti degli esecutati, che nel caso di specie sono per la INTERA NUDA PROPRIETA' (sui rispettivi immobili di riferimento) e NON per la piena proprietà, in quanto l'usufrutto generale è in capo a ***omissis***

come sopra meglio precisato anche in riferimento al titolo che alla stessa ha conferito il diritto di usufrutto.

In conseguenza di quanto il Giudice deciderà per il Verbale di Pignoramento Immobili anche la Nota di Trascrizione del medesimo dovrà essere trascritta in modo corretto con eventuale, se del caso, rettifica della Nota già Trascritta il 09.02.2023 art. 1661 di cui al Verbale di Pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva, in quanto sono errati i diritti sugli immobili attribuiti agli esecutati.

L2.L3.02.3.1) COMMENTI

La **mancata puntuale indicazione**, sia nel Pignoramento Immobiliare che nella relativa Nota di Trascrizione del medesimo, dei **dati catastali** relativi al **Catasto Terreni** su cui è eretto l'intero fabbricato in cui insistono gli immobili di cui al Lotto 2 e Lotto 3, a parere dello scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile di cui al **Lotto 2 e Lotto 3**, in quanto i soli **dati catastali del Catasto Fabbricati, identificano correttamente gli immobili di cui al Lotto 2 e Lotto 3 oggetto di pignoramento immobiliare per la intera e piena proprietà.**

Ai sensi dell'art. 2912 c.c. (*"Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata"*), i **beni comuni**, che sono da intendersi **quale pertinenza dell'immobile principale pignorato**, sono da intendersi pignorati anch'essi, anche se non espressamente e puntualmente indicati nel Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione.

Si ritiene comunque opportuno, nel caso di specie, **indicare nel Decreto di Trasferimento Immobiliare** oltre ai **dati catastali degli immobili che costituiscono i due distinti lotti immobiliari** (Lotto 2 e Lotto 3) **anche quelli** del **Catasto Terreni** relativi al terreno su cui sono eretti gli immobili, **foglio 98, particella 573, E.U. di mq 340** catastali.

A parere dello scrivente necessita quantomeno la notifica di un nuovo Pignoramento immobiliare relativo all'usufrutto in capo a

omissis

FATTO SALVO **quanto deciderà il Giudice in**

riferimento all'errata attribuzione nel Verbale di Pignoramento (in atti) **del diritto di piena proprietà** (anziché di nuda proprietà) **in capo agli esecutati.**

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

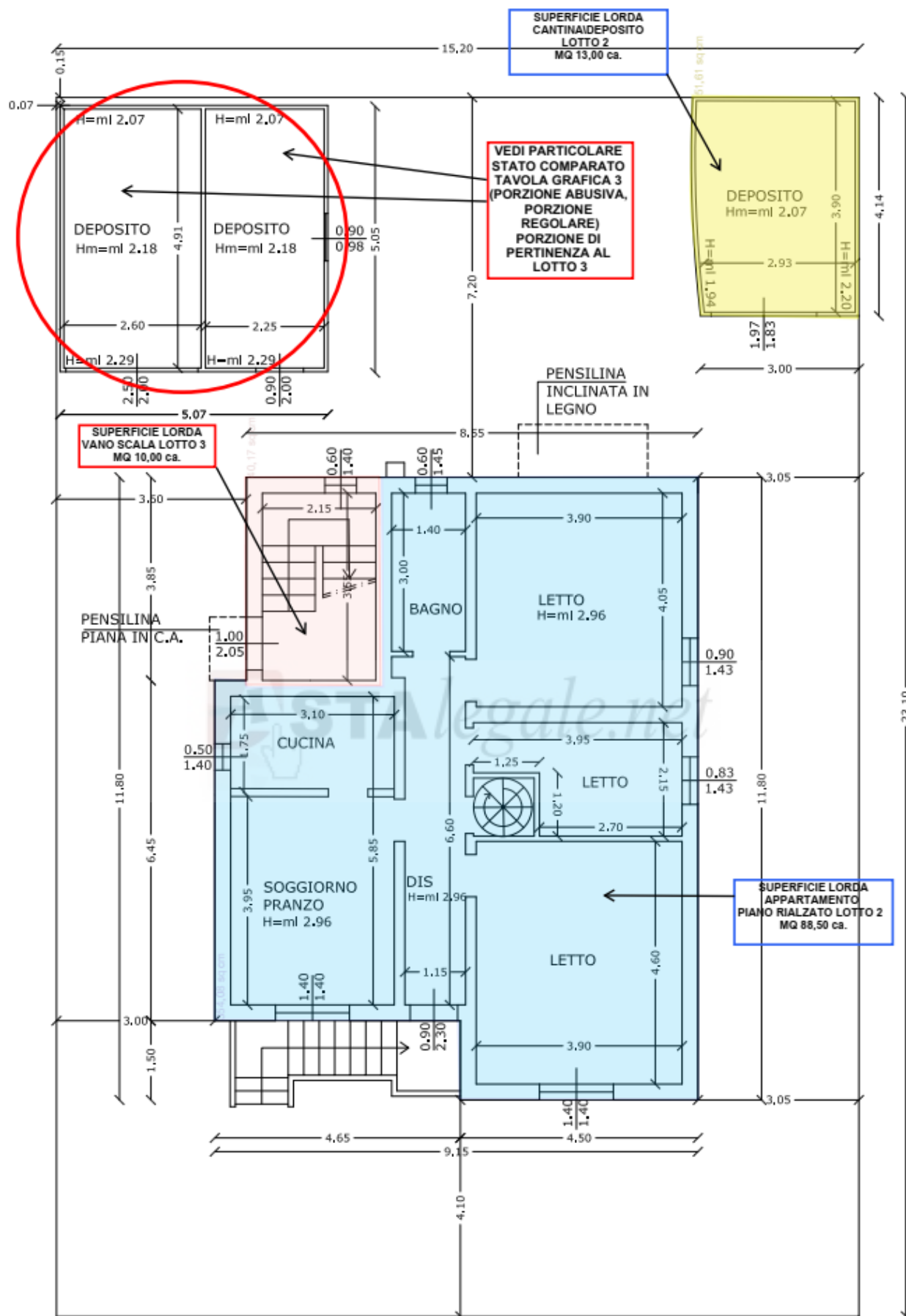
L2.L3.02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

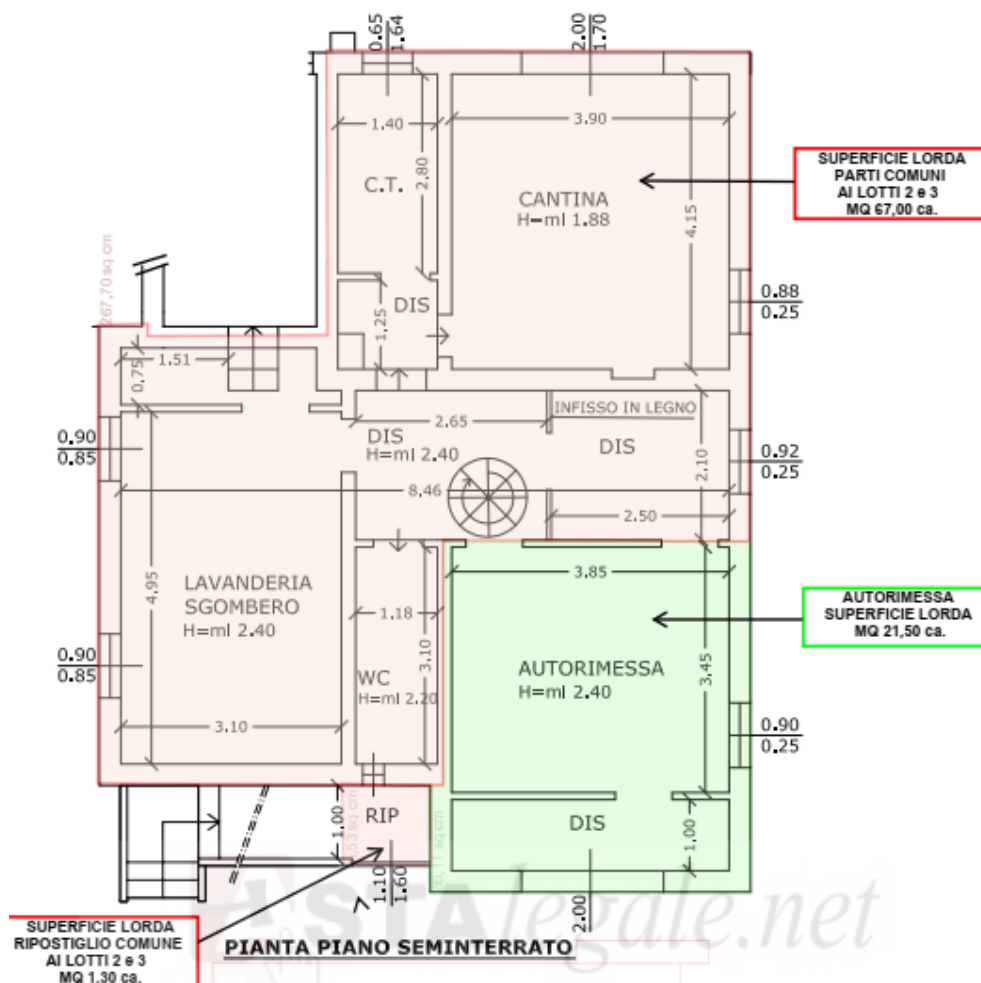
LOTTO 2 – Fg 98 pc 573 sub. 1 -appartamento- e sub. 2 -autorimessa-

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Appartamento al piano rialzato con **autorimessa** al piano seminterrato (per conformazione non accessibile con una autovettura), con **vani uso servizi** al piano seminterrato (**questi in comune con l'immobile di cui al Lotto 3**) oltre a **cantina** in corpo staccato al piano terra aventi **ingresso autonomo** (l'appartamento e la cantina in corpo staccato) direttamente dalla **corte comune**, il tutto in **fabbricato condominiale** (composto da **due sole unità abitative**), ubicato in **Cesena**, località Sant'Egidio\Vigne, in via Lendinara n° 21 ed **eretto**, il maggiore e più ampio fabbricato condominiale, **sul terreno** (area coperta e scoperta) della superficie complessiva catastale di **mq 340**.

Di seguito, la planimetria fuori scala dell'immobile pignorato, desunta dall'allegato L2.L3.03-D Tavola Grafica 4 SUPERFICI DELL'IMMOBILE e TITOLI EDILIZI e L2.L3.03-C Tavola Grafica 3 – STATO COMPARATO, redatte dall'esperto.





L'immobile ha destinazione residenziale (appartamento con autorimessa e servizi di pertinenza esclusivi e comuni).

La **composizione** e le **superfici lorde** dell'immobile, sono le seguenti:

-Appartamento al piano rialzato, avente **altezze utili interne ml 2,96** ca. con accesso da rampa scala esterna di proprietà esclusiva, disimpegno, soggiorno-pranzo-cucina, tre camere da letto (due matrimoniali ed una singola), un bagno ed una scala a chiocciola comunicante con la zona servizi comuni al seminterrato, oltre ad un'**autorimessa** al **piano seminterrato** avente **altezza utile interna di ml 2,40** ca. ed una **cantina**, in corpo

staccato, al piano terra, posta nell'angolo nord-est della corte avente altezza utile interna di ml 2,07 ca..

Sono in comune con l'immobile di cui al Lotto 3, i **servizi** posti al **piano seminterrato**, aventi **altezza utile interna variabile da ml 1,88 ca. a ml 2,40 ca.** composti da tre disimpegni, centrale termica, cantina, lavanderia\sgombero con piccolo ripostiglio, un bagno ed oltre ad altro piccolo ripostiglio posto sotto al pianerottolo della rampa scala esterna che conduce al piano rialzato (rampa scala, invece, esclusiva dell'unità di cui al presente Lotto 2).

La camera da letto singola, avente superficie utile inferiore ai 9 mq, ha origine dal progetto iniziale del 1970 (i cui dati saranno meglio descritti al successivo *Punto L1.L2.13.1*) e quindi prima dell'emanazione del D.M. Sanità del 5 luglio 1975 che imponeva superfici minime ai singoli vani a seconda della loro destinazione d'uso.

Le singole porzioni di immobile sopra descritte, meglio rilevabili dalla Tavola Grafica n° 4 redatta dall'esperto, hanno la seguente superficie lorda:

appartamento al piano rialzato di mq 88,50, l'autorimessa al piano seminterrato di mq 21,50 ca., la cantina al piano terra di mq 13,00 ca. mentre i servizi comuni al piano seminterrato di mq 68,30 ca.

La **corte comune** al **piano terra**, ha una superficie da riferirsi alla sola scoperta, arrotondata di **mq 190,00 ca.**

Le superfici di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperto, **in parte** direttamente in loco ed **in parte** sulla **planimetria quotata**, del **progetto redatto dall'esperto, Tavola Grafica n° 4 - Superfici delle singole porzioni di immobile** ed **orientativamente in scala 1:50**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto rappresentato nella Tavola Grafica n° 4 e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Relativamente alle lievi difformità edilizie riscontrate si relazionerà al *Punto L2.L3.13.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si relazionerà al *Punto L2.L3.14*

Ulteriormente anche qui (v. successivo *Punto L2.L3.13.1*), si precisa che la porzione di fabbricato che ci interessa ha ottenuto l'**Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità n° 226 del 19.05.1972** (per l'appartamento al piano rialzato ed i servizi al seminterrato) mentre la cantina ha ottenuto l'**agibilità** ai sensi dell'art. 35 comma 14 della legge 28.02.1985 n. 47 **in data 16.05.1987** contestualmente all'avvenuto rilascio della Concessione in Sanatoria n° 3180 del 16.05.1987

In sintesi, le finiture interne, in parte databili alla data di costruzione dell'immobile (servizi comuni al seminterrato) ed in parte di datazione successiva, in generale da intendersi *sufficientemente* idonee per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato, ed in stato di conservazione

normale (l'appartamento) e *sufficiente* (i servizi comuni al seminterrato), ma in taluni casi con gli evidenti segni dell'usura data dalla vetustà, sono le seguenti:

Appartamento

- ✚ Pavimenti alla zona giorno e zona notte in grès, ceramica o similare con battiscopa del medesimo tipo del pavimento;
- ✚ Pavimenti e rivestimenti al bagno in ceramica o similare;
- ✚ Portone di ingresso in legno e vetro;
- ✚ Porte interne in legno tamburato pantografato, finite con trasparente e maniglie in alluminio cromato lucido;
- ✚ Infissi esterni in legno douglas con vetro semplice con maniglie in ottone con finitura color bronzo, protetti da avvolgibili esterni in pvc;
- ✚ Sanitari al bagno in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria monocomando con miscelatore; bagno con piatto doccia privo di box;
- ✚ In generale, tutte le finiture sono all'apparenza apparse funzionanti ivi compresi gli impianti;
- ✚ **L'autorimessa** è pavimentata con grès o similare, ha un infisso esterno di alluminio verniciato nero e vetro (a due ante) e nelle murature perimetrali, si notano segni evidenti di manifestazioni di umidità ascendente che hanno distaccato in alcuni punti sia la vernice che l'intonaco; l'apertura interna che comunica fra l'autorimessa ed i servizi comuni è priva di infisso;
- ✚ Altro infisso esterno, è in legno douglas senza vetro termico con maniglie in ottone con finitura color bronzo, protetto esternamente da grata metallica;

Servizi comuni all'interrato

- ✚ Quasi tutti i vani sono pavimentati in grès o similare, con battiscopa del medesimo tipo, fatta eccezione per la centrale termica ed altro vano ripostiglio non pavimentati e finiti con soletta di cemento lisciata;
- ✚ Porte interne in legno tamburato liscio, finite con trasparente e maniglie in alluminio cromato lucido; altre porte in alluminio;
- ✚ Infissi esterni (finestre) in legno douglas con vetro semplice con maniglie in ottone con finitura color bronzo, protetti da inferriate sull'esterno;
- ✚ Le porte esterne della caldaia e cantina sono in ferro, e necessitano di manutenzione visto il loro stato di conservazione;
- ✚ Sanitari al bagno in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria monocomando con miscelatore con piatto doccia dotato di box;
- ✚ In tutto il piano seminterrato ove presenti i servizi comuni, si notano segni evidenti di manifestazioni di umidità ascendente che hanno distaccato in alcuni punti sia la vernice che l'intonaco;
- ✚ L'impianto elettrico e di riscaldamento del piano seminterrato (servizi comuni) è attualmente allacciato a quello del piano rialzato (che ha la caldaia nell'apposito vano comune del seminterrato);

Cantina in corpo staccato

- ✚ Sostanzialmente priva di finiture (si rimanda alle foto allegate, succ. doc. L2.L3.04-A degli esterni e servizi comuni al seminterrato);
- ✚ Il manufatto è dotato di canna fumaria in eternit in quanto all'interno presente un barbecue (non è dato sapere se funzionante).

CANNE FUMARIE

La caldaia, posta in locale al seminterrato è dotata di canna fumaria fino oltre la copertura; NON è dato sapere se la canna fumaria visibile dall'esterno, sia stata correttamente intubata, in quanto quella visibile, di per se, non è a norma.

Non è stata rilevata la canna fumaria della cucina per la esalazione fumi e vapori.

UTENZE

L'utenza elettrica, quella del gas sono autonome; quella dell'acqua è in comune con l'appartamento di cui al Lotto 3 (i servizi comuni sono allacciati all'utenza dell'appartamento del presente Lotto 2).

Il contatore del gas è posto in box esterno prossimo all'ingresso carrabile, mentre quello dell'ENEL è posto in nicchia nella muratura del piano rialzato (nelle adiacenze dell'ingresso dell'appartamento Lotto 2).

Il contatore dell'acqua è posto nel medesimo box del gas.

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento tradizionale costituito da generatore di calore funzionante a gas metano (caldaia) e termosifoni in ghisa del tipo a colonnina verniciati di colore chiaro, privi di valvola termostatica.

La caldaia è utilizzata sia per l'impianto di riscaldamento e sia per la produzione di acqua calda sanitaria ed è alimentata a gas metano.

La caldaia, risulta munita di libretto (a richiesta dell'Esperto in sede di sopralluogo è stato possibile visionarlo).

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione solo per taluni ambienti.

L'impianto elettrico 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. o metallo.

L'impianto radiotelevisivo è in comune fra i due appartamenti.

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1971), pare ragionevole ritenere che gli impianti siano stati successivamente oggetto di manutenzioni e sostituzioni per quelle parti non rispettose delle sopravvenute normative; **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'**.

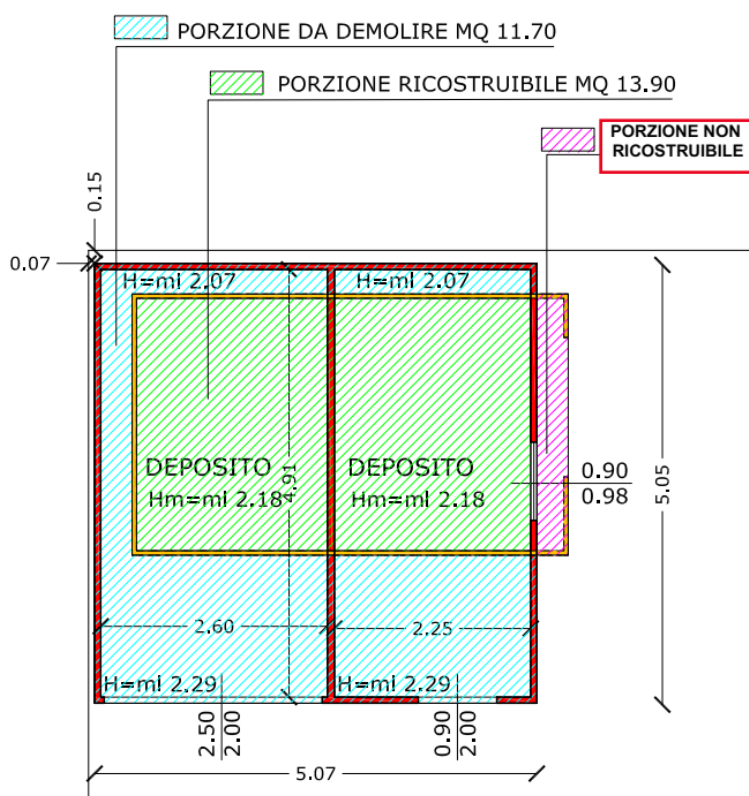
L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la "Dichiarazione di Conformità"** degli stessi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

LOTTO 3 – Eg 98 pc 573 sub. 3 -appartamento

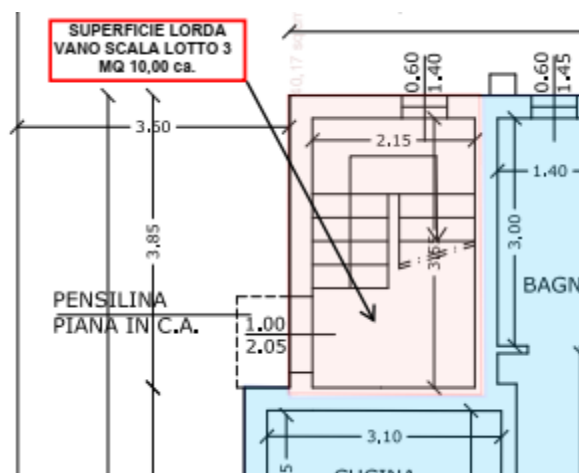
INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Appartamento al piano primo con **vani uso servizi** al piano seminterrato (**questi in comune con l'immobile di cui al Lotto 2**) oltre a **cantine** in corpo staccato al piano terra aventi **ingresso autonomo** (l'appartamento e le cantine in corpo staccato) direttamente dalla **corte comune**, il tutto in **fabbricato condominiale** (composto da **due sole unità abitative**), ubicato in **Cesena, località Sant'Egidio\Vigne, in via Lendinara n° 15** ed **eretto**, il maggiore e più ampio fabbricato condominiale, **sul terreno** (area coperta e scoperta) della superficie complessiva catastale di **mq 340**.

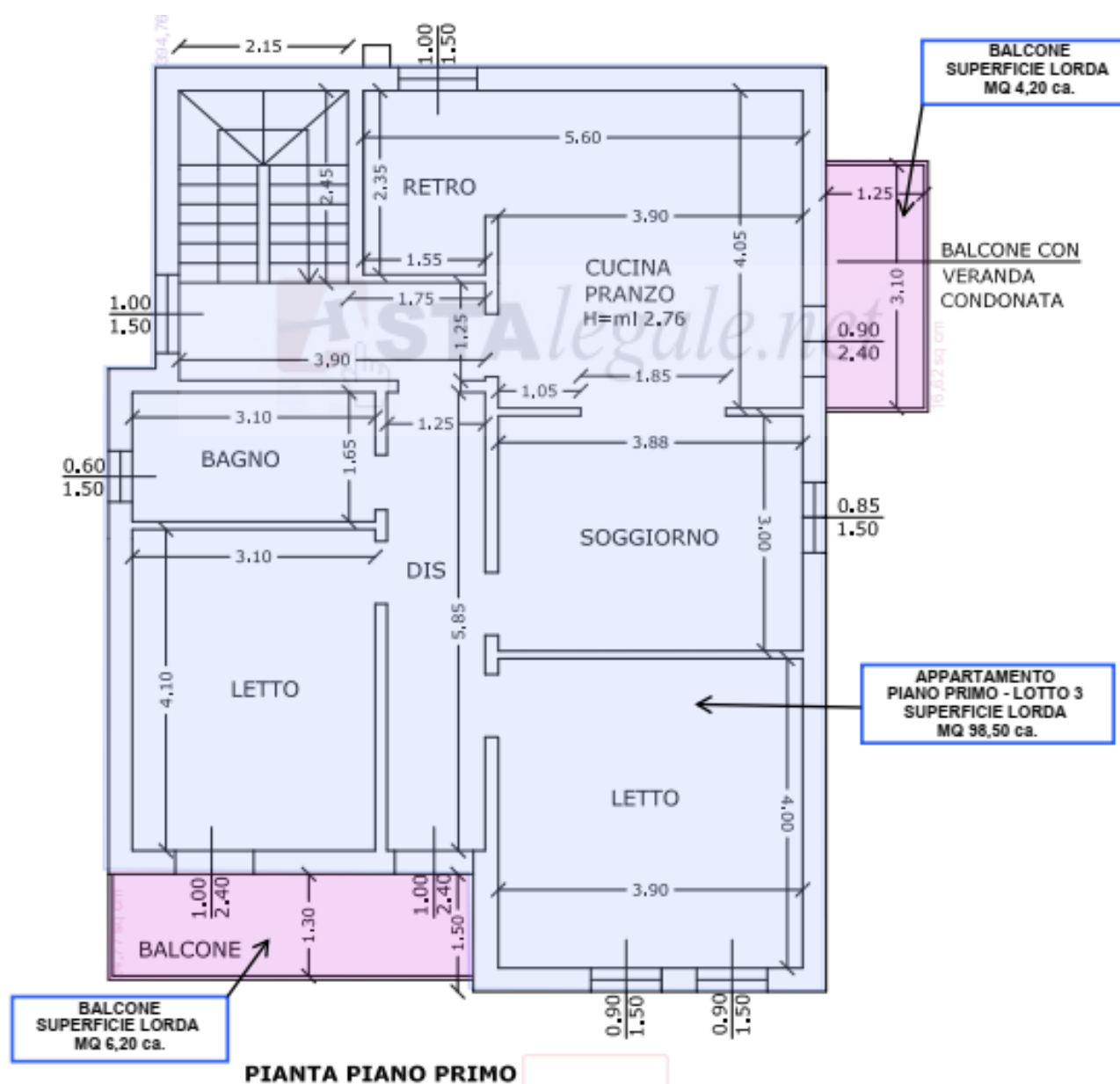
Di seguito, la planimetria fuori scala dell'immobile pignorato, desunta dall'allegato L2.L3.03-D Tavola Grafica 4 SUPERFICI DELL'IMMOBILE e TITOLI EDILIZI e L2.L3.03-C Tavola Grafica 3 STATO COMPARATO, redatte dall'esperto.

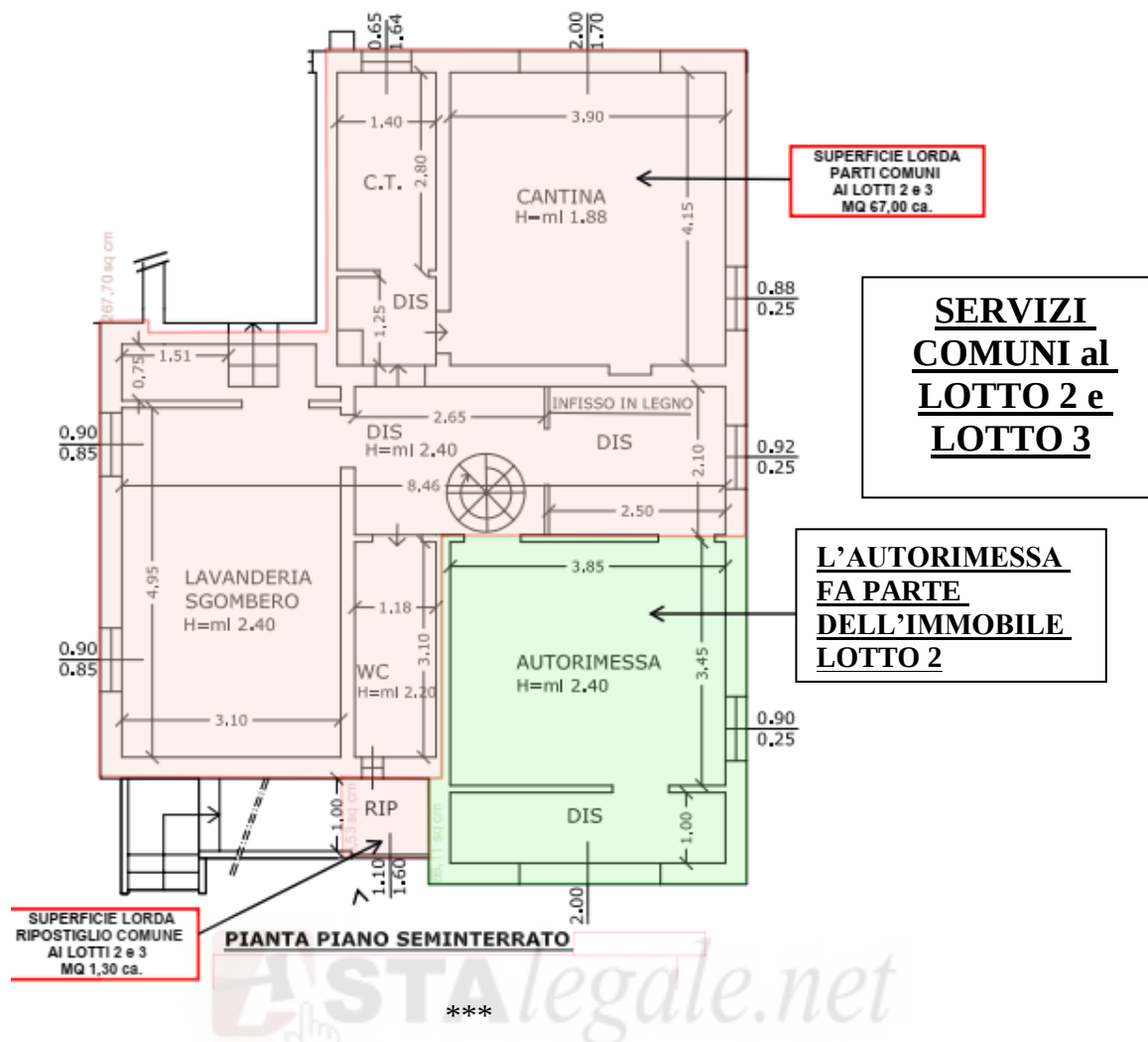


PIANO TERRA
PARTICOLARE DEL
MANUFATTO SUL
RETRO. PORZIONE
DA DEMOLIRE IN
AZZURRO,
PORZIONE NON
RICOSTRUIBILE IN
ROSSO E PORZIONE
RICOSTRUIBILE IN
VERDE.



**PIANO TERRA
VANO SCALA**





L'immobile ha destinazione residenziale (appartamento con servizi di pertinenza esclusivi e comuni).

La **composizione** e le **superfici lorde** dell'immobile, sono le seguenti:

-Appartamento al piano primo, avente **altezze utili interne ml 2,76 ca.** con **accesso dal piano terra**, mediante **vano scala esclusivo**, disimpegno di arrivo scala, cucina-pranzo con balcone esclusivo dotato di veranda regolare, soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto (di cui una con balcone condiviso con il disimpegno notte) ed un bagno ed un **manufatto a servizio** (in parte abusivo e da demolire) in **corpo staccato**, al **piano terra**, posta nell'angolo nord-ovest della corte avente **altezza utile interna da ml 2,07 ca. a ml 2,29 ca.**

Sono in comune con l'immobile di cui al Lotto 2, i **servizi** posti al piano seminterrato, aventi **altezza utile interna variabile da ml 1,88 ca. a ml 2,40 ca.** composti da tre disimpegni, centrale termica, cantina, lavanderia\sgombero con piccolo ripostiglio, un bagno ed oltre ad altro piccolo ripostiglio posto sotto al pianerottolo della rampa scala esterna che conduce al piano rialzato (rampa scala, invece, esclusiva dell'unità di cui al Lotto 2).

L'appartamento utilizza il sottotetto (non accatastato e da intendersi giuridicamente in comune con l'immobile di cui al Lotto 2), **nel quale risulta posta la caldaia** (anche se attualmente non funzionante in quanto sostituita da due stufe a pellet, poste al piano primo) **oltre al boiler per l'acqua calda sanitaria.**

I nuovi acquirenti degli immobili Lotto 2 e Lotto 3 dovranno necessariamente trovare una soluzione condivisa per la divisione delle parti comuni (servizi al seminterrato e sottotetto e salvo se anche per altro).

Le singole porzioni di immobile sopra descritte, meglio rilevabili dalla **Tavola Grafica n° 4** redatta dall'esperto, **hanno la seguente superficie lorda:**

appartamento al piano primo di mq 98,50, il vano scala al piano terra di mq 10,00 ca., la cantina al piano terra (porzione ricostruibile) di mq 14,00 ca. mentre i servizi comuni al piano seminterrato di mq 68,30 ca.

La **corte comune** al piano terra, ha una superficie da riferirsi alla sola scoperta, arrotondata di mq 190,00 ca.

Le superfici di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperto, **in parte** direttamente in loco ed **in parte** sulla **planimetria quotata**, del **progetto redatto dall'esperto, Tavola Grafica n° 4 - Superfici delle singole porzioni di immobile** ed **orientativamente in scala 1:50**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto rappresentato nella Tavola Grafica n° 4 e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Relativamente alle lievi difformità edilizie riscontrate (al piano seminterrato nei servizi comuni) ed all'abuso edilizio riscontrato nel corpo staccato sul retro, si relazionerà al *Punto L2.L3.13.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si relazionerà al *Punto L2.L3.14*

Ulteriormente anche qui (v. successivo *Punto L2.L3.13.1*), si precisa che la porzione di fabbricato che ci interessa ha ottenuto l'**Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità n° 433 del 17.11.1980** (per l'appartamento al piano primo e vano scala al piano terra) mentre i servizi al piano seminterrato hanno ottenuto l'**Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità n° 226 del 19.05.1972** ed il corpo staccato al piano terra sul retro (per la conformazione risultante dal progetto allegato al condono edilizio e NON per quella attuale, v. **Tavola Grafica n° 3 Stato comparato** redatta dall'esperto) ha ottenuto l'**agibilità** ai sensi dell'art. 35 comma 14 della legge 28.02.1985 n. 47 **in data 16.05.1987** contestualmente all'avvenuto rilascio della Concessione

in Sanatoria n° 3180 del 16.05.1987

In sintesi, le finiture interne, in parte databili alla data di costruzione dell'immobile (appartamento anno dal 1976 al 1979 e servizi comuni al seminterrato anno 1971 o periodo antecedente) ed in parte di datazione successiva, in generale da intendersi *sufficientemente* idonee per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato, ed in stato di conservazione normale (l'appartamento) e *sufficiente* (i servizi comuni al seminterrato), ma in taluni casi con gli evidenti segni dell'usura data dalla vetustà, sono le seguenti:

Appartamento

- ✚ Pavimentazione al vano scala e pedate ed alzate della rampa scala in marmo;
- ✚ Pavimenti alla zona giorno compreso il pianerottolo di arrivo rampa scala (escluso il soggiorno) e disimpegno zona notte in ceramica o monocottura o similare con battiscopa in legno mentre nel soggiorno e due camere da letto la pavimentazione è in listellini di legno con battiscopa in legno;
- ✚ Pavimentazione ai balconi in grès;
- ✚ Pavimenti e rivestimenti al bagno in ceramica o similare;
- ✚ Portone di ingresso al piano terra, in legno di tipo blindato;
- ✚ Porte interne in legno tamburato liscio, finite con trasparente e maniglie in ottone color bronzo;
- ✚ Infissi esterni in legno douglas con vetro semplice con maniglie in ottone con finitura color bronzo, protetti da avvolgibili esterni in pvc;

- ✚ Infisso della veranda, in alluminio anodizzato con vetri semplici;
- ✚ Sanitari al bagno in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria monocomando con miscelatore; bagno con vasca;
- ✚ In generale, tutte le finiture sono all'apparenza apparse funzionanti ivi compresi gli impianti (fatta eccezione per quello di riscaldamento, in quanto la caldaia non è funzionante);

Servizi comuni all'interrato

- ✚ Quasi tutti i vani sono pavimentati in grès o similare, con battiscopa del medesimo tipo, fatta eccezione per la centrale termica ed altro vano ripostiglio non pavimentati e finiti con soletta di cemento lisciata;
- ✚ Porte interne in legno tamburato liscio, finite con trasparente e maniglie in alluminio cromato lucido; altre porte in alluminio;
- ✚ Infissi esterni (finestre) in legno douglas con vetro semplice con maniglie in ottone con finitura color bronzo, protetti da inferriate sull'esterno;
- ✚ Le porte esterne della caldaia e cantina sono in ferro, e necessitano di manutenzione visto il loro stato di conservazione;
- ✚ Sanitari al bagno in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria monocomando con miscelatore con piatto doccia dotato di box;
- ✚ In tutto il piano seminterrato ove presenti i servizi comuni, si notano segni evidenti di manifestazioni di umidità ascendente che hanno distaccato in alcuni punti sia la vernice che l'intonaco;
- ✚ L'impianto elettrico e di riscaldamento del piano seminterrato (servizi comuni) è attualmente allacciato a quello del piano rialzato (che ha la caldaia nell'apposito vano comune del seminterrato);

Cantina in corpo staccato

✚ Sostanzialmente priva di finiture (si rimanda alle foto allegate, succ. doc. L2.L3.04-A degli esterni e servizi comuni al seminterrato) ed alla

Tavola Grafica n° 3 Stato comparato, per verificare l'entità complessiva del manufatto e quella recuperabile.

CANNE FUMARIE

La caldaia (NON funzionante), posta nel sottotetto è dotata di canna fumaria fino oltre la copertura; lo stesso dicasi per il boiler. NON è dato sapere per entrambi, se la canna fumaria (NON completamente visibile dall'interno del sottotetto, sia stata realizzata correttamente fino al comignolo sul tetto e quindi se potersi o meno ritenere conforme alle norme vigenti.

Nella zona cucina, è stata rilevata la presenza di un aspiratore; NON è dato sapere dove lo stesso sia convogliato per consentire la corretta esalazione dei fumi e vapori.

Le due stufe installate (per consentire il riscaldamento dell'appartamento), sono dotate di canne fumarie fino oltre il tetto.

Le due stufe, NON fanno parte degli impianti cd. fissi (le canne fumarie sì, e pertanto NON sono asportabili da parte dell'esecutato) e quindi, alla stregua degli arredi, **sono di proprietà dell'esecutato.**

L'acquirente dovrà o rimettere in funzione la caldaia (se possibile) o provvedere alla sua integrale sostituzione o re-installare due stufe a pellet.

UTENZE

L'utenza elettrica, quella del gas sono autonome; quella dell'acqua è in comune con l'appartamento di cui al Lotto 2 (i servizi comuni sono allacciati all'utenza dell'appartamento del Lotto 2).

Il contatore del gas è posto in box esterno prossimo all'ingresso carrabile, mentre quello dell'ENEL è posto in nicchia nella muratura del piano rialzato (nelle adiacenze dell'ingresso dell'appartamento Lotto 2).

Il contatore dell'acqua è posto nel medesimo box del gas.

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento tradizionale costituito da generatore di calore funzionante a gas metano (caldaia al momento NON funzionante) e termosifoni in ghisa del tipo a piastra verniciati di colore chiaro, privi di valvola termostatica (un termosifone, nella zona giorno è in acciaio del tipo a colonnina, verniciato chiaro).

La caldaia (NON funzionante) è utilizzata solo per l'impianto di riscaldamento mentre per la produzione di acqua calda sanitaria, nel sottotetto è posto un boiler funzionante a gas metano.

La caldaia, NON risulta munita di libretto (a richiesta dell'Esperto in sede di sopralluogo non è stato possibile visionarlo).

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione solo per taluni ambienti.

L'impianto elettrico 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. o metallo.

L'impianto radiotelevisivo è in comune fra i due appartamenti.

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1979), pare ragionevole ritenere che gli impianti siano stati successivamente oggetto di manutenzioni e sostituzioni per quelle parti non rispettose delle sopravvenute normative; **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.**

DESCRIZIONI COMUNI – LOTTO 2 e LOTTO 3

L’accesso alla corte comune dei due immobili avviene direttamente dalla pubblica via; gli immobili sono posti in zona semi-centrale rispetto alle frazioni di riferimento e **distano 2,5 Km ca. dal palazzo del Municipio di Cesena – piazza del Popolo.**

Gli immobili di cui al Lotto 2 e Lotto 3, costituiscono l’intera e piena proprietà del fabbricato condominiale eretto sulla particella 573 di mq 340.

Gli immobili sono situati in edificio condominiale composto da due sole unità abitative che si eleva per due piani fuori terra, oltre il seminterrato ed il sottotetto, eretto [il condominio] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte comune (area coperta e scoperta comuni) di complessivi

mq 340 catastali.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura da una e due teste con solai in laterocemento; il solaio inclinato di copertura ha struttura portante in travi prefabbricati tipo *varese* con soprastante manto di copertura in tegole di cotto.

Nel maggiore fabbricato, gli immobili principali (appartamenti) che costituiscono ciascuno i distinti lotti immobiliari, sono divisi fra di loro in modo orizzontale (un appartamento al piano primo -Lotto 3- ed un appartamento al piano rialzato -Lotto 2) fatta eccezione per il vano scala dell'immobile Lotto 3 che va dal piano terra al piano primo in un modulo tipo "*terra-cielo*"

La corte (coperta e scoperta) **è da intendersi in comune FATTA ECCEZIONE per il sedime di corte** sulla quale sono **eretti i corpi staccati** (cantine) **questi intesi nella loro conformazione regolare** (come risultante dalle planimetrie catastali) e non per quella attuale (leggasi cantina Lotto 3, la cui consistenza attuale, in parte, deborda sulla corte che è comune).

Alla data del sopralluogo (23.01.2024 e successivo 09.02.2024) gli immobili oggetto di stima si presentavano ben identificati ed identificabili; lo stesso dicasi per la corte comune condominiale, recintata sui 4 lati.

I lavori di costruzione del fabbricato, in origine sono iniziati in data anteriore al 1967 (il primo progetto relativo a porzione dell'attuale piano seminterrato e piano rialzato NON è stato rintracciato); successivamente è stato ampliato al piano seminterrato e rialzato nell'anno 1971 ed

ulteriormente sopraelevato con ampliamento per il vano scala nel periodo da luglio 1976 a settembre 1979; questi ultimi lavori sono riferibili interamente all'immobile di cui al Lotto 3.

Il fabbricato esternamente è tinteggiato e sullo stesso **si sono notati elementi tali da ritenere che nel breve periodo debba essere oggetto di manutenzioni alle sue facciate** (la tinteggiatura è molto vetusta e sfogliata in diversi punti).

Il solaio inclinato di copertura, viste le infiltrazioni d'acqua visibili nel soffitto del vano scala dell'appartamento del Lotto 3, **necessita di manutenzione**.

I servizi comuni al piano seminterrato **necessitano di manutenzione**, visti i copiosi **fenomeni di umidità ascendente** nelle murature, che, in parte, ne hanno già deteriorato sia la tinteggiatura che l'intonaco interno.

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Non è stato possibile accertare in loco se l'immobile per quanto attiene allo smaltimento dei reflui, sia adeguato alle normative vigenti.

Non è stata rintracciata, presso il Comune di Cesena, l'Autorizzazione allo Scarico delle acque reflue.

MILLESIMI

Non risultano redatte tabelle millesimali.

Gli acquirenti dovranno provvedere alla loro redazione, anche sulla base della divisione dei servizi comuni, visti gli interventi edilizi necessari da eseguirsi sulle parti comuni come intese dall'art. 1117 del codice civile.

L'intero fabbricato giuridicamente rientra nella fattispecie di "condominio" ma lo stesso non fa parte di un complesso condominiale.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e stato degli interni, al rilievo fotografico, successivi citati doc. L2.L3.04 per gli esterni e servizi comuni al seminterrato, doc. L2.04 per gli interni dell'immobile del Lotto 2 e doc. L3.04 per gli interni dell'immobile di cui al Lotto 3.

L2.L3.02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, del suo stato di fatto e di quello legittimo per verificarne di regolarità edilizia, dei titoli edilizi che ne hanno legittimato la costruzione e delle difformità riscontrate da assoggettare a sanatoria ovvero da regolarizzare ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23\2004 e degli abusi edilizi da demolire in quanto non sanabili, delle superfici dettagliate delle sue singole porzioni, viene fornita dalle **4 Tavole Grafiche** redatte dall'esperto tutte **in scala di rappresentazione 1:50**, che sono le seguenti:

Tavola Grafica n° 1 – Planimetria dello Stato di Fatto dell'intero immobile;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione dello stato legittimo dell'intero immobile;

Tavola Grafica n° 3 – Stato comparato con evidenza delle difformità e abusi edilizi dell'intero immobile;

Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle varie porzioni dell'immobile e titoli che lo hanno legittimato OLTRE alla rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni suddivise per il Lotto 2 e Lotto 3;

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per le dette opere difformi e abusive e per quanto attiene ai titoli che lo hanno legittimato e le singole superfici del medesimo suddivise per Lotto 2 e Lotto 3.

Le **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, **dalla n° 1 alla n° 4** si allegano rispettivamente (v. doc. L2.L3.03-A, L2.L3.03-B, L2.L3.03-C e L2.L3.03-D).

DIFFORMITA' ED ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

Si relazionerà meglio in seguito al Punto L2.L3.13.3 per quanto attiene alla descrizione delle **difformità ed abusi edilizi riscontrati** rispetto al progetto a suo tempo approvato (progetto allegato al Condonò Edilizio e precedenti) precisato che per l'immobile in questione NON è stato rintracciato il primo titolo edilizio da datarsi, presumibilmente, antecedentemente al 01.09.1967, che non appare necessario per la

ricostruzione dei precedenti edilizi, in quanto i due titoli edilizi successivi sono entrambi dotati dell'Abitabilità e lo stesso dicasi per il titolo del Condonio Edilizio, mentre al **Punto L2.L3.14** si tratterà della Sanatoria Edilizia con **quantificazione indicativa dei costi** necessari per la stessa da intendersi a carico degli acquirenti, che saranno **detratti dal valore dell'immobile** al *Punto L2.L3.20.4 e L2.L3.20.5*

La trattazione di cui al *Punto L2.L3.14* **specificherà** ulteriormente quali siano le incombenze e le tempistiche per la redazione delle pratiche necessarie, da intendersi a carico degli acquirenti.

Si rimanda particolarmente ed ulteriormente alle **4 Tavole Grafiche** redatte dall'esperto.

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni ed interni che si allega, v. **doc. L2.L3.04 per gli esterni e servizi comuni al seminterrato, doc. L2.04 per gli interni dell'immobile del Lotto 2 e doc. L3.04 per gli interni dell'immobile di cui al Lotto 3.**

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

FOTO ESTERNI E SERVIZI COMUNI al SEMINTERRATO



PROSPETTO FRONTE STRADA A SUD E LATO EST



PROSPETTO A EST E RETRO A NORD



PROSPETTO OVEST E FRONTE STRADA A SUD



MANUFATTO SUL RETRO (in parte abusivo e da demolire) DEL LOTTO 3



MANUFATTO SUL RETRO DEL LOTTO 2. SI NOTA L'ACCESSO PEDONALE LATO EST DELLA CORTE, CHE COMUNICA CON IL PARCHEGGIO PUBBLICO



DISIMPEGNO COMUNE, COMUNICANTE CON IL GARAGE LOTTO 2



ALTRO DISIMPEGNO VISTO DALLA SCALA A CHIOCCIOLA CHE COMUNICA CON L'APPARTAMENTO LOTTO 2



CENTRALE TERMICA CON CALDAIA APPARTAMENTO LOTTO 2, CHE SERVE ANCHE I SERVIZI COMUNI AL SEMINTERRATO



CANTINA



CANTINA CON ZONA LAVANDERIA

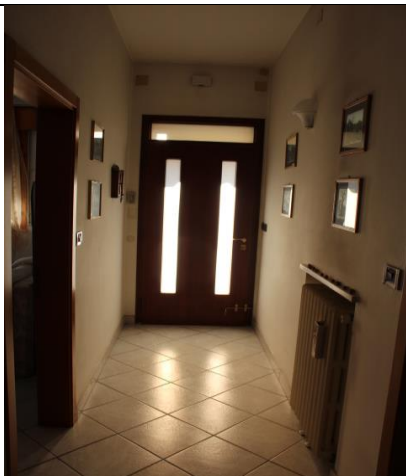


SGOMBERO CHE COMUNICA CON IL VANO SCALA APPARTAMENTO LOTTO 3



BAGNO

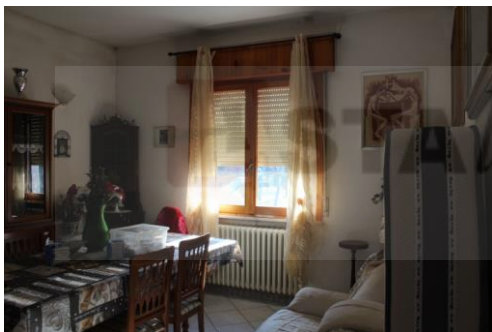
FOTO INTERNI LOTTO 2 – PIANO RIALZATO
con AUTORIMESSA PIANO S1 e
CANTINA al PIANO TERRA, STACCATA SUL RETRO



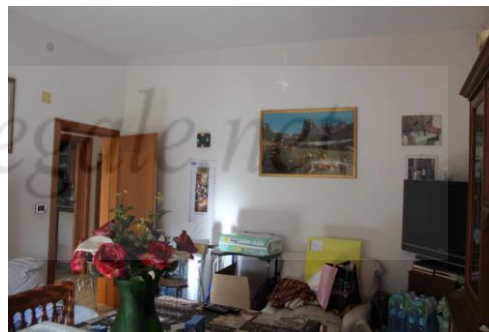
CORRIDOIO VISTO VERSO L'INGRESSO



SOGGIORNO-PRANZO



SOGGIORNO-PRANZO



SOGGIORNO-PRANZO



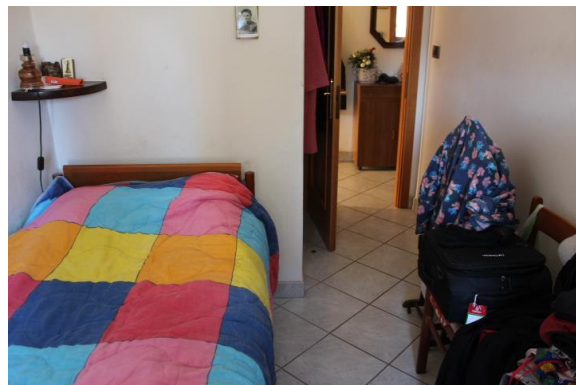
CUCINA-PRANZO



CUCINA-PRANZO



CAMERA SINGOLA



CAMERA SINGOLA



CAMERA MATRIMONIALE



CAMERA MATRIMONIALE



CORRIDOIO, VISTO VERSO IL BAGNO



BAGNO



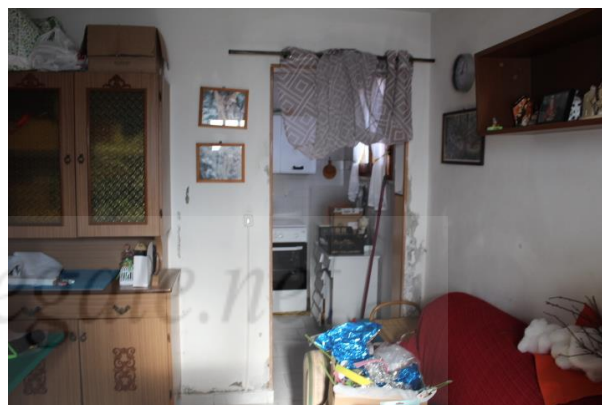
PARTICOLARE INFISSO ESTERNO CON VETRO SEMPLICE



AUTORIMESSA AL SEMINTERRATO. VISTA VERSO LA PARETE NON REGOLARE DA DEMOLIRE



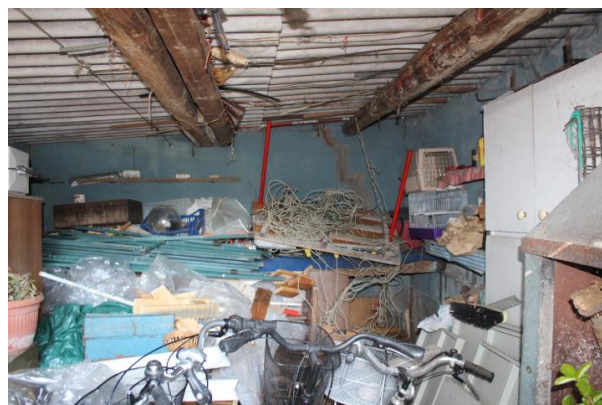
SPAZIO "INTERCAPEDINE" FRA LA PARETE NON REGOLARE (da demolire) E L'INGRESSO DALL'ESTERNO ALL'AUTORIMESSA



COLLEGAMENTO DELL'AUTORIMESSA CON I SERVIZI COMUNI. DA NOTARE CHE MANCA LA PORTA



CANTINA IN CORPO STACCATO



CANTINA - INTERNO

FOTO INTERNI LOTTO 3 – PIANO PRIMO

	
INGRESSO DAL PIANO TERRA AL VANO SCALA	ARRIVO SCALA AL PIANO PRIMO
	
INFILTRAZIONI D'ACQUA NEL VANO SCALA	DISIMPEGNO DI ARRIVO SCALA
	
CUCINA-PRANZO	CUCINA



CUCINA-PRANZO



VERANDA



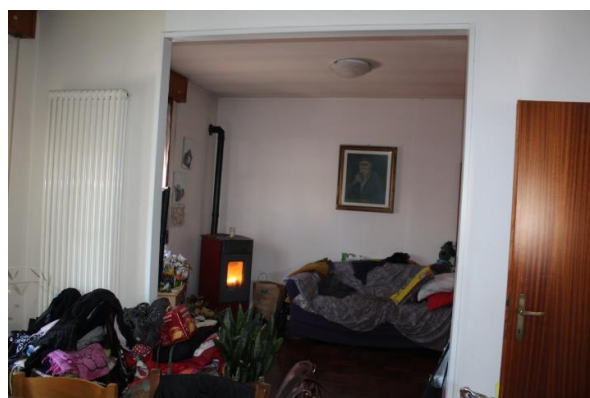
BOTOLA DALLA CUCINA, DI ACCESSO AL SOTTOTETTO



CALDAIA NEL SOTTOTETTO (non funzionante)



BOILER PER ACQUA SANITARIA NEL SOTTOTETTO



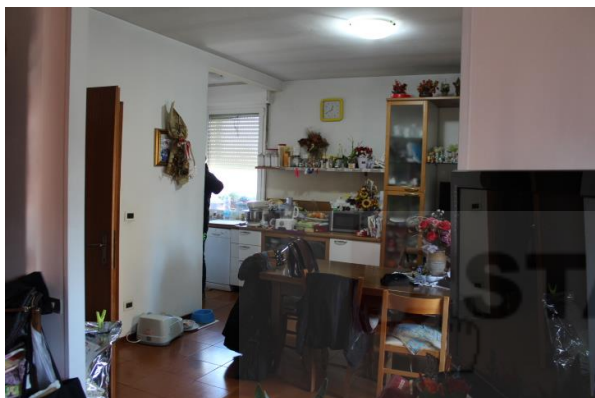
DALLA CUCINA-PRANZO, VISTA VERSO IL SOGGIORNO



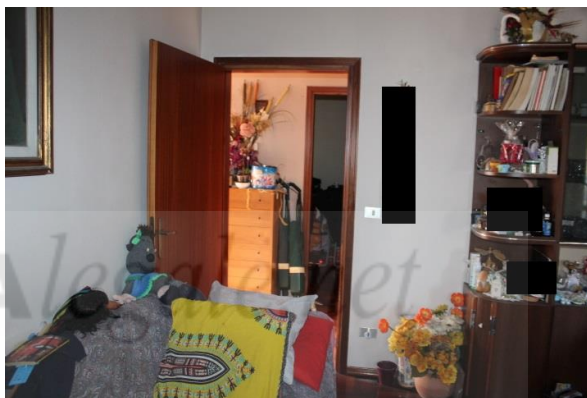
**DALLA CUCINA-PRANZO, VISTA VERSO IL
DISIMPEGNO SCALA ED IL DISIMPEGNO NOTTE**



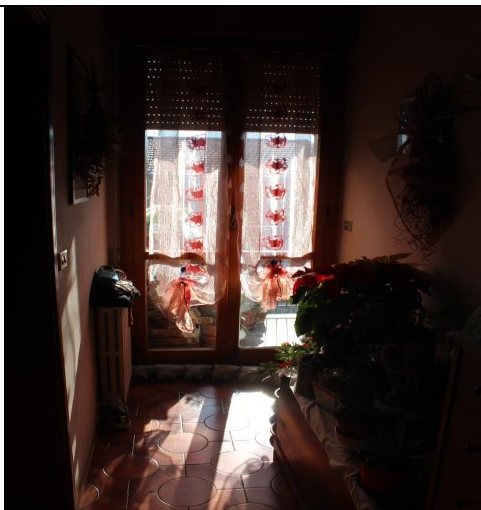
SOGGIORNO, PARTICOLARE STUFA



DAL SOGGIORNO, VISTA VERSO LA CUCINA-PRANZO



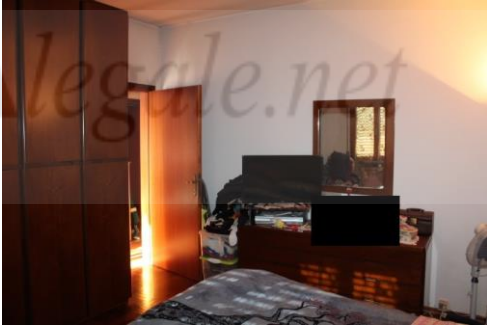
DAL SOGGIORNO, VERSO IL DISIMPEGNO NOTTE



DISIMPEGNO NOTTE VERSO IL BALCONE



DISIMPEGNO NOTTE, VERSO IL DISIMPEGNO SCALA

	
BALCONE	CAMERA DA LETTO 1
	
CAMERA DA LETTO 1	CAMERA DA LETTO 1
	
CAMERA DA LETTO 2	CAMERA DA LETTO 2



BAGNO



BAGNO



MANUFATTO ESTERNO (non regolare ed in parte da demolire)



VISTA INTERNO VANO 1 (non regolare ed in parte da demolire)



DALL'ESTERNO, INGRESSO NEL VANO 2 (non regolare ed in parte da demolire)



INTERNO VANO 2 (non regolare ed in parte da demolire)

**L2.L3.03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA
PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

L2.L3.03.1) PROPRIETÀ

I beni pignorati risultano in **NUDA proprietà** agli esecutati ed agli stessi catastalmente **NON correttamente intestati** (si precisa che per intestazioni catastali *datate* -questa deriva per atto del 1992-, laddove presente l'usufruttuario, come in questo caso, il *Catasto* definiva la “nuda proprietà” con “proprietà”, appunto per la presenza nell'intestazione dell'usufruttuario).

**L2.L3.03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE
ALL'ESECUTATO**

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

1) ATTO DI DONAZIONE a rogito notaio **ROBERTO SCOTTO DI CLEMENTE** del **21 dicembre 1992 Rep. 1.296\265** registrato a Cesena il 07.01.1993 al n° 104 Mod. IV e **trascritto a Forlì il 31 dicembre 1992 agli artt. 9829 e 9830**

Nell'atto notarile di cui sopra, l'immobile veniva catastalmente indicato con i seguenti dati censuari:

DONAZIONE “A” (Lotto 3)

“al figlio [...] che accetta ed acquista la nuda proprietà dei seguenti beni immobili”

Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesena, al foglio 98 con le particelle:

573 subalterno 3 (categoria A\3)

DONAZIONE “B” (Lotto 2)

“al figlio [...] che accetta ed acquista la nuda proprietà dei seguenti beni immobili”

Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesena, al foglio 98 con le particelle:

573 subalterno 1 (categoria A\3)

573 subalterno 2 (categoria C\6)

Ulteriormente nell'atto di cui sopra, **le parti si danno atto delle parti comuni, fra le quali il terreno** sul quale i su detti immobili insistono, Comune di Cesena, Catasto Terreni (non viene indicata la *Sezione di Cesena*) al **foglio 98** con la **particella 573** -ente urbano- di **metri quadrati 340 OLTRE** ai **beni comuni come rappresentati nelle planimetrie catastali** (i vani di servizio al seminterrato).

L2.L3.03.2.1) COMMENTI

Nell'atto di provenienza del bene di cui sopra, l'immobile viene descritto correttamente con i dati delle unità immobiliari esistenti all'epoca e rimasti invariati fino ad oggi.

L2.L3.03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel su citato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico degli acquirenti, **salvo** per il rispetto delle relative **norme in materia di Condominio**, vista la tipicità dell'edificio ove gli immobili sono posti e **fatte salve** tutte le reciproche servitù

tipiche del condominio se e come esistenti.

Sono ulteriormente da intendersi parti comuni di un edificio, tutte quelle previste dal codice civile in materia (art. 1117 e seg.).

L1.03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

L'atto di provenienza di cui sopra è di datazione ultraventennale e pertanto non vi sono altre verifiche da eseguire in merito.

Il titolo di cui sopra si allega e precisamente quello di cui al **punto 1)** del 21.12.1992 (v. doc. L2.L3.05).

L2.L3.04) 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. come modificato dall'art. 1 della legge 3 agosto 1998, n. 302 e successivamente ulteriormente modificato con l'art. 35 c. 1 della legge 29 dicembre 2022, n. 197 (quest'ultima avente effetto, per le procedure instaurate successivamente al 28.02.2023).

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, ai nominativi degli esecutati, in aggiornamento alla Relazione Notarile datata 13.02.2023, **fino alla data del 08.08.2024, 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 a cui si rimanda integralmente.

Visto quanto in precedenza già descritto al *Punto L3.L3.02.3* (pignoramento immobiliare – Nota Trascrizione – corrispondenza dei dati) e *Punto L3.L3.02.3.1* (commenti) in merito all'usufrutto generale, che risulta in capo alla sig.ra alla quale NON è stato notificato il Pignoramento (ferme qui tutte le riserve in capo al Giudice, già espresse, per le incombenze in capo al creditore procedente), **si indicano i dati dell'Iscrizione ipotecaria che a suo tempo ha colpito anche l'usufrutto generale**, all'epoca in capo al sig. e per preminenza del medesimo, trasferitosi, così come pattuito nell'atto notarile (v. citato doc. L2.L3.05) alla di lui moglie.

ISCRIZIONE n° 7363 del 20.12.2005

Ipoteca Volontaria

a favore

omissis

contro (fra gli altri)

omissis

sulla **quota di 1/1 di nuda proprietà** dell'immobile sito in

Comune di Cesena, Catasto Fabbricati,

Foglio 98, particella 573 subalterno 3 Categoria A\3;

contro

omissis

sulla **quota di 1\1 di nuda proprietà** dell'immobile sito in

Comune di Cesena, Catasto Fabbricati,

Foglio 98, particella 573 subalterno 1 Categoria A\3;

Foglio 98, particella 573 subalterno 2 Categoria C\6;

contro

omissis

sulla **quota di 1\1 di usufrutto** dell'immobile sito in

Comune di Cesena, Catasto Fabbricati,

Foglio 98, particella 573 subalterno 1 Categoria A\3;

Foglio 98, particella 573 subalterno 2 Categoria C\6;

Foglio 98, particella 573 subalterno 3 Categoria A\3;

I dati catastali indicati nel Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. *Punto L2.L3.02.3*).

Le visure eseguite in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la Conservatoria di Forlì ai nominativi degli esecutati, oltre alla richiesta della Nota di Iscrizione ipotecaria di cui sopra (art. 7363\2005), si allegano **(v. doc. L2.L3.06)**

Trattandosi nel caso di specie, di **pignoramento per la intera proprietà, fatte salve tutte le precisazioni in merito alla corretta titolarità degli esecutati e riservando nel merito ogni decisione al Giudice, non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali comproprietari.**

L2.L3.05) 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 le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi citato doc. L2.02-A e successivi e L3.02-A e successivi e L2.L3.02

L2.L3.06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Non risulta presentata la riunione d'usufrutto di

omissis

(v. succ. doc. L2.L3.10)

Ulteriormente non risulta presentata la voltura catastale dell'usufrutto, dal *de cuius* in favore della moglie,, in quanto, come da atto notarile (v. doc. L2.L3.05) in caso di premorienza, l'usufrutto sarebbe stato trasferito alla moglie.

INFINE, la titolarità sugli immobili degli esecutati, (*proprietà*) NON è corretta in quanto gli stessi sono tutt'ora nudi proprietari (visto il

trasferimento dell'usufrutto in capo alla loro madre, sugli immobili di cui al Lotto 2 e Lotto 3).

Fatto salvo quanto sopra, visti gli atti di provenienza dell'immobile, la **attuale situazione risultante in Catasto**, per l'immobile in oggetto non risultano altre omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

L2.L3.07) 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.....

Gli immobili pignorati risultano nella disponibilità degli esecutati e precisamente quello del Lotto 3 è occupato dall'esecutato e persone con esso conviventi mentre quello di cui al Lotto 2 è occupato dalla madre dell'esecutato (usufruttuaria generale) e dalla badante.

Vista l'ipoteca gravante anche l'usufrutto (v. citato doc. L2.L3.06) e dopo che il precedente avrà adempiuto a quanto stabilito dal Giudice, per la mancata notifica del pignoramento alla usufruttuaria e salvo se anche per altro, **gli stessi (Lotto 2 e Lotto 3) dovranno essere lasciati liberi e nella piena disponibilità degli acquirenti.**

L2.L3.08) 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;

L2.L3.08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di provenienza del bene in capo agli esecutati e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Non risultano, dalla lettura degli atti su citati, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de quo* (regolamenti e simili), **fatta eccezione** per le cd. servitù condominiali, se e come esistenti, e per il rispetto delle leggi e normative in materia di condominio e comunione, vista la tipicità del fabbricato oggetto di stima.

L2.L3.08.2) 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 ha potuto verificare in sede di sopralluogo ed ulteriormente per quanto verificato in sede di accesso agli atti, presso il Comune di Cesena.

Nella vigente Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischi Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2\2 del 7 novembre 2016 ed approvata con **Delibera Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016**, pubblicata sul B.U.R. N. 375 del 15/12/2016, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima, **risulta:**

1) **in zona a “rischio idrogeologico”** e precisamente in **area soggetta a potenziale allagamento art. 6** del “Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico” con **Tirante Idrico fino a cm 50 rispetto al piano della via pubblica di riferimento.**

Quanto sopra trova conferma anche dall'esame della **Tavola V4 – Rischio Idrogeologico (PAI – PGRA)** del **Piano Urbanistico Generale di Cesena** (immobile ubicato in zona soggetta al Rischio Idrogeologico).

L2.L3.08.3) 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 qualificato “*tessuti bassa densità (4.8.3)*”; precisamente lo si rileva dalla visione della **Tavola del PUG T1.2 – TRASFORMABILITA’.**

L'immobile oggetto di stima, **risulta:**

1) **in zona a “rischio idrogeologico”** e precisamente in **area soggetta a potenziale allagamento art. 6** del “Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico” con **Tirante Idrico fino a cm 50 rispetto al piano della via pubblica di riferimento.**

Quanto sopra trova conferma anche dall'esame della **Tavola V4 – Rischio Idrogeologico (PAI – PGRA)** del **Piano Urbanistico Generale di Cesena** dalla quale si rileva che il terreno su cui è eretto il fabbricato, è qualificato *“M-P2: Alluvioni poco frequenti – tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità”*

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dalla Tavola del PUG pubblicata sul sito del Comune di Cesena, 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.

L2.L3.09) 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 L2.L3.04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente **fatta eccezione** per le servitù cd. condominiali se e come esistenti.

L'immobile visto nella sua interezza (Lotto 2 e Lotto 3) è completamente autonomo; lo stato di condominio deriva dai distinti acquisti degli immobili di cui al Lotto 2 e Lotto 3, quindi allo stesso, si applicheranno gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia di comunione e di condominio per le parti comuni (art. 1117 c.c.).

L2.L3.10) 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 ;

Al momento non vi sono spese condominiali pregresse e non risultano redatte Tabelle condominiali per il calcolo dei rispettivi millesimi, anche in ragione del fatto, che tutti i vani di servizio in comune, posti nel seminterrato, saranno, in futuro, ragionevolmente, da dividere fra gli acquirenti dei distinti lotti immobiliari.

L'immobile pignorato (l'intero) NON fa parte di un complesso condominiale e per lo stesso, non risultano spese pregresse da doversi attribuire all'immobile e di conseguenza ai futuri acquirenti.

MILLESIMI

Non risultano redatte tabelle millesimali.

Gli acquirenti dovranno provvedere alla loro redazione, anche sulla base della divisione dei servizi comuni, visti gli interventi edilizi necessari da eseguirsi sulle parti comuni come intese dall'art. 1117 del codice civile.

L'intero fabbricato giuridicamente rientra nella fattispecie di "condominio" ma lo stesso non fa parte di un complesso condominiale.

L2.L3.11-12) 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, al momento costituito da due unità abitative.**

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero complesso immobiliare, si rimanda al *Punto L2.L3.08.2 e L2.L3.08.3*

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.

L2.L3.13) 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.

L2.L3.13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Presso il Comune di Cesena, si è proceduto in data **20.02.2024** a **richiedere gli estremi dei fascicoli delle pratiche edilizie** dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato in oggetto, come desunti dall'Ente (a seguito delle informazioni fornite dall'esperto **solo per via telefonica**, sulla base dei

nominativi dei precedenti proprietari dell'immobile **che sempre e solo per via telefonica** l'esperto comunica all'interlocutore funzionario del Comune).

L'esito della ricerca, viene comunicato ovviamente sempre e solo telefonicamente all'esperto, il quale procede, sulla base dei titoli rintracciati e comunicati, a formulare la richiesta al Comune.

La ricerca dei detti precedenti edilizi, con le modalità sopra indicate, a parere dello scrivente, non da certezze sul buon esito finale in quanto NON avviene in forma scritta bensì telefonica.

Non vi è certezza che tutti i progetti relativi ad un determinato immobile si possano rintracciare così da essere esaminati dall'esperto, il quale, comparandone i vari stati, a volte può riuscire a comprendere se cronologicamente i progetti allegati alle varie pratiche edilizie si "concatenino" bene l'uno con l'altro, ovvero se possa mancare qualcosa, ma con incertezza e difficoltà.

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** di seguito ben identificato e descritto, tenuto ulteriormente in conto che **l'intero fabbricato è dotato del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.**

Il fabbricato risulta essere stato costruito in parte (verosimilmente, ma senza poterlo qui attestare con certezza, visto che **il titolo originario non è stato rintracciato)** in data anteriore al 01.09.1967

Gli interventi successivi a tale data, sono avvenuti mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

❖ **LICENZA EDILIZIA n° 582 del 24.12.1970**

prot. 17708 P.U.T.N. 20\1472\sab. relativa ad *ampliare un fabbricato ad uso abitazione posto in località S.Egidio, Via Lendinara n° 21*

❖ **LICENZA EDILIZIA n° 582\70 del 14.07.1971**

prot. 8422 P.U.T.N. 20\1036 relativa ad *ampliare un fabbricato ad uso abitazione posto in località S.Egidio, Via Lendinara n° 21 visto il progetto di variante presentato*

I titoli di cui sopra, hanno ottenuto **l'Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità il 19.05.1972 n° 226**

❖ **LICENZA EDILIZIA n° 369 del 14.06.1976**

prot. 40898 P.U.T.N. 306\sab. relativa ad *ampliare e sopraelevare un fabbricato ad uso abitazione posto in località S.Egidio, Via Lendinara n° 21*

❖ **LICENZA EDILIZIA n° 369\76 del 18.09.1979 -**

VARIANTE prot. 9832\79-br P.U.T.N. 637\79 relativa ad *ampliare e sopraelevare un fabbricato ad uso abitazione posto in località S.Egidio, Via Lendinara n° 21*

I titoli di cui sopra, hanno ottenuto **l'Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità il 17.11.1980 n° 433**

❖ **CONCESSIONE IN SANATORIA per eseguita trasformazione urbanistica ed edilizia n° 3180 del**

16.05.1987 prot. === per realizzazione di *Tamponamento di un balcone con struttura fissa in anticorodal e vetro. Costruzione di ripostiglio in anticorodal e vetro. Costruzione di capanno in muratura e costruzione di capanno in eternit – lamiera. Modifiche dei prospetti*

Il titolo di cui sopra, ha ottenuto **l'Abitabilità\Agibilità ai sensi dell'art. 35 comma 14 della Legge 28.02.1985 n. 47 in data 16.05.1987**

Non risulta rintracciato il titolo edilizio relativo alla costruzione originaria “presumibilmente” da ritenersi ante 1967 (?)

NON sono stati rintracciati i progetti specifici delle recinzioni sul fronte strada ed interne; le recinzioni NON sono rappresentate (per la loro costruzione) nemmeno nei titoli successivi (Licenza Edilizia del 1970 e Licenza Edilizia del 1976 e relative varianti); le stesse potrebbero essere esistenti da data anteriore al 01.09.1967 (?).

I titoli edilizi sopra citati comprensivi dell'Abitabilità si allegano (**v. doc. L2.L3.07**)

L2.I3.13.1.1) COMMENTI

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base del **progetto dello Stato Legittimo**, come **representato nella Tavola Grafica n° 2** redatta dall'Esperto, che richiama il progetto allegato alla Concessione in Sanatoria n° 3180 del 16.05.1987 (Condono Edilizio) e nella citata Tavola Grafica **representato indicativamente in scala 1:100**

Viste le diverse difformità riscontrate nei servizi comuni al seminterrato e nel corpo staccato sullo retro di pertinenza del Lotto 3 (per la sua porzione regolare, come fra l'altro risulta anche dalla planimetria catastale di riferimento, particella 573 subalterno 3), si è ritenuto necessario redigere **4 Tavole Grafiche** alla cui visione si rimandano gli acquirenti.

L2.L3.13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Dal vigente Piano Urbanistico Generale **il terreno** su cui insiste l'immobile pignorato, risulta così **zonizzato**:

“tessuti bassa densità (4.8.3)”; precisamente lo si rileva dalla visione della **Tavola del PUG T1.2 – TRASFORMABILITA’**.

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dalla Tavola del PUG pubblicata sul sito del Comune di Cesena, 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.

Lo stralcio del P.U.G. con allegato quello del **RISCHIO IDROGEOLOGICO** ed altra cartografia con indicata l'ubicazione del compendio immobiliare, per **meglio comprendere visivamente i vincoli e le zonizzazioni del terreno** (tutte riscontrabili dagli stralci cartografici prodotti dall'esperto), si allegano (v. doc. L2.L3.08)

L2.L3.13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia di cui alla **Tavola Grafica n° 2 Stato Legittimo dell'intero fabbricato**, estrapolata dal progetto allegato alla Concessione in Sanatoria n° 3180 del 16.05.1987 (Condono Edilizio), **il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi (vedasi Tavola Grafica n° 3 Stato Comparato)**, **sono state riscontrate difformità ed abusi edilizi** che in intesi si elencano:

Piano seminterrato – servizi comuni

Lotto 2 e Lotto 3

✚ Risultano difformità relative all'apertura e chiusura di porte interne, poste anche su murature portanti sotto il profilo strutturale, la realizzazione di pareti nuove e la rimozione di altre. **Tali difformità risultano tutte sanabili, fatto salvo**, per alcune di queste, anche l'ulteriore verifica ai fini sismici e la eventuale necessità di una Sanatoria Sismica, che potrebbe anche comportare l'esecuzione di opere. Ulteriormente, sul prospetto nord (retro) è stata realizzata una pensilina con andamento inclinato e struttura portante in legno. La difformità edilizia in quanto tale è sanabile, ma necessita la verifica sismica e visti i costi, spesso conviene la totale rimozione (si lascia agli acquirenti ogni decisione in merito). La detta pensilina è stata posizionata a protezione della porta che consente l'accesso\l'uscita dal vano comune cantina; la stessa *proietta* la sua superficie sulla corte comune, ma essendo "pertinenza" di un servizio comune non vi è un

conflitto giuridico.

Si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato** evidenziante le difformità ed abusi edilizi su descritti.

Piano terra – corte comune

Lotto 2 e Lotto 3

✚ La scala di accesso all'appartamento del **Lotto 2**, è stata modificata rispetto al suo andamento originario, come risulta dalle planimetrie catastali ed attualmente, una parte di questa (indicativamente i primi due gradini, insistono sulla corte che catastalmente è in comune fra i due immobili Lotto 2 e Lotto 3

✚ Il **proservizio in corpo staccato** catastalmente pertinenza dell'immobile di cui al **Lotto 3**, rispetto alla sua superficie legittimata (di circa mq 14) deborda irregolarmente sulla corte comune in misura importante (di circa mq 12).

✚ La **pensilina** posta a protezione dell'ingresso al piano terra della scala del **Lotto 3**, è di pertinenza del detto immobile, ma *proietta* la sua superficie su corte comune e questo potrebbe generare un conflitto giuridico (pensilina privata su corte comune).

✚ Tutte le situazioni di cui sopra, che interessano parti comuni, dovranno essere in futuro affrontate, ragionevolmente, dai rispettivi acquirenti in modo da addivenire ad una soluzione condivisa. Le stesse, saranno in seguito distintamente descritte, nel Lotto di riferimento, per quanto attiene alla fattibilità della Sanatoria Edilizia e laddove eventualmente

necessario di quella sismica.

Si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato** evidenziante le difformità ed abusi edilizi su descritti.

Lotto 2

Piano seminterrato

✚ Nell'autorimessa risulta realizzata una parete che ne delimita la superficie. **Tale difformità NON risulta sanabile** (infatti il PUG prevede il mantenimento degli standard esistenti alla data della sua Assunzione, visto che è stata Deliberata in salvaguardia) e **la detta parete è da demolire integralmente.**

✚ Risulta chiusa una porta su muratura portante (porta che comunicava fra i servizi comuni e l'autorimessa). Ai fini edilizi, **tale difformità risulta sanabile**; necessita la verifica sismica in quanto l'intervento interessa una muratura portante (muratura in mattoni da *una testa*). Ulteriormente risulta aperta una porta che collega l'autorimessa ai servizi comuni, ma questa è su parete strutturalmente non portante, pertanto **trattasi di difformità sanabile.**

Piano terra

✚ **La scala di accesso** all'appartamento del **Lotto 2**, è stata modificata rispetto al suo andamento originario. Tralasciando qui la questione giuridica dell'occupazione di parte della corte comune, affrontata sopra, **trattasi di difformità sanabile, precisato, ai fini sismici**, che dalle foto allegate al condono edilizio, si rileva che l'attuale rampa scala è una "soletta armata" e diversa dalla scala in origine esistente

(quantomeno diversa da quella databile al Condono Edilizio). Non sono risultate all'esperto, dalla verifica effettuata con l'accesso agli atti, delle pratiche edilizie e sismiche per la costruzione della detta rampa scala. Pertanto qui si ribadisce la fattibilità della Sanatoria Edilizia, fatto salvo della problematica sismica.

Lotto 3

Piano terra

✚ Il **proservizio in corpo staccato** catastalmente pertinenza dell'immobile di cui al **Lotto 3**, rispetto alla sua superficie legittimata (di circa mq 14) deborda irregolarmente sulla corte comune in misura importante (di circa mq 12). **Trattasi di difformità NON sanabile e quindi le maggiori superfici realizzate di mq 12 ca. devono essere demolite.**

✚ Dalla visione della **Tavola Grafica n° 3** a cui si rimanda, **in sovrapposizione si rileva** sia la posizione del manufatto oggetto di condono edilizio avente la superficie di circa mq 15 e sia quella dell'attuale manufatto. **L'esperto ha ipotizzato**, essendo questa materia assai complessa, **che la superficie del manufatto condonato (fatta eccezione per una superficie di circa mq 1,10 che deborda dal manufatto attuale) sia ricostruibile, in quanto il nuovo manufatto, per la sua porzione abusiva, perimetra il manufatto condonato su tre lati.** La porzione pure condonata di circa mq 1,10 risultando ad oggi non più esistente e non a distanza dai confini, NON risulta più recuperabile. Per il caso di specie, previ necessari colloqui con i tecnici comunali di Cesena, **si ipotizza** il mantenimento della porzione a suo

tempo condonata (decurtata della superficie di mq 1,10 ca.) mediante la **presentazione di una pratica edilizia di S.C.I.A. di messa in pristino (parziale) dello stato legittimo**, vista l'impossibilità di ricostruire la porzione di mq 1.10 ca.

✚ E' stata realizzata in difformità dai progetti in precedenza approvati, una **pensilina** posta a protezione dell'ingresso al piano terra della scala mediante la quale si arriva all'appartamento al primo piano. Tralasciando qui la questione giuridica (trattata sopra) della proiezione della stessa (pertinenza privata) su di una corte comune, **trattasi di difformità sanabile, fatto salvo** le verifiche di natura sismica che potrebbero richiedere anche una Sanatoria Sismica.

✚ **Piano primo**

✚ E' stata demolita una porzione di parete, non portante, per rendere comunicante una camera da letto (ora soggiorno) con la zona cucina-pranzo. **Trattasi di difformità sanabile.**

PRECISAZIONI COMUNI AI DUE LOTTI

✚ Alcune delle difformità riscontrate, potrebbero rientrare fra quelle come definite **nelle Tolleranze** di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 che non necessitano di Sanatoria ma di rappresentazione dello stato attuale (dato per legittimabile) con le procedure previste nel citato articolo della L.R. 23\2004 oppure potrebbero rientrare in quelle previste dal Decreto Legge 29 maggio 2024, n. 69 convertito nella Legge 24 luglio 2024, n. 105 cd. *salva casa*".

✚ Considerato che negli immobili di ogni Lotto, sono state riscontrate delle difformità che comunque necessitano di Sanatoria Edilizia (fatto salvo se anche di quella sismica), anche le cd. difformità lievi (che potrebbero rientrare nelle *Tolleranze* dei riferimenti legislativi sopra citati), nel caso di specie, senza aumento di costi, possono comunque essere rappresentate nelle Sanatorie Edilizie che ogni singolo acquirente, se riterrà, andrà a presentare presso il Comune competente.

✚ 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 Concessione in Sanatoria n° 3180 del 16.05.1987 (v. Tavola Grafica n° 2 – Stato Legittimo** v. citato doc. L2.L3.03-B) e lo **stato di fatto (v. Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto** v. citato doc. L2.L3.03-A) il tutto come evidenziato nello **Stato Comparato (v. Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato con difformità ed abusi edilizi** v. citato doc. L2.L3.03-C).

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

(struttura portante, solaio di copertura e salvo se anche per altro).

QUANTIFICAZIONE COSTI MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Relativamente agli immobili, si deve riferire in ordine alla **quantificazione dei costi** (quelli strettamente necessari come meglio descritti in seguito) per la **messa in pristino dei luoghi** dovuta per il **Lotto 2** alla rimozione della parete al seminterrato, che l'esperto qui quantifica in € 300,00 complessivi, mentre per il **Lotto 3** alla rimozione della parte di manufatto sulla corte che deborda nella corte comune (qui si quantifica la sola demolizione, in quanto la ricostruzione del manufatto ricostruibile è a totale carico dell'acquirente), che l'esperto qui quantifica in € 2.000,00 complessivi e che in entrambi i casi, comprendono i costi di trasporto e smaltimento dei materiali rimossi in discarica autorizzata.

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA
LOTTO 2

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 quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **opere da intendersi rientrare nelle Tolleranze** (quindi **non oggetto di Sanatoria**) ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23/2004 e per la **difformità sanabile della scala**

esterna (per quella non sanabile, parete al seminterrato, è stata prevista la totale demolizione), il tutto come di seguito meglio precisato al *Punto L2.L3.14*

LOTTO 3

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 quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle opere da intendersi rientrare nelle Tolleranze (quindi non oggetto di Sanatoria) ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23\2004 e per la difformità sanabile della parziale demolizione della parete interna e FATTA ECCEZIONE per il manufatto esterno che NON è conforme sotto il profilo edilizio avendo una superficie di mq 14 ca. totalmente abusiva, il tutto come di seguito meglio precisato al *Punto L2.L3.14*

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

L2.L3.14) 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, in parte non necessitano di Sanatoria edilizia, in quanto ritenute dall'esperto rientranti fra quelle contemplate dall'art. 19 bis della L.R. 23/2004 mentre per le altre difformità necessita la presentazione di Sanatoria Edilizia, fatta eccezione per quelle opere già sopra previste in totale demolizione v. *Punto L2.L3.13.3*

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

Ulteriormente per l'immobile di cui al Lotto 3, necessita la presentazione di una S.C.I.A. di messa in pristino dello stato legittimo, relativamente al manufatto sul retro.

SANATORIA

LOTTO 2 – Eg 98 pc 573 sub. 1 -appartamento- e sub. 2 -autorimessa-

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), 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 dell'art. 36 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 4.500,00 complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile, al Punto L2.20.4 e L2.20.5; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica OLTRE al 50% dei costi relativi alla Sanatoria Edilizia per i servizi comuni al piano seminterrato.

LOTTO 3 – Fg 98 pc 573 sub. 3 -appartamento

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), 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 dell'art. 36 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 4.500,00

complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune **saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto L3.20.4 e L3.20.5*; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica OLTRE al 50% dei costi relativi alla Sanatoria Edilizia per i servizi comuni al piano seminterrato.**

ULTERIORMENTE si quantificano i costi per la presentazione di una pratica edilizia di messa in pristino dello stato legittimo, relativa al manufatto sul retro, da farsi con **S.C.I.A. di messa in pristino dello stato legittimo, i cui costi** qui quantificati dall'Esperto in **euro 4.000,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune **saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto L3.20.4 e L3.20.5*

NON sono qui quantificati i costi relativi al mantenimento della superficie del detto manufatto per mq 12 ca. (progetto architettonico, sismico, costi di realizzo ecc.) **intendendosi tutti questi, a carico dell'acquirente**, che **valutandone o meno la convenienza economica** (per il mantenimento in essere della superficie a suo tempo oggetto di condono, decurtata della superficie di mq 1,10 ca. come sopra meglio precisato e meglio rappresentato nella **Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato** redatta dall'esperto a cui si rimanda), **potrebbe optare per l'integrale demolizione dell'attuale manufatto.**

LOTTO 2 – LOTTO 3

Per gli immobili, in riferimento alle lievi difformità sopra descritte o meglio anche riscontrabili da un dettagliato rilievo dei luoghi, si è precisato che talune di queste possono rientrare nelle tolleranze di cui **all'art. 19 bis della L.R. 23\2004 di seguito NON riportato, in quanto, ad oggi, la Regione Emilia-Romagna NON ha recepito la Legge 105\2024 che andrà a modificare i parametri delle cd. Tolleranze del citato art. 19 bis.**

Ulteriormente, viste le modifiche sull'argomento introdotte dalla Legge 105\2024 cd. *salva casa*, **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 Cesena**) **daranno alle modifiche introdotte alle cd. Tolleranze dalla Legge 105\2024** per meglio comprendere (e si spera anche con maggiore chiarezza) le dinamiche sopra descritte per l'ipotizzata Sanatoria Edilizia.

Non sarà allegato di seguito, il testo dell'art. 19 bis della L.R. 23\2004 sopra più volte citato, in quanto lo stesso, alla data attuale, NON ha recepito le modifiche in senso migliorativo date dall'approvazione del cd. *salva casa* Legge 105\2024 e nemmeno a valere l'allegazione della **Legge 105\2024 che modifica** (salvo se anche per altre leggi vigenti) **alcune parti del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 30 giugno 2001, n° 380.**

Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile pignorato (non rilievi topografici) e vista la complessità della conformità edilizia che per entrambi i Lotti sopra è stata già descritta, **si è ritenuto necessario redigere le particolari 4 Tavole Grafiche**

esplicative, come di seguito in dettaglio descritte in riferimento al loro contenuto, redatte dall'esperto, tutte **in scala di rappresentazione 1:50**, che sono le seguenti:

Tavola Grafica n° 1 – Planimetria dello Stato di Fatto dell'intero immobile;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione dello stato legittimo dell'intero immobile;

Tavola Grafica n° 3 – Stato comparato con evidenza delle difformità e abusi edilizi dell'intero immobile;

Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle varie porzioni dell'immobile e titoli che lo hanno legittimato OLTRE alla rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni suddivise per il Lotto 2 e Lotto 3;

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per le dette opere difformi e abusive e per quanto attiene ai titoli che lo hanno legittimato e le singole superfici del medesimo suddivise per Lotto 2 e Lotto 3.

Le **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, **dalla n° 1 alla n° 4** si sono allegate, v. citati doc. L2.L3.03-A, L2.L3.03-B, L2.L3.03-C e L2.L3.03-D

Mediante la visione delle Tavole Grafiche di cui sopra, **l'acquirente potrà procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile, e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso il Comune competente e sia presso altri soggetti, se necessario; tenuto ulteriormente in conto, che**

**l'intero compendio immobiliare (Lotto 2 e Lotto 3) è dotato del
Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.**

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, **il tutto 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, in quanto, 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, da rapportarsi ai titoli 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. 19 bis

della L.R. 23\2004.

Quanto fin qui descritto è da ritenersi **informativa prudentiale** 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 L2.20.4, L2.20.5, L3.20.4 e L3.20.5*), **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.**

Le pratiche di Sanatoria e di Istanza per la messa in pristino dello stato legittimo (demolizione delle difformità e/o abusi non sanabili) relativa alle opere **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).

L2.L3.15) 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 degli esecutati sui beni a ciascuno pignorati, sono per la intera nuda proprietà, in quanto l'intero usufrutto su entrambi gli immobili, gravato da ipoteca, è in capo ad altro soggetto al quale NON è stato notificato il Pignoramento.**

L2.L3.16) 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 **NON risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

L'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione dei citati Attestati.

LOTTO 2 – Fg 98 pc 573 sub. 1 -appartamento- e sub. 2 -autorimessa-

Appartamento piano rialzato (Fg 98, pc 573 sub 1)

L'Attestato è stato redatto in data **28.05.2024 n° 02624-570874-2024** ed è quindi valida fino al 28.05.2034. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica “G” EP 266,38 kwh\m²\anno (v. doc. L2.09).**

Per l'esenzione dall'obbligo della Certificazione Energetica relativamente all'autorimessa subalterno 2, si riferirà al paragrafo successivo.

LOTTO 3 – Fg 98 pc 573 sub. 3 -appartamento

Appartamento al piano primo (Fg 98, pc 573 sub 3)

L'Attestato è stato redatto in data **28.05.2024 n° 02624-570887-2024** ed è quindi valida fino al 28.05.2034. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica “C” EP 68,43 kwh\m²\anno (v. doc. L3.09).**

Gli Attestati redatti, saranno consegnati successivamente dall'Esperto, in duplice originale, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

L2.L3.17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO 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 ogni appartamento (Lotto 2 e Lotto 3), 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 (foglio 98, particella 573 subalterno 2), 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** [..]”

L2.L3.18) 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....

Gli immobili (Lotto 2 e Lotto 3) NON risultano correttamente censiti al Catasto Fabbricati, **precisato** che **le planimetrie catastali, rappresentano comunque per la loro distinta consistenza, gli immobili pignorati, come agli esecutati pervenuti con l'atto di provenienza dei beni del 21.12.1992**

v. citato doc. L2.L3.05

In merito alla conformità delle planimetrie catastali si rimanda al *Punto L2.L3.02.2.1*

Le planimetrie catastali dell'immobile, depositate presso il *Catasto* di Forlì, sono state richieste dall'esperto ed allegate (v. citato doc. L2.02-A e L3.02-A).

L2.L3.19) 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 fabbricati.

Non sono state eseguite dall'Esperto variazioni catastali ai terreni.

L2.L3.20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.

L2.L3.20.1) CRITERI ADOTTATI

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

Con il termine **valore di mercato**, in base all'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575\2013 si intende *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni"*

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso residenziale**, e delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile (fabbricato terminato nel 1979) nel quale si sono riscontrati elementi tali da prevedere nel breve periodo l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione alle facciate e già descritti in precedenza (stato di conservazione, impianti tecnologici, tutti da intendersi funzionanti e funzionali per un idoneo ed immediato utilizzo dell'immobile oggetto di stima, fatta eccezione per quanto l'esecutato abbia dichiarato all'esperto non essere funzionante, indicato nella presente relazione peritale); internamente il fabbricato con i due appartamenti (uno al piano rialzato -Lotto 2- ed uno al piano primo -Lotto 3- oltre ai servizi comuni al seminterrato) e servizi in corpi staccati oltre all'autorimessa al seminterrato del Lotto 2, non presenta carenze e risulta finito con materiali dell'epoca costruttiva che non evidenziano eccessivamente i segni della vetustà oltre il normale stato d'uso fatta eccezione laddove in precedenza espressamente descritto per taluni di questi.

Gli impianti, vista l'epoca di realizzazione (1971 per il Lotto 1 e dal 1976 al 1979 per il Lotto 2), anche se ragionevolmente conformi all'epoca in cui sono stati eseguiti, sono stati oggetto di revisione e/o di integrazioni anche solo parziali e sono stati dall'esperto ritenuti non conformi alle norme vigenti in quanto non è stato possibile visionare le Dichiarazioni di Conformità degli stessi, che risultano completi ed all'apparenza tutti funzionanti fatta eccezione per la caldaia al piano primo NON funzionante e salvo se anche per altro.

L'intero fabbricato esternamente, nelle sue murature perimetrali, risulta finito e tinteggiato, ma nello stato in cui versa, necessita di intervento di ritinteggiatura generale da farsi in tempi brevi.

Si terrà inoltre conto del **contesto della zona** (l'immobile è ubicato nella **zona di Sant'Egidio\Vigne**), ed è prossimo allo svincolo con la Secante che collega sia all'autostrada e sia alle direzioni Rimini – Forlì -circa 2 Km-; è posto in contesto di edificato a prevalente destinazione residenziale con contorno all'agricolo, laddove ci si allontani dall'edificato della zona in direzione opposta a quella per andare nel centro del Comune capoluogo di Cesena.

Il fabbricato pignorato è dotato di corte comune (area coperta e scoperta) di **mq 340** ca.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'edificato (l'intero edificio è isolato), della vetustà (la costruzione iniziale è da collocarsi all'inizio degli anni '60 con il primo ampliamento nel 1971 e la sopraelevazione nel 1976-1979), della struttura portante (**struttura in muratura portante da una e due teste**) che ha una **vetustà in parte di circa 60 anni ed in parte di 45 anni, interamente realizzata in assenza di normativa sismica.**

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della **situazione attuale del mercato immobiliare** per immobili simili (**grado di commerciabilità dell'immobile "normale" 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.

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.

L2.L3.20.2) 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).

Va qui ulteriormente precisato, che sotto il profilo *dell'appetibilità* commerciale di immobili simili, la zona di Sant'Egidio di Cesena, ha un dinamismo commerciale normale, rivolto ad una tipologia di clienti che acquistano per adibire l'immobile a residenza abituale.

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 **€ 1.600,00 al mq.**

Il valore unitario di cui sopra espresso dall'esperto, tiene già conto dello stato di conservazione attuale dell'immobile, della sua ubicazione ed epoca di costruzione ed anche dell'indice di prestazione energetica.

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

Agenzia 1

Valore minimo €\mq 1.700,00 e valore massimo €\mq 1.800,00 con un valore medio di €\mq 1.750,00

Agenzia 2

Valore minimo €\mq 1.600,00 e valore massimo €\mq 1.700,00 con un valore medio di €\mq 1.650,00

Il valore medio dato dall'assunzione di informazioni presso gli operatori del settore risulta di € $(1.750,00 + 1.650,00) : 2 =$ **€\mq 1.700,00**

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 [fra le altre] *di Sant'Egidio e Vigne* relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 2° semestre 2023, per **destinazioni di tipo residenziale – abitazioni di tipo economico** (tale classificazione collima anche con quella attribuita dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, nelle visure catastali degli immobili da stimare) in stato di

conservazione NORMALE e da riferirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 1.500,00 ad un massimo €\mq 1.700,00 (valore medio di €\mq 1.600,00) mentre per destinazioni di tipo residenziale – abitazioni di tipo civile in stato di conservazione NORMALE e da riferirsi alla superficie lorda, i valori OMI vanno da un minimo di €\mq 1.750,00 ad un massimo €\mq 1.2.100,00 mentre per lo stato OTTIMO e da riferirsi alla superficie lorda, i valori OMI vanno da un minimo di €\mq 2.100,00 ad un massimo €\mq 2.550,00.

Considerate le caratteristiche degli immobili, il loro stato di conservazione e l'ubicazione, è senz'altro corretto fare riferimento ai Valori OMI dello stato NORMALE per le abitazioni di tipo economico e quindi **pare consono il valore noto all'esperto, prossimo al valore medio dei parametri OMI.**

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.

Stante la notevole vicinanza dei valori sopra indicati, si ritiene che **il valore noto all'Esperto di €\mq 1.600,00** si possa **mediare** con quello desunto dalle **informazioni assunte (€\mq 1.700,00)** unitamente a quello desunto dalla Tabella dei **Valori OMI di €\mq 1.600,00** (media fra €\mq 1.500,00 minimo ed €\mq 1.700,00 massimo), arrivando a **stabilire un valore medio** di €\mq $(1.600,00 + 1.700,00 + 1.600,00) : 3 = €\mq 1.633,33$ che si

arrotonda ad €\mq 1.635,00 da ritenersi 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 € 1.635,00 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 dell'immobile oltre all'indice di prestazione energetica dell'immobile.

L2.L3.20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE
DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI PER LE COSTRUZIONI (APPARTAMENTI RESIDENZIALI con SERVIZI PERTINENZIALI)

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**.

Nel caso di specie, vista la destinazione d'uso residenziale con annessi servizi pertinenziali ai quali, vista la non accessibilità carrabile si assimilerà anche l'autorimessa di cui al Lotto 2), **talune superfici saranno oggetto di ragguaglio**, mentre per la determinazione delle superfici lorde è stato utilizzato il S.I.M. e l'E.V.S. come di seguito descritti.

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 **criterio 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.

La superficie commerciale, come sopra descritta e di seguito analiticamente calcolata, **è da ritenersi congrua per l'applicazione del valore unitario determinato per comparazione diretta con il metodo monoparametrico.**

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e

PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Trattandosi di **immobili residenziali oltre ai servizi**, 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 dall'Esperto, **in parte** direttamente in loco ed **in parte** sulla **planimetria quotata**, del **progetto redatto dall'esperto, Tavola Grafica n° 4 - Superfici delle singole porzioni di immobile** ed **orientativamente in scala 1:50** (v. citato doc. L2.L3.03-D)

Le superfici come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visto l'allegato di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente.**

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, già indicate al precedente punto L2.L3.02.4 –*descrizione dell'immobile*- e meglio anche desumibili nella planimetria Tavola Grafica n° 4 citato doc. L2.L3.03-D, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

LOTTO 2 – Eg 98 pc 573 sub. 1 -appartamento- e sub. 2 -autorimessa-

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
APPARTAMENTO PIANO RIALZATO H= ML 2,96 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 88,50		MQ 88,50	1,00	88,50
AUTORIMESSA PIANO SEMINTER. H= ML 2,40 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 21,50		MQ 21,50	0,50	10,75

CANTINA PIANO TERRA H= ML 2,07 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 13,00	MQ 13,00	0,25 Visto anche lo scarso stato di conservazione	3,25
SERVIZI COMUNI PIANO SEMINTER. H= ML 1,88 ca H= ML 2,40 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 68,30 da dividere a metà in quanto COMUNI MQ 68,30 : 2 = MQ 34,15	MQ 34,15	0,50	17,08
CORTE COMUNE	SUPERFICIE AREA SCOPERTA = MQ 190,00 ca da dividere a metà in quanto area COMUNE MQ 190,00 : 2 = MQ 95,00	MQ 95,00	0,075 considerato che trattasi di corte comune	7,13
TOTALE PARZIALE				126,71
ARROTONDAM. ALL'UNITA'				+ 0,29
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				127,00



LOTTO 3 – Fg 98 pc 573 sub. 3 -appartamento

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
APPARTAMENTO PIANO PRIMO H= ML 2,76 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 98,50		MQ 98,50	1,00	98,50
BALCONI PIANO PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 4,20 + 6,20 = MQ 10,40		MQ 10,40	0,30	3,12
VANO SCALA AL PIANO TERRA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 10,00		MQ 10,00	0,75	7,50
SERVIZI COMUNI PIANO SEMINTER. H= ML 1,88 ca H= ML 2,40 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 68,30 da dividere a metà in quanto COMUNI MQ 68,30 : 2 = MQ 34,15		MQ 34,15	0,50	17,08
CANTINA PIANO TERRA H= VAR. 2,07/2,29 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 14,00 TRATTASI DI SUPERFICIE RICOSTRUIBILE E NON GIA' CONSTRUITA		MQ 14,00	0,20	2,80

CORTE COMUNE	SUPERFICIE AREA SCOPERTA = MQ 190,00 ca da dividere a metà in quanto area COMUNE MQ 190,00 : 2 = MQ 95,00	MQ 95,00	0,075 considerato che trattasi di corte comune	7,13
TOTALE PARZIALE				136,13
ARROTONDAM. ALL'UNITA'				- 0,13
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				136,00

L2.20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE **LOTTO 2**

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO **DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO** **DETERMINATO AL PUNTO L2.L3.19.2**

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 127,00 x €/mq 1.635,00 = € **207.645,00**

DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

La sanatoria edilizia è possibile per le lievi difformità riscontrate (alcune delle quali rientranti nelle cd. *Tolleranze* di cui all'art. 19 bis della L.R. n. 23/2004 e quindi da NON assoggettare a Sanatoria), come già meglio relazionato al *Punto L2.L3.13.3* e *Punto L2.L3.14* **fatta eccezione** per quanto previsto in demolizione in quanto non sanabile.

I costi sono stati già in precedenza quantificati dall'esperto in € **4.500,00** (da verificare ulteriormente da parte dell'acquirente al momento della richiesta, vista la recente approvazione della Legge 105\2024 cd. *salva casa*).

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** (rimozione parete all'autorimessa seminterrato e relativo trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale di risulta; salvo se altro), quantificati in € **300,00** come già indicato al precedente *Punto L2.L3.13.3*

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

Il valore unitario come espresso al precedente *punto L2.L3.20.2* 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 interamente detenuto dall'esecutato e dall'usufruttuaria che vi risiede che lo dovrà lasciare libero al futuro acquirente, pertanto nulla da dedurre in tal senso.

+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 vi sono spese condominiali pregresse insolute, da dedurre dal valore di stima, in quanto **l'immobile** (condominio fiscalmente non costituito in quanto composto da due sole unità abitative) **non fa parte di un complesso condominiale.**

+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.

L2.20.5) 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 **€ 182.500,00** diconsi euro centoottantadue milacinquecento/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (appartamento piano rialzato con autorimessa al seminterrato e servizi comuni + altra cantina esclusiva al piano terra)	+ 207.645,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia compreso l'oblazione	- 4.500,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi (rimozione parete seminterrato)	- 300,00	
4	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
5	Deduzioni per stato di possesso. Immobile detenuto dalla soc. eseguita	0	
6	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non ne sono risultati	0	
7	Deduzione per spese condominiali in corso. Non ve ne sono.	0	
8	VALORE FINALE	+ 202.845,00	
	Deduzione 10% forfettaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 202.845,00 x 0,10 = € 20.284,50)	- 20.284,50	
9	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 182.560,50	
10	ARROTONDAMENTO in MENO	- 60,50	
11	VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE	<u>182.500,00</u>	

L3.20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

LOTTO 3

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO L2.L3.19.2

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 136,00 x €/mq 1.635,00 = € 222.360,00

DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

La sanatoria edilizia è possibile per le lievi difformità riscontrate (alcune delle quali rientranti nelle cd. *Tolleranze* di cui all'art. 19 bis della L.R. n. 23\2004 e quindi da NON assoggettare a Sanatoria), come già meglio relazionato al *Punto L2.L3.13.3 e Punto L2.L3.14* **fatta eccezione** per quanto previsto in demolizione in quanto non sanabile.

I costi sono stati già in precedenza quantificati dall'esperto in € 4.500,00 (da verificare ulteriormente da parte dell'acquirente al momento della richiesta, vista la recente approvazione della Legge 105\2024 cd. *salva casa*).

Ulteriormente si devono dedurre **i costi per la S.C.I.A. di ripristino dello stato legittimo**, per il manufatto sul retro, dall'esperto quantificati in € 4.000,00 e così per una **complessiva detrazione di € 8.500,00**

Il valore di stima come sopra risultante, **deve essere ridotto**, per i costi relativi alla redazione della Sanatoria Edilizia ed oblazione e S.C.I.A. di ripristino stato legittimo.

+ 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 (rimozione parte del manufatto sul retro e relativo trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale di risulta; salvo se altro), quantificati in € 2.000,00 come già indicato al precedente *Punto L2.L3.13.3*

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

Il valore unitario come espresso al precedente *punto L2.L3.20.2* 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 interamente detenuto dall'esecutato che vi risiede unitamente ai propri familiari e che lo dovrà lasciare libero al futuro acquirente, pertanto nulla da dedurre in tal senso.

+ 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 vi sono spese condominiali pregresse insolte, da dedurre dal valore di stima, in quanto **l'immobile** (condominio fiscalmente non costituito in quanto composto da due sole unità abitative) **non fa parte di un complesso condominiale.**

 DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RICONTRATI 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.

L3.20.5) 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 **€ 191.000,00** diconsi euro centonovantunomila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (appartamento piano primo con servizi comuni al seminterrato + cantina esclusiva al piano terra)	+ 222.360,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia compreso l'oblazione OLTRE a S.C.I.A. di messa in pristino stato legittimo	- 8.500,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi (rimozione parete seminterrato)	- 2.000,00	
4	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
5	Deduzioni per stato di possesso. Immobile detenuto dalla soc. eseguita	0	
6	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non ne sono risultati	0	
7	Deduzione per spese condominiali in corso. Non ve ne sono.	0	
8	VALORE FINALE	+ 211.860,00	
	Deduzione 10% forfettaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 211.860,00 x 0,10 = € 21.186,00)	- 21.186,00	
9	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 190.674,00	
10	ARROTONDAMENTO in PIU'	+ 326,00	
11	VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE	<u>191.000,00</u>	

**L2.L3.21) 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** dell'immobile (salvo quanto il Giudice disporrà in merito alla mancata notifica del pignoramento alla usufruttuaria e salvo se altro), pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in capo a quote dell'immobile non pignorate. I singoli lotti immobiliari, viste anche le loro distinte dimensioni, gli accessi e la conformazione della corte esterna comune, **non sono entrambi** comodamente divisibili.

**L2.L3.22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI
VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;
LOTTO 2 – Fg 98 pc 573 sub. 1 -appartamento- e sub. 2 -autorimessa-**

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Appartamento al piano rialzato con **autorimessa** al piano seminterrato (per conformazione non accessibile con una autovettura), con **vani uso servizi** al piano seminterrato (**questi in comune con l'immobile di cui al Lotto 3**) oltre a **cantina** in corpo staccato al piano terra aventi **ingresso autonomo** (l'appartamento e la cantina in corpo staccato) direttamente dalla **corte comune**, il tutto in **fabbricato condominiale** (composto da **due sole unità abitative**), ubicato in **Cesena**,

località Sant'Egidio\Vigne, in via Lendinara n° 21 ed eretto, il maggiore e più ampio fabbricato condominiale, **sul terreno** (area coperta e scoperta) della superficie complessiva catastale di **mq 340**.

L'immobile ha destinazione residenziale (appartamento con autorimessa e servizi di pertinenza esclusivi e comuni).

La **composizione** e le **superfici lorde** dell'immobile, sono le seguenti:

-Appartamento al **piano rialzato**, avente **altezze utili interne ml 2,96** ca. con accesso da rampa scala esterna di proprietà esclusiva, disimpegno, soggiorno-pranzo-cucina, tre camere da letto (due matrimoniali ed una singola), un bagno ed una scala a chiocciola comunicante con la zona servizi comuni al seminterrato, oltre ad un' **autorimessa** al **piano seminterrato** avente **altezza utile interna di ml 2,40** ca. ed una **cantina**, in **corpo staccato**, al **piano terra**, posta nell'angolo nord-est della corte avente **altezza utile interna di ml 2,07** ca..

Sono **in comune con l'immobile di cui al Lotto 3**, i **servizi** posti al **piano seminterrato**, aventi **altezza utile interna variabile da ml 1,88 ca. a ml 2,40** ca. composti da tre disimpegni, centrale termica, cantina, lavanderia\sgombero con piccolo ripostiglio, un bagno ed oltre ad altro piccolo ripostiglio posto sotto al pianerottolo della rampa scala esterna che conduce al piano rialzato (rampa scala, invece, esclusiva dell'unità di cui al presente Lotto 2).

Le singole porzioni di immobile sopra descritte, meglio rilevabili dalla **Tavola Grafica n° 4** redatta dall'esperto, **hanno la seguente superficie lorda:**

appartamento al piano rialzato di mq 88,50, l'**autorimessa** al piano seminterrato di mq 21,50 ca., la **cantina** al piano terra di mq 13,00 ca. mentre **i servizi comuni** al piano seminterrato di mq 68,30 ca.

La **corte comune** al piano terra, ha una superficie da riferirsi alla sola scoperta, arrotondata di mq 190,00 ca.

Le superfici di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperto, **in parte direttamente in loco ed in parte sulla planimetria quotata, del progetto redatto dall'esperto, Tavola Grafica n° 4 - Superfici delle singole porzioni di immobile ed orientativamente in scala 1:50**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto rappresentato nella Tavola Grafica n° 4 e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Relativamente alle lievi difformità edilizie riscontrate si rimanda al *Punto L2.L3.13.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si rimanda al *Punto L2.L3.14*

L'immobile è dotato dell'**Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità n° 226 del 19.05.1972** (per l'appartamento al piano rialzato ed i servizi al seminterrato) mentre la cantina ha ottenuto l'**agibilità** ai sensi dell'art. 35 comma 14 della legge 28.02.1985 n. 47 **in data 16.05.1987** contestualmente all'avvenuto rilascio della Concessione in Sanatoria n° 3180 del 16.05.1987

Per la descrizione delle finiture interne si rimanda al *Punto L2.L3.02.4*

IMPIANTI

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1971), pare ragionevole ritenere che gli impianti siano stati successivamente oggetto di manutenzioni e sostituzioni per quelle parti non rispettose delle sopravvenute normative; **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.**

LOTTO 3 – Eg 98 pc 573 sub. 3 -appartamento

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Appartamento al piano primo con **vani uso servizi** al piano seminterrato (**questi in comune con l'immobile di cui al Lotto 2**) oltre a **cantine** in corpo staccato al piano terra aventi **ingresso autonomo** (l'appartamento e le cantine in corpo staccato) direttamente dalla **corte comune**, il tutto in **fabbricato condominiale** (composto da **due sole unità abitative**), ubicato in Cesena, località Sant'Egidio\Vigne, in via Lendinara n° 15 ed eretto, il maggiore e più ampio fabbricato condominiale, sul terreno (area coperta e scoperta) della superficie complessiva catastale di mq 340.

L'immobile ha destinazione residenziale (appartamento con servizi di pertinenza esclusivi e comuni).

La **composizione** e le **superfici lorde** dell'immobile, sono le seguenti:

-Appartamento al piano primo, avente **altezze utili interne ml 2,76 ca.** con **accesso dal piano terra**, mediante **vano scala esclusivo**, disimpegno di arrivo scala, cucina-pranzo con balcone esclusivo dotato di veranda regolare, soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto (di cui una con balcone condiviso con il disimpegno notte) ed un bagno ed un **manufatto a servizio** (in parte abusivo e da demolire) in **corpo staccato**, al piano terra, posta nell'angolo nord-ovest della corte avente **altezza utile interna da ml 2,07 ca. a ml 2,29 ca.**

Sono in comune con l'immobile di cui al Lotto 2, i servizi posti al piano seminterrato, aventi altezza utile interna variabile da ml 1,88 ca. a ml 2,40 ca. composti da tre disimpegni, centrale termica, cantina, lavanderia\sgombero con piccolo ripostiglio, un bagno ed oltre ad altro piccolo ripostiglio posto sotto al pianerottolo della rampa scala esterna che conduce al piano rialzato (rampa scala, invece, esclusiva dell'unità di cui al Lotto 2).

L'appartamento utilizza il sottotetto (non accatastato e da intendersi giuridicamente in comune con l'immobile di cui al Lotto 2), nel quale risulta posta la caldaia (anche se attualmente non funzionante in quanto sostituita da due stufe a pellet, poste al piano primo) oltre al boiler per l'acqua calda sanitaria.

I nuovi acquirenti degli immobili Lotto 2 e Lotto 3 dovranno necessariamente trovare una soluzione condivisa per la divisione delle parti comuni (servizi al seminterrato e sottotetto e salvo se anche per altro).

Le singole porzioni di immobile sopra descritte, meglio rilevabili dalla Tavola Grafica n° 4 redatta dall'esperto, hanno la seguente superficie lorda:

appartamento al piano primo di mq 98,50, il vano scala al piano terra di mq 10,00 ca., la cantina al piano terra (porzione ricostruibile) di mq 14,00 ca. mentre i servizi comuni al piano seminterrato di mq 68,30 ca.

La corte comune al piano terra, ha una superficie da riferirsi alla sola scoperta, arrotondata di mq 190,00 ca.

Le superfici di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperto, **in parte** direttamente in loco ed **in parte** sulla **planimetria quotata**, del **progetto redatto dall'esperto, Tavola Grafica n° 4 - Superfici delle singole porzioni di immobile** ed **orientativamente in scala 1:50**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto rappresentato nella Tavola Grafica n° 4 e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Relativamente alle lievi difformità edilizie riscontrate (al piano seminterrato nei servizi comuni) ed all'abuso edilizio riscontrato nel corpo staccato sul retro, si rimanda al *Punto L2.L3.13.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si rimanda al *Punto L2.L3.14*

L'immobile è dotato dell'**Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità n° 433 del 17.11.1980** (per l'appartamento al piano primo e vano scala al piano terra) mentre i servizi al piano seminterrato hanno ottenuto l'**Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità n° 226 del 19.05.1972** ed il corpo staccato al piano terra sul retro (per la conformazione risultante dal progetto allegato al condono edilizio e **NON** per quella attuale, v. **Tavola Grafica n° 3 Stato comparato redatta dall'esperto**) ha ottenuto l'**agibilità** ai sensi dell'art. 35 comma 14 della legge 28.02.1985 n. 47 **in data 16.05.1987** contestualmente all'avvenuto rilascio della Concessione in Sanatoria n° 3180 del 16.05.1987

Per le finiture interne si rimanda al Punto L2.L3.02.4

IMPIANTI

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1979), pare ragionevole ritenere che gli impianti siano stati successivamente oggetto di manutenzioni e sostituzioni per quelle parti non rispettose delle sopravvenute normative; **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.**

DESCRIZIONI COMUNI – LOTTO 2 e LOTTO 3

Gli immobili di cui al Lotto 2 e Lotto 3, costituiscono l'intera e piena proprietà del fabbricato condominiale eretto sulla particella 573 di mq 340.

Gli immobili sono situati in edificio condominiale composto da due sole unità abitative che si eleva per due piani fuori terra, oltre il seminterrato ed il sottotetto, eretto [il condominio] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte comune (area coperta e scoperta comuni) di complessivi **mq 340** catastali.

La corte (coperta e scoperta) **è da intendersi in comune FATTA ECCEZIONE** per il **sedime di corte** sulla quale sono **eretti i corpi staccati** (cantine) **questi intesi nella loro conformazione regolare** (come risultante dalle planimetrie catastali) e non per quella attuale (leggasi cantina Lotto 3, la cui consistenza attuale, in parte, deborda sulla corte che è comune).

Alla data del sopralluogo (23.01.2024 e successivo 09.02.2024) gli immobili oggetto di stima si presentavano ben identificati ed identificabili; lo stesso dicasi per la corte comune condominiale, recintata sui 4 lati.

I lavori di costruzione del fabbricato, in origine sono iniziati in data *presumibilmente* anteriore al 1967 (il primo progetto relativo a porzione dell'attuale piano seminterrato e piano rialzato NON è stato rintracciato); successivamente è stato ampliato al piano seminterrato e rialzato nell'anno 1971 ed ulteriormente sopraelevato con ampliamento per il vano scala nel periodo da luglio 1976 a settembre 1979; questi ultimi lavori sono riferibili interamente all'immobile di cui al Lotto 3.

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Si rimanda al *Punto L2.L3.02.4*

MILLESIMI

Non risultano redatte tabelle millesimali.

Si rimanda ulteriormente al *Punto L2.L3.02.4*

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO 2 – Eg 98 pc 573 sub. 1 -appartamento- e sub. 2 -autorimessa-

L'intero compendio immobiliare potrebbe essere locato, previo ottenimento delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti al canone di € 650,00 al mese pari ad € 7.800,00 all'anno.

LOTTO 3 – Eg 98 pc 573 sub. 3 -appartamento

L'intero compendio immobiliare potrebbe essere locato, previo ottenimento delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti al canone di € 700,00 al mese pari ad € 8.400,00 all'anno.

L'esperto resta al riguardo a disposizione sia del Custode che del Delegato alla Vendita.

L2.L3.23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....

L'intero compendio immobiliare oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere **venduto in due distinti lotti immobiliari quali Lotto 2 e Lotto 3.**

L2.L3.24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO.

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

omissis

omissis

Considerato quanto il Giudice vorrà disporre per la mancata notifica del pignoramento all'usufruttuaria, di seguito si indica anche il codice fiscale della medesima, **dedotto dal Certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Cesena.**

omissis

L2.L3.25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ESTRATTO DI MATRIMONIO....

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

Gli Estratti di Matrimonio ed il Certificato di morte si allegano (**v. doc. L2.L3.10**).

**L2.L3.26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA
DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....**

L'immobile di cui al Lotto 2 risulta occupato dall'usufruttuaria (oltre alla badante della stessa) mentre l'immobile di cui al Lotto 3 risulta occupato dall'esecutato e persone con esso conviventi (il coniuge), il tutto come risulta dalla documentazione richiesta presso il Comune di Cesena **v. citato doc. L2.L3.10**

**L2.L3.27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE,
L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE
TRASCritte RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE
COPIA.**

Non ve ne sono.

**L2.L3.28) 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 persone fisiche, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

**L2.L3.29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI
PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;**

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, **si è proceduto a richiedere proroga** del termine al Giudice, che concesso all'esperto, ha stabilito **il**

deposito dell'elaborato peritale entro il 14.09.2024 (trenta giorni prima dell'Udienza fissata per il 15.10.2024).

L2.L3.30) 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 14.09.2024,) 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" oltre alla copia perizia privacy.

L2.L3.31) 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.

L2.L3.32) CONCLUSIONI DELL'ESPERTO

Prima di procedere alla **vendita degli immobili** di cui ai **Lotti 2 e 3** per la
intera proprietà **necessita notificare il pignoramento all'usufruttuaria**
..... o come diversamente **vorrà disporre il**
Giudice ribadito anche qui, che **l'usufrutto risulta gravato da ipoteca in**
favore dell'originario procedente (v. *Paragrafi L2.L3.02.3, L2.L3.02.3.1 e*
L2.L3.04)

Per gli acquirenti si evidenzia la situazione (da risolvere) data dalle parti
comuni dell'intero fabbricato come già rappresentate nelle planimetrie
catastali (v. doc. L2.02-A e L3.02-A) e come in fatto esistenti ai sensi
dell'art. 1117 del codice civile.

Per l'acquirente dell'immobile di cui al Lotto 3, si evidenzia la situazione
complessa data dal manufatto sul retro (differenze fra lo stato condonato e lo
stato attuale dei luoghi) **il tutto meglio rappresentato nella Tavola**
Grafica n° 3 - Stato comparato e rappresentazione delle
difformità ed abusi edilizi riscontrati.

In generale, si rimandano gli acquirenti alla visione delle 4 Tavole

Grafiche redatte dall'esperto esplicative, come da elenco che segue:

Tavola Grafica n° 1 – Planimetria dello Stato di Fatto dell'intero immobile;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione dello stato legittimo dell'intero immobile;

Tavola Grafica n° 3 – Stato comparato con evidenza delle difformità e abusi edilizi dell'intero immobile;

Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle varie porzioni dell'immobile e titoli che lo hanno legittimato OLTRE alla rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni suddivise per il Lotto 2 e Lotto 3;

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per le dette opere difformi e abusive e per quanto attiene ai titoli che lo hanno legittimato e le singole superfici del medesimo suddivise per Lotto 2 e Lotto 3 (v. citati doc. L2.L3.03-A, L2.L3.03-B, L2.L3.03-C e L2.L3.03-D).

L2.L3.33) NOTE DELL'ESPERTO

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

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

L2.34) ALLEGATI - LOTTO 2

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

DOC. L2.02) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE (appartamento al piano rialzato con servizi comuni con l'immobile di cui al Lotto 3 al piano seminterrato e con cantina al piano terra oltre all'autorimessa al seminterrato); VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;

DOC. L2.03) TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE con il prefisso alfanumerico L2.L3;

DOC. L2.04) FOTO INTERNI LOTTO 2;

DOC. L2.09) ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L3.33) ALLEGATI - LOTTO 3

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

DOC. L3.02) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE (appartamento al piano primo con vano scala dal piano terra e con servizi comuni con l'immobile di cui al Lotto 2 al piano seminterrato oltre al manufatto esterno al piano terra); VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;

DOC. L3.03) TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE con il prefisso alfanumerico L2.L3;

DOC. L3.04) FOTO INTERNI LOTTO 3;

DOC. L3.09) ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L2.L3.33) ALLEGATI COMUNI

LOTTO 2 e LOTTO 3

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO;

DOC. L2.L3.02)MAPPA CATASTALE con evidenziato l'intero fabbricato Lotto 2 e
Lotto 3;

DOC. L2.L3.03)TAVOLA GRAFICA N° 1 – PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
DELL'INTERO IMMOBILE;

TAVOLA GRAFICA N° 2 – RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO
LEGITTIMO DELL'INTERO IMMOBILE;

TAVOLA GRAFICA N° 3 – STATO COMPARATO CON EVIDENZA
DELLE DIFFORMITÀ E ABUSI EDILIZI DELL'INTERO IMMOBILE;
TAVOLA GRAFICA N° 4 – RAPPRESENTAZIONE DELLE VARIE
PORZIONI DELL'IMMOBILE E TITOLI CHE LO HANNO LEGITTIMATO
OLTRE ALLA RAPPRESENTAZIONE DELLE SUPERFICI DELLE
SINGOLE PORZIONI SUDDIVISE PER IL LOTTO 2 E LOTTO 3;

DOC. L2.L3.04)FOTO ESTERNI E PARTI COMUNI;

DOC. L2.L3.05)ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE del 21.12.1992;

DOC. L2.L3.06)VISURE ALLA CONSERVATORIA RELATIVE AGLI ESECUTATI IN
AGGIORNAMENTO ALLA RELAZIONE NOTARILE IN ATTI oltre ALLA
NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'IPOTECA SULL'INTERO
USUFRUTTO;

DOC. L2.L3.07)PRECEDENTI EDILIZI e AGIBILITA';

DOC. L2.L3.08)STRALCI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE e del RISCHIO
IDROGEOLOGICO;

DOC. L2.L3.10)CERTIFICATI DI STATO CIVILE; DI STATO DI FAMIGLIA PER GLI
OCCUPANTI DEGLI IMMOBILI; CERTIFICATO DI MORTE.

Cesenatico lì 26 agosto 2024

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani