

**PRIVACY**

## **TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**

**Esecuzione immobiliare R.G. n.163/2017**

**(riunita alla 119/2018)**

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. FABIO SANTORO**

**(in sostituzione della Dott.ssa Barbara Vacca)**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**

**C.T.U. Esperta designata: Geom. ALIDA TARONI**

**CUSTODE NOMINATO: [REDACTED]**



## SOMMARIO

<b>01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b> .....	pag. 4
<b>02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI,</b> <b>DATI PIGNORAMENTO E NOTA</b> .....	pag. 5
<b>02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE</b> .....	pag. 6
<b>02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI</b> .....	pag. 7
<b>02.2.1) COMMENTI</b> .....	pag. 7
<b>02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO</b> <b>IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO</b> .....	pag. 9
<b>02.3.1) COMMENTI</b> .....	pag. 10
<b>02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	pag. 11
<b>02.5) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE</b> .....	pag. 19
<b>02.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO</b> .....	pag. 24
<b>03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA,</b> <b>VERIFICA VENTENNIO</b> .....	pag. 39
<b>03.1) PROPRIETA'</b> .....	pag. 39
<b>03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE</b> .....	pag. 39
<b>03.2.1) COMMENTI</b> .....	pag. 40
<b>03.2.2) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO</b> .....	pag. 40
<b>03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO</b> .....	pag. 42
<b>04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o</b> <b>DOCUMENTI IPOCATASTALI</b> .....	pag. 44
<b>05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE</b> .....	pag. 47
<b>06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b> .....	pag. 47
<b>07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E</b> <b>CONGRUITA' AFFITTO</b> .....	pag. 47
<b>08) <u>VINCOLI</u>, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI,</b> <b>VINCOLI DI R.U.E.</b> .....	pag. 48
<b>08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA</b> .....	pag. 48
<b>08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI</b> .....	pag. 49
<b>08.3) COMMENTI</b> .....	pag. 51
<b>09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI</b> .....	pag. 52
<b>10) SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI</b> <b>IN CORSO</b> .....	pag. 53
<b>11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO</b> <b>DESTINAZIONE URBANISTICA</b> .....	pag. 54
<b>13) PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA';</b> <b>DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA</b> <b>ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI</b> .....	pag. 54
<b>13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'</b> .....	pag. 55
<b>13.1.1) COMMENTI</b> .....	pag. 56



<b>13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E</b>	
<b>NORME APPLICABILI</b> .....	pag. 57
<b>13.3) REGOLARITA' EDILIZIA</b> .....	pag. 58
14) <b>SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI</b> .....	pag. 59
15) <b>ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)</b> .	pag. 60
16-17) <b>ATTESTAZIONE ENERGETICA</b> .....	pag. 60-61
18) <b>AGGIORNAMENTI CATASTALI</b> .....	pag. 61
19) <b>VARIAZIONI COLTURALI</b> .....	pag. 62
20) <b>STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI,</b>	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI</b>	
<b>STIMA</b> .....	pag.62
<b>20.1) CRITERI ADOTTATI</b> .....	pag.63
<b>20.2) FONTI INFORMAZIONI</b> .....	pag.63
<b>20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE</b> .....	pag. 64
<b>20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b> .....	pag. 65
<b>20.5) AGGIUSTAMENTO DEL PREZZO</b> .....	pag. 65
<b>20.6) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b> .....	pag.65
<b>20.7) ADEGUAMENTO E VALORE DI STIMA FINALE</b> .....	pag.66
21) <b>PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO</b> .....	pag.67
22) <b>DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</b> .....	pag.68
23) <b>DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA</b> .....	pag75
24) <b>CODICE FISCALE</b> .....	pag75
25) <b>CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE,</b>	
<b>ESTRATTO DI MATRIMONIO</b> .....	pag 75
26) <b>CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E</b>	
<b>RESIDENZA STORICO</b> .....	pag76
27) <b>CAUSE PENDENTI – ASSEGNAZIONE CASA</b> .....	pag.76
28) <b>REGIME FIS.CALE DELLA VENDITA ETC...</b> .....	pag77
29-30-31) <b>PROROGA, DEPOSITO, COMUNICAZIONE DEPOSITO</b> .....	pag 78
<b>NOTE FINALI ESPERTO</b> .....	pag.79
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	pag80



La sottoscritta Taroni geometra Alida, residente in Cesena (FC), via V. Belli n.201, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n.2180, nominata in data 13/06/2019, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 01/07/2019 dal G.E. Dott.ssa BARBARA VACCA, ora sostituita dal G.E. Dott. FABIO SANTORO, depositato Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 10/07//2019 (data udienza fissata al 19/12/2019), visti i quesiti a cui l'Esperta dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici e debito sopralluogo, è in grado di relazionare quanto segue:

***1) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI, SOPRALLUOGO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.***

In data 29/08/2019, ho provveduto ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno agli esecutati all'indirizzo rilevato dal Verbale di Pignoramento, in cui li avvisavo della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.163/2017 e fissavo per il giorno 17/settembre/2019 alle ore 10:45 la data di inizio delle operazioni peritali e, nel medesimo giorno alle ore 11:00, il sopralluogo.

Nelle raccomandate, che **non sono state ritirate dagli esecutati (ritornate alla sottoscritta per compiuta giacenza)**, li invitavo a consentire la visita all'immobile oggetto di valutazione.

Alle ore 11:00 circa del giorno indicato nella comunicazione dell'Esperta Stimatrice, è stato comunque possibile eseguire il sopralluogo in cui eravamo presenti: la sottoscritta C.T.U., il custode nominato [REDACTED] per conto dell'istituto [REDACTED] e l'esecutato sig. [REDACTED].



Le operazioni peritale sono terminate alle ore 13:00 circa.

**Si allega: raccomandata ai debitori esecutati, comunicazione al custode nominato (vedasi allegato 1).**

***2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.***

## **LOTTO UNICO**

### **2.1) IDENTIFICAZIONE**

**-PROPRIETA'**, in capo a [REDACTED], **per la quota di 1/2**, in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

**-PROPRIETA'**, in capo a [REDACTED], **per la quota di 1/2**, in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

ossia **piena proprietà per intero** di fabbricato, del tipo abbinato su di un lato, ad uso abitazione, oltre alla corte di sedime, sito in Cesenatico (FC), località Sala di Cesenatico, via Campone Sala n.158.

Il fabbricato pignorato è censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio 35, particella 136 subalterno 5 graffato al sub.6.

Il lotto su cui insiste l'immobile pignorato e che ne costituisce area di sedime e corte di pertinenza, è identificato al Catasto Terreni con il mappale 136, della superficie catastale di mq.250 ente urbano senza rendita.



## **2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

Il bene oggetto di pignoramento risulta censito nel comune di Cesenatico, nel seguente modo:

### Catasto Fabbricati

**-Foglio 35, Particella 136**, subalterno 5 graffato al subalterno 6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, vani 7, Rendita Catastale € 469,98, piano T-1, via Campone Sala n.158.

### **Ditta attualmente intestata al C.F.:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]  
[REDACTED], **proprietario per la quota di 1/2, in regime di comunione dei**  
**beni con** [REDACTED];

[REDACTED], nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]  
[REDACTED], **proprietaria per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con**  
[REDACTED];

### Catasto Terreni

**-Foglio 35, Particella 136**, ente urbano di mq.250 (senza reddito);

### **Confini:**

La particella 136, sulla quale sorge il fabbricato, confina a Nord con la particella 597 (ente urbano, sul quale sorge il fabbricato in aderenza a quello pignorato), ad Est con la via Campone Sala, a Sud con la particella 16 (ente urbano) e ad Ovest con la particella 543 (ente urbano).

Salvo se e/o forse altri.



### 2.2.1) COMMENTI

La planimetria catastale rilasciata tramite il portale di “sister” dell’Agenzia delle Entrate, risulta poco leggibile, pertanto la sottoscritta ha provveduto a reperirne copia cartacea presso lo studio di in tecnico di Cesenatico.

La planimetria catastale è da ritenersi NON conforme, per le seguenti ragioni:

-il piano terra del fabbricato residenziale è stato completamente ristrutturato; è stato ricavato un nuovo appartamento, oltre ai servizi, completi di tutti gli impianti necessari all’utilizzo; risulta inoltre più lunga la rampa della scala esterna; nel ripostiglio, sul retro del fabbricato, non sono state rappresentate le finestre nella parete a confine con la particella 543;

-al piano primo risulta invertita la destinazione dei vani “soggiorno” e “letto” rispetto alla tavola grafica allegata all’ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune (Concessione in Sanatoria n.,386/1991), demolita una porzione di parete del vano attualmente destinata a “letto” ed utilizzata a soggiorno, e la mazzetta della porta che divide l’ingresso dal disimpegno;

-sia nella planimetria che nell’elaborato planimetrico, risulta erroneamente rappresentata la freccia indicante il Nord (la direzione è ruotata di 180°);

-nell’elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni, la corte, seppur esclusiva, viene individuata con il subalterno 5. In riferimento al Vademecum del documento Catasto Fabbricati, visto lo stato di fatto, andrebbe presentata una pratica Docfa per sopprimere il subalterno che identifica la corte, in quanto trattasi di corte esclusiva e pertanto va identificata con il medesimo subalterno dell’abitazione. *[di fatto risulta già rappresentata anche nella planimetria dell’abitazione attualmente presente in banca dati].*



-in riferimento alla sagoma del lotto, risultano inoltre difformi tra loro lo stato dei luoghi, la rappresentazione della stessa nella mappa al C.T., nel Tipo Mappale con Prot.FO 0166811 in atti dal 11/07/2007 e quella nella planimetria catastale. (nello specifico il lato del confine con le particelle 16 e forse con la particella 177).

Nel Tipo Mappale, predisposto per *“allineamenti e squadri”*, non vengono rappresentati i fabbricati limitrofi, oltre a questo negli anni '80 la documentazione catastale veniva presentata cartacea, con tempi di registrazione di oltre trenta giorni e, di certo, non veniva rigorosamente verificata la corrispondenza tra quanto rappresentato al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati (procedura obbligatoria oggi giorno per l'approvazione delle pratiche di variazione al Catasto Fabbricati).

Al fine di allineare il tutto, è necessario eseguire un dettagliato rilievo con la opportuna strumentazione topografica, *“appoggiandosi”* ai punti fiduciali di coordinate note forniti dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, elaborare il rilievo e sovrapporlo sia alla mappa catastale attuale che a quella di impianto, oltre ai vari documenti presenti nella banca dati o nei *“bustoni”* del catasto, quali planimetrie ed elaborati planimetrici relativi al fabbricato oggetto di pignoramento e dei confinanti.

Tale verifica potrebbe portare alla necessità di eseguire poi un riconfinamento e, presumibilmente, un atto notarile.

Pur riscontrando delle difformità sia nella mappa che nella planimetria catastale presenti in banca dati, l'esperta **non ha provveduto** ad effettuare il rilievo topografico e la redazione della planimetria aggiornata per le seguenti ragioni:

1)-la **planimetria catastale** del fabbricato **aggiornata**, dovrà essere **propedeutica nella rappresentazione dello stato legittimo e sanabile**



**dell'immobile, quale documentazione da allegare, per l'ottenimento della Sanatoria edilizia;**

2)- per le difformità edilizie riscontrate, si ha da un lato la necessità di richiesta di Sanatoria e dall'altro l'esito non sempre certo del rilascio della stessa per tutte le difformità;

3)-è necessario coinvolgere anche i proprietari e/o i loro tenici, delle particelle limitrofe, al fine di ottenere l'autorizzazione per accedere alla documentazione delle rispettive proprietà oltre ad eventuali atti di compravendita e/o altra documentazione catastale ed urbanistica per poter verificare e comparare al meglio il materiale al fine di determinare la reale posizione del confine di proprietà.

A fronte di quanto sopra esposto **risulta senz'altro preferibile** che il tutto sia redatto a cura e spese dell'acquirente nel rispetto dell'immobile che a Sanatoria ottenuta risulti regolare [*per quanto riguarda l'aggiornamento dell'interno del fabbricato*]; e nella scelta o meno di coinvolgere i confinanti nel caso di debba intervenire con un riconfinamento.

Il futuro acquirente potrebbe anche optare la soluzione di ripristinare lo stato in esse rappresentato (riportare a servizio l'intero piano terra e ripristinare le piccole modifiche al piano primo) e lasciare invariato i confini fino ad una eventuale e futura necessità.

***Si quantifica pertanto, un costo per l'eventuale aggiornamento della mappa e della planimetria catastale, di circa 6.000,00 € (rilievo topografico con adeguata strumentazione, sovrapposizione di quanto rilevato con la documentazione attualmente reperibile in banca dati del portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, approfondita e dettagliata ricerca della documentazione cartacea presentata sia al Catasto Terreni che***



*ai Fabbricati e delle rispettive mappe di impianto, ricerca della documentazione catastale ed urbanistica dei confinanti, redazione e presentazione di Tipo Mappale e Frazionamento, e successiva pratica docfa per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati), comprensivo delle spese dei diritti catastali.*

Tale importo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Si allegano visure storiche C.F. e C.T., planimetrie catastali ed estratto di mappa C.T. (vedasi allegato 02-a estratto di mappa C.T., 02-b visura storica C.T., 02-c visura storica C.F., 02-d planimetria in banca dati nel portale di "Sister", 02-e elaborato planimetrico ed elenco subalterni; 02-f planimetria leggibile, 02-g confinanti; 02-h difformità confine catastale).

### **2.3) CORRISPONDENZA DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

**Dati contenuti nell'atto di pignoramento:**

*"...con le pertinenze, accessioni, miglioramenti e diritti condominiali: fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Cesenatico in Via Campone Sala n.158, insistente su area di terreno, che ne costituisce anche la corte, avente natura pertinenziale, censita al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 35, particella 136 di mq.250, ente urbano senza redditi e precisamente il fabbricato composto da un appartamento di tre vani, cucina, e servizi al piano primo, più locali ad uso ripostiglio, lavanderia, servizi e corte esclusiva al piano terra, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al foglio 35 mappali:*

*136 sub.5 e 6 graffati, P.T.-1, z.c.2, Cat.A/3 classe 3, vani 7 R.C. 469,98,*



confinante con ragioni [redacted], parti comuni, detta Via, salvo altri, il tutto con ogni accessione, inerenza e pertinenza, salvo errori ed omissioni o successive variazioni catastali;"

**Dati degli esecutati indicati nel pignoramento:**

“diritto di proprietà spettante a [redacted],  
nato a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] via [redacted] n. [redacted],  
c.f.: [redacted] ed a [redacted] nata a [redacted]  
[redacted] il [redacted] e residente in [redacted], via [redacted] n. [redacted]  
c.f.: [redacted], coniugi in regime di comunione legale dei  
beni....

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO R.G.9119 R.P.5611  
del 06/06/2017**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.**

**2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'oggetto di pignoramento, avente destinazione residenziale, è ubicato nel comune di Cesenatico (FC), nella periferia della frazione di Sala di Cesenatico, in via Campone Sala n.158.

Dista circa 2,00 km dal centro del paese [chiesa], 1,50 km dall'incrocio con la via Cesenatico (che collega Cesena con Cesenatico), e circa 8,00 Km dal centro del comune capoluogo [inteso la sede del municipio in affaccio al canale



*leonardesco*].

Il contesto urbano della frazione di Sala, è costituito in prevalenza da lotti residenziali e terreni agricoli, sono inoltre presenti attività commerciali e di servizio quali negozi alimentari, banche, scuole primarie, ecc.

La località di Sala è servita da autobus di linea che la collegano al paese di Cesenatico e alla città di Cesena.

Il lotto pertinenziale al fabbricato (particella 136 con superficie catastale di mq.250 e superficie scoperta di circa 86 mq ripartita tra corte, camminamenti ed area per il posteggio dei veicoli [sul fronte strada]), ha un lato in affaccio diretto sulla via Campone Sala. Risulta recintato solo sul lato a confine con la particella 16 ed in parte con la particella (presumibilmente) 177, con la particella 543 la parete del servizio è stata realizzata a confine così come per la particella 597 con il quale il fabbricato è in aderenza e contiguo.

In riferimento al P.R.G. vigente, l'intera particella ricade in zona B1 nello specifico "*zone residenziali di completamento a prevalente destinazione residenziale*" regolamentata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Non è dato certo la data di costruzione del fabbricato in quanto, in base alle informazioni reperite sullo stesso, la scrivente è potuta risalire alla documentazione urbanistica solo fino al 1971.

Trattasi di fabbricato del tipo contiguo, avente, *presumibilmente*, un muro verticale "cielo-terra" in comune con il fabbricato insistente sulla particella 597, che si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo) per l'abitazione e di un corpo accessorio ad esso aderente, posto sul retro con sviluppo al solo piano terra ad uso servizio.

Nelle tavole progettuali allegate alla richiesta di ampliamento nel 1971 e successivamente alla richiesta di Sanatoria nel 1986 il muro a confine con la



particella 597 viene rappresentato dello spessore di cm.30 circa.

Per le caratteristiche dell'edificio e del lotto, lo si può considerare come "abitazione indipendente".

### **CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO**

L'edificio, avente **destinazione residenziale**, è del tipo contiguo [*si intende contiguo il fabbricato 'in linea' con altri fabbricati, adiacenti per contatto di almeno un lato, ma con diverse dimensioni, caratteristiche architettoniche e costruttive; fonte: "Il Catasto dei Fabbricati" - B. Polizzi*],

Il lotto di pertinenza su cui è stato edificato e che ne costituisce area di sedime, corte, percorsi pedonali e area per il posteggio dei veicoli, è identificato al Catasto Terreni del comune di Cesenatico al Foglio 35 particella 136, ed ha accesso diretto dalla via Campone Sala.

Il fabbricato principale si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre al sottotetto (non abitabile ed accessibile solo con scala a pioli dal terrazzo), mentre il servizio esterno, adiacente e comunicante con l'abitazione si sviluppa su un unico piano.

La struttura portante dell'abitazione è in muratura ed i divisori interni sono in laterizio intonacati; sono inoltre presenti alcune pareti e controsoffitti in cartongesso.

Esternamente, sempre per quanto riguarda il fabbricato principale, risulta solo intonacato, mentre internamente le pareti sono tinteggiate.

I solai intermedi e quello di copertura sono in latero cemento.

Il manto di copertura è costituito da tegole di laterizio e/o similari.

Le grondaie sono in pvc.

Sul fronte strada il lotto non è recintato; lo spazio antistante al fabbricato viene



utilizzato per il posteggio dei veicoli in quanto, è privo di autorimessa.

Tale porzione del lotto di pertinenza, utilizzato come posto auto, non risulta censito al Catasto Fabbricati con specifica destinazione.

Per quanto riguarda il servizio (ripostiglio e cantina), con sviluppo al solo piano terra, ha struttura portante in mattoni di laterizio per lo più a vista, il solaio di copertura (*presumibilmente originale*), costituito da travi e travetti in legno ed il manto di copertura in tegole di laterizio.

Al fabbricato si accede attraverso il percorso pedonale a lato del fabbricato (verso la particella 16), direttamente dalla strada pubblica.

Alla data del sopralluogo il fabbricato si presentava ben identificato ed identificabile.

## **2.5) DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE**

Il fabbricato, ad uso residenziale, oggetto della presente procedura, come già indicato, si sviluppa su due livelli (terra, primo), oltre al sottotetto non abitabile ed accessibile dal terrazzo con scala a pioli.

L'accesso al fabbricato avviene mediante scala esterna, sul fianco del fabbricato, con pianerottolo di arrivo posto a circa 1,50 dal piano di calpestio della corte; una volta oltrepassata la porta di ingresso, ci si trova su un ulteriore pianerottolo "*ammezzato*" della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo.

Risulta così composto:

**-il Piano Terra, con altezza interna di ml.2,95 per il fabbricato residenziale:** zona servizi sul retro dell'immobile principale, in cui sono stati ricavati un w.c., una lavanderia ed un vano utilizzato come ripostiglio; oltre alla scala di collegamento al pianerottolo "*ammezzato*" e una zona abitativa sul fronte



strada dove sono stati ricavati una cucina, un vano pranzo-soggiorno [*privo di aperture di illuminazione/areazione*], n.2 camere da letto, un disimpegno ed un w.c..

Le opere al piano terra sono state realizzate senza autorizzazione delle autorità competenti.

Da planimetria catastale e da tavola allegata all'ultimo titolo autorizzativo (Concessione in Sanatoria n.386/1991) il piano terra era adibito esclusivamente a servizio, e risultava costituito da due ripostigli, una lavanderia, un disimpegno e la scala di collegamento al piano primo.

In aderenza all'abitazione, sul retro del fabbricato principale, risulta in planimetria, nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo (Concessione in Sanatoria n.386/1991), e in loco, un ripostiglio ad essa comunicante, ed all'interno dello stesso un vano avente destinazione "cantina".

**-il Piano Primo, con altezza interna di ml.3,00:** ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, soggiorno, n.2 camere da letto, disimpegno, w.c., balcone sul fronte strada, terrazzo con ripostiglio sul retro del fabbricato.

Dal terrazzo, con scala a pioli, si accede al sottotetto al solo scopo di eventuali interventi di manutenzione alla struttura del tetto.

Rispetto a quanto è stato rappresentato sia nella planimetria catastale che nella tavola allegata alla Concessione in Sanatoria n.386/1991, risulta demolita la parete divisoria tra l'ingresso e il disimpegno, ed ampliata la porta di accesso al soggiorno. Risultano inoltre invertite le destinazioni dei vani "soggiorno" e "letto" tra la planimetria catastale e la tavola allegata al condono di cui sopra.

Fatta eccezione del ripostiglio e della cantina sul retro del fabbricato residenziale, i materiali di finitura del fabbricato, sono tutti in discrete



condizioni. Quelli del servizio sul retro sono tutti in medio-basse condizioni (cedimenti della pavimentazioni, tubo di scarico a vista, ecc).

Sono stati riscontrati segni di umidità risalente e manifestazione di “muffa” nei vani posti al piano terra, risultano inoltre tracce di infiltrazioni di acqua nei vani sottostanti il terrazzo quali w.c., lavanderia e ripostiglio oltre a qualche zona del disimpegno.

## **FINITURE DEL FABBRICATO**

### **Per il Piano Terra:**

- i pavimenti ed i battiscopa nella lavanderia, nel w.c., nel corridoio, nel soggiorno-pranzo, nella cucina, nel disimpegno, nel w.c. e nell’attigua camera da letto sono in gres e/o similare; mentre quello dell’altra camera da letto è in laminato finto legno di colore chiaro con battiscopa in legno bianco;
- il rivestimento del bagno è in gres e/o similare; anche la parete della camera da letto (a confine con l’attiguo fabbricato insistente sulla particella 597) è stata rivestita per quasi tutta l’altezza con mattonelle in gress e/o similare;
- le porte interne sono in legno tamburato con rivestimento di colore noce, le maniglie sono in alluminio di color argento;
- gli infissi interni sono in pvc di colore bianco, sono dotati di doppio vetro; le maniglie sono del medesimo materiale;
- gli infissi esterni, consistenti in scuroni, sono in alluminio di colore bianco;
- le porte-finestre delle camere, la finestra del w.c. realizzato nella zona abitabile e quella della cucina sono inoltre dotate di zanzariera;
- le finestre dei servizi, ubicate nel retro, sono prive di corpi oscuranti;
- i sanitari dei w.c./bagni sono in ceramica di colore bianco, del tipo “a pavimento”; il lavandino del w.c. nella zona servizi poggia su un muretto in laterizio mentre quello nella parte adibita ad abitazione è incassato in mobile



poggiante a terra. Entrambi i w.c. sono dotati di doccia, e tutti i sanitari sono completi di rubinetteria del tipo monocomando con miscelatore di colore argento;

-la scala interna che dal pianerottolo “ammezzato” permette il collegamento al piano terra è rivestita in piastrelle in gres e/o similare;

-tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate;

-l'appartamento è dotato di impianti autonomi; l'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con corpi radianti in alluminio di colore bianco e tubazioni presumibilmente in rame, è dotato di propria caldaia posizionata nella cucina e funziona a gas metano avente anche la funzione di produzione dell'acqua calda; l'impianto elettrico e televisivo è del tipo sottotraccia, presumibilmente con tubazioni e scatole in pvc con frutti in pvc di vario colore;

-il ripostiglio “esterno” e la cantina hanno la pavimentazione in lastre di cemento, le pareti in mattoni a vista fatta eccezione di quella dell'abitazione, la porta di accesso dall'esterno è in legno.

-la scala esterna è rivestita in mattonelle in gres, presumibilmente del tipo antigelivo, ed è completa di parapetto e corrimano in ferro anodizzato;

-la pavimentazione esterna, sul fronte strada, è costituita da lastre in cemento e ghiaia verso il ciglio stradale, mentre quella del cortile laterale (verso la particella 16) è costituita da lastre di ghiaia lavata e piastrelle in gres presumibilmente del tipo antigelivo;

**Per il Piano Primo:**

-i pavimenti ed i battiscopa nel disimpegno, cucina, soggiorno e bagno sono in gres e/o similare; mentre quello delle camere da letto sono in laminato finto legno di colore chiaro con battiscopa in legno bianco;

-i rivestimenti del bagno e della cucina sono in gres e/o similare;



-il pavimento del balcone sul fronte strada è in mattonelle in gres e/o similare, del tipo antigelivo, mentre il terrazzo posto sul retro, alla data del sopralluogo, era privo di pavimentazione e vi era stato applicato un telo bentonitico impermeabilizzante e/o similare per ovviare le infiltrazioni di acqua piovana che stanno danneggiando il soffitto dei vani sottostanti;

-le porte interne sono in legno tamburato con rivestimento di colore bianco, le maniglie in alluminio sono di color argento;

-gli infissi interni sono in pvc di colore bianco, sono dotati di doppio vetro; le maniglie sono del medesimo materiale;

-gli infissi esterni, consistenti in scuroni solo sulla parete fronte strada, sono in alluminio di colore bianco, le restanti aperture sono dotate di tapparelle in pvc sempre di colore bianco;

-le porte-finestre e le finestre sono inoltre dotate di zanzariera;

-i sanitari del bagno sono in ceramica di colore bianco, del tipo *“a pavimento”*; il lavandino è incassato in mobile poggiate a terra. E' dotato di vasca.

Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria del tipo monocomando con miscelatore di colore argento;

-il balcone è completo di parapetto in ferro verniciato di colore bianco, mentre nel terrazzo, oggetto di intervento edilizio e non ultimato, è presente un parapetto in muratura intonacata con apertura su una ulteriore porzione di terrazzo privo di qualsiasi parapetto o dotazione per la sicurezza;

-l'appartamento è dotato di impianti autonomi; l'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con corpi radianti in alluminio di colore bianco e tubazioni presumibilmente in rame, è dotato di propria caldaia posizionata nella cucina e funziona a gas metano avente anche la funzione di produzione dell'acqua calda; l'impianto elettrico e televisivo è del tipo sottotraccia, presumibilmente con



tubazioni e scatole in pvc e con frutti in pvc di colore bianco;

**Contatori:**

-il contatore del gas risulta ubicato in apposito contenitore sul fronte strada, lato particella 16;

-il contatore della luce risulta ubicato in apposita sulla parete esterna, fronte strada, lato particella 597;

Il fabbricato risulta costruito in epoca antecedente ai primi degli anni '70; anche se i piani terra e primo sono stati oggetto di recenti interventi edilizia (il piano terra è stato completamente ristrutturato trasformandolo per la maggiore da servizio ad abitazione), questi sono stati realizzati senza titoli edilizi e pertanto non sono risultano depositati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico, le dichiarazioni di conformità degli stessi.

**Tenuto conto che non è stato possibile visionare alcuna “Dichiarazioni di Conformità” degli stessi** se e come esistenti, in questa sede l'Esperta **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

**Si consiglia, pertanto, al futuro acquirente, di 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 e di riscaldamento).

Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di pignoramento si presentava ben identificato ed identificabile, fatta accezione della porzione di confine con le particelle 16 e/o la 177.

Le **superfici lorde di seguito indicate**, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperta, **direttamente sulle piante quotate rappresentate nell'elaborato grafico** allegato all'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune, ossia la



Concessine in Sanatoria n.386 del 15/06/1991 ed **orientativamente in scala 1:100**, e comunque confrontate con la planimetria catastale, lo sviluppo del Tipo Mappale (orientativamente in scala 1:200) depositati presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio e che con quanto rilevato in loco.

**Piano Terra mq 125,00 ca.** per l'**abitazione** oltre all'**attiguo servizio di mq. 33,00 ca.**, la **scala esterna di mq.4,80 ca** ed alla **corte esclusiva di mq 86,00 ca (area scoperta calpestabile, di cui parte sul fronte strada ed utilizzata come posto auto).**

**Piano Primo mq 88,00 ca.** per l'**abitazione** oltre al **balcone di mq.8,00 ca.**, al **terrazzo sul retro di mq.33,00 ca** ed al **ripostiglio** ivi presente di mq.**3,50 ca.**

All'interno dell'abitazione **sono state** riscontrate le seguenti difformità edilizie:

1)-il piano terra, oggetto di intervento edilizio di ristrutturazione, è stato anche parzialmente trasformato da servizio ad abitazione, di fatto vi sono state ricavate n.2 camere da letto, una cucina, un soggiorno (privo di aperture che ne garantiscano luce diretta e ricambio d'aria), un disimpegno ed un w.c., il tutto nella parte del fabbricato verso il fronte strada; sul retro sono invece stati ricavati un w.c., una lavanderia, un ripostiglio e un corridoio;

2)-al piano primo sono state demolite alcune mazzette nel disimpegno/corridoio, ed ampliata la porta di accesso al soggiorno. Il ripostiglio sul terrazzo e lo stesso, alla data del sopralluogo, erano oggetto di intervento edilizio ancora in corso.

In riferimento alla tavola allegata alla Concessione in Sanatoria n.386/1991 depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, sono state riscontrate delle correzioni ed inserite delle quote a mano, senza l'aggiunta della firma e della data di tali "*modifiche*".

Inoltre la planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato rappresentato



nel disegno allegato alla Concessione di cui sopra, in quanto risultano invertiti tra loro i vani soggiorno e letto.

Trattandosi di un unico fabbricato, non sussistono quote millesimali.

**Confini:**

La particella 136, sulla quale sorge il fabbricato, confina a Nord con la particella 597 (ente urbano, sul quale sorge il fabbricato in aderenza a quello pignorato), ad Est con la via Campone Sala, a Sud con la particella 16 (ente urbano) e ad Ovest con la particella 543 (ente urbano).

Salvo se e/ forse altri.

**2.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Una rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria catastale, della mappa al Catasto Terreni e delle tavole progettuali allegare alle pratiche edilizie relative presso il Comune di Cesenatico.

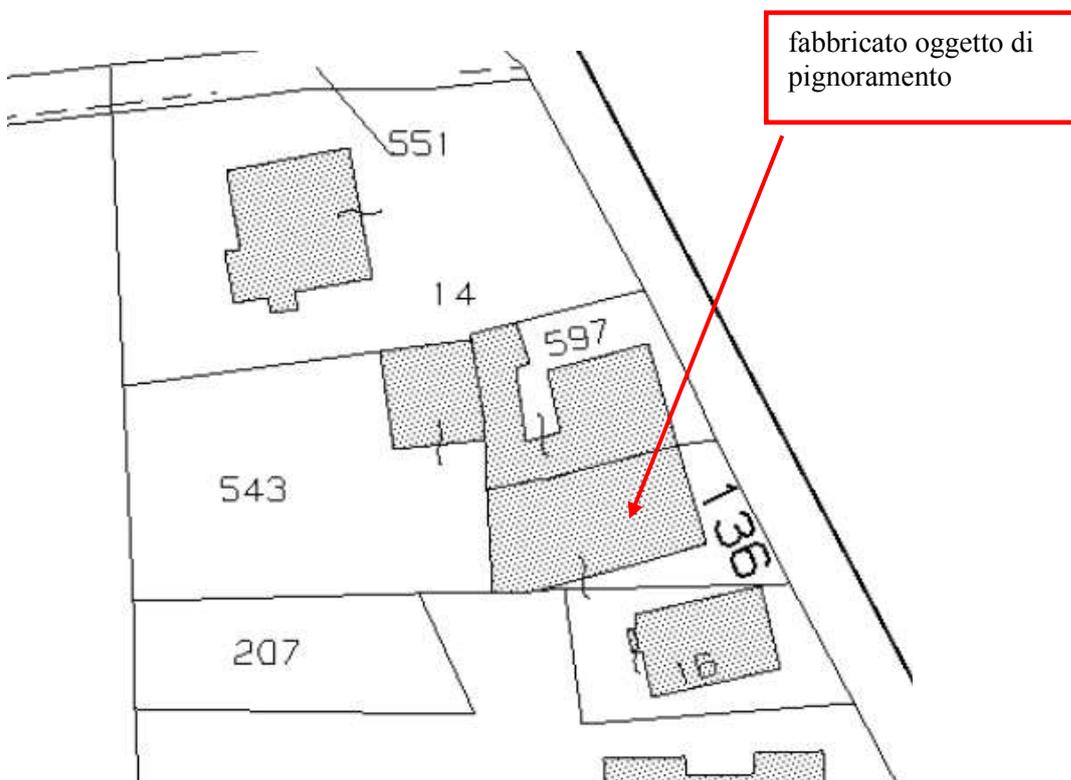
L'Esperta stimatrice ha eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, con relativa didascalia che si allega. **(vedasi allegato 4)**

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





Vista da google maps



Stralcio mappa C.T.





veduta del fabbricato da via Campone Sala



veduta del fabbricato da via Campone Sala





particolare dell'accesso pedonale  
alla corte



particolare della numerazione civica  
affissa al fabbricato





veduta dell'accesso pedonale dalla corte



veduta della scala di accesso al  
fabbricato e della corte di pertinenza





veduta del confine sul retro e della porta di accesso al ripostiglio



veduta del confine sul retro





veduta della scala di accesso al  
fabbricato e della corte di pertinenza



veduta della porta di ingresso  
del fabbricato





veduta della scala di accesso al piano terra



veduta della scala di accesso al piano terra e della nicchia ricavata nel sottoscala





veduta del w.c. realizzato al piano  
terra (realizzato senza autorizzazione)



veduta del w.c. realizzato al piano terra  
(realizzato senza autorizzazione)





veduta del w.c. realizzato al piano terra  
(realizzato senza autorizzazione)



veduta della lavanderia e del  
corridoio  
(realizzati senza autorizzazione)





veduta della lavanderia realizzata al piano terra (senza autorizzazione) e articolare della finestra in affaccio al ripostiglio esterno



particolare dello stato di conservazione del soffitto nella lavanderia realizzata al piano terra (senza autorizzazione)





veduta di parte del disimpegno al piano terra



veduta di parte del disimpegno al piano terra





veduta di parte del  
disimpegno al piano terra dal  
ripostiglio



veduta del ripostiglio  
(ridimensionato) e particolare  
dello stato di conservazione del  
soffitto





veduta dello stato di  
conservazione del soffitto nel  
disimpegno al P.T.



veduta della porta di accesso al  
ripostiglio esterno, dal disimpegno





veduta del ripostiglio esterno



veduta del ripostiglio esterno





veduta del ripostiglio esterno, e della porta di accesso al disimpegno all'interno dell'abitazione

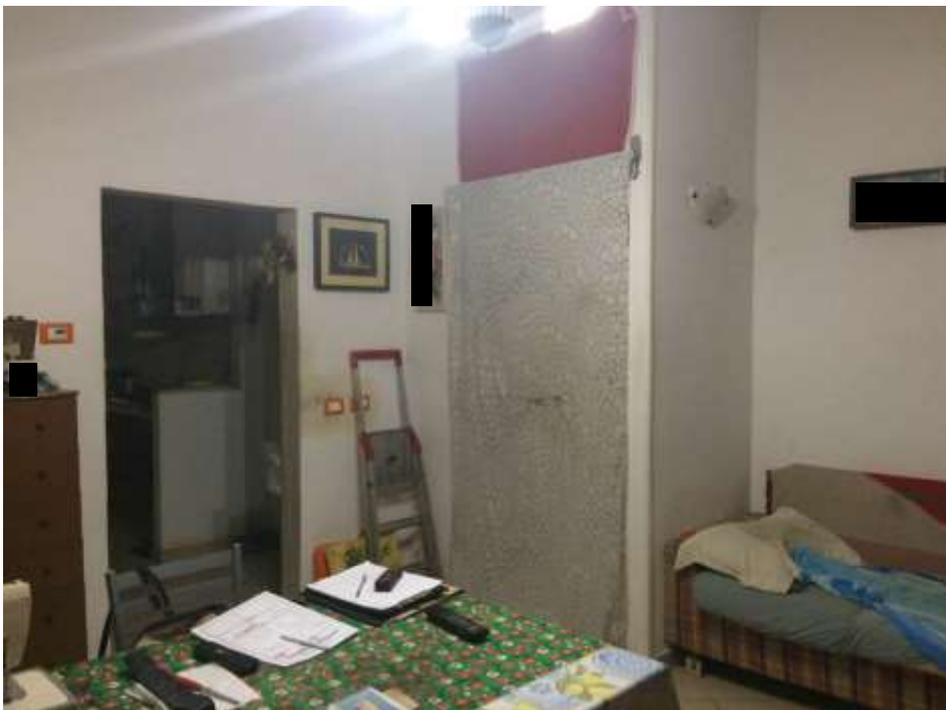


particolare del cedimento del pavimento del ripostiglio esterno





veduta dell'accesso al vano pranzo, (realizzato senza autorizzazione) dal disimpegno, al P.T.



veduta dell'accesso dal disimpegno e del vano pranzo (realizzato senza autorizzazione al P.T.)





veduta del vano pranzo al P.T. (realizzato senza autorizzazione)



veduta del vano pranzo al P.T. (realizzato senza autorizzazione)





veduta del vano pranzo al P.T. (realizzato senza autorizzazione)



veduta dell'accesso alla cucina dal vano pranzo (realizzati senza autorizzazione al P.T.)





veduta della cucina al P.T.  
(realizzata senza autorizzazione)





veduta della cucina al P.T. (realizzata senza autorizzazione)





veduta della cucina al P.T.  
(realizzata senza autorizzazione)



veduta della camera da letto al P.T. (realizzata senza autorizzazione)





veduta della camera da letto al P.T.  
(realizzata senza autorizzazione)



veduta della camera da letto al  
P.T. (realizzata senza  
autorizzazione)





particolare della parete e dei segni dell'umidità nella camera da letto al P.T.  
(realizzata senza autorizzazione)



particolare del pavimento e dei  
segni di usura/umidità nella  
camera da letto al P.T.  
(realizzata senza autorizzazione)





particolare dello stato di conservazione delle pareti, delle tracce di umidità e del quadro elettrico nella camera da letto al P.T. (realizzata senza autorizzazione)



veduta del disimpegno di accesso al w.c. e alla camera da letto al P.T. (realizzati senza autorizzazione)





veduta, dal disimpegno, del w.c. al P.T.  
(realizzato senza autorizzazione)



veduta della camera da letto, dal  
disimpegno, al P.T.  
(realizzati senza autorizzazione)





veduta del w.c. al P.T.  
(realizzato senza autorizzazione)





veduta del w.c. al P.T.  
(realizzato senza autorizzazione)





veduta della camera da letto al P.T. (realizzata senza autorizzazione)



particolare dello stato di  
conservazione delle pareti nella  
camara da letto al P.T.  
(realizzata senza autorizzazione)





veduta della camera da letto al P.T. (realizzata senza autorizzazione)



veduta della camera da letto al  
P.T.  
(realizzata senza autorizzazione)





veduta della camera da letto al P.T. (realizzata senza autorizzazione)



particolare della placca elettrica  
nella camera da letto al P.T.  
(realizzata senza autorizzazione)





veduta dell'infisso nella camera da letto al P.T.  
(realizzata senza autorizzazione)



veduta della scala di accesso all'appartamento posto al P.P.





veduta del disimpegno  
dell'appartamento posto al P.P. e  
della porta di accesso al terrazzo



veduta del disimpegno  
dell'appartamento posto al P.P.





veduta della cucina al P.P.





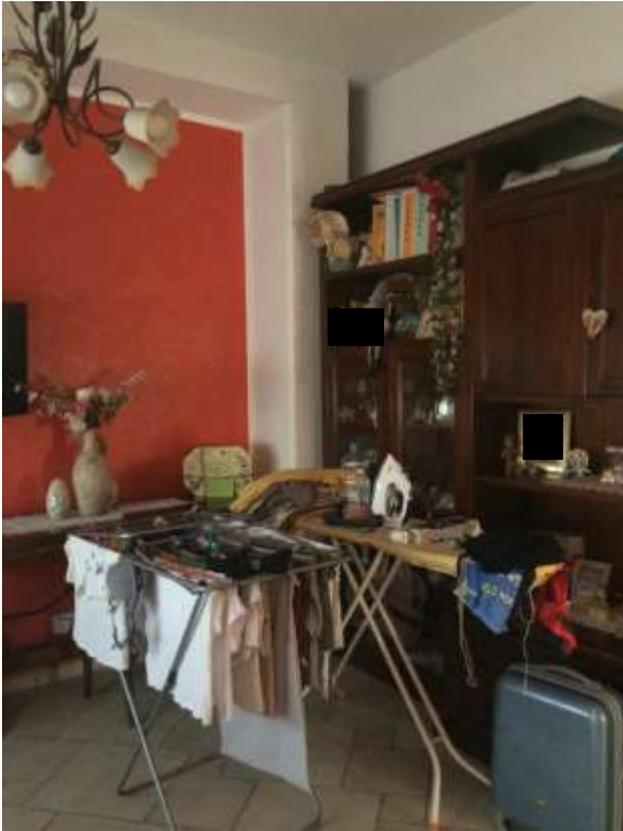
veduta della cucina al P.P.





veduta del soggiorno al P.P.





veduta del soggiorno al P.P.



veduta del soggiorno al P.P.





veduta della camera da letto al P.P.

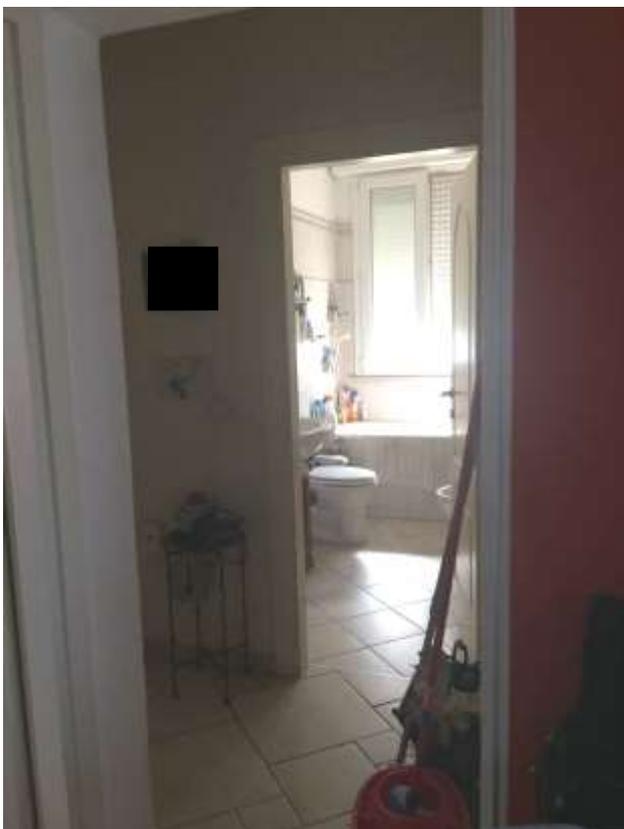


veduta della camera da letto al P.P.





veduta della camera da letto al P.P.



veduta del disimpegno e del w.c. al P.P.





veduta del w.c. al P.P.





veduta del w.c. e del disimpegno,  
posti al P.P.



veduta del disimpegno, dalla camera  
da letto, al P.P.





veduta della camera da letto al P.P.



veduta della camera da letto al P.P.





particolare dell'infisso nella camera da letto al P.P.





particolare dell'infisso nella camera da letto al P.P.



particolare pavimenti posati in opera al P.P.





veduta del balcone, in affaccio alla  
via Campone Sala

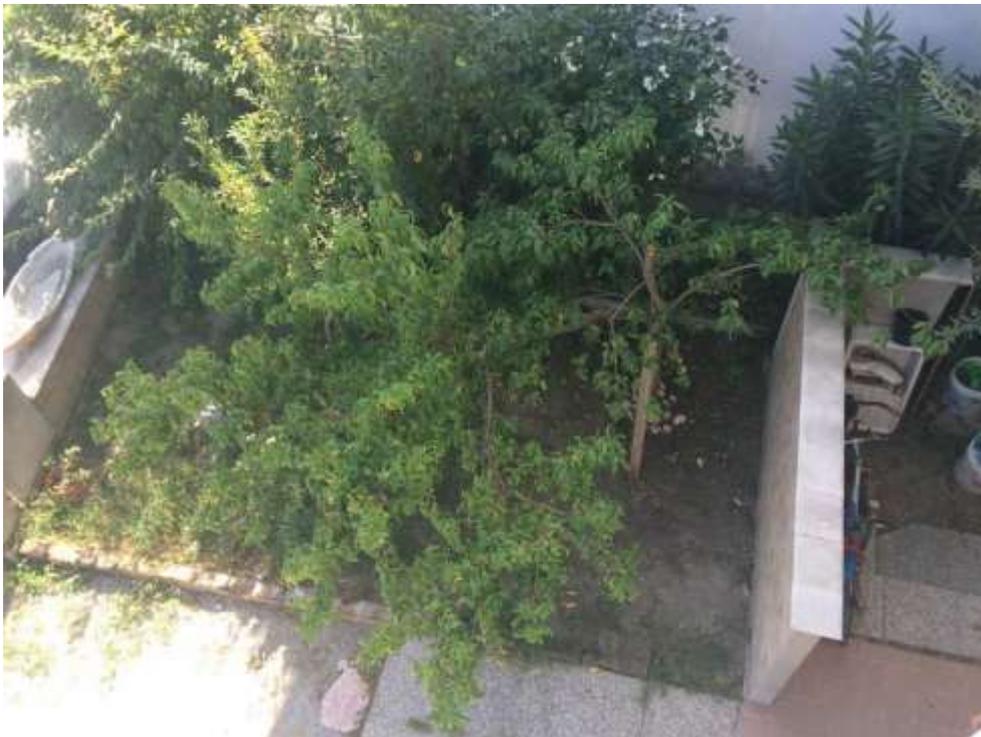


veduta del balcone, in affaccio alla  
via Campone Sala





veduta dell'accesso pedonale alla corte di proprietà, dal balcone



veduta dell'accesso pedonale alla corte di proprietà, dal balcone





veduta dal balcone



veduta dal balcone





veduta dell'accesso al terrazzo posto sul retro del fabbricato



veduta del terrazzo posto sul retro del fabbricato e dell'apertura per l'accesso al sottotetto





veduta del terrazzo posto sul retro  
del fabbricato



veduta del ripostiglio nel terrazzo, posto sul  
retro del fabbricato





veduta del ripostiglio e del terrazzo, posto sul retro del fabbricato



veduta del terrazzo posto sul retro del fabbricato





veduta del terrazzo posto sul retro del fabbricato



veduta della nicchia contatore





veduta del cortile di proprietà,  
ed accesso al ripostiglio esterno



veduta del cortile di proprietà,  
ed accesso al ripostiglio esterno





veduta del confine di proprietà sul retro del lotto



veduta della nicchia contatore enel



### ***3)VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA***

#### **3.1) PROPRIETA'**

Il fabbricato pignorato ed identificato al Foglio 35 di Cesenatico, particella 136 subalterno 5 graffato al subalterno 6, risulta in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, ossia per **l'intero**, in capo agli esecutati ed agli stessi catastalmente correttamente intestato.

#### **3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati è il seguente:

**1) ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio **Dott. MARCO GORI del 01/dicembre/2006 Rep.30288 Raccolta 9743** registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena in data 12/12/2006 al n.6516 Serie1T e trascritto a Forlì il 16/12/2006 art.15469.

Nell'atto di cui sopra si descrive ed indica l'oggetto di compravendita come segue:

*“casa di civile abitazione in Comune di Cesenatico, Via Campone Sala numero 158, ai piani terra e primo, con corte, ingresso attraverso una scala esterna, tre ripostigli, lavanderia, w.c., cantina e scala interna al piano terra; scala interna, ingresso, ripostiglio, due camere da letto, disimpegno, bagno-doccia, soggiorno, cucina, terrazzo e balcone al piano primo, distinta al Catasto dei Fabbricati al Foglio 35 con la particella 15 subalterni graffati 5 e 6, piano T-1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, vani 7 (sette), rendita catastale euro €469,98, mentre la corte su cui insiste l'intero edificio è censita al Catasto Terreni al Foglio 35 con le particelle 15, di 232 (duecentotrentadue) metri*



*quadrati, ente urbano e 119, di 42 (quarantadue) metri quadrati, reddito domenicale euro 0,20 e agrario euro 0,18, ....omissis*

*La compravendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù, attive e passive, nulla escluso né eccettuato."*

**(vedasi allegato 03-a)**

**Precedentemente** la parte venditrice nell'atto di cui al punto 1)-, era divenuta proprietaria in virtù del seguente atto:

**2) ATTO DI VENDITA** a rogito Notaio **Dott. GIUSEPPE BELLECCA di Cesena del 11/marzo/1983 Rep.1130 Raccolta 443** registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena in data 15/marzo/1983 al n.158 Serie1T e trascritto a Forlì il 19/03/1983 Reg. Gen.2727.

Nell'atto di cui sopra si descrive ed indica l'oggetto di compravendita come segue:

*"immobile sito nel Comune di Cesenatico, Frazione Sala, alla Via Campone n.156-158 e precisamente: -casa di civile abitazione, di antica costruzione, in precarie condizioni, costituita da tre vani, gabinetto e terrazzo al primo piano e da magazzino e ripostiglio al piano terra; è di pertinenza della casa, una area estesa catastalmente di mq.42.....omissis...Nel N.C.E.U. di detto Comune, la casa risulta censita alla partita 6305 [redacted] n. [redacted] per 1/2 e [redacted] n. [redacted] per 1/2, per ineseguita voltura; al Foglio 35, con i mappale 15 sub.1 e 15 sub.2 e variata nella sua attuale consistenza, giuste schede di variazione del 11 agosto 1982 n.ri 3862 e 3863; mentre l'area di pertinenza, risulta censita al C.T. di detto Comune, alla Partita 2872, ancora in ditta a [redacted] n. [redacted] per 1/2 e [redacted] n. [redacted] per*



*1/2, per ineseguita voltura; al Foglio 35; con particella 119, di catastali mq.42. La vendita comprende ogni accessione, accessorio, pertinenza, diritto, ragione, azione e servitù sia attive che passive e così come il bene venduto alla società venditrice pervenne per averlo acquistato in data 23/09/1982, giusto atto Notaio Decio Francesco Sabbatini di Cesena, Rep.13694/5045 reg.to a Cesena il 12/10/1982 al n.2674/T° e tras.to a Forlì il 16/10/1982 all'art.6975..."*

**(vedasi allegato 03-b)**

### **03.2.1) COMMENTI**

Nell'atto di provenienza del bene di cui al punto 1) e in quello precedente di cui al punto 2), non si sono rilevate particolarità meritevoli di segnalazione, **fatto salvo** per il riferimento alla compravendita, che si intende *“la compravendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù, attive e passive, nulla escluso né eccettuato.”*

**La particella 42 risulta ora soppressa e fusa alla particella 136, area di sedime del fabbricato pignorato, mentre la particella 15, risulta soppressa ed ha originato l'attuale particella 597.**

**In riferimento all'atto di cui al punto 2) il fabbricato risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 35 particella 15 sub.1 e 15 sub.2, ed al Catasto Terreni del medesimo foglio e Comune con la particella 119.**

**La particella 136 sub.5 graffata al sub.6 deriva particella 15 sub.5 graffato al sub.6 per allineamento delle mappe.**



### **03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nei su citati atti **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, **salvo** per quelli costituitesi ed indicati con gli atti di cui ai punti 1) e 2).

### **3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

Risulta in atti il Certificato Notarile del Notaio Marco Galante, datata 27/giugno/2017.

#### ***4) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.***

Per le unità immobiliari in oggetto, risulta prodotta la Certificazione Notarile.

L'Esperta Stimatrice ha provveduto ad eseguire la ricerca e la verifica delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì dal 01/01/2017 **fino alla data del 20 novembre 2019** in capo a ciascuno degli esecutati, e **risultano le seguenti variazioni per entrambi gli esecutati:**

-TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2018 Reg. Particolare 5690 Reg. Generale 8472

PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI FORLI repertorio 1393 del 02/05/2018.

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Cesenatico:



**Osservazioni:**

**visto che la procedura di cui al nuovo pignoramento del 2018 (R.G.119/2018) attiene gli immobili già pignorati con la presente procedura, le stesse sono state riunite.**

\*\*\*

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita (**vedi allegato 05**).

\*\*\*

I dati catastali indicati nell'atto di Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto.

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

La sottoscritta ha estratto copia della planimetria del fabbricato, dell'estratto di mappa catastale, e dell'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni tramite la piattaforma telematica "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, di cui si allega copia.

**(vedasi allegato 02-a; 02-d; 02-e).**

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

Visto l'atto di provenienza del fabbricato e l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto, all'Esperta Stimatrice non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.



**7) 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 E' OCCUPATO...**

Il fabbricato oggetto di pignoramento **risulta attualmente occupato ed utilizzato dagli esecutati e persone con essi conviventi** (un figlio maggiorenne, un figlio minorenni, il padre ed il fratello dell'esecutato).

La scrivente ha comunque provveduto ad effettuare, presso l'Agenzia delle Entrate, la verifica di eventuali contratti di locazione e/o similari in essere relativi all'u.i. pignorata, con esito negativo. **(vedasi allegato 6)**

**8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;**



## **8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Non sono stati rilevati ulteriori vincoli, oltre quelli gravanti sulle unità immobiliari rinvenienti dall'atto di compravendita che ha conferito la proprietà agli esecutati, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.

Inoltre, 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 del fabbricato *de qua*..(regolamenti e simili). **fatto salvo**, per quanto ulteriormente **previsto** dal Codice Civile in materia di condominio e di comunione (presumibilmente la parete a confine con la particella 597).

## **8.2) VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA:**

Il Comune di Cesenatico è regolamentato dalle Tavole del P.R.G., del P.S.C. e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

In riferimento alle tavole urbanistiche, la zona in cui è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento, non è soggetta a vincoli paesistici, storico artistici, di prelazione dello Stato (ex D. Lgs.42/2004).

Trattasi di zona B1 nello specifico “*zone residenziali di completamento a prevalente destinazione residenziale*” regolamentata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto concerne le tavole di P.S.C. l'intero compendio ricade nella zona di Territorio Urbanizzato (art.A-5), in Ambito Urbani Consolidati (art.A-10), in Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, centuriazione e zona di tutela corpi idrici. **(vedasi allegato 07-a)**

Il territorio del Comune di Cesenatico è tutelato anche dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico e dalle tavole risulta ricadere nell'Area di Potenziale



Allagamento di cui all'art.6. (**vedasi allegato 07-b**)

Non risultano diritti di prelazione legale, desumibili dai sopracitati documenti ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto ho potuto verificare in sede di sopralluogo.

Non risultano vincoli particolari del P.R.G., meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione vigenti nel Comune di Cesenatico, per futuri interventi edilizi e salvo ogni ulteriore approfondimento a carico dell'eventuale aggiudicatario.

### **08.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Nel vigente Piano Regolatore Generale **il fabbricato risulta in zona a "rischio idrogeologico"** e precisamente posto in **area soggetta a potenziale allagamento, con tirante idrico, fino a cm.50 rispetto al piano di campagna.** Dal vigente P.R.G. si rileva inoltre che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, ha zonizzazione *"B1 – zone residenziali di completamento a prevalente destinazione residenziale"*.

Non risultano ulteriori vincoli particolari del P.R.G., meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione vigenti nel Comune di Cesenatico, per futuri interventi edilizi e salvo ogni ulteriore approfondimento a carico dell'eventuale aggiudicatario.

\*\*\*

**La tipologia di eventuali e futuri interventi edilizi sarà soggetta al rispetto delle normative vigenti alla data di intervento.**



**9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;**

Per quanto concerne il fabbricato edificato sulla particella 136, trattandosi di abitazione indipendente, non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale.

Non risultano esserci altre formalità, vincoli od oneri di cui al quesito.

**10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO**

Non risultano spese di gestione e manutenzione di natura condominiale.

\*\*\*

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

\*\*\*

**MILLESIMI**

Non ci sono millesimi in quanto unico fabbricato.

**11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD**



***ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA';***

Il Comune di Cesenatico è regolamentato dalle Tavole del P.R.G., del P.S.C. e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

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

Al fine di dare compiuta risposta al quesito posto, si precisa, che nel vigente P.R.G., il terreno su cui sorge il fabbricato oggetto di stima, ha zonizzazione *“BI – zone residenziali di completamento a prevalente destinazione residenziale”*

**Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica della particella 136, su cui sorge il fabbricato pignorato, in quanto risulta accatastata come ente urbano, e comunque di superficie inferiore a mq.5.000. (vedi allegato 2-b)**

***13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI***



### **13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Presso il Comune di Cesenatico, si è proceduto a richiedere i fascicoli delle pratiche edilizie dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato oggetto di pignoramento, come desumibili dalla *documentazione di ricerca* messa a disposizione dell'Esperta, al fine di poter visionare ed estrarre copia della relativa documentazione.

Nonostante ripetute ricerche, eseguite con tutti i dati in possesso della sottoscritta, **non è stata possibile reperire** la Licenza Edilizia con cui è stato autorizzato, **IN ORIGINE**, la costruzione del fabbricato.

Si elenca pertanto quanto reperito, ed in possesso dell'Esperta:

**-Licenza per Lavori Edili n.167** del Registro delle Licenze Edilizie del **19/05/1971 per l'ampliamento di un edificio ad uso civile abitazione di piani n.1 e vani 4 più servizi di via Campone Sala, rilasciata a nome dei sig.ri**

██████████ e ██████████.

-Per i lavori di cui sopra risulta rilasciato **Decreto di Abitabilità** del **18/11/1972, bollettario n.89, bolletta n.32, anno 1971, n.167 del Registro**, per sopraelevazione di edificio ad uso civile abitazione, a nome ██████████

██████████ e ██████████.

(vedasi allegato 08-a-allegato 08-b)

**Successivamente**, risulta rilasciato il seguente titolo:

**-Concessine in Sanatoria pratica n.386 del 15/06/1991, prot.16141 per cambio di destinazione d'uso al piano terra di un vano da cucina a ripostiglio, ampliamento sul confine retro con costruzione di un ripostiglio al piano primo, modifiche interne ai sensi dell'art.48 L.47/85 al piano primo**, rilasciata a nome ██████████.

La Concessione in Sanatoria di cui sopra, vale anche come **dichiarazione di**



agibilità ed abitabilità, ma **solo per i vani condonati**, come da timbro apposto sia nella Concessione stessa che nell'elaborato grafico in data 30/luglio/1991.

### **13.1.1) COMMENTI**

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sia sulla base del **disegno allegato all'ultimo titolo edilizio depositato**, ossia la **Concessione in Sanatoria n.386 del 15/06/1991**, in quanto il piano terra viene rappresentato solo parzialmente, sia sulla base della planimetria catastale allegata alla richiesta di sanatoria citata per la restante porzione del piano, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, rispetto allo stato attuale dei luoghi.

### **13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI**

Nel vigente P.R.G. il terreno su cui sorge il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima, ha zonizzazione BI – zone residenziali di completamento a prevalente destinazione residenziale, pertanto per interventi edilizi futuri, dovranno essere applicate le Norme Tecniche di Attuazione in vigore alla data di realizzazione dei lavori che si vorranno eseguire.

### **13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo eseguito nel fabbricato pignorato e dall'esame della pratica edilizia ultima depositata presso il Comune, ossia la **Concessione in Sanatoria n.386 del 15/06/1991**, **sono state riscontrate** le seguenti **difformità edilizie**:

1)-il piano terra, oggetto di intervento edilizio di ristrutturazione, è stato anche



parzialmente trasformato da servizio ad abitazione con conseguente aumento di carico urbanistico, di fatto vi sono state ricavate n.2 camere da letto, una cucina, un soggiorno (privo di aperture che ne garantiscano luce diretta e ricambio d'aria), un disimpegno ed un w.c., il tutto nella parte del fabbricato verso il fronte strada; sul retro sono invece stati ricavati un w.c., una lavanderia, un ripostiglio e un corridoio;

2)-al piano primo sono state demolite alcune mazzette nel disimpegno/corridoio, ed ampliata la porta di accesso al soggiorno. Il ripostiglio sul terrazzo e lo stesso, alla data del sopralluogo, risultavano oggetto di intervento edilizio ancora in corso.

In riferimento alla tavola allegata alla Concessione in Sanatoria n.386/1991 depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, sono state riscontrate delle correzioni ed inserite delle quote a mano, senza l'aggiunta della firma e della data di tali "*modifiche*".

Inoltre la planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato rappresentato nel disegno allegato alla Concessione di cui sopra, in quanto risultano invertiti tra loro i vani soggiorno e letto.

**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, **dalla possibilità di reperire anche il primo titolo ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

\*\*\*

Il fabbricato, allo stato di fatto attuale, **non è conforme** ai precedenti titoli e **la conformità edilizia** rilasciata con apposito timbro in 30/07/1991 sulla



Concessione in Sanatoria n.386/1991 **non è più valida.**

\*\*\*

**L'elenco delle opere difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo** in quanto in questa sede risulta difficile poter indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra la tavola grafica di cui alla Concessione in Sanatoria n.386/1991 ed alle planimetrie catastali, e, ove occorra, anche in riferimento ai titoli precedenti, (quello che ha autorizzato la costruzione del fabbricato non risulta in possesso della scrivente in quanto, pur avendo effettuato ripetute ricerche presso gli uffici comunali coi vari nominativi dei precedenti proprietari del fabbricato, di cui è venuta a conoscenza la sottoscritta, non è stata trovata alcuna documentazione) e/o successivi e lo stato di fatto.

Stante le difformità sopra elencate, l'esperta ha ritenuto necessario redigere una planimetria rappresentativa del fabbricato ad uso abitazione, in quanto le stesse, pur essendo comprensibili dalla documentazione fotografica, risultano meglio visionabili.

**(vedasi allegato 08-d)**

\*\*\*

Sarà discrezione dell'acquirente procedere eventualmente con la messa in pristino dei luoghi.

#### **CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Pertanto per il fabbricato oggetto della presente procedura, si può ritenere che **nel suo stato attuale, non sia conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati, fatta eccezione** per quanto meglio sotto descritto relativamente alle **opere difformi ripristinabili/sanabili** nel rispetto dell'attuale normativa vigente o, a



discrezione dell'acquirente, mediante il ripristino dei luoghi, come da ultimo progetto autorizzato.

\*\*\*

**Non risultano** all'Esperta che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato.

**Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi elencati nei punti a seguire, deve intendersi esclusivamente a totale carico dell'acquirente.**

***14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA***

Nel caso di specie, ci si trova di fronte a due situazioni distinte:

-limitatamente alle **difformità sanabili realizzate al piano primo (demolizione di porzione di parete del vano autorizzato a “soggiorno”, della mazzetta della porta tra l'ingresso ed il disimpegno, e l'intervento**



nella terrazza sul retro del fabbricato), necessiterá presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001, le cui opere da sanare 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'Esperta in euro 5.000,00 complessivi e comprensivi oltre dell'oblazione da versare al Comune di euro 1.000,00 ca., degli oneri accessori di legge (cassa previdenza ed I.V.A.) che saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.

All'interno della pratica di sanatoria potranno essere indicate anche le eventuali opere ricadenti nell'art.19 bis della L.R.23/2004 evidenziate con la colorazione prevista nella normativa vigente.

-per quanto riguarda le opere realizzate al piano terra con il cambio di destinazione d'uso da servizi a residenziale e la ristrutturazione dello stesso con la creazione di nuovi vani, in riferimento alla normativa attualmente vigente, non risulta sanabile in quanto oltre ad aver realizzato un aumento di carico urbanistico, i vani come il soggiorno e la cucina non rispettano anche i requisiti igienico-sanitari attualmente vigenti.

**OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O QUANTIFICATO NEI COSTI** (e quindi non detratto dal valore dell'immobile ai successivi punti), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.**



Non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'intero fabbricato e servizio annesso, ritenendo che con l'allegazione della tavola grafica allegata alla Concessione in Sanatoria n.386/1991 e delle planimetrie catastali, l'acquirente possa 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 di Cesenatico e sia presso altri soggetti, se necessario.

\*\*\*

Essendo il fabbricato oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine alle difformità sopra elencate, subordinato 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 Cesenatico (ufficio edilizia privata), se quanto sopra riportato sia effettivamente, alla data dell'acquisto, ancora vigente o se vi siano state o meno modifiche alle normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di Cesenatico 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 indicate e descritte, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla Pubblica Amministrazione, sull'intera questione qui trattata.

\*\*\*

In riferimento a tutto quanto sopra descritto, OGNI onere successivo all'acquisto, anche se non espressamente elencato, quantificato o previsto



**in questa sede, deve intendersi esclusivamente e totalmente a carico dell'acquirente.**

***15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI***

Dalle informazioni assunte non risultano gravami di cui sopra ed il diritto degli esecutati sui beni pignorati è per la quota di 1/2 ciascuno, ossia per l'intero della piena proprietà.

**16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE ( OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO ) LA SUDETTA ATTESTAZIONE .....**

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia della sottoscritta E.S., il fabbricato ad uso residenziale in oggetto non risulta essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto a farlo redigere con numero:

-Comune di Cesenatico, Foglio 35 particella 136 sub.5 graffato al sub.6 – APE 03897-080485-2019-Rev.01 – classe energetica G– EP gl, nren 251,02 kWh/mq anno.



L'attestato è stato rilasciato in data 18/11/2019 ed è valido fino al 18/11/2029, fatto salvo eventuali futuri interventi al fabbricato che ne modifichino le caratteristiche in relazione alla prestazione energetica.

**(allegato 09)**

La sottoscritta Esperta Stimatrice, provvederà al deposito della stessa presso l'Ufficio Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

**17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E ..., NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.**

Per il fabbricato pignorato risulta d'obbligo la redazione dell'A.P.E. per cui si rimanda a quando indicato al punto 16).

***18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...***

Come già citato il fabbricato oggetto di pignoramento **NON** risulta correttamente accatastato al Catasto Fabbricati.

Pur riscontrando delle difformità nella planimetria catastale, presente in banca dati l'esperta non ha provveduto alla redazione della planimetria aggiornata per le seguenti ragioni:

1)-la **planimetria catastale aggiornata**, dovrà essere **propedeutica nella rappresentazione dello stato legittimo e "sanabile" dell'immobile**, quale



**documentazione da allegare, per l'ottenimento dell'eventuale Sanatoria edilizia per le opere difformi (opere interne al piano primo ed eventualmente le opere interne al piano terra);**

2)-verifica della corretta posizione della linea del confine sul retro, con la particella 16 e/o 177.

A fronte di quanto sopra esposto **risulta senz'altro preferibile** che la stessa sia redatta a cura e spese dell'acquirente nel rispetto sia dello stato del fabbricato che ad eventuale Sanatoria ottenuta risulti regolare.

Il futuro acquirente potrebbe anche optare la soluzione di ripristinare lo stato in esse rappresentato.

***Si quantifica pertanto, un costo per l'eventuale aggiornamento della mappa e della planimetria catastale, di circa 6.000,00 € (rilievo topografico con adeguata strumentazione, sovrapposizione di quanto rilevato con la documentazione attualmente reperibile in banca dati del portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, approfondita e dettagliata ricerca della documentazione cartacea presentata sia al Catasto Terreni che ai Fabbricati e delle rispettive mappe di impianto, ricerca della documentazione catastale ed urbanistica dei confinanti, redazione e presentazione di Tipo Mappale e Frazionamento, e successiva pratica docfa per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati), comprensivo delle spese dei diritti catastali.***

Tale importo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

### **19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI....**

Non sono interessati terreni agricoli.



**20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE , SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE , IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);**

#### **20.1) CRITERI ADOTTATI**

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard



internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

## **20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore costruttori, colleghi aventi studio nella zona in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, inoltre da precedenti stime eseguite dalla sottoscritta, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri OMI e della zona in oggetto.

## **20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per il fabbricato oggetto di pignoramento avente destinazione d'uso residenziale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie computata al lordo delle murature, ossia la "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni dell'alloggio o accessori, saranno raggugliate in riferimento alla loro destinazione da apposito coefficiente.

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP .ESTERNA LORDA MQ</b>	<b>RAPPORTO MERCANTILE</b>	<b>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ</b>
<b>ABITAZIONE P.T.</b> (servizi-abitazione) <sup>o</sup>	124,40	0,60 <sup>*1</sup>	74,64
<b>ABITAZIONE P.T.</b> (servizi sul retro)	34,13	0,30	10,24



<b>ABITAZIONE P.P.</b>	86,20	1,00	86,20
<b>TERRAZZO al P.P.</b>	33,22	0,40	13,29
<b>BALCONE al P.P.</b>	8,00	0,35	2,80
<b>RIPOSTIGLIO P.P.</b>	3,50	0,30	1,05
<b>SCALA ESTERNA</b>	4,80	0,20	0,96
<b>CORTE ESCLUSIVA (calpestabile)</b>	86,00	0,10	8,60
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>197,78</b>
<b>EDIFICIO mq</b>			

\*1 visto le condizioni del piano seminterrato completo di impianto di riscaldamento e raffrescamento, le finiture e l'altezza utile di ml.2,45, ho ritenuto congruo conteggiarli al 60%;

#### **20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'**

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture, degli impianti, delle condizioni di manutenzione attuali, SI STIMA IL PREZZO AL mq PARI A €2.100,00/mq per l'intero compendio (Valori di fabbricati nuovi)

#### **20.5 ) AGGIUSTAMENTI AL PREZZO AL MQ**

Visto che il fabbricato principale è stato oggetto di interventi edilizi, mentre i servizi sul retro, per lo stato in cui si trovano non



dimostrano alcun tipo di intervento, presumibilmente dalla data in cui sono stati realizzati, si ritiene ottimale applicare due distinti coefficienti sia per la vetustà che per lo stato di conservazione:

**VETUSTA' ABITAZIONE** coefficiente utilizzato 0,75 per cui:

-abitazione €2.100,00x0,75= 1.575,00 €/mq

**VETUSTA' SERVIZI** coefficiente utilizzato 0,60 per cui:

-servizi esterni €2.100,00x0,60= 1.260,00 €/mq

**STATO DI CONSERVAZIONE PER L'ABITAZIONE** normale coefficiente utilizzato 0,80 per cui:

-abitazione 1.575,00x0,80=1.260,00 €/mq

**STATO DI CONSERVAZIONE PER I SERVIZI** scadente coefficiente utilizzato 0,50 per cui:

-abitazione 1.260,00x0,65=630,00 €/mq

#### 20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
ABITAZIONE mq	187,54	1.260,00	236.300,00
SERVIZI mq	10,24	630,00	6.451,20
TOTALE			242.751,60

Arrotondato a € 243.000,00 (duecentoquarantatremila/00 euro)



**ULTERIORE RIDUZIONE PER VENDITA DI QUOTA INDIVISA.**

Siccome il fabbricato viene colpito nella sua interezza, in quanto ciascuno degli esecutati è proprietario per la quota di 1/2, non si ritiene necessario applicare ulteriori riduzioni di quota.

**NOTA \* IL PREZZO DI MERCATO E' STATO CONFRONTATO ANCHE CON I VALORI OMI (I° SEMESTRE 2019) CHE PREVEDONO PER GLI IMMOBILI IN CONDIZIONI NORMALI:**

**“abitazione di tipo economica“ NELLA ZONA IN OGGETTO**

**MIN 1.100,00 MAX 1.400,00 €/mq,**

**VALORE LOCATIVO MIN 3,80 MAX 4,70 €/mq x MESE**

**20.7) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO**

VALORE DI STIMA DI BASE -----	. € 243.000,00
SPESE CONDOMINIALI -----	non presenti
SPESE CATASTALI -----	€ 6.000,00
OPERE DI RIPRISTINO (demolizione opere abusive) -----	€ 4.000,00
PRATICA DI SANATORIA EDIZLIA -----	€ 4.000,00
OBLAZIONE SANATORIA -----	€ 1.000,00
STATO DI POSSESSO -----	////
<b>VALORE DI STIMA CORRETTO---</b>	<b>(243.000,00-15.000,00)</b>
<b>=228.000,00 €</b>	



**RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA ( 10%) -  
euro 22.800,00**

**VALORE DI STIMA DEFINITIVO (228.000,00-22.800,00)=  
€ 205.200,00**

**Valore arrotondato € 205.000,00 (duecentocinquemila//00)**

**Valore locativo € 500,00 mensili (cinquecento//00) in condizioni  
normali.**

***21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE....  
COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.... PROVVEDA INOLTRE A  
VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI,DI ISCRIZIONE  
O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE,  
ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.***

Il fabbricato, di cui al presente lotto, è **catastalmente** intestato agli esecutati  
per le seguenti quote:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, **proprietario per la quota di 1/2, in regime di comunione dei  
beni con** \_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_  
**proprietaria per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con**  
\_\_\_\_\_:

di fabbricato censito al C.F. di Cesenatico al Foglio 35 particella 136 subalterno  
5 graffato al subalterno 6, ad uso residenziale, costituito da:

1)-abitazione con sviluppo al **piano terra** (corte esclusiva, scala esterna per  
l'accesso all'abitazione, scala interna di collegamento al piano primo e piano



terra, servizi *[ristrutturati senza titolo edilizio ricavando una nuova unità immobiliare]* oltre ad una lavanderia, un w.c., un ripostiglio ed un corridoio e ripostiglio con cantina in aderenza all'abitazione); **primo** (disimpegno, cucina-pranzo, soggiorno, n.2 camere, disimpegno, w.c., balcone, terrazzo con soprastante un piccolo corpo avente destinazione ripostiglio).

**L'abitazione**, viste anche le norme edilizie vigenti, **non è** divisibile.

***22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE***

Il fabbricato dista circa 2,00 km dal centro del paese [*chiesa*], 1,50 km dall'incrocio con la via Cesenatico (che collega Cesena con Cesenatico), e circa 8,00 Km dal centro del comune capoluogo [*inteso la sede del municipio in affaccio al canale leonardesco*].

Il contesto urbano della frazione di Sala, è costituito in prevalenza da lotti residenziali e terreni agricoli, sono inoltre presenti attività commerciali e di servizio quali negozi alimentari, banche, scuole primarie, ecc. E' servita da autobus di linea che la collegano al paese di Cesenatico e alla città di Cesena.

Il lotto pertinenziale al fabbricato (particella 136 con superficie catastale di mq.250 e superficie scoperta di circa 86 mq ripartita tra corte, camminamenti ed area per il posteggio dei veicoli [sul fronte strada]), ha un lato in affaccio diretto sulla via Campone Sala. Risulta recintato solo sul lato a confine con la particella 16 ed in parte con la particella (presumibilmente) 177, con la particella 543 la parete del servizio è stata realizzata a confine così come per la particella 597 con il quale il fabbricato è in aderenza e contiguo.

In riferimento al P.R.G. vigente, l'intera particella ricade in zona B1 nello



specifico “*zone residenziali di completamento a prevalente destinazione residenziale*” regolamentata dall’art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Non è dato certo la data di costruzione del fabbricato in quanto, in base alle ditte intestatarie dello stesso, la scrivente è potuta risalire alla documentazione urbanistica solo fino al 1971. (licenza edilizia per ampliamento di fabbricato esistente)

Trattasi di fabbricato del tipo contiguo [*si intende contiguo il fabbricato 'in linea' con altri fabbricati, adiacenti per contatto di almeno un lato, ma con diverse dimensioni, caratteristiche architettoniche e costruttive; fonte: "Il Catasto dei Fabbricati" - B. Polizzi*], avente, **presumibilmente**, un muro verticale “cielo-terra” in comune con il fabbricato insistente sulla particella 597. Si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo) per l’abitazione mentre il corpo accessorio (ad uso ripostiglio e cantina) ad esso aderente, posto sul retro, si sviluppa al solo piano terra.

La struttura portante dell’abitazione è in muratura ed i divisori interni sono in laterizio intonacati; sono inoltre presenti alcune pareti e controsoffitti in cartongesso.

Esternamente, sempre per quanto riguarda il fabbricato principale, risulta solo intonacato, mentre internamente le pareti sono tinteggiate.

I solai intermedi e quello di copertura sono in latero cemento.

Il manto di copertura è costituito da tegole di laterizio e/o similari.

Le grondaie sono in pvc.

Sul fronte strada il lotto non è recintato, lo spazio antistante al fabbricato viene utilizzato per il posteggio dei veicoli in quanto lo stesso è privo di autorimessa.

Tale porzione del lotto di pertinenza, utilizzato come posto auto, non risulta censito al catasto con specifica destinazione.



Per quanto riguarda il servizio, con sviluppo al solo piano terra, ha struttura portante in mattoni di laterizio per lo più a vista, il solaio di copertura (*presumibilmente originale*), costituito da travi e travetti in legno ed il manto di copertura in tegole di laterizio.

Al fabbricato si accede attraverso il percorso pedonale a lato del fabbricato (verso la particella 16), direttamente dalla strada pubblica. Sul fronte strada, il lotto è privo di recinzione.

L'accesso al fabbricato avviene mediante scala esterna, sul fianco del fabbricato, con pianerottolo di arrivo posto a circa 1,50 dal piano di calpestio della corte; una volta oltrepassata la porta di ingresso, ci si trova in un ulteriore pianerottolo della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo.

Risulta così composto:

**-al Piano Terra, con altezza interna di ml.2,95 per il fabbricato residenziale:** zona servizi sul retro dell'immobile principale, in cui sono stati ricavati un w.c., una lavanderia ed un vano utilizzato come ripostiglio; oltre alla scala di collegamento al pianerottolo "*ammezzato*" ed ad una zona abitativa sul fronte strada dove sono stati ricavati una cucina, un vano pranzo-soggiorno [*privo di aperture di illuminazione/areazione*], n.2 camere da letto, un disimpegno ed un w.c..

Le opere al piano terra sono state realizzate senza autorizzazione delle autorità competenti.

Da planimetria catastale e da tavola allegata all'ultimo titolo autorizzativo (Concessione in Sanatoria n.386/1991) il piano terra era adibito esclusivamente a servizio, e risultava costituito da due ripostigli, una lavanderia, un disimpegno e la scala di collegamento al piano primo.

In aderenza all'abitazione, sul retro del fabbricato principale, risulta in



planimetria, nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo (Concessione in Sanatoria n.386/1991), e in loco, un ripostiglio ad essa comunicante, ed all'interno dello stesso un vano avente destinazione "cantina".

**-al Piano Primo, con altezza interna di ml.3,00:** ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, soggiorno, n.2 camere da letto, disimpegno, w.c., balcone sul fronte strada, terrazzo con ripostiglio sul retro del fabbricato.

Dal terrazzo, con scala a pioli, si accede al sottotetto al solo scopo di eventuali interventi di manutenzione alla struttura del tetto.

Rispetto a quanto è stato rappresentato sia nella planimetria catastale che nella tavola allegata alla Concessione in Sanatoria n.386/1991, risulta demolita la parete divisoria tra l'ingresso e il disimpegno, ed ampliata la porta di accesso al soggiorno. Risultano inoltre invertite le destinazioni dei vani "soggiorno" e "letto" tra la planimetria catastale e la tavola allegata al condono di cui sopra.

Fatta eccezione del ripostiglio e della cantina sul retro del fabbricato residenziale, i materiali di finitura del fabbricato, sono tutti in discrete condizioni. Quelli del servizio sul retro sono tutti in mediocri condizioni (cedimenti della pavimentazioni, tubo di scarico a vista, ecc).

Sono stati riscontrati segni di umidità risalente e manifestazione di "muffa" nei vani posti al piano terra, risultano inoltre tracce di infiltrazioni di acqua nei vani sottostanti il terrazzo quali w.c., lavanderia e ripostiglio oltre a qualche zona del disimpegno.

## **FINITURE DEL FABBRICATO**

### **Per il Piano Terra:**

-i pavimenti ed i battiscopa nella lavanderia, nel w.c., nel corridoio, nel soggiorno-pranzo, nella cucina, nel disimpegno, nel w.c. e nell'attigua camera da letto sono in gres e/o similare; mentre quello dell'altra camera da letto è in



laminato finto legno di colore chiaro con battiscopa in legno bianco;

- il rivestimento del bagno è in gres e/o similare; anche la parete della camera da letto (a confine con l'attiguo fabbricato insistente sulla particella 597) è stata rivestita per quasi tutta l'altezza con mattonelle in gress e/o similare;
- le porte interne sono in legno tamburato con rivestimento di colore noce, le maniglie sono in alluminio di color argento;
- gli infissi interni sono in pvc di colore bianco, sono dotati di doppio vetro; le maniglie sono del medesimo materiale;
- gli infissi esterni, consistenti in scuroni, sono in alluminio di colore bianco;
- le porte-finestre delle camere, la finestra del w.c. realizzato nella zona abitabile e quella della cucina sono inoltre dotate di zanzariera;
- le finestre dei servizi, ubicate nel retro, sono prive di corpi oscuranti;
- i sanitari dei w.c./bagni sono in ceramica di colore bianco, del tipo “*a pavimento*”; il lavandino del w.c. nella zona servizi è poggiante di muretto in laterizio mentre quello nella parte adibita ad abitazione è incassato in mobile poggiante a terra. Entrambi i w.c. sono dotati di doccia, e tutti i sanitari sono completi di rubinetteria del tipo monocomando con miscelatore di colore argento;
- la scala interna che dal pianerottolo “*ammezzato*” permette il collegamento al piano terra è rivestita in piastrelle in gres e/o similare;
- tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- l'appartamento è dotato di impianti autonomi; l'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con corpi radianti in alluminio di colore bianco e tubazioni presumibilmente in rame, è dotato di propria caldaia posizionata nella cucina e funziona a gas metano avente anche la funzione di produzione dell'acqua calda; l'impianto elettrico e televisivo è del tipo sottotraccia, presumibilmente con



tubazioni e scatole in pvc. con frutti in pvc di vario colore;

-il ripostiglio “esterno” e la cantina hanno la pavimentazione in lastre di cemento, le pareti in mattoni a vista fatta eccezione di quella dell’abitazione, la porta di accesso dall’esterno è in legno.

-la scala esterna è rivestita in mattonelle in gres, presumibilmente del tipo antigelivo, ed è completa di parapetto e corrimano in ferro anodizzato;

-la pavimentazione esterna, sul fronte strada, è costituita da lastre in cemento e ghiaia verso il ciglio stradale, mentre quella del cortile laterale (verso la particella 16) è costituita da lastre di ghiaia lavata e piastrelle in gres presumibilmente del tipo antigelivo;

**Per il Piano Primo:**

-i pavimenti ed i battiscopa nel disimpegno, cucina, soggiorno e bagno sono in gres e/o similare; mentre quello delle camere da letto sono in laminato finto legno di colore chiaro con battiscopa in legno bianco;

-i rivestimenti del bagno e della cucina sono in gres e/o similare;

-il pavimento del balcone sul fronte strada è in mattonelle in gres e/o similare, del tipo antigelivo, mentre il terrazzo posto sul retro, alla data del sopralluogo, era privo di pavimentazione e vi era stato applicato un telo bentonitico impermeabilizzante e/o similare per ovviare le infiltrazioni di acqua piovana che stanno danneggiando il soffitto dei vani sottostanti;

-le porte interne sono in legno tamburato con rivestimento di colore bianco, le maniglie in alluminio sono di color argento;

-gli infissi interni sono in pvc di colore bianco, sono dotati di doppio vetro; le maniglie sono del medesimo materiale;

-gli infissi esterni, consistenti in scuroni solo sulla parete fronte strada, sono in alluminio di colore bianco, le restanti aperture sono dotate di tapparelle in pvc



sempre di colore bianco;

-le porte-finestre e le finestre sono inoltre dotate di zanzariera;

-i sanitari del bagno sono in ceramica di colore bianco, del tipo “*a pavimento*”;  
il lavandino è incassato in mobile poggiate a terra. E’ dotato di vasca.

Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria del tipo monocomando con miscelatore di colore argento;

-il balcone è completo di parapetto in ferro verniciato di colore bianco, mentre nel terrazzo, ancora da ultimare, è presente un parapetto in muratura intonacata con aperture su una ulteriore porzione di terrazzo privo di qualsiasi parapetto o dotazione per la sicurezza;

-l’appartamento è dotato di impianti autonomi; l’impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con corpi radianti in alluminio di colore bianco e tubazioni presumibilmente in rame, è dotato di propria caldaia posizionata nella cucina e funziona a gas metano avente anche la funzione di produzione dell’acqua calda; l’impianto elettrico e televisivo è del tipo sottotraccia, presumibilmente con tubazioni e scatole in pvc. e con frutti in pvc di colore bianco;

**Contatori:**

-il contatore del gas risulta ubicato in apposito contenitore sul fronte strada, lato particella 16;

-il contatore della luce risulta ubicato in apposita sulla parete esterna, fronte strada, lato particella 597;

Anche se gli appartamenti al piano terra e primo sono stati oggetto di recenti interventi edilizia (il piano terra è stato completamente ristrutturato trasformandolo da servizio ad abitazione), questi sono stati realizzati senza titoli edilizi e pertanto non sono risultano depositati, presso l’Ufficio Tecnico del



Comune di Cesenatico, le dichiarazioni di conformità degli stessi.

**Tenuto conto che non è stato possibile visionare alcuna “Dichiarazioni di Conformità” degli stessi** se e come esistenti, in questa sede l'Esperta **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

**Si consiglia, pertanto, al futuro acquirente, di 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 e di riscaldamento).

Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di pignoramento si presentava ben identificato ed identificabile, fatta accezione della porzione di confine con le particelle 16 e/o la 177.

Le **superfici lorde di seguito indicate**, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperta, **direttamente sulle piante quotate rappresentate nell'elaborato grafico** allegato all'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune, ossia la Concessine in Sanatoria n.386 del 15/06/1991 ed **orientativamente in scala 1:100**, e comunque confrontate con la planimetria catastale, lo sviluppo del Tipo Mappale (orientativamente in scala 1:200) depositati presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio e che con quanto rilevato in loco.

**Piano Terra mq 125,00 ca.** per l'**abitazione** oltre all'**attiguo servizio di mq. 33,00 ca.**, la **scala esterna di mq.4,80 ca** ed alla **corte esclusiva di mq 86,00 ca** (**area scoperta calpestabile, di cui parte sul fronte strada ed utilizzata come posto auto**).

**Piano Primo mq 88,00 ca.** per l'**abitazione** oltre al **balcone di mq.8,00 ca.**, al **terrazzo sul retro di mq.33,00 ca** ed al **ripostiglio** ivi presente di **mq.3,50 ca.**

All'interno dell'abitazione **sono state** riscontrate le seguenti difformità edilizie:

1)-il piano terra, oggetto di intervento edilizio di ristrutturazione, è stato anche



parzialmente trasformato da servizio ad abitazione, di fatto vi sono state ricavate n.2 camere da letto, una cucina, un soggiorno (privo di aperture che ne garantiscano luce diretta e ricambio d'aria), un disimpegno ed un w.c., il tutto nella parte del fabbricato verso il fronte strada; sul retro sono invece stati ricavati un w.c., una lavanderia, un ripostiglio e un corridoio;

2)-al piano primo sono state demolite alcune mazzette nel disimpegno/corridoio, ed ampliata la porta di accesso al soggiorno.

In riferimento alla tavola allegata alla Concessione in Sanatoria n.386/1991 depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, sono state riscontrate delle correzioni ed inserite delle quote a mano, senza l'aggiunta della firma e della data di tali "*modifiche*".

Inoltre la planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato rappresentato nel disegno allegato alla Concessione di cui sopra, in quanto risultano invertiti tra loro i vani soggiorno e letto.

Trattandosi di un unico fabbricato, non sussistono quote millesimali.

### **Confini:**

La particella 136, sulla quale sorge il fabbricato, confina a Nord con la particella 597 (ente urbano, sul quale sorge il fabbricato in aderenza a quello pignorato), ad Est con la via Campone Sala, a Sud con la particella 16 (ente urbano) e ad Ovest con la particella 543 (ente urbano).

Salvo se e/ forse altri.

\*\*\*

**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 di cui alla Concessione in Sanatoria n.386/1991 ed, ove occorra, anche in riferimento ai titoli precedenti e/o successivi e lo stato di fatto. Per quanto riguarda il diverso uso dei vani al piano primo, è sufficiente ripristinarne la destinazione autorizzata.

\*\*\*

Sarà discrezione dell'acquirente procedere eventualmente con la messa in pristino dei luoghi.

\*\*\*

### **CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Pertanto il fabbricato oggetto della presente procedura, **NON** si può ritenere che **nel loro stato attuale, sia conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visto anche i titoli edilizi sopra citati, fatta eccezione** per quanto meglio sopra descritto relativamente alle **opere difformi ripristinabili/sanabili** nel rispetto dell'attuale normativa vigente o, a discrezione dell'acquirente, mediante il ripristino dei luoghi, come da ultimo progetto autorizzato.

### **La superficie commerciale è di mq. 197,78**

La **superficie** di cui sopra, risulta da **misurazioni effettuate** dall'Esperta, **direttamente dalle piante quotate rappresentate disegno** allegato all'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune, ossia la Concessione in Sanatoria n.386/1991 ed **orientativamente in scala 1:100**, e comunque confrontate sia con la planimetria catastale (orientativamente in scala 1:200) depositata presso l'Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio che con quanto rilevato in loco.

**Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate,**





***PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI  
MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A  
RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE....***

A seguito di verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesenatico (FC)  
è emerso che gli esecutati hanno contratto matrimonio nel Comune di [REDACTED]  
( [REDACTED] ) il giorno [REDACTED].

**Annotazioni:**

Non sono riportate annotazioni

**(vedasi allegato 11)**

***26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA  
DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL  
DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI...***

Il sistema archiviazione dati del servizio anagrafico del Comune di Cesenatico  
non permette di effettuare una ricerca storica dei residenti utilizzando come  
parametro l'indirizzo ed il civico.

Pertanto ho potuto richiedere il solo il certificato contestuale di Residenza e  
Stato di Famiglia:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED];  
[REDACTED];  
[REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]  
(coniuge ed esecutata);  
[REDACTED] nato a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]  
[REDACTED] ( [REDACTED] );  
[REDACTED] nato a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]



[REDACTED] ( [REDACTED] );  
- nato a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]  
[REDACTED] ( [REDACTED] );  
- nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]  
[REDACTED] ( [REDACTED] );  
(vedasi allegato 12)

**27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLAERI CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE AVENTUALI DOMANDI GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA).**

In merito a quanto richiesto, all'Esperto Stimatore non risulta nulla da segnalare

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

Il fabbricato è intestato a persone fisiche per cui è soggetto ad imposta di registro.

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

Visto il termine concesso dal Giudice, 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 19 dicembre novembre non è stata richiesta la proroga del termine.



Si invia l'elaborato peritale con un ritardo di 9 giorni, rispetto al termine previsto.

**30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GG DELL'UDIENZA EX ART 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO ALLEGATO A, ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACI SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERILITA' DEL DEBITORE O ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO A DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO , NEL CASO DI PIGNORAMNTO DI QUOTA...**

Copia del presente elaborato peritale completa degli elaborati richiesti è stata depositata con un ritardo di nove giorni rispetto il termine assegnato.

**31) PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI ED AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO PEC, PROVVEDENDO INVECE 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, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERE SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO G.E. ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.**

Come richiesto la sottoscritta provvederà ad inviare comunicazione



dell'avvenuto deposito della relazione peritale, a mezzo pec, ai seguenti soggetti:

-Avvocato del Surrogante della parte procedente: [REDACTED], nella persona dell'avvocato [REDACTED] del Foro di [REDACTED] (mezzo pec: [REDACTED]);

-Avvocato degli esecutati, nella persona dell'avvocato [REDACTED] del Foro di [REDACTED] (mezzo pec: [REDACTED]);

-soggetti esecutati (agli indirizzi di residenza dedotti dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Cesenatico) :

[REDACTED] residente in [REDACTED] (FC) via [REDACTED]  
n. [REDACTED];

[REDACTED] residente in [REDACTED] (FC) via [REDACTED]  
n. [REDACTED];

-custode nominato [REDACTED] (mezzo pec [REDACTED]).

#### **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;

***ALLEGATI***

- 01)-Comunicazioni per sopralluogo**
  - 02)-Visure C.F., C.T, Estratto di mappa, planimetria, dati confinanti, ecc.**
  - 03)-Atti di provenienza**
  - 04)-Documentazione fotografica**
  - 05)-Visure ipotecarie**
  - 06)-esito ricerca contratto di locazione;**
  - 07)-Estratto tavole P.R.G.-P.S.C.**
  - 08)-Precedenti autorizzativi**
  - 09)-A.P.E.**
  - 10)-estratto di matrimonio**
  - 11)-codice fiscale**
  - 12)-estratto di matrimonio**
  - 13)-certificato di residenza**
- Allegato A**

**Cesena, il 26/11/2019**

**Il C.T.U.  
Taroni Geometra Alida**

