

TRIBUNALE DI FORLÌ'-CESENA

Giudizio divisionale R.G. n. 2990/24

Es. Imm. 340/2016

Giudice: Dott. Fabio Santoro

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA DI AGGIORNAMENTO

LOTTO DUE: appartamento al piano primo di una piccola palazzina, con **garage e cantina** al piano interrato. Beni siti in **Comune di Cesena (FC), Via Bruno Buozzi, n. 125**, zona Ponte Vecchio.



Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata dall'Ill.mo Giudice della causa in oggetto di predisporre una relazione integrativa di aggiornamento sui beni che compongono il LOTTO DUE della procedura esecutiva. RG. n. 340/2016.

Nel verbale dell'udienza del 19.11.2024 dell'esecuzione immobiliare al punto 9) il giudice:

“ ... Ordina al consulente tecnico, nominato sin d'ora quale consulente tecnico nella causa divisionale, di depositare relazione integrativa, almeno dieci giorni prima della udienza fissata come sopra; tale relazione integrativa potrà limitarsi a confermare la relazione peritale, ovvero integrerà profili rilevanti, incluso il prezzo ed i dati relativi ai comproprietari non esegutati” .

In seguito all'incarico ricevuto ho iniziato l'aggiornamento della perizia depositata per l'es. imm. 340/2016. Al termine delle operazioni espongo come segue le variazioni intercorse tra la data della perizia e quella dell'aggiornamento.

DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI (VARIATO L'ELABORATO PLANIMETRICO)

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene si conferma:

I beni sono distinti al **Fg 147** del Comune di Cesena:

- appartamento part.IIa 408 sub 4, Via Bruno Buozzi, 125 p. S1-1 interno 4, Cat. A/3, cl 4 vani 3, superficie catastale mq 66,00 (mq 61 escluse aree scoperte), R.C. Euro 302,13.
- garage part.IIa 408 sub 8, Via Bruno Buozzi, 125 p. S1, Cat. C/6, cl 2, mq 12, superficie catastale 14 mq, R.C. Euro 53,30.

Si riportano di seguito i **beni comuni** (VARIATI IL 13.02.2024):

part.IIa 408 sub 11: piano S1-T-1-2, BCNC (corte, atrio, vano scale con ascensore, rip) comune ai sub dall'1 al 9 compresi i sub 14 e 15;

part.IIa 408 sub 12: piano T BCNC (corte) comune ai sub dall'1 al 9 compresi i sub 15 e 15;

part.IIa 408 sub 13: piano S1-T BCNC (rampa e corsia autorimesse, disimpegno) comune ai sub dall'1 al 9 compresi i sub 14 e 15

.(v. all.I).



TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE (ALLA COMPROPRIETARIA NON PIGNORATA)

I beni pignorati sono intestati alla sig.ra _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà per
- **atto di compravendita** a rogito del notaio Agostino Pistocchi di Cesena del 19.12.2006 rep.
124.153/11.440, trascritto a Forlì il 13.01.2007 all'art. 738 (v. all.II).

_____, con questo atto, hanno acquistato la quota di 1/2 di piena
proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni dell'appartamento e del garage sopra identificati
dalla : _____ a, titolare della piena proprietà per
aver edificato a propria cura e spese la palazzina che contiene i beni su terreno acquistato con:

- **atto di compravendita** a rogito del notaio Agostino Pistocchi di Cesena del 09.02.2005, trascritto a
Forlì il 09.03.2005 all'art. 2762.

_____ aveva acquistato il terreno dai :

_____ proprietari del bene per:

-**successione a** _____ del 16.08.1990 registrata all'Ufficio del Registro di Forlì rep. n.
2/660 del 21.01.2001, trascritto a Forlì il 10.07.2001 al n. 7580.

ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI (VARIATE)

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del
18.01.2025 gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti ulteriori iscrizioni e trascrizioni o
annotazioni:

- **Iscrizione del 30/05/2016** - Registro Particolare **1480** Registro Generale 8627 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1572/2015 del 12/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CESENA (FC), SARSINA (FC)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2956 del **04/12/2023** (RESTRIZIONE DI BENI) - relativamente a beni omissis

- **Iscrizione del 16/06/2016** - Registro Particolare **1657** Registro Generale 9692 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 981/2016 del 09/06/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO



Immobili siti in CESENA (FC), SARSINA (FC)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1442 del **12/06/2023** (RESTRIZIONE DI BENI) - relativamente a beni omissis
 2. Annotazione n. 2957 del **04/12/2023** (RESTRIZIONE DI BENI) - relativamente a beni omissis
- **Iscrizione del 30/11/2016** - Registro Particolare **3293** Registro Generale 19474 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 880/2016 del 18/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CESENA (FC), SARSINA (FC)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2958 del **04/12/2023** (RESTRIZIONE DI BENI) - relativamente a beni omissis
- **Trascrizione** del 06/12/2016 - Registro Particolare **12901** Registro Generale 19833 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FORLI' Repertorio 4135/2016 del 28/10/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CESENA (FC), SARSINA (FC)

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1440 del **12/06/2023** (RESTRIZIONE DI BENI) - relativamente a beni omissis
- Annotazione n. 2953 del **04/12/2023** (RESTRIZIONE DI BENI) - relativamente a beni omissis
- Rettifica a **Trascrizione del 02/03/2020** - Registro Particolare **2275** Registro Generale 3431 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FORLI' Repertorio 4135 del 28/10/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CESENA (FC), SARSINA (FC)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 12901 del 2016 Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1439 del **12/06/2023** (RESTRIZIONE DI BENI) - relativamente a beni omissis
 2. Annotazione n. 2954 del **04/12/2023** (RESTRIZIONE DI BENI) - relativamente a beni omissis
- **Trascrizione del 22/01/2025** - Registro Particolare **805** Registro Generale 1102 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 7957/2024 del 31/12/2024 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE - a favore e contro

Immobili siti in CESENA (FC) Piena proprietà dei beni in oggetto.



(v. all. V).

VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE (VARIATI)

I beni sono sottoposti alle nuove prescrizioni e ai vincoli riportati nel PUG di Cesena - Montiano adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 16.02.2023. Nella Tavola della Trasformabilità T1 il lotto che contiene l'immobile pignorato è inserito nel Territorio urbanizzato art. 1.2 – **Tessuti residenziali di media densità** (art. 4.8.4).

Nelle NTA è scritto:

“Art. 4.8.4 Tessuti residenziali a media densità

STRATEGIE

1. A prevalente tipologia condominiale, con edifici dai 3 ai 6 piani, sono insediati lungo la via Emilia e tra il Centro Storico e la Stazione lungo alcuni tratti di via Cervese (Vigne e S. Egidio), lungo la via Cerchia di S. Egidio, nella frazione di San Carlo e San Vittore. Al di fuori dei nuclei centrali sono spesso il risultato di Piani attuativi privati degli anni '70-'90, con insediamenti che arrivano anche all'epoca attuale. In genere presentano una discreta dotazione di parcheggi, spesso lungo la maglia stradale, e di verde. Lungo il tratto centrale della via Emilia coesistono con frammenti di tessuti a bassa densità ed attività artigianali commerciali. Al tessuto di media densità sono stati aggregati alcuni interventi pianificati di modesta estensione in cui non si rilevano carenze di dotazioni di prossimità

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 4.8 comma 2 3.

Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), h), i), l) con le seguenti limitazioni:

- per gli edifici a prevalente funzione a abitativa: _ interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con: H (altezza dell'edificio) $\leq m$ 14,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
- per gli edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, c produttiva, e commerciale, d direzionale privata: _ interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con: H (altezza dell'edificio) $\leq m$ 14,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
- nei lotti liberi interventi di nuova costruzione g per le funzioni insediabili con: H (altezza dell'edificio) $\leq m$ 14,50”.



I dati pubblicati per il 2° semestre 2018 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate - considerati nella stima redatta per l'esecuzione immobiliare - indicavano per le abitazioni civili ubicate nella zona centrale urbana di Cesena un costo unitario da **€ 1.700,00 a € 2.100,00** al mq per i fabbricati con stato conservativo normale e da **€ 2.100,00 a € 2.500,00** al mq per i fabbricati con stato conservativo ottimo, mentre **gli attuali dati** pubblicati dall' **OMI (2024/1 Semestre)** dell'Agenzia delle Entrate per la Zona OMI del Comune di Cesena B2/Centrale/**Centro Urbano** - Sant'Egldio, Le Vigne, Martorano, Ponte Abbadesse, San Mauro In V., Villa Chiaviche, Borgo Paglia risultano:

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.750	2.100
Abitazioni civili	Ottimo	2.150	2.550
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.500	1.700
Box	Normale	900	1.200

L'aumento dei prezzi rilevati per le abitazioni civili presso gli operatori del settore e nei dati OMI porta a dover considerare un nuovo costo unitario per il calcolo del valore di stima dei beni che componevano il LOTTO DUE nell'Es. Imm. 340/2027.

Il costo unitario utilizzato per la nuova stima degli immobili corrisponde alla **media dei prezzi rilevati nel mercato immobiliare** e fa parte dell'intervallo di valori rilevati nei dati OMI.

La media dei costi ricavati nel mercato immobiliare ammonta a:

$$(\text{€ } 1.950,00/\text{mq} + \text{€ } 2.400,00/\text{mq})/2 = \text{€ } 2.175,00/\text{mq}.$$

VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE (VARIATO)

Utilizzando il costo unitario medio il valore ordinario dell'intera proprietà dei beni pignorati ammonta a:

$$\text{mq } 73,77 \times 2.175,00/\text{mq} = \text{€ } 160.449,75 \text{ arrotondato } \text{€ } 160.500,00.$$

Detrazioni al valore ordinario (VARIATO)

Si detrae dai valori sin qui calcolati il 10% (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

$$\text{€ } 160.500,00 - 10\% = \text{€ } 144.450,00 \text{ arrotondato } \text{€ } 144.500,00.$$



Il **valore totale di stima** dei beni pignorati risulta **€ 144.500.00.**

(Euro centoquarantaquattromilacinquecento/00).

NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Con osservanza.

Cesena, 22 febbraio 2025

L'E.S.

Arch. Elia Morandi

ELENCO ALLEGATI:

- I. nuovo elaborato planimetrico
- II. atto di provenienza per la comproprietaria
- III. estratti del nuovo piano regolatore
- IV. spese condominiali
- V. RR.II. visure ipotecarie

