TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 169/2017 R.G.E. (vi è riunito R.G.E. 250/2017)

……..

CONTRO

……..- ……..-……..

Udienza del 18/07/2018 ore 9,30

Differita al 12/09/2018 ore 10,00

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. TAMARA PALMA

C.so A. Saffi n.48 – 48018 Faenza (RA)

Pec: tamara.palma@geopec.it

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n. 169/2017 - vi è riunito R.G.E. n. 250/2017

Udienza del 18/07/2018 ore 9,30

Differita al 12/09/2018 ore 10,00

A - DATI DI PIGNORAMENTO

R.G.E 169/2017 - Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 06/06/2017 Reg. Gen. n.9397 e Reg. Part. n.5989 a favore di …… e per esso …… nella sua qualità di procuratore con rappresentanza, rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] in Forlì (FC), sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili di proprietà dei Sig.ri ……, …… e ……, così descritti

1) Unità immobiliari site nel comune di Cervia (RA), Catasto dei Fabbricati, di proprietà del Signor …… **per l'intero (1/1):**

- **Foglio 34, particella 2428, sub 23, categoria C/6**, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 16 mq, rendita Euro 94,00, indirizzo via Monte Cimone, Piano S1;
- **Foglio 34, particella 2442, sub 2**, **categoria C/6**, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita Euro 63,83, indirizzo via Monte Cimone, Piano T;
- **Foglio 34, particella 2442, sub 3**, **categoria C/6**, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 63, 83, indirizzo via Monte Cimone, Piano T;
- **Foglio 33 particella 1935, sub 4, categoria B/5**, classe 4, consistenza 420 mq, superficie catastale totale 136 mq, rendita Euro 325,37, indirizzo via delle Gardenie n. 5, piano T.

2) Unità immobiliari site nel comune di Cervia (RA), Catasto dei Fabbricati, di proprietà del Signor …… **per l'intero (1/1):**

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- **Foglio 43, particella 2036, sub 10**, **categoria A/3,** classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 46, mq. (totale escluse aree scoperte: 46 mq), rendita Euro 352,48, indirizzo Lungomare Grazia Deledda n. 54, piano T;

- Foglio 43, particella 2036, sub 12, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 81 mq. (totale escluse aree scoperte: 73 mq), rendita Euro 653,32, indirizzo Lungomare Grazia Deledda n. 108, piano 1;

- Foglio 43, particella 2036, sub 14, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 81 mq. (totale escluse aree scoperte: 73 mq), rendita Euro 653,32, indirizzo Lungomare Grazia Deledda n. 108, piano 2;

- Foglio 43, particella 2036, sub 20, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita Euro 34,86, indirizzo Lungomare Grazia Deledda n. 54, piano S1;

- foglio 43, particella 2036, sub 21, categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita Euro 42,61, indirizzo Lungomare Grazia Deledda n. 54, piano S1;

- Foglio 43, particella 2036, sub 22, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita Euro 34,86, indirizzo Lungomare Grazia Deledda n. 54 piano S1;

- Foglio 43, particella 2036, sub 29, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 59 mq. (totale escluse aree scoperte: 58 mq), rendita Euro 298,25, indirizzo Lungomare Grazia Deledda n. 108, piano 3;

- Foglio 43, particella 2036, sub 34, categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 4 mq, rendita Euro 50,35, indirizzo Lungomare Grazia Deledda n. 108 piano 3;

- Foglio 43, particella 1661, sub 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita Euro 69,15, indirizzo Viale Milazzo n. 88 piano S1;

- Foglio 43, particella 1661, sub 11, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 87 mq. (totale escluse aree scoperte: 78 mq), rendita Euro 453,19, indirizzo Viale Milazzo n. 88 piano T;

- Foglio 43, particella 1661, sub 23, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita Euro 49,99, indirizzo Viale Milazzo n. 88 piano T.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

3) Unità immobiliari site nel comune di Cervia (RA), Catasto dei Fabbricati, di proprietà del Signor …… **per l'intero (1/1):**

- Foglio 43, particella 1179, sub 32, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 106 mq. (totale escluse aree scoperte: 99 mq), rendita Euro 772,10, indirizzo Via Pinarella n.1/A, piano S1-T-2-3-2;

- Foglio 43, particella 1179, sub 33, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita Euro 74,37, indirizzo Via Pinarella n.1/A piano T;

- Foglio 43, particella 1179, sub 34, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 106 mq. (totale escluse aree scoperte: 98 mq), rendita Euro 772,10, indirizzo Via Pinarella n.1/B, piano S1-T-2-3-2;

- Foglio 43, particella 1179, sub 35, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita Euro 74,37, indirizzo Via Pinarella n.1/B piano T;

- Foglio 43, particella 1244, sub 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita Euro 72,72, indirizzo Via Pinarella piano T;

- Foglio 43, particella 1244, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 142 mq. (totale escluse aree scoperte: 136 mq), rendita Euro 654,61, indirizzo Via Pinarella, piano S1-T-1.

R.G.E. 250/2017 riunita alla **R.G.E. 169/2017** - Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 13/09/2017 Reg. Gen. n. 16113 e Reg. Part. n. 10694 a favore di …… rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente dagli Avv. [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultima in Ravenna, Viale della Lirica n.61 è stata pignorata per la **quota 1/1 di piena proprietà spettante al Signor** …… **su fabbricati siti nel comune di Cervia (RA) e Censiti al catasto fabbricati di detto comune al Foglio 33, particella 1935, subbi 3 Categoria D/8, 2 categoria C/6 e 1 corte.**

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Nella Nota di trascrizione nella Sezione D:

"Si precisa che il bene n.1 della unità negoziale 1 precedentemente era censito al Catasto Urbano del Comune di Cervia al Foglio 33, particella 1935, sub 3, categoria D/8, sub 2 categoria C/6, sub 1 corte…omissis"..

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

Per le caratteristiche degli immobili, la diversa ubicazione sul territorio del Comune di Cervia, le dotazioni impiantistiche che accomunano alcuni immobili e alcuni abusi presenti si propone seguente suddivisione:

LOTTO 1 – n. 1 garage e n. 2 posti auto in Via Monte Cimone n. 16 **Pag. 11**

LOTTO 2 – n. 1 fabbricato adibito ad asilo in Via delle Gardenie n.5 **Pag. 19**

LOTTO 3 – n. 4 unità appartamenti e n. 4 depositi in Lungomare Grazia Deledda n.108 **Pag. 30**

LOTTO 4 – n. 1 appartamento e n. 2 posti auto in viale Milazzo n. 88 **Pag. 49**

LOTTO 5 – n. 1 villetta a schiera e n. 1 garage in via Pinarella n.1/A **Pag. 59**

LOTTO 6 – n. 1 villetta a schiera e n. 1 garage in via Pinarella n.1/B **Pag. 70**

LOTTO 7 – n. 1 villetta a schiera e n. 1 garage in via Pinarella n. 65 **Pag. 81**

IN SEGUITO LA RELAZIONE PERITALE PROCEDE CON

TUTTI I CAPITOLI PER OGNI RISPETTIVO LOTTO

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

C - CONSISTENZA E UBICAZIONE – LOTTO 1

Piena proprietà di n. 1 garage e n. 2 posti auto in complesso residenziale denominato "Borgo dei Salinari" costituito da n. 3 fabbricati con un'area a parcheggio privato limitrofa, il tutto sito in Via Monte Cimone, nella zona in prossimità del centro di Pinarella di Cervia.

Il garage è ubicato nel locale rimessa al piano seminterrato del fabbricato "A", al civico n. 16 del Lotto 2 (come identificato negli stralci di urbanizzazione), costruito negli anni 2007-2009. I due posti auto scoperti adiacenti, sono ubicati nel parcheggio privato adiacente ai complesso edilizio, con accesso regolamentato da sbarre di chiusura. Superficie Lorda garage mq 16,00 altezza ml 2,45, superficie posti auto mq 12,00 e mq 13,00.

D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO 1

Alla data del 19/04/2018 gli immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati Comune di Cervia (RA)

- **GARAGE** - **Foglio 34 Mapp 2428, Sub 23**, Via Monte Cimone, piano S1, Cat. C/6, classe 4, consistenza 13 mq, Superficie catastale 16 mq, Rendita catastale Euro 94,00

Il fabbricato di cui l'unità è parte insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cervia: **Foglio 34 Mapp 2428,** Ente urbano di Sup. 5.630 mq

Parti comuni:

Foglio 34, Mapp. 2428, Sub 1, PT, Via Monte Cimone, B.C.N.C. (CORSELLO PEDONALE, A AIUOLE) A TUTTI I SUB

Foglio 34, Mapp. 2428, Sub 3, PT, Via Monte Cimone, BCNC (INGRESSO CARRABILE FAB A-B) DAL SUB 9 AL 15,114, 128, DAL 18 AL 28, 112, DAL 124 AL 127, 86, DAL 129 AL 131, DAL 134 AL 144, 87, 63,168,169 – DAL 29 AL 36, 145, DAL 39 AL 42, DAL 146 AL 152, DAL 64 AL 67, 122, DAL 94 AL 97, DAL 69 AL 72.

Foglio 34, Mapp. 2428, Sub 4, PS1-T, Via Monte Cimone, BCNC (RAMPA, CORSIA DI MANOVRA FAB A) DAL SUB 9 AL 15,114, 128, DAL 18 AL 28, 112, DAL 124 AL 127, 86, DAL 129 AL 131, DAL 134 AL 144, 87, 63,168,169.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Foglio 34, Mapp. 2428, Sub 161, PS1-T-1, Via Monte Cimone n.16, BCNC (CORSELLO PEDONALE, VANO SCALA FAB A) DAL SUB 9 AL 15,114, 128, DAL 18 AL 28, 112, DAL 124 AL 127, 86, DAL 129 AL 131, DAL 134 AL 144, 87, 63,168,169.

- **POSTO AUTO SCOPERTO** - **Foglio 34, Mapp 2442, Sub 2**, Via Monte Cimone, piano T, Cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, Superficie catastale 12 mq, Rendita catastale Euro 63,83

- **POSTO AUTO SCOPERTO** - **Foglio 34, Mapp 2442, Sub 3**, Via Monte Cimone, piano T, Cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita catastale Euro 63,83

Il fabbricato di cui l'unità è parte insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cervia: **Foglio 34, Mapp 2442,** Ente urbano di Sup. 612 mq

Parti comuni:

Foglio 34, Mapp. 2442, Sub 19, PT, Via Monte Cimone, BCNC (CORSIA DI MANOVRA-AIUOLA) A TUTTI I SUB.

E – CONFINI – LOTTO 1

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa:

- **il mapp. 2428** confina a Nord con mapp. 2342, a Nord- Est mapp. 2339 (terreni) e mapp. 1859 (edif.) ragione ……, a Sud con Via Monte Cimone, a Est con mapp. 2111 (terreno) ragione …… salvo altri;
- **il Sub 23 del mapp. 2428** confina con parti comuni su due lati (muri perimetrali), con sub 4 (B.C.N.C. rampa, corsia di manovra) e con sub 24 (garage) ragione ……, salvo altri;
- **il mapp. 2442** confina a Sud con Via Monte Cimone, a Nord - Ovest con mapp. 2111 (terreno) e a Est con mapp. 2375 (terreno) ragione ……, salvo altri;
- **il Sub 2 del mapp. 2442** confina con sub 19 (B.C.N.C. corsia di manovra, aiuola), con sub 3 ragione …… e con sub 1 (posto auto) ragioni …… – ……, salvo altri;
- **il Sub 3 del mapp. 2442** confina con sub 19 (B.C.N.C. corsia di manovra, aiuola), con sub 2 ragione …… e con sub 4 (posto auto) ragioni ……-……-.....-……., salvo altri.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

F - CORRISPONDENZA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / ATTO DI PIGNORAMENTO – LOTTO 1

I dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono.

G – PROPRIETÀ – LOTTO 1

Gli immobili oggetto di stima risultano TUTTI così intestati:

…….. nato a …….. – deceduto in data ……

Codice Fiscale **……..**

Proprieta` per 1/1.

H - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO – LOTTO 1

Durante il sopralluogo eseguito in data 10/04/2018, si è constatato che il garage e i posti auto scoperti in oggetto sono liberi e nella disponibilità della proprietà.

I - REGIME PATRIMONIALE – LOTTO 1

In data 16/12/2009 il sig. ……. nell'atto a rogito Dott. Notaio Giancarlo Pasi, in Ravenna, con Repertorio n.153703/35882, dichiarava di essere vedovo come risulta anche dalle verifiche presso l'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Cervia alla data del 28.03.2018.

J - PROVENIENZA – LOTTO 1

Con atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Giancarlo Pasi, in Ravenna, con Repertorio n.153703/35882 registrato a Ravenna in data 16/12/2009 al n. 9778 serie 1T, trascritto a Ravenna in data 21/12/2009 al Reg. Gen. n. 24224 e Reg. Part. n. 14379 nella PRIMA VENDITA il Sig. ……. acquistava, la piena proprietà degli immobili in oggetto, oltre ad altre unità, dalla ……. con sede in ……., rappresentata dal Sig. ……. quale Amministratore unico e legale rappresentante.

K - PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – LOTTO 1

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento a quanto riportato nell' atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Giancarlo Pasi, in Ravenna, con Repertorio n.153703/35882 sopracitato (allegato) che riporta di seguito:

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

"PREMETTONO…

- *con atto di compravendita ricevuto dal notaio dottor Giuseppe Romeo di Cervia in data 31 marzo 2003 repertorio N. 3692/2201 registrato a Ravenna Il 9 aprile 2003 al numero 1769 e trascritto Ravenna 10 aprile 2003 all'articolo N. 5422, la …… ha acquistato …… un terreno sito in comune di Cervia, via Caduti per la libertà, ora via Monte Cimone…omissis…*
- *l'edificabilità della zona è regolata dalla convenzione per l'attuazione del Piano particolareggiato conclusa con il comune di Cervia, la società venditrice e la Parrocchia di S. Maria Assunta di Cervia, stipulata con atto ricevuto dal notaio Dr. Giuseppe Romeo in data 25 luglio 2006 repertorio n. 9007/5722, registrato a Ravenna Il 3 agosto 2006 al n. 5635 e trascritto in data 4 agosto 2006 all'art. 13030 e variante al piano particolareggiato giusta convenzione integrativa con atto ricevuto dal notaio Dr. Giuseppe Romeo di Cervia in data 29 maggio 2009 repertorio n. 12683/8658 registrato a Ravenna il 10 giugno 2009 al n.46 35 ed ivi trascritto il giorno 11 giugno 2009 art. 6552;*
- *la società venditrice si impegna all'ultimazione di tutto quanto a posto a suo carico in base alla convenzione in attuazione del Piano particolareggiato ed in particolare all'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui al permesso di costruire n. 182 del 12 febbraio 2007 e variante di cui alla denuncia di inizio attività n. 440/F del 30 aprile 200 – pratica P.G. 23145. Le nuove strade di lottizzazione saranno cedute gratuitamente dalla società lottizzante al Comune di Cervia che da quel momento o dal momento del collaudo le prenderà in carico;*
- *le attività sopra descritte sono a carico esclusivo della società venditrice, la quale espressamente garantisce è manleva gli acquirenti, perché dalle appena citate obbligazioni non potrà derivare in capo agli acquirenti nessun onere e costo;*

PARTI COMUNI ALLE VENDITE

Nelle vendite sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni a norma di legge, del presente contratto e quanto possa considerarsi Comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ivi compresa la cabina elettrica censita al detto catasto fabbricati foglio 34 mappale 2435 sub 2; nonché ogni altra comproprietà risultanti dagli elaborati planimetrici sopra allegati se ed in quanto compatibile con le singole unità immobiliari.

L'uso l'amministrazione delle parti e cose comuni del complesso sono disciplinate norma di legge e dal vigente regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, predisposto dalla società venditrice la quale ha provveduto altresì alla nomina dell'amministratore condominiale che resterà in carica fino alla prima assemblea.

Le parti acquirenti dichiarano di aver ricevuto copia di detto regolamento e si impegnano per loro ed aventi causa a rispettarlo a seguito delle vendite come sopra perfezionate, la società venditrice trasferisce fin da oggi a ciascuna parte acquirente la piena proprietà dell'immobile rispettivamente acquistato, con ogni suo accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù e diritto inerente, ivi compresa la servitù in favore dell'Enel per l'accesso alla cabina, trascritta il 6 settembre 2007

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

art. 13099, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i patti, diritti, obblighi e servitù portanti ho richiamati nel sopracitato atto di provenienza.

Le parti acquirenti dichiarano di essere a conoscenza che:

- *i muri divisori tra le varie proprietà, gli scarichi e quant'altro sono comuni tra confinanti e dovranno pertanto essere mantenuti a spese comuni delle proprietà interessate;*
- *in dipendenza della costruzione del complesso, nonché per la migliore utilizzazione di ciascuna unità immobiliare si intendono costituite a reciproco favore è carico servitù di veduta, sporto, aria, luce, stillicidio, innesto e passaggio di tubazioni, impianto fognario, canalizzazioni e linee interrate o aeree, gasdotto, acquedotto ed elettrodotto, nonché tutte le altre servitù, anche se qui non espressamente indicate, nascenti ai sensi dell'art. 1062 c.c. a seguito del frazionamento dell'originaria unica proprietà;*
- *l'accesso alle aree pertinenziali dovrà essere liberamente consentito qualora ciò si rendesse necessario ai fini di manutenzione, ispezione o riparazione agli enti, servizi ed impianti comuni dei fabbricati."*

***Altre* Servitù** *(interessa i mappali 2110, 2115, 2112 dai quali per frazionamento e fusione sono originati gli attuali sui quali sorgono i fabbricati)*

Con Atto Notaio Carlo Cavicchioni Rep. 59863/14841 si costituisce servitù permanente e perpetua di Attraversamento di condotta fognaria sull'Area di Terreno distinta al Fg. 34 Mapp. 333 e 2120 a favore dei lotti retrostanti distinti al Fg. 34 Mapp. 1992,1993,1996,1999, 2090, 2108, 2110, 2112, 2115, 2121, 2123 e 1990, lotti di Proprietà di ……

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle risultanze in data 04/05/2018 a seguito delle verifiche effettuate presso l'Archivio dell'Anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere.

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Da quanto dichiarato dalla …… amministratrice del [redacted] di cui fa parte l'unità in oggetto alla data del 11/05/2018:

- il regolamento condominiale è contrattuale (allegato in copia);
- si forniscono bilancio consuntivo 2017 e bilancio preventivo 2018;
- non sono in previsione lavori straordinari;

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- è attiva polizza condominiale di cui si allega frontespizio;

- al momento non vi sono contenziosi in atto;

RENDICONTO ENTRATE USCITE 2017 *(dal 01/01/2017 al 31/12/2017)*

- SUB 23 autorimessa (distinta nelle tabelle di ripartizione come A20 - alla riga n.17)

Risulta un totale di spese di gestione ordinaria di importo Euro 98,36

Il saldo dell'anno 2017 è di Euro 2,02 a credito.

- SUB 2 e SUB 3 - posti auto (distinti nelle tabelle di ripartizione come PA - alla riga n.85)

Risulta un totale di spese di gestione ordinaria di importo Euro 57,44

Il saldo dell'anno 2017 è di Euro 2,25 a debito.

BILANCIO PREVENTIVO 2018 *(dal 01/01/2018 al 31/12/2018)*

- SUB 23 autorimessa (distinta nelle tabelle di ripartizione come A20 - alla riga n.17)

Risulta un totale di spese di gestione ordinaria di importo Euro 104,06 di cui **da versare Euro 102,04** con

1° rata scadenza 31/03/2018 di Euro 50,01

2° rata scadenza 31/07/2018 di Euro 52,03

- SUB 2 e SUB 3 - posti auto (distinti nelle tabelle di ripartizione come PA - alla riga n.85)

Risulta un totale di spese di gestione ordinaria di importo Euro 62,96 di cui **da versare Euro 62,96** con

1° rata scadenza 31/03/2018 di Euro ----

2° rata scadenza 31/07/2018 di Euro 62,96.

L - ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 1

(Aggiornamento al 09/07/2018)

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificati ipotecari e certificati storici immobili in data 12/06/2017 per procedimento RGE 169-2017 e Certificazione Notarile Dott. Notaio Enrico Lera con validità in data 29/09/2017 per Procedimento riunito RGE 250/2017 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della*

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

certificazione)

Formalita' pregiudizievoli gravanti

- **art. 2108/**03.09.2013 ipoteca giudiziale

- **art. 711/**01.04.2015 ipoteca giudiziale

- **art. 809/**09.04.2015 ipoteca giudiziale

- **art. 5989/**06.06.2017 pignoramento immobili

- **art. 10694/**13.09.2017 pignoramento immobili:

Contro: ……, nato a ……

Grava: 1/1 di piena proprietà su immobile in Cervia distinto al NCEU al Foglio 33 con la particella 1935 sub.4

N.B. per …… viene indicato come gravame anche l'ipoteca volontaria iscritta il 19 marzo 2010 al reg. part. 1169 la quale però così come il pignoramento trascritto il 22 aprile 2015 grava immobili estranei all'esecuzione (NCEU Cervia Foglio 34 particelle 2428 sub 144 – 2428 sub.142 – 2428 sub.27 e 2428 sub.28).

M – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO

CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI – LOTTO 1

A seguito degli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo rispetto alle planimetrie catastali si è riscontrato che:

- nel garage non vengono rappresentati i pilastri

- viene erroneamente indicata una seconda bocca di lupo sul lato lungo del muro perimetrale che nello stato di fatto non è presente;

- l'altezza del locale rimessa al piano primo sottostrada viene indicata nelle planimetrie di ml 2,40 e l'altezza misurata nello stato di fatto risulta ml 2,45 in generale e ml 2,31 sotto la trave in c.c.a.

- I posti auto corrispondono a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

N - INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – LOTTO 1

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Titoli edilizi

Presso gli Uffici del Settore Edilizia del Comune di Cervia si è presa visione dei seguenti titoli abilitativi e documentazione amministrativa:

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- **Permesso di Costruire N. 182** del 12.02.2007 Prot. 7340/07 Rif. Pratica Prot. n. 38821 del 27/07/2006 Pratica n. 1030/2006 per *"Opere di urbanizzazione in attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvata in data 16/02/2006, Delibera di C.C. N. 6 con destinazione d'Uso principale Urbanizzazione, in Via Caduti per la Libertà – Via Monte Amiata"* contestualmente con questo titolo viene realizzata anche la Cabina per la Fornitura dell'energia Elettrica*;*

- **Pratica Sismica N. D/45** Prot. 10902 del 28/02/2007 con Deposito per *"progetto Vasca di laminazione"*

- **DIA per Variante** Istr. **N. 440/F** Prot. n. 23145 del 30/04/2009 Pratica n.876/2009 alle Opere di Urbanizzazione *"Nuova Lottizzazione Gervasi per la non realizzazione del sottopasso ferroviario ciclopedonale e del percorso ciclabile nel Parco Urbano in zona Malva Sud* " a seguito di approvazione con Delibera C.C. N. 37 del 20/04/2009

- Certificato di Collaudo del 30/11/2012 P.G. 52290 Fasc. 2010/06.02/4 per *"Collaudo in data 17/03/2010 delle Opere Urbanizzazione in Attuazione del P.P.I.P. Via Caduti per la Libertà – Via Monte Amiata a Cervia"*

REALIZZAZIONE FABBRICATI "A – B – C"

- **Permesso di Costruire N. 787** del 18/06/2007 Prot. 31856 Rif. Pratica Prot. n. 38823 del 27/07/2006 (voltura del 31/03/2009) P.G. 17716 per *"Nuova edificazione di n. 2 edifici residenziali Lotti 2 e 3 e parcheggio privato in Attuazione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con Atto C.C. N. 6/2006"* – Integrazione del 09/11/2006 Prot. 56938

- Pratica Sismica N. D/164 Prot. 39852 del 30/07/2007 per *"Fabbricato di civile abitazione con dimensioni in pianta pari a 40,10 mt x 13,00 mt di 3 piani fuori terra oltre 1 piano interrato e 1 piano mansardato."*

- **DIA per Variante** Istr. **N. 460/F** Prot. n. 23855 del 05/05/2009 al PdC n. 787.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- **DIA** Istr. **N. 525/F** Prot. n. 22273 del 04/05/2007 per *"Recinzione esterna e passi pedonali e carrabili relativi ai Lotti 2 e 3"*

- **DIA per Variante** Istr. **N. 552/F** Prot. n. 28153 del 25/05/2009 alla DIA N. 525/F

- Richiesta Autorizzazioni Passi Carrai in data 25/05/2009 Prot. 2813 Pratica 767/2009 – 552/F e rilasciate in data 31/08/2009 Concessioni n. 3313 - n. 3316 - n. 3315 a servizio del Fabbricato A di Via Monte Cimone e a servizio del Parcheggio privato (a lato del fabbricato B).

- **DIA per Pratica VVF n. 38069** in data 17/06/2009 Prot. 8290 presentata al Comando Provinciale VVF Ravenna per *"Locale autorimessa privata sita in Via Monte Cimone n. 16"* - Riferimento alla Conformità del 12/10/2006 allegata alla richiesta di Permesso di Costruire

- Scheda tecnica Descrittiva con fine lavori parziale presentata in data 19/06/2009 con **Prot. 33017** Istruttoria n. 78/A /2009 per richiesta di rilascio di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, attestata a norma di legge per effetto del silenzio assenso dopo la decorrenza dei termini previsti dal L.R. 31/2002 Art. 20. Allegate alla richiesta: certificato di collaudo statico, cert. conformità L. 46/90, cert. conformità Gas, cert. conformità imp. Idrosanitario, collaudo ascensori, collaudo requisiti acustici passivi, AQE.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004 , n. 23, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

- Quanto segnalato in difformità alla rappresentazione grafica degli elaborati catastali risulta invece corrispondere allo stato legittimo degli elaborati progettuali di Variante della DIA N. 460/F, ovvero l'assenza della seconda apertura sul lato Est del muro perimetrale e la presenza dei pilastri in confine con l'altra rimessa adiacente. Per l'altezza interna del locale rimessa negli elaborati di progetto viene indicata in ml 2,40 e dove rilevata risulta circa ml 2,45 rientrerebbe quindi nel limite della tolleranza costruttiva. Per il solo aggiornamento catastale dell'esatta rappresentazione della planimetria del garage (sub 23) si stima per competenze professionali, diritti, contributo previdenziale e IVA un importo arrotondato di Euro 1.000.

Identificazione edilizia e urbanistica

I lotti Mapp. 2428 Mapp. 2442 che comprendono il fabbricato e il parcheggio scoperto privato, di

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

cui sono parte le unità oggetto di stima, è inserito urbanisticamente:

PRG – Art. 28 - DE3 “Spina” per nuovi servizi urbani

Idoneità all’uso

Il garage e i posti auto per quanto riscontrato durante il sopralluogo risultano idonei all’uso in riferimento alle rispettive destinazioni d’uso. Le certificazioni di conformità degli impianti sono state allegate alla richiesta di rilascio di Certificato di Conformità Edilizia e agibilità.

O - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE – LOTTO 1

Piena proprietà di un garage e due posti auto scoperti in parcheggio esterno all’area di pertinenza dei fabbricati nel complesso residenziale denominato “BORGO DEI SALINARI” sito a Cervia (RA) formato da n. 4 palazzine denominate con le lettere A, B, C, D e suddivisi in lotti, per un totale di n. 68 appartamenti di civile abitazione con relative autorimesse al piano interrato e posti auto scoperti in un parcheggio privato adiacente al fabbricato B. I fabbricati che compongono il Lotto 2 e 3, sono disposti all'interno dell'area fondiaria in maniera da disegnare una corte comune delimitata dagli edifici disposti a ferro di cavallo. Il garage identificato come Autorimessa n.20 è ubicato nell’edificio A al civ. 16 di Via Monte Cimone. Il complesso è totalmente delimitato, sul fronte strada da muretto intonacato e tinteggiato, con copertina in lastre di pietra e ringhiera in barre d'acciaio inox a disegno lineare e le recinzioni sui confini Nord e Est sono realizzate con rete metallica plastificata su pali in acciaio infissi su cordolo perimetrale in c.c.a. All'ingresso pedonale sono collocati cassette portalettere e nicchie contatori. Cancelli carrabili di tipo scorrevole con movimento comandato a distanza. L’area comune nella parte dell’ingresso pedonale è in parte a verde e in parte è costituita dai percorsi di accesso pavimentati con lastre di pietra grigia come il rivestimento della grande aiuola a giardino in fronte all’ingresso pedonale. L’illuminazione è realizzata con lampioncini a terra nel giardino e lampade a muro nei fabbricati. L’area di accesso alla rimessa interrata è pavimentata con lastre in pietra grigia e la rampa è c.c.a. è con finitura antisdrucciolo.

Il fabbricato A (nel quale si colloca il garage) ha struttura costituita da pilastri e telai piani in c.c.a.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

murature di tamponamento in laterizio internamente intonacate e tinteggiate, con finitura esterna di un cappotto sagomato a linee orizzontali tinteggiato e copertura con struttura mista, con tetto a falde e manto in elementi di laterizio. L'edificio è dotato di ascensore con sbarco anche al piano interrato del locale rimessa. L'androne condominiale è rivestito, compresa la scala, con lastre di pietra di totalità grigia. La pavimentazione nelle parti comuni e private del locale rimessa è in cemento industriale ed è presente un punto acqua fredda nel corridoio centrale.

Il garage è ubicato al piano interrato in fondo al corridoio posto sul lato sinistro che si individua accedendo dalla rampa carrabile, la chiusura è costituita da portone basculante in acciaio verniciato con pannellatura traforata per l'areazione del locale. É presente una finestra con infisso in alluminio verniciato sulla bocca di lupo chiusa nella parte soprastante da un grigliato metallico.
L'impianto elettrico presente è di tipo esterno. Superficie mq 13,00, altezza interna ml 2,50 c.a.
Ottimo lo stato conservativo sia interno dell'unità che esterno delle parti comuni del fabbricato anche in considerazione della recente edificazione del complesso.

I due posti auto esterni, attigui sono individuati nel parcheggio privato con accesso diretto su Via Monte Cimone, il cui accesso è regolamentato dalle sole sbarre ad apertura radiocomandata.
Il corsello di accesso è asfaltato e nei posti auto è stato utilizzata la pavimentazione in esagoni plastici inerbibili. Nel parcheggio è presente verde privato costituito da aiuole e alberature.
In considerazione al periodo costruttivo recente del complesso e delle opere di urbanizzazione ad esso connesse, lo stato conservativo del parcheggio e delle donazioni di verde e pavimentazione è più che buono.
Superficie arrotondata dei posti auto rispettivamente di mq 12 circa cadauno come rilevato. Si evidenzia, ai fini della stima che il parcheggio privato dove sono ubicati i posti auto non è interdetto all'ingresso pedonale e quindi sempre accessibili dalla pubblica via, fattore di cui tener conto oltre all'ubicazione rispetto ai fabbricati che compongono il complesso edilizio.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

P - CONSISTENZA COMMERCIALE

E STIMA DEL PIU PROBABILE VALORE DI MERCATO – LOTTO 1

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2017 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Cervia Fascia/zona Centrale/CERVIA ZONA RETROBALNEARE – Codice di zona B5 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale per:

- Box compresi tra 1.750,00 e 2.450,00 Euro/mq, oltre ad altre informazioni reperite da esperti del settore riportano per immobili analoghi quotazioni che oscillano tra 1.550,00 e 2.300,00 Euro/mq in stato conservativo Buono;
- Posti auto scoperti compresi tra 1.150,00 e 1.650,00 Euro/mq, oltre ad altre informazioni reperite da esperti del settore riportano per immobili analoghi quotazioni che oscillano tra 1.050,00 e 1.550,00 Euro/mq in stato conservativo Buono.

Considerato che i fabbricati di cui sono parte le unità in oggetto sono ubicati proprio nell'estremo confine della zona di riferimento nell'attribuzione dei valori si ritiene di riportare anche le quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2017 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) della zona limitrofa Fascia/zona Periferica/CERVIA ZONA TERME E MALVA – Codice di zona D2 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale per:

- Box compresi tra 1.100,00 e 1.550,00 Euro/mq;
- Posti auto scoperti compresi tra 650,00 e 930,00 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, del contesto immobiliare di cui sono parte, dell'ubicazione in base alla quale viene applicato per i posti auto esterni un coefficiente riduttivo per la distanza dal fabbricato principale, oltre allo stato dei versamenti delle spese condominiali a debito, aggiornato al 27/06/2018.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

RGE 169/2017 e riunita RGE 250/2017

LOTTO n. 1

Cervia – loc.tà Pinarella – Via Monte Cimone n.16

Garage e n. 2 posti auto scoperti facenti parte del complesso residenziale "Borgo dei salinari" di costruzione recente anni 2007-2010. Il garage è ubicato al piano primo sottostrada del fabbricato A e i due posti auto sono in un parcheggio privato limitrofo con apposite sbarre di regolamentazione degli accessi ma non interdetto al passaggio pedonale.

Individuazione Catastale e descrizione	*Superficie Lorda Mq*	*% di ragguaglio*	*SLV Mq*	*valore comm. €/mq per dest.*	*valore commerciale*
Fg 34 – Mapp. 2428 Sub 23					
Garage	16,0	100%	16,0	*1.900*	30.400,00
Fg 34 – Mapp. 2442 Sub 2					
Posto auto scoperto	12,0	100%	12,0	*800*	9.600,00
Fg 34 – Mapp. 2442 Sub 3					
Posto auto scoperto	12,0	100%	12,0	*800*	9.600,00
		Totale		Euro	49.600,00
a detrarre spese per aggiornamento catastale planimetria del garage				Euro	- 1.000,00
a detrarre spese condominiali a debito rate non versate				Euro	- 165,00
Totale				Euro	48.435,00
VALORE COMM. ARROT. N. 1 GARAGE E N. 2 POSTI AUTO				**Euro**	**48.000,00**
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	7.200,00
VALORE RIDOTTO				Euro	40.800,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 1				**Euro**	**41.000,00**

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

C - CONSISTENZA E UBICAZIONE – LOTTO 2

Piena proprietà di edificio indipendente con corte esclusiva di pertinenza, adibito a micro – nido locato per svolgimento di attività socio – educativa e ricreativa. Fabbricato costruito negli anni 1953-1955, ubicato in Via delle Gardenie n. 5 in zona Malva – Terme del Comune di Cervia. L'immobile disposto su unico piano terra – rialzato è costituito da (superfici arrotondate) portico di ingresso/filtro di mq 11,60 disimpegno, tre camere (sezioni), doppio servizio igienico, cucina, spogliatoio, disimpegno e locale multifunzione. Superficie lorda mq 124,50, Altezza interna da min. ml 2,60 (servizi) a massima ml 3,20 (locali principali). Corte esterna di pertinenza di mq 260,00 c.a.

D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO 2

Alla data del 19/04/2018 l'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati Comune di Cervia (RA)

- **SCUOLA - LABORATORIO** - **Foglio 33 Mapp 1935, Sub 4**, Via delle Gardenie n.5, piano T, Cat. B/5, classe 4, consistenza 420 mq, Superficie catastale totale 136 mq, Rendita catastale Euro 325,37

Il fabbricato insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cervia: **Foglio 33 Mapp. 1935,** Ente urbano di Sup. 400 mq.

L'unità immobiliare attuale identificata con unico sub 4 deriva da VARIAZIONE del 20/12/2011 protocollo n. RA0138419 in atti dal 20/12/2011 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 31158.1/2011) dai precedenti sub 1, sub 2, sub 3.

E – CONFINI – LOTTO 2

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa:

- **il mappale 1935** sul quale insiste il sub 4, confina a Nord con mapp. 1564 (edif.) ragione ……, a Est con Via delle Gardenie, a Sud con mapp. 2254 (edif.) ragione …… e a Ovest con mapp. 1922 (edf.) ragioni …….-…… , salvo altri.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

F - CORRISPONDENZA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / ATTO DI PIGNORAMENTO – LOTTO 2

I dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono. Nella Sezione D della nota di trascrizione art. 10694 "*si precisa che il bene n. 1 della unità negoziale 1 precedentemente era censito al catasto urbano del comune di Cervia al foglio 33, particella 1935, sub 3, cat. D/8, sub 2, cat. C/6, sub 1 corte, si precisa inoltre che il pignoramento è stato promosso da …… (C.F. ……) quale procuratrice speciale di ……".*

G – PROPRIETÀ – LOTTO 2

L'immobile oggetto di stima risulta così intestato:

…… nato a …… – deceduto in data ……

Codice Fiscale …… Proprieta` per 1/1.

H - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO – LOTTO 2

Durante il sopralluogo eseguito in data 10/04/2018, si è constatato che l'immobile è occupato dalla attività di micro – nido denominata "……" in forza di contratto di locazione commerciale.

I - REGIME PATRIMONIALE – LOTTO 2

- In data 04/05/2001 il sig. …… nell'atto a rogito Dott. Notaio Giorgio Mirri, in Ravenna, con Repertorio n.46800/11343 dichiarava di essere vedovo come risulta anche dalle verifiche presso l'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Cervia alla data del 28.03.2018

J - PROVENIENZA – LOTTO 2

Con atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Giorgio Mirri, in Ravenna, con Repertorio n.46800/11343 registrato a Ravenna in data 23/05/2001 al n. 1920, trascritto a Ravenna in data 05/05/2001 al Reg. Gen. n. 7455 e Reg. Part. n. 4515 il Sig. …… acquistava, la piena proprietà dell'immobile in oggetto, identificata come *"casa di civile abitazione di vecchia costruzione con terreno su cui insiste ed area cortilizia di pertinenza",* dai Sig.ri ……, ……, in rappresentanza per procura speciale della Sig.ra ……..

K - PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – LOTTO 2

Parti in comune, servitù e vincoli

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento a quanto riportato nell' atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Giorgio Mirri, in Ravenna, con Repertorio n.46800/11343 sopracitato (allegato) che riporta di seguito:

"3) La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto oggi si trova, con ogni sua accessione, soprastanza e pertinenza, fissi ed infissi, usi e comunioni, servitù attive e passive esistenti".

Verifiche esistenza contratti di locazione

Contratto di locazione N. 1107 Mod. 3 per l'immobile in oggetto

- Tipologia: ***Contratto di locazione commerciale - ai sensi delle disposizioni della Legge 392/1978.***

Immobile sito in Via delle Gardenie n. 5 Cervia

Locatori: …… proprietario

Locatario: ……, via delle Gardenie 5 Cervia P.IVA ……

Stipulato: in data 10/01/2003 e registrato in data 06/02/2003 al N.1107 Mod. 3

Con Integrazione: SCRITTURA PRIVATA del 09/01/2018 registrata in data 28/02/2018 al N. 586 serie 3 per RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Durata: dal 10/01/2003 al 09/01/2009 con proroga fino al 09/01/2021

Importo del canone: attuale a partire dal 10/01/2018: Euro 4.800,00 annui pari a 400,00 Euro mensili.

Importo del canone: precedente fino al 09/01/2018: Euro 10.536,00 annui pari a 878,00 Euro mensili.

Deposito cauzionale: euro 1.600 produttiva di interessi legali da corrispondere al conduttore al termine della locazione.

Stato e modalità dei versamenti: il locatore versa con regolarità il canone locativo a mezzo domiciliazione bancaria entro il giorno 05 di ogni mese.

Valutazione della Congruità del canone di locazione rispetto ai canoni di mercato

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento a indagini di mercato e anche alle bache dati delle quotazioni (OMI) disponibili per il 2° semestre 2017 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Cervia nella Fascia/zona Periferica/CERVIA ZONA TERME E MALVA – Codice di zona D3 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di LOCAZIONE mensile per immobili al quale è assimilabile per caratteristiche e tipologia di *Abitazioni di tipo economico*, in stato conservativo *Normale*, compresi tra 4,5 Euro/mq e 6,4 Euro/mq.

In considerazione dell'epoca costruttiva del fabbricato (1953-55), delle finiture datate, dei numerosi lavori realizzati dal Locatario ai fini dell'esercizio dell'attività di asilo in essere per migliorare il confort e ai fini dell'osservanza delle norme vigenti per l'utilizzo dello stesso quale micro – nido, si considera congruo adottare un valore locativo di Euro 4,5 Euro/mq x mese di sup. lorda. Il valore del canone di locazione di mercato risulterebbe quindi:

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE					
Individuazione Catastale e descrizione	*Superficie Lorda Mq*	*% di ragguaglio*	*SLV Mq*	*valore locativo €/mq per dest.*	*canone di locazione*
Foglio 33 Mappale 1935 ***Sub: 4***					
Locali principali	124,5	100%	124,5		
Ingresso – zona filtro (loggia)	11,60	25%	2,9		
Corte	260,0	*5%*	13,0		
		Totale	*140,4*	*4,5*	631,80
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE				**Euro**	**630,00**

Il canone attuale ridotto a Euro 400,00 mensili, per accordo delle parti, fino al termine di proroga del contratto previsto in data 09/01/2021, si ritiene possa considerarsi accettabile considerando gli eventuali costi presunti per periodi di sfitto o inesigibilità del canone e tenendo presente che l'immobile locato con l'attuale destinazione urbanistica e catastale, presenta profili di rischio diversi rispetto alla media del mercato. Una riconversione a civile abitazione comporterebbe dei costi in termini di competenze tecniche, pratiche edilizie da istruire, diritti e costi per l'aggiornamento

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

catastale, che assorbirebbero in tutto o per la maggior parte la differenza tra canone attuale regolarmente corrisposto e canone di mercato congruo stimato per il rimanente periodo di validità della locazione.

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Non vi è condominio.

L - ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 2

(Aggiornamento al 09/07/2018)

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificati ipotecari e certificati storici immobili in data 12/06/2017 per procedimento RGE 169-2017 e Certificazione Notarile Dott. Notaio Enrico Lera con validità in data 29/09/2017 per Procedimento riunito RGE 250/2017 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

Formalita' pregiudizievoli gravanti

- **art. 2108/**03.09.2013 ipoteca giudiziale
- **art. 711/**01.04.2015 ipoteca giudiziale
- **art. 809/**09.04.2015 ipoteca giudiziale
- **art. 5989/**06.06.2017 pignoramento immobili
- **art. 10694/**13.09.2017 pignoramento immobili

Contro: ……, nato a ……

Grava: 1/1 di piena proprietà su immobile in Cervia distinto al NCEU al Foglio 33 con la particella 1935 sub.4

N.B. per …… viene indicato come gravame anche l'ipoteca volontaria iscritta il 19 marzo 2010 al reg. part. 1169 la quale però così come il pignoramento trascritto il 22 aprile 2015 grava immobili estranei all'esecuzione (NCEU Cervia Foglio 34 particelle 2428 sub 144 – 2428 sub.142 – 2428 sub.27 e 2428 sub.28).

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

M – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO

CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI – LOTTO 2

A seguito degli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo rispetto alle planimetrie catastali si è riscontrato i locali risultano corrispondenti alla planimetria catastale.

- Si evidenzia nel giardino lato Sud la presenza di un pergolato in legno in arredo privo di copertura e di una casetta in legno quale ripostiglio attrezzi sul lato Nord, non rappresentati nella planimetria.

N - INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – LOTTO 2

Titoli edilizi

Presso gli Uffici del Settore Edilizia del Comune di Cervia si è presa visione dei seguenti titoli abilitativi e documentazione amministrativa:

- **Concessione N. 412** rilasciata il 31/07/1953 Pratica Prot. N. 4769 del 27/07/1953 per "Nuova costruzione – ampliamento casa Via stradello Vicinale di Via Palazzo"

- **Abitabilità** rilasciata il 27/09/1955 per Via Gardenie, costruzione iniziata il 30/12/1954 e ultimata il 04/06/1955

- **Autorizzazione in sanatoria N. 1645** Prot. N. 46852/2002 in data 08/11/2002 Pratica prot. N. 27335 del 08/07/2002 per "*Esecuzione di chiusura a vetri di una veranda in un fabbricato di civile abitazione quale difformità alla Licenza edilizia n. 412 del 1953"* – Parere AUSL in data 07/08/2002 Prot. 4892 e Parere favorevole dell' Assessorato Pubblica Istruzione Prot.629 del 21/08/2002.

- **Concessione edilizia N. 290** rilasciata in data 12/12/2002 Pratica N.1394/A del 14/11/2002 Posiz. Archivio N. 1704 Prot. N. 45358 per "*Variazione funzione fabbricato ad uso civile abitazione in struttura da adibire a "Spazi bambini" in via delle Gardenie n. 5 Cervia."* – Comunicazione Inizio Lavori del 19/12/2002 Prot. 50661/S

- **Pratica sismica N. D/296** con Deposito Prot. 50533 del 19/12/2002 con fine lavori 09/01/2003

- Domanda per rilascio Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità presentata in data 14/01/2003 Venivano allegate alla pratica le dichiarazioni di Conformità degli impianti Gas / Idro-termosanitario/caldaia e Dichiarazione che l'attività non è soggetta a controllo da parte dei VVF ai sensi del Punto 85 del DM 16/02/1982 in quanto l'affollamento è inferiore a 100 persone presenti.

- **Certificato di Abitabilità N. 13** rilasciato in data 11/02/2003 Prot. 5432 del "fabbricato ad uso

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

attività professionale di Accoglienza bimbi"

- **DIA Istrutt. N. 556/F** del 30/06/2011 Prot. N. 28233 per *"Ristrutturazione edilizia parziale di fabbricato destinato ad attività professionale (da spazio bambini) in base al GF III e con cambio di funzione a Micro – Nido"* Il progetto prevedeva modifiche interne ai vani ed un cappotto esterno di spessore 10 cm su una porzione del fabbricato lato Sud, il cappotto in deroga alle NTA/PRG ai sensi della delibera n 156/2008 per effetto della relazione tecnica allegata attestante la riduzione dell'indice di prestazione energetica sull'edificio gli indici edilizi del fabbricato. Invariati gli indici edilizi e la verifica dei parcheggi è per n. 3 stalli auto conservati.

- Istanza di Autorizzazione S/104/2011 Prot. 28854 del 04/07/2011 per *"Cerchiatura su muri portanti spess. 15 con Asseverazione ai sensi art. 10 comma 3 L.R. 19/2008 per opere che hanno rilevanza strutturale con Deposito"*

- **Pratica SUAP N. 324/2011** Prot. 51481 Pratica Edil. 556/F Rif. Prot. N. 28233/250/2011

- **SCIA in data 22/12/2011 Istrutt. N. 1002/R** per *"Cambio di destinazione da Spazio bimbi a Micro – Nido presentata telematicamente".*

- **Certificato di Agibilità n. 34 del 26/06/2013** Prot, N. 29093 Rit. Prot. N. 45941 del 18/10/2012 richiesta presentata telematicamente in data 18/10/2012 Prot. N. 45941

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004 , n. 23, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala la sola presenza di:

- un pergolato in legno privo di qualsiasi copertura nell'area esterna lato Sud, che si configura quale opera di edilizia libera (D.Lgs. 222/2016) "Elemento di arredo delle aree di pertinenza – area ludica"
- casetta in legno quale deposito attrezzi da giardino di dimensioni ml 1,80 x 1,70 c.a in adiacenza al confine lato Nord, che non osserva le distanze dai confini previste dal C.C. Si stima in Euro 200,00 a forfait il costo per la rimozione della stessa in considerazione alle limitate dimensioni e tipologia dei materiali.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Identificazione edilizia e urbanistica

Il lotto identificato con il mappale 1935 che comprende il fabbricato è inserito urbanisticamente:

PRG – Art. 25 - B1 - Area residenziale semintensiva - satura o di completamento

Idoneità all'uso

Per quanto riscontrato durante il sopralluogo l'immobile risulta idoneo all'uso in riferimento alla propria destinazione d'uso. Le certificazioni di conformità degli impianti sono state allegate alla richiesta di rilascio di Certificato di Conformità Edilizia e agibilità.

O - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE – LOTTO 2

Piena proprietà di fabbricato indipendente costruito negli anni 1953-1955 con corte esclusiva, originariamente a destinazione abitativa, sito in Via delle Gardenie n. 5 Cervia, in zona Malva, prevalentemente con fabbricati a destinazione residenziale. Attuale destinazione dell'immobile "Micro – nido", a seguito dei titoli autorizzativi richiesti e degli interventi di ristrutturazione sostenuti nel tempo anche dalla titolare dell'attività che vi si svolge e del contratto di locazione in atto. Il lotto è totalmente recintato con rete metallica plastificata su pali in acciaio infissi su cordolo perimetrale in c.c.a. per i 3 lati confinanti con altre proprietà e la recinzione di separazione della strada è realizzata con ringhiera di acciaio verniciato, posta sopra un muretto, in generale stato di ammaloramento dell'intonaco e della copertina soprastante in pietra. Gli ingressi sono costituiti da n. 1 cancello pedonale e n. 1 cancello carrabile di tipo scorrevole con apertura manuale, realizzati anch'essi in acciaio verniciato. La struttura del fabbricato, di unico piano fuori terra, è in muratura portante con pareti intonacate e tinteggiate sia esternamente che internamente, solai in latero cemento, copertura a falde con manto in elementi di laterizio. Nella parte lato Sud-Ovest esternamente è presente cappotto termico di spess. 10 cm, intonacato e tinteggiato realizzato nell'intervento di trasformazione dei precedenti locali a servizi in locali di cucina, bagno H, spogliatoio e locale multifunzione. Marciapiede perimetrale in cemento e rivestimento in lastre di pietra dello zoccolo dell'edificio, pavimentazione antistante l'ingresso realizzata in mattoncini autobloccanti in cls. La restante area esterna è a prato. Gronde e pluviali in lamiera di rame. Infissi misti (in legno verniciato e in alluminio verniciato) per gli interventi di parziale ristrutturazione,

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

hanno chiusure di tipo avvolgibile in PVC, non presenti ovunque. Sul fronte Est di ingresso è collocata rampa a norma L.13/89, con corrimano e balaustra in acciaio, di accesso al pianerottolo rialzato di due gradini della zona filtro (loggia chiusa con infissi).

L'edificio internamente è costituito da (superfici nette arrotondate): zona filtro di mq 10,40, disimpegno di mq 6,60, W.C. di mq 7,00, n.3 sezioni rispettivamente di mq 30,00, di mq 15,40, di mq 21,60, disimpegno di mq 2,20, locale colloqui mq 4,80, antibagno di mq 3,80 e bagno H di mq 4,30, cucina di 8,00. Altezze interne variabili per la presenza dei controsoffitti nelle diverse destinazioni dei locali, da minima ml 2,60 nei locali di servizio a massima ml 3,20 c.a nei locali di sezione.

Presenta internamente le seguenti finiture:

- pareti e soffitti tinteggiati, sia dove presenti con intonaco a civile sia dove sono presenti i controsoffitti in cartongesso;
- pavimenti in piastrelle di tipo ceramico;
- rivestimenti nei bagni e nella zona cucina in piastrelle di tipo ceramico;
- portoncino di ingresso originario in legno con inserti in vetro;
- vetrine di ingresso e porte finestre di accesso all'esterno in alluminio verniciato con vetro camera;
- porte interne di tipo misto di cui alcune più recenti;
- infissi presenti originari con telai a vetri in legno verniciato, con vetro semplice;
- infissi presenti nella parte oggetto dalla ristrutturazione parziale sia in alluminio verniciato che in legno con vetro camera;
- impianto termico con caldaia murale a gas installata nel locale ripostiglio – spogliatoio e radiatori di varie tipologie, in ghisa verniciati, in alluminio e in acciaio verniciato;
- bagno a servizio dei bambini con sanitari di formati adatti all'utilizzo specifico;
- bagno accessibile L. 13/89 con sanitari standard specifici completo di maniglioni di ausilio;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di varie tipologie;
- impianto di rilevazione fumi per la sicurezza antincendio;
- antenna TV presente.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

In generale lo stato conservativo esterno del fabbricato è mediocre, si denota la necessità di interventi di manutenzione del muretto della cancellata fronte strada, dei bancali, degli infissi in legno ancora presenti e delle facciate e dello sporto di gronda della copertura.

Manifesta la vetustà della struttura di circa 65 anni con cavillature e fessurazioni presenti in alcuni muri perimetrali. Impeccabile è lo stato generale di manutenzione e di pulizia degli ambienti interni e dell'area esterna tenuto dalla titolare dell'attività.

P - CONSISTENZA COMMERCIALE

E STIMA DEL PIU PROBABILE VALORE DI MERCATO – LOTTO 2

Per il procedimento di stima, la ricerca si è concentrata su tipologie di immobili il più possibile simili a quello oggetto di stima da operatori specializzati nel mercato immobiliare e ci si è indirizzati tra quelli a destinazione residenziale nella tipologia "abitazioni di tipo economico", "uffici" e quelli a destinazione terziaria.

Si fa quindi riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2017 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Cervia nella Fascia/zona Periferica/CERVIA ZONA TERME E MALVA – Codice di zona D3 – Microzona catastale 0 – riportanti valori per immobili al quale è assimilabile per caratteristiche e tipologia di *Abitazioni di tipo economico*, in stato conservativo *Normale*, compresi tra 1.550 Euro/mq e 2.200 Euro/mq e altre quotazioni per immobili a destinazione commerciale e uffici indicano valori compresi tra 1.340 Euro/mq e 1.870 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dell'ubicazione, della vetustà dell'immobile, dello stato conservativo e degli interventi realizzati dalla titolare dell'attività.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

RGE 169/2017 – vi è riunito il procedimento RGE 250/2017					
LOTTO n. 2					
Cervia –– Via delle Gardenie n.5					
Fabbricato indipendente con corte esclusiva adibito ad asilo costruito negli anni 1953 – 1955, su unico piano terra. Contratto di locazione di attività in atto.					
Individuazione Catastale e descrizione	*Superficie Lorda Mq*	*% di ragguaglio*	*SLV Mq*	*valore comm. €/mq per dest.*	*valore commerciale*
Foglio 33 Mappale 1935 Sub: 4					
Locali principali	124,5	100%	124,5		
Ingresso – zona filtro (loggia)	11,60	25%	2,9		
Corte	260,0	*5%*	13,0		
		Totale	*140,4*	*1.500*	210.600,00
a detrarre spese per la rimozione della casetta in legno a confine				Euro	- 200,00
Totale				Euro	210.400,00
VALORE COMMERCIALE ARROT. IMMOBILE IN OGGETTO				**Euro**	**210.000,00**
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	31.500,00
VALORE RIDOTTO				Euro	178.500,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 2				**Euro**	**178.000,00**

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

C - CONSISTENZA E UBICAZIONE – LOTTO 3

Piena proprietà di n. 4 appartamenti e relativi n. 4 servizi (n.3 cantine e n.1 sottotetto), in fabbricato condominiale denominato “Marechiaro” di complessivi n. 8 appartamenti, con area cortilizia di pertinenza adibita anche a parcheggio comune, il tutto ubicato in Cervia località Pinarella, Lungomare Grazia Deledda n. 108 (catastalmente viene indicato il civ. 54 per le cantine e l’appartamento a piano terra), a 30 mt circa dall’arenile. Edificio costruito dal 1971 -1973 di n. 3 piani fuori terra, oltre a sottotetto e un piano interrato destinato a servizi.

Gli appartamenti sono collocati a piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto. Dal piano primo dai rispettivi balconi sul lato Sud godono di vista mare.

Dal punto di vista impiantistico tutti gli appartamenti sono collegati con unico contatore gas con impianto centralizzato di riscaldamento non contabilizzato che serve questi ultimi. Unica anche è l’utenza dell’acqua e n. 2 appartamenti sono serviti anche da unico contatore anche per l’energia elettrica al quale sono collegati anche tutti i servizi del piano interrato. Presenza di abusi edilizi realizzati nelle cantine e nell’appartamento al piano terzo - sottotetto. Superficie lorda arrotondata dei n. 4 appartamenti rispettivamente mq 46,00 (PT), mq 72,70 (P1), mq 72,70 (P2), mq 59,60 (P3 sottotetto), escluso il piano terra gli appartamenti ai piani 1 e 2 hanno due balconi per totale mq 28 mq e al piano terzo terrazzini in abbaini per mq 3,70. Superficie lorda cantine al piano primo sottostrada totale mq 35,00, deposito al piano 3° sottotetto mq 4,00. Nell’area cortilizia condominiale risulta la possibilità di parcheggio per totale n. 7 autoveicoli da ripartirsi per i 4 appartamenti in oggetto, secondo quanto riferisce la proprietà.

D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO 3

Alla data del 19/04/2018 gli immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati Comune di Cervia (RA)

1. ABITAZIONE - **Foglio 43, Mapp. 2036, sub 10**, Cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 46 mq, Rendita catastale Euro 352,48, Lungomare Grazia Deledda n. 54 piano T;

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

2. ABITAZIONE - **Foglio 43, Mapp. 2036, sub 12**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 81 mq, Rendita catastale Euro 653,32, Lungomare Grazia Deledda n. 108 piano 1;
3. ABITAZIONE - **Foglio 43, Mapp. 2036, sub 14**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 81 mq, Rendita catastale Euro 653,32, Lungomare Grazia Deledda n. 108 piano 2;
4. ABITAZIONE - **Foglio 43, Mapp. 2036, sub 29**, Cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 59 mq, Rendita catastale Euro 298,25, Lungomare Grazia Deledda n. 108 piano 3;
5. DEPOSITO - **Foglio 43, Mapp. 2036, sub 20**, Cat. C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 11 mq, Rendita catastale Euro 34,86, Lungomare Grazia Deledda n. 54 piano S1;
6. DEPOSITO - **Foglio 43, Mapp. 2036, sub 21**, Cat. C/2, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 13 mq, Rendita catastale Euro 42,61, Lungomare Grazia Deledda n. 54 piano S1;
7. DEPOSITO - **Foglio 43, Mapp. 2036, sub 22**, Cat. C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 11 mq, Rendita catastale Euro 34,86, Lungomare Grazia Deledda n. 54 piano S1;
8. DEPOSITO - **Foglio 43, Mapp. 2036, sub 34**, Cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 4 mq, Rendita catastale Euro 50,35, Lungomare Grazia Deledda n. 108 piano 3.

Parti comuni

- Foglio 43, Mapp. 2036, sub 24, Lungomare Grazia Deledda n. 108, Piano T, B.C.N.C. (corte) a tutti i sub

- Foglio 43, Mapp. 2036, sub 25, Lungomare Grazia Deledda n.108, Piano S1, B.C.N.C. (disimpegno) ai sub. 20,21,22

- Foglio 43, Mapp. 2036, sub 27, Lungomare Grazia Deledda n.108 Piano S1-T1-2, B.C.N.C. (ingresso e vano scala) ai sub 10,11,12,13,14,15,17,18,20,21,22,29,34,35

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- Foglio 43, Mapp. 2036, sub 28 Lungomare Grazia Deledda n.108, Piano 2-3, B.C.N.C. (scala e pianerottolo) ai sub. 29,34,35

- Foglio 43, Mapp. 2036, sub 32 Lungomare Grazia Deledda n.108, Piano S1-T, B.C.N.C. (scala e disimpegno) a tutti i sub.

- Foglio 43, Mapp. 2036, sub 33 Lungomare Grazia Deledda n. 108, Piano S1, B.C.N.C. (centrale termica) a tutti i sub.

- Foglio 43, Mapp. 2036, sub 36 Lungomare Grazia Deledda n.108, Piano 3, B.C.N.C. (disimpegno) ai sub. 34,35.

Il fabbricato di cui le unità sono parte insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cervia: **Foglio 43 Mapp. 2036,** Ente urbano di Sup. 693 mq.

E – CONFINI – LOTTO 3

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa:

- **il mappale 2036** sul quale insiste il fabbricato, confina a Nord con mapp. 2037 (edif.), ragione ……, a Est con strada Lungomare Grazia Deledda, a Sud con mapp. 921 (edif.) multiproprietà, a Ovest con mapp. 185 (edf.) ragioni ……, salvo altri.
- Gli appartamenti e le cantine confinano con parti comuni (ingresso, vano scala, disimpegno, muri perimetrali e ragioni …… – ……, salvo altri.

F - CORRISPONDENZA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / ATTO DI PIGNORAMENTO – LOTTO 3

I dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono.

G – PROPRIETÀ – LOTTO 3

Tutti gli immobili oggetto di stima che costituiscono il lotto 3 risultano così intestati:

…… nato a …… Codice Fiscale ……

Proprieta` per 1/1

H - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO – LOTTO 3

Durante i sopralluoghi eseguiti in data 10/04/2018, si è constatato che gli immobili risultano liberi e nella disponibilità della proprietà.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

I - REGIME PATRIMONIALE – LOTTO 3

- In data 30/04/1967 nel registro degli Atti di matrimonio dell'anno 1967 parte 2 serie A al N. 227 del Comune di Cesena è stato registrato il matrimonio contratto dai Sig.ri ……. e ……. celebrato con rito cattolico;

- in data 27/02/2003 i coniugi, con atto a rogito Dott. Notaio Andrea Forlini in Ravenna Rep. 3167 del 27/02/2003, hanno scelto il regime di separazione dei beni;

- in data 07/07/2005 il sig. ……. nell'atto a rogito Dott. Notaio Antonio Porfiri in Cesena, con Repertorio n.193534/37259 dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta anche dalle verifiche presso l'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Cesena (FC) alla data del 30.03.2018.

J - PROVENIENZA – LOTTO 3

Con atto di divisione a rogito Dott. Notaio Antonio Porfiri in Cesena, con Repertorio n.193534/37259, registrato a Cesena in data 25/07/2005 al n. 315, serie 1V trascritto a Ravenna in data 29/07/2005 al Reg. Gen. n. 19247 e Reg. Part. n. 11738 i Sig.ri ……, ……. e il Sig. ……, avendo stabilito di procedere al volontario scioglimento della comunione, addivenivano alla volontaria divisione degli immobili, mediante assegnazione definitiva e irrevocabile al sig. ……. che accettava quanto segue: *"Porzioni del suddescritto fabbricato condominiale denominato "Marechiaro" sito in Comune di Cervia Lungomare Grazia Deledda n. 108, consistenti in: 4 appartamenti ubicati al piano terra, al piano primo, al piano secondo ed al piano terzo sottotetto, 3 proservizi-cantine ed un disimpegno piano sottostrada nonché proservizio cantina, vano scala e pianerottolo al piano terzo sottotetto, confinanti, nel complesso, con luoghi comuni da più, ragioni ……, unità immobiliari di cui alla successiva assegnazione, salvo altri, censite al catasto fabbricati del comune di Cervia, al foglio 43 (quarantatre), mappali numeri:*

= 2036 sub 10, P.T., categoria A/3, classe 2, vani 3,5, R.C. Euro 352,48;

= 2036 sub 12, P.1°, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, R.C. Euro 653,32;

= 2036 sub 14, P.2°, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, R.C. Euro 653,32;

= 2036 sub 29, P.3°, categoria A/3, classe 1, vani 3,5, R.C. Euro 298,25;

= 2036 sub 20, P.S1, categoria C/2, classe 2, mq 9, R.C. Euro 34,86;

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

= 2036 sub 21, P.S1, categoria C/2, classe 2, mq 11, R.C. Euro 42,61;

= 2036 sub 22, P.S1, categoria C/2, classe 2, mq 9, R.C. Euro 34,86;

= 2036 sub 30, P.3, categoria C/2, classe 2, mq 18, R.C. Euro 69,72;

= 2036 sub 25, P.S1, B.C.N.C. ai sub 20, 21 et 22 (disimpegno cantine);

= 2036 sub 28, P.3, B.C.N.C. ai sub 29 et 30 (vano scala e pianerottolo)."

SI SEGNALA CHE SECONDO L'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE IL SUB 28, P.2-3, B.C.N.C. RISULTA AI SUB 29, 34 E 35 (VANO SCALA E PIANEROTTOLO), IL SUB 35 È DEPOSITO INTESTATO A PANZAVOLTA AFRICO.

K - PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – LOTTO 3

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento a quanto riportato nell' atto di divisione a rogito Dott. Notaio Antonio Porfiri in Cesena, con Repertorio n.193534/37259 sopracitato (allegato) che riporta di seguito:

"Articolo 1 - I descritti immobili vengono assegnati e corpo, con tutte le relative accessioni e pertinenze, adiacenze, ragioni, diritti, usi, servitù attive e passive di qualsiasi specie, se e come esistono, derivanti anche dalla divisione come sopra effettuate, con espresso rinvio e riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano attualmente con le proporzionali quote di comproprietà pari a complessivi millesimi 533 per le unità assegnate a ……. e complessivi millesimi 324 per le unità immobiliari assegnate a ……., sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'Art. 1117 C.C. e della tabella millesimale allegata al regolamento di condominio che gli assegnatari dichiarano di ben conoscere ed accettare obbligandosi a rispettarlo per sè ed aventi causa, in particolare su quelle individuate nell'elaborato planimetrico del fabbricato depositato presso l'agenzia del Territorio di Ravenna Catasto Fabbricati, a corredo della variazione catastale n. 19926 del 24 giugno 2005…omissis…

Articolo 5 – Le parti si garantiscono vicendevolmente la proprietà e la libertà dei beni divisi ed assegnati e la libertà degli stessi da pesi, vincoli, oneri, privilegi, ipoteche e quanto altro di pregiudizievole; esiste trascrizione di citazione per scioglimento della comunione eseguita in data 10 aprile 1999 all'art. 3468 e rettificata in data 19 aprile 1999 all'art. 3857, a carico di ……., nato a Cesena il 22 ottobre 1936 ed a favore di ……., ……. e

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

……, precisandosì che con sentenza del Tribunale di Ravenna in data 19 novembre 2003, rep. N. 1531/2003, trascritta il 19 marzo 2004 all'art. 4588, ha avuto luogo lo scioglimento della comunione mediante assegnazione di beni a suddetto ……".

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle risultanze in data 04/05/2018 a seguito delle verifiche effettuate presso l'Archivio dell'Anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere in riferimento alle unità in oggetto.

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Da quanto dichiarato dall'Amministratore …… de "IL CONDOMINIO di …… & C. S.A.S." per il "Condominio MARECHIARO" di cui fanno parte le l'unità in oggetto alla data del 25.06.2018:

- il Regolamento condominiale è di tipo assembleare;

- non ci sono lavori straordinari approvati o in corso di approvazione;

- in allegato Consuntivo 2016/2017 e Preventivo 2017/2018 in corso

- al momento vi sono delle questioni tra i condomini per la gestione delle parti comuni in fase di ricorso dove il condominio "Marechiaro" ha vinto la prima fase processuale e di cui …… è nella parte condominiale;

- in allegato copia della polizza Globale Fabbricati stipulata con Reale Mutua e ultima quietanza pagata.

CONDOMINIO "MARECHIARO" STATO DI RIPARTO PERIODO 01.11.2016 - 31.10.2017

La posizione del Sig. ……, rappresenta tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione senza distinzione delle singole unità, come si evince dal Consuntivo, alla chiusura di bilancio si è evidenziato ***un credito pari ad € 1.351,34.*** *Le spese generali per la gestione ordinaria ammontano a Euro 1.217,22 annui e le spese straordinarie a Euro 827,57.*

CONDOMINIO "MARECHIARO" BILANCIO PREVENTIVO PERIODO 01.11.2017 - 31.10.2018

Il ***totale spese preventivato è pari ad € 2.954,55*** *così ripartito:*

- 1^ rata scadenza 13.12.2017 di ***Euro 125,93 versata***

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

***-** 2^ rata scadenza 31.03.2018 di **Euro 1.477,28 versata**.*

L - ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 3

(Aggiornamento al 09/07/2018)

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificati ipotecari e certificati storici immobili in data 12/06/2017 per procedimento RGE 169-2017 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

Formalita' pregiudizievoli gravanti

- **art. 3468/**10.04.1999 atto di citazione
- **art. 3857/**19.04.1999 atto di citazione in rettifica
- **art. 4588/**19.03.2004 atto giudiziario
- **art. 809/**09.04.2015 ipoteca giudiziale
- **art. 2011/**06.08.2015 ipoteca giudiziale
- **art. 2012/**06.08.2015 ipoteca giudiziale
- **art. 5989/**06.06.2017 pignoramento immobili.

M – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO

CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI – LOTTO 3

A seguito degli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo si è riscontrato quanto segue a confronto con le planimetrie catastali delle rispettive unità:

- *appartamento sub 10, P.T.* - assenza di parte del muro divisorio tramezzo della cucina, spallette murarie del disimpegno non indicate come non indicata è la finestra nel bagno;

- *appartamento sub 12, P.1* - spalletta muraria nella zona ingresso non indicata, muro tramezzo di delimitazione del bagno finestrato in posizione differente; spallette murarie nel disimpegno non indicate nelle corrette posizioni, nel balcone lato Nord non è indicato il cavedio della canna fumaria;

- *appartamento sub 14, P.2* - spalletta muraria nella zona ingresso non indicata, muro tramezzo di delimitazione del bagno finestrato in posizione differente; spallette murarie nel disimpegno non indicate nelle corrette posizioni, porta di una camera in posizione differente sul muro tramezzo; nel balcone lato Nord non è indicato il cavedio della canna fumaria*;*

- *appartamento sub 29, P.3* - muro tramezzo di delimitazione del WC finestrato in posizione

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

differente; differenze nella posizione dei tramezzi di delimitazione della parte di sottotetto nelle camera*;*

- *cantina sub 20, P.S1* - differenze nella posizione dei tramezzi di delimitazione con la cantina confinante della medesima ditta intestataria, non è indicato il finestrotto alto presente sul muro perimetrale;

- *cantina sub 21, P.S1* - differenze nella posizione dei tramezzi di delimitazione con la cantina confinante della medesima ditta intestataria, non sono indicati due finestrotti alti presenti sul muro perimetrale, presenza di muro divisorio interposto a circa metà del locale e presenza di una nuova porta di accesso su muro divisorio a confine con il disimpegno comune;

- *cantina sub 22, P.S1* – non è indicata una nicchia nel muro divisorio con altra unità sub 17 non di proprietà della ditta intestataria;

- *deposito sub 30, P.3* - i locali risultano corrispondenti alla planimetria catastale.

- *esternamente* non risulta rappresentata la tettoia sul lato Ovest a copertura della scala condominiale esterna di accesso alla centrale termica nel piano interrato;

- *rampa scala comune* da piano terra a piano interrato non corrispondente allo stato di fatto per ripartizione dei gradini.

N - INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – LOTTO 3

Titoli edilizi

Presso gli Uffici del Settore Edilizia del Comune di Cervia si è presa visione dei seguenti titoli abilitativi e documentazione amministrativa:

- Richiesta di rilascio di Licenza edilizia per *"Costruzione di casa ad uso civile abitazione con demolizione di fabbricato preesistente costruito con Licenza Edilizia N. 765/479 del 1971 e Licenza Edilzia n. 798/622 del 1973"* – **non** rilasciata in quanto in contrasto per le norme di PRG e mancanza di Nulla Osta dei VVF;

- **Licenza edilizia N. 765/479** del 30/10/1971

- Licenza edilizia in **variante N. 978/622** del 1973 per *"Casa di civile abitazione di 3 piani fuori terra"*

- Certificato di collaudo delle strutture in c.a. denunciate con Prot. N. 528 del 07/02/1973

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- **Certificato di Abitabilità N. 2** rilasciata il 12/01/1974

- **Concessione edilizia in sanatoria N. 629/1060** in data 10.12.1991 presentata con Prot. N. 5318 del 13.03.1986 per "*Cambio di destinazione d'uso da servizi ad abitazione, ampliamento di abitazione, realizzazione di abitazione nel sottotetto, realizzazione di locali Deposito tettoia sulla scala esterna di accesso alla centrale termica, variazioni esterne "*

- **DIA pratica edilizia N. 372/2005** istruttoria N. 1135/F in data 17.09.2004 Prot. N. 43887 per *"Sistemazioni interne e ricavo bagni interni ciechi al piano p1° e 2°",* fine lavori in data 24.01.2005 con presentazione della Scheda tecnica descrittiva

- **Atto di accertamento del servizio di vigilanza edilizia Prot. N. 47505** del 12.10.2004 a seguito del sopralluogo in data 28.07.2004, nel quale si rileva che le opere riscontrate non risultano strutturali. Seguente Avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 7 Legge 241 del 1990 con verbale di constatazione del 23.03.2004 dove si rilevano nel sottotetto le seguenti opere:

1) uno sostituzione lucernaio sul versante sud est della copertura e realizzazione del bagno

2) ampliamento del bagno

- Permesso di Costruire N. 1554 del 18.02.2007 Protocollo N. 65010 **pratica N. 550/2006-459 K** del 20.04. 2006 Prot. N. 20057 per Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 per *"Opere abusive realizzate nel Piano sottotetto con opere di adeguamento e manutenzione straordinaria in unità abitativa per ampliamento bagno e innalzamento dello stesso tramite realizzazione di abbaino rimozione di infissi interno e apertura per accesso al sottotetto ispezionabile, installazione di un lucernario in falda"* - Prescrizioni del servizio edilizia: si dovrà tamponare l'abbaino e ripristinare la parete del bagno

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004 , n. 23, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli abilitativi:

- *appartamento sub 10, P.T.* – muro tramezzo tra cucina e soggiorno non presente e nel disimpegno, non è rappresentato il cavedio per passaggio impianti/canna fumaria, la finestra del

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

bagno invece è rappresentata nella sanatoria del 1986;

- *appartamento sub 12, P.1* - spalletta muraria muro tramezzo nella zona ingresso non indicata, muro tramezzo di delimitazione del bagno finestrato in posizione differente; spallette murarie nel disimpegno non indicate nelle corrette posizioni, nel balcone lato Nord non è indicato il cavedio della canna fumaria;

- *appartamento sub 14, P.2* - spalletta muraria nella zona ingresso non indicata, muro tramezzo di delimitazione del bagno finestrato in posizione differente; spallette murarie nel disimpegno non indicate nelle corrette posizioni, porta di una camera in posizione differente sul muro tramezzo; nel balcone lato Nord non è indicato il cavedio della canna fumaria*;*

- *appartamento sub 29, P.3* - muro tramezzo di delimitazione del WC finestrato in posizione differente; differenze nella posizione dei tramezzi di delimitazione della parte di sottotetto nelle camera*;*

- *nelle cantine* differenze nella posizione dei tramezzi di delimitazione con la cantina confinante della medesima ditta intestataria, presenza di muro divisorio interposto a circa metà del locale e presenza di una nuova porta di accesso su muro divisorio a confine con il disimpegno comune, le aperture (finestrelle alte) sul muro perimetrale Nord sono rappresentate nella tavola della sanatoria del 1986 con differenze di larghezza dell'apertura e posizionamento. La tettoia a copertura della scala esterna di accesso alla locale interrato centrale termica è indicata;

- si segnala che rispetto alle rappresentazioni nei titoli abilitati e nelle planimetrie catastali la rampa di scala dal piano terra al piano interrato di accesso alle cantine non è esattamente corrispondente come numero e ripartizione dei gradini. Nel deposito al piano terzo come già segnalato nel verbale di sopralluogo vanno rimossi i sanitari presenti.

Per le difformità interne negli appartamenti e nelle cantine si può inquadrare il procedimento, di S.C.I.A. in sanatoria art. 17 comma 1 Accertamento di conformità con applicazione di sanzione di Euro 1.000 per ogni unità immobiliare e il ripristino a destinazione deposito del locale adibito a servizio igienico;

Per tali adempimenti per tutte le unità in oggetto e per i successivi aggiornamenti catastali si stima un importo arrotondato di *Euro 15.000,00* per competenze professionali comprensive di contributo previdenziale, IVA, diritti e bolli e oblazioni. Si ribadisce che per il servizio igienico al piano terzo

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

dovrà essere ripristinato il pannello in cartongesso di chiusura per il limite massimo raggiunto di volumetria e che non è concessa la realizzazione di ambienti abitativi al piano interrato. Questo è quanto riferisce il Settore Territorio del Comune di Cervia sulla base anche dell'esito dei sopralluoghi già eseguiti dal Reparto Vigilanza e Controllo Edilizia che dettavano le disposizioni per i ripristini necessari.

Identificazione edilizia e urbanistica

Il lotto identificato con il mappale 1935 che comprende il fabbricato è inserito urbanisticamente:

PRG – Art. 27 - DC1 - Area produttiva turistica di completamento destinata prevalentemente ad attività ricettive.

Idoneità all'uso

Durante il sopralluogo si è riscontrato che delle 4 unità abitative, 2 di queste e le cantine sono collegate sotto un unico contatore per la fornitura dell'energia elettrica per uso civile domestico di potenza minima. Per un normale utilizzo abitativo autonomo di entrambe le unità, tale potenza del contatore non risulta sufficiente per un utilizzo simultaneo di apparecchi utilizzatori. Quindi da rivedere la potenza contrattuale del contatore comune alle abitazioni o in alternativa provvedere alla modifica dell'impianto e richiedere all'Ente fornitore l'installazione di ulteriori contabilizzatori. Le certificazioni di conformità degli impianti non sono state fornite dalla proprietà né sono state prodotte presso gli uffici competenti allegate a titoli abilitativi. I costi per attuare le modifiche agli impianti idrico, gas ed elettrico, al fine di un utilizzo indipendente e funzionale delle singole unità saranno a carico del soggetto acquirente, compresa la verifica e la funzionalità degli stessi.

O - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE – LOTTO 3

Piena proprietà di N. 4 appartamenti e n. 4 cantine – deposito in edificio di tipo a destinazione residenziale denominato "Condominio MARECHIARO" ubicato sul Lungomare Grazia Deledda, località Pinarella di Cervia, al civico 108, all'altezza del bagno n.159. Il fabbricato è costituito da 3 piani fuori terra oltre a sottotetto abitabile e un piano interrato, costruito negli anni 1971 - 1973 con corte di pertinenza esclusiva. La palazzina non dotata di ascensore, ha struttura in c.c.a. a travi e pilastri, solai in latero cemento, tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati, tetto a falde con abbaini, copertura in manto di tegole in cemento, gronde e pluviali in lamiera di rame. Infissi di chiusura esterna prevalentemente costituite da tapparelle avvolgibili in PVC. Negli abbaini del

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

sottotetto sono presenti scuretti in PVC. La corte di pertinenza esclusiva del fabbricato è totalmente delimitata: sui fronti Nord - Sud e Ovest da rete metallica plastificata su pali e sul fronte Est/strada da un cancelletto pedonale e n. 2 cancelli carrabili di tipo scorrevole, di cui uno con apertura motorizzata radiocomandata, realizzati con profilati di acciaio zincati e elementi in cls che completano muretto e colonnine in muratura. La corte in generale è finita in battuto di ghiaia e con cordoli interrati in cls sono individuati a terra i posti auto comuni che sono stati ripartiti in uso alle singole unità. E' presente un vialetto in mattonelle di cls che collega il marciapiedi dell'edificio all'ingresso pedonale. Il marciapiede perimetrale costituito da soletta in c.c.a. presenta cedimenti in alcuni punti. L'ingresso condominiale è ubicato sul lato Sud ed è costituito da portoncino con telaio in alluminio anodizzato e inserti in vetro. Sul lato Ovest del fabbricato è presente una tettoia realizzata con mensole in acciaio e copertura realizzata con pannellatura grecata in lamiera, a protezione della scala esterna che conduce al piano interrato nel locale centrale termica dove sono ubicate le caldaie a gas a servizio delle 4 unità in oggetto. I balconi sono con soletta in c.c.a. e parapetti della stessa tipologia del muretto di recinzione fronte strada con colonnine in muratura e inserti in elementi di cls. Internamente il vano scala è rifinito in marmo come le pedate, le alzate e il battiscopa. La scala è completata da balaustra in acciaio verniciato e le aperture che rendono luminoso il vano sono realizzate con profilati di alluminio anodizzato e vetro.

In generale il fabbricato esternamente risulta ben mantenuto sia nei prospetti che nell'area esterna.

L'appartamento sub 10 al P.T. internamente è costituito da (superfici nette arrotondate): ingresso su soggiorno-cucina di mq 19,40, disimpegno di mq 1,70, bagno finestrato di mq 3,50 e una camera di mq 14,70. Altezza interna dei locali ml 3,00.

Presenta le seguenti finiture:

- pareti e soffitti tinteggiati,
- pavimenti in piastrelle di tipo ceramico;
- rivestimenti nei bagni e nella zona cucina in piastrelle di tipo ceramico;
- portoncino di ingresso in legno tamburato;
- ampie vetrate nel soggiorno e nella camera con infissi in alluminio anodizzato e vetro semplice con inferriate in acciaio zincato antintrusione;

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- infissi in generale in profilo di alluminio anodizzato e vetro semplice con cassonetti delle tapparelle in legno;
- nel bagno finestra in parte realizzata con vetrocemento e in parte costituita da infisso in legno verniciato;
- porte interne in legno tamburato colore naturale;
- bagno con box doccia e sanitari di tipo standard con rubinetterie monocomando;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nella centrale termica e radiatori in ghisa verniciati, non è presente il radiatore nel bagno;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard datati;
- impianto di climatizzazione recente con split a parete;
- impianto antenna TV di tipo condominiale.

In generale in buono stato conservativo, alcune finiture come gli infissi esterni e le porte interne denotano la vetustà del fabbricato.

L'appartamento sub 12 al P.1° interno 5, internamente è costituito da (superfici nette arrotondate): ingresso su soggiorno di mq 18,00 con balcone di mq 17,00 lato Sud con vista mare (si segnala che il pannello leggero divisorio di delimitazione della proprietà è posizionato oltre il limite del confine), cucina di mq 5,00, disimpegno di mq 4,00, bagno finestrato di mq 4,00, altro bagno cieco di mq 2,00, una camera di mq 14,70 con accesso al balcone lato Sud, altra camera di mq 13,00 con balcone di mq 11,sul lato Nord. Altezza interna dei locali ml 3,00.

Presenta le seguenti finiture:

- pareti e soffitti tinteggiati,
- pavimenti in piastrelle di tipo ceramico;
- rivestimenti nei bagni e nella zona cucina in piastrelle di tipo ceramico;
- portoncino di ingresso in legno tamburato;
- punto acqua nel balcone lato Sud;
- porte interne in legno tamburato colore naturale,
- bagni con sanitari di tipo standard, nel bagno finestrato doccia a pavimento e finiture datate, bagno cieco con box doccia e sanitari di tipo standard con rubinetterie monocomando con finiture

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

più recenti in quanto realizzato nel 2005;

- impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nella centrale termica e radiatori in ghisa verniciati,
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard datati;
- impianto di climatizzazione con split a parete.
- impianto antenna TV di tipo condominiale.

In generale in buono stato conservativo, alcune finiture come gli infissi esterni e le porte interne ad eccezione della porta del bagno più recente, denotano la vetustà del fabbricato.

L'appartamento sub 14 al P.2° interno 7, internamente è costituito da (superfici nette arrotondate): ingresso su soggiorno di mq 18,00 con balcone di mq 17,00 lato Sud con vista mare (si segnala che il pannello leggero divisorio di delimitazione della proprietà è posizionato oltre il limite del confine), cucina di mq 5,00, disimpegno di mq 4,60, bagno finestrato di mq 4,20, altro bagno cieco di mq 2,00, una camera di mq 14,00 con accesso al balcone lato Sud, altra camera di mq 13,00 con balcone di mq 11,sul lato Nord anch'esso con vista mare. Altezza interna dei locali ml 3,00.

Presenta le seguenti finiture:

- pareti e soffitti tinteggiati;
- pavimenti in piastrelle di tipo ceramico;
- rivestimenti nei bagni e nella zona cucina in piastrelle di tipo ceramico;
- portoncino di ingresso in legno tamburato;
- punto acqua nel balcone lato Sud;
- porte interne in legno tamburato colore naturale;
- bagni con sanitari di tipo standard, nel bagno finestrato doccia a pavimento e finiture datate, bagno cieco con box doccia e sanitari di tipo standard con rubinetterie monocomando con finiture più recenti in quanto realizzato nel 2005;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nella centrale termica e radiatori in ghisa verniciati;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard;

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- impianto di climatizzazione con split a parete.
- impianto antenna TV di tipo condominiale.

In generale in buono stato conservativo, alcune finiture come gli infissi esterni e le porte interne ad eccezione della porta del bagno più recente, denotano la vetustà del fabbricato

L'appartamento sub 29 al P.3° interno 8, internamente è costituito da (superfici nette arrotondate): ingresso su soggiorno - pranzo di mq 18,00 con terrazzino in abbaino di mq 1,50, camera di mq 17,00 con terrazzino in abbaino di mq 1,50, camera di mq 17,00 con terrazzino in abbaino di mq 1,00, w.c. di mq 3,00. Locale disimpegno-sottotetto di mq 3,20 dove è stato realizzato un secondo W.C. non autorizzato. Dai terrazzini vista mare.

Altezza interna media dei locali ml 2,10, altezza massima 3,0 negli abbaini, altezza minima ml 1,30-1,20 nei locali con destinazione abitativa.

Presenta le seguenti finiture:

- pareti e soffitti tinteggiati;
- pavimenti e rivestimenti nei bagni e nella cucina in piastrelle di tipo ceramico tipiche anni 70-80 a esclusione dei bagni nei quali sono più recenti;
- portoncino di ingresso in legno tamburato;
- porte interne in legno tamburato laccate;
- bagni con sanitari di tipo standard con rubinetterie monocomando, uno con box doccia;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nella centrale termica e radiatori verniciati;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard datati;
- impianto di climatizzazione con split a parete.
- impianto antenna TV di tipo condominiale.

In generale in discreto stato conservativo, per alcune infiltrazioni dalla copertura che hanno provocato il distacco in vari punti della tinteggiatura, in generale le finiture degli ambienti principali denotano la vetustà del fabbricato. Le opere realizzate nei bagni in assenza di autorizzazioni devono essere ripristinate allo stato autorizzato, come da verbale di sopralluogo redatto dagli organi di controllo della Vigilanza Edilizia.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Deposito sub 20 al P.S1° internamente è costituito da (superfici nette arrotondate) un locale di mq 8,50. Altezza interna ml 2,35.

Presenta le seguenti finiture:

- pareti e soffitti tinteggiati;
- pavimento in piastrelle di tipo ceramico;
- porta in legno tamburato;
- presente impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nella centrale termica e radiatori in acciaio verniciati;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard.

Deposito sub 21 al P.S1° internamente è costituito da (superfici nette arrotondate) un locale di mq 5,70 e un locale di mq 4,00 dove è stato realizzato un bagno senza autorizzazione realizzando un muro tramezzo circa a metà dell'unità. Altezza interna ml 2,35.

Presenta le seguenti finiture:

- pareti e soffitti tinteggiati;
- pavimento e rivestimento nel bagno in piastrelle di tipo ceramico;
- sanitari di tipo standard e box doccia;
- porte in legno tamburato;
- presente impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nella centrale termica e radiatori in acciaio verniciati;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard.

Deposito sub 22 al P.S1° internamente è costituito da (superfici nette arrotondate) un locale di mq 9,50. Altezza interna ml 2,33.

Presenta le seguenti finiture:

- pareti e soffitti tinteggiati;
- pavimento in piastrelle di tipo ceramico e piastrelle in una parete attrezzata con punto acqua e cottura;

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- porta in legno tamburato;
- presente impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nella centrale termica e radiatori in acciaio verniciati;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard.

Il disimpegno comune a sole queste unità del fabbricato ha accesso delimitato da cancelletto di sicurezza in acciaio verniciato. In generale in buono stato conservativo. Ripristini necessari dello stato legittimo.

Deposito sub 34 al P. 3° (sottotetto) internamente è costituito da (superfici nette arrotondate) un locale di mq 3,90 calcolato nella sola porzione con altezza maggiore di ml 1,50. Altezza minima ml 0,85 e massima ml 1,93. Per tetto a falde inclinate l'accesso all'ambiente avviene da un passaggio di altezza massima ml 1,50.

Presenta le seguenti finiture:

- pareti e soffitti tinteggiati;
- pavimento in piastrelle di tipo ceramico e piastrelle in una parete attrezzata a w.c. che deve essere rimossa come da esito del sopralluogo della Vigilanza Edilizia in merito alle opere abusive realizzate;
- porta in legno tamburato;
- impianto elettrico realizzato in modo provvisorio;
- lucernaio con infisso in legno.

In generale in buono stato conservativo. Ripristini necessari dello stato legittimo.

L'edificio in generale ha caratteristiche costruttive ordinarie per l'epoca di costruzione e si presenta in buono stato di manutenzione per quanto riguarda le parti esterne del fabbricato.

Gli appartamenti internamente possono considerarsi in parte ristrutturati e limitatamente ad alcuni ambienti o ad alcune finiture tipo i pavimenti.

Le finiture in generale sono modeste. In considerazione dell'ubicazione è rilevante la possibilità di parcheggio all'interno della corte comune condominiale essendo il condominio ad oggi sprovvisto di rimesse.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Nella determinazione del valore si terrà in considerazione inoltre l'assenza di ascensore nella palazzina.

P - CONSISTENZA COMMERCIALE

E STIMA DEL PIU PROBABILE VALORE DI MERCATO – LOTTO 3

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2017 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Cervia Fascia/zona Centrale/CERVIA ZONA BALNEARE – Codice di zona B4 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale riportanti valori per *Abitazioni di tipo economico*, in stato conservativo *Normale*, compresi tra 2.650 Euro/mq e 3.800 Euro/mq. Altre quotazioni per immobili simili indicano valori compresi tra 2.000 Euro/mq e 2.500 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, della vetustà dell'edificio, dell'ubicazione, dello stato particolare degli impianti delle unità non autonomi singolarmente e per i quali sarà necessario un intervento generale, oltre all'esistenza di un contenzioso civile non ancora concluso.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 169/2017 – vi è riunito il procedimento RGE 250/2017					
LOTTO n. 3					
Cervia –– Pinarella, Lungomare Grazia Deledda n. 108					
In fabbricato di tipo condominiale **n. 4 unità abitative** ai piani terra, primo, secondo e terzo sottotetto con vista mare, con rispettive **n. 4 cantine-depositi** dislocate tra piano interrato e piano terzo-sottotetto. Opere necessarie agli impianti delle utenze di luce, gas e acqua, ripristini di abusi non sanabili oltre a sanatorie necessarie. Possibilità di parcheggio nella corte condominiale. Stato degli immobili liberi.					
Individuazione Catastale e descrizione	*Superficie Lorda Mq*	*% di ragguaglio*	*SLV Mq*	*valore comm. €/mq per dest.*	*valore commerciale*
Foglio 43 Mappale 2036 Sub: 10					
Abitazione P.T. int. 2	46,0	100%	46,0		
Foglio 43 Mappale 2036 Sub: 12					
Abitazione P.1° int. 5	72, 7	100%	72,7		
Balcone lato Sud	17,0	30%	5,1		
Balcone lato Nord	11,0	25%	2,7		

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Foglio 43 Mappale 2036 Sub: 14					
Abitazione P.2° int. 7	72, 7	100%	72,7		
Balcone lato Sud	17,0	30%	5,1		
Balcone lato Nord	11,0	25%	2,7		
Foglio 43 Mappale 2036 Sub: 29					
Abitazione P.3° int. 8	59,6	100%	59,6		
Terrazzini in abbaino	3,7	30%	1,1		
Foglio 43 Mappale 2036 Sub: 20					
Cantina - deposito P.S1	11,0	25%	2,7		
Foglio 43 Mappale 2036 Sub: 21					
Cantina - deposito P.S1	13,0	25%	3,2		
Foglio 43 Mappale 2036 Sub: 22					
Cantina - deposito P.S1	11,0	25%	2,7		
Foglio 43 Mappale 2036 Sub: 22					
Cantina - deposito P.3°	4,0	25%	1,0		
		Totale	*277,3*	*2.000*	554.600,00
a detrarre costi stimati per le sanatorie e per i ripristini necessari				Euro	-15.000,00
Totale				Euro	539.600,00
VALORE COMMERCIALE ARROT. IMMOBILI DEL LOTTO 3				**Euro**	**540.000,00**
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	81.000,00
VALORE RIDOTTO				Euro	459.000,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 3				**Euro**	**460.000,00**

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

C - CONSISTENZA E UBICAZIONE – LOTTO 4

Piena proprietà di appartamento al piano terra, con entrata indipendente, corte di utilizzo esclusiva, n. 1 posto auto scoperto e n. 1 posto auto coperto nella rimessa interrata, in fabbricato residenziale denominato "Condominio Tania", sito Cervia località Pinarella, Viale Milazzo n. 88 e ingresso indipendente al civ. 2 di Viale Mercurio, distante in linea d'aria circa 400 mt dal mare. Edificio costruito dal 1995 -1997 di n. 2 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato a rimessa con 9 posti auto.

Superficie lorda arrotondata appartamento mq 80,00, porticato di mq 35,00, posto auto scoperto di mq 14,00 e posto auto coperto di mq 14,00. Ampia corte di utilizzo esclusivo a giardino di mq 335,00 circa con soli accessi pedonali. Immobili liberi.

D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO 4

Alla data del 19/04/2018 gli immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati Comune di Cervia (RA)

- ABITAZIONE - **Foglio 43, Mapp. 1661, sub 11**, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 87 mq, Rendita catastale Euro 453,19, Viale Milazzo n. 88 piano T;
- POSTO AUTO COPERTO - **Foglio 43, Mapp. 1661, sub 4**, Cat. C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 14 mq, Rendita catastale Euro 69,15, Viale Milazzo n. 88 piano S1;
- POSTO AUTO SCOPERTO - **Foglio 43, Mapp. 1661, sub 23**, Cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 14 mq, Rendita catastale Euro 49,99, Viale Milazzo n. 88 piano T;

Parti comuni

- Foglio 43, Mapp. 1661, sub 26, Viale Milazzo n. 88 P.T. B.C.N.C. corte comune a tutti i sub

- **Foglio 43, Mapp. 1661,** sub 27, Viale Milazzo n. 88 P.T. B.C.N.C. corte comune a tutti i sub

- Foglio 43, Mapp. 1661, sub 28, Viale Milazzo n. 88 P.T. B.C.N.C. corte comune a tutti i sub

- Foglio 43, Mapp. 1661, sub 30, Viale Milazzo n. 88 P.T. B.C.N.C. corte comune a tutti i sub

- Foglio 43, Mapp. 1661, sub 31, Viale Milazzo n.88 P.1S B.C.N.C. spazio di manovra comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- Foglio 43, Mapp. 1661, sub 32, Viale Milazzo n.88 1S-T1-2 B.C.N.C. ingresso - vano ascensore – vano SCALA- SALA MACCHINE A TUTTI I SUB.

Il fabbricato di cui le unità sono parte insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cervia: **Foglio 43 Mapp. 1661,** Ente urbano di Sup. 800 mq.

E – CONFINI – LOTTO 4

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa:

- **il mappale 1661** sul quale insiste il fabbricato, confina a Nord con Viale Milazzo, a Est con Viale Mercurio, a Sud con Via Giove e a Ovest con mapp. 1920 (edif.) ragioni …….. - ……. e con mapp. 667 (edif.) ragione ……. salvo altri.
- L'appartamento (sub 11) confina con sub 26 (B.C.N.C.), con sub 12 (abitazione al P.T.) ragione …….;
- Il posto auto coperto (sub 4) confina con sub 31 e sub 32 (B.C.N.C.), con sub 3 (posto auto) ragione ……;
- Il posto auto scoperto (sub 23) confina con sub 26 e sub 30 (B.C.N.C.), con sub 22 (posto auto) ragione ……, salvo altri.

F - CORRISPONDENZA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / ATTO DI PIGNORAMENTO – LOTTO 4

I dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono.

G – PROPRIETÀ – LOTTO 4

Tutti gli immobili oggetto di stima che costituiscono il lotto 4 risultano così intestati:

……. nato a ……. Codice Fiscale …….

Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni

H - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO – LOTTO 4

Durante i sopralluoghi eseguiti in data 10/04/2018 si è constatato che gli immobili risultano liberi e nella disponibilità della proprietà.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

I - REGIME PATRIMONIALE – LOTTO 4

- In data 30/04/1967 nel registro degli Atti di matrimonio dell'anno 1967 parte 2 serie A al N. 227 del Comune di Cesena è stato registrato il matrimonio contratto dai Sig.ri ……. e ……. celebrato con rito cattolico;

- in data 27/02/2003 i coniugi, con atto a rogito Dott. Notaio Andrea Forlini in Ravenna Rep. 3167 del 27/02/2003, hanno scelto il regime di separazione dei beni.

- in data 07/07/2005 il sig. ……. nell'atto a rogito Dott. Notaio Antonio Porfiri in Cesena, con Repertorio n.193534/37259 dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta anche dalle verifiche presso l'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Cesena (FC) alla data del 30.03.2018.

J - PROVENIENZA – LOTTO 4

Con atto a rogito Dott. Notaio Antonio Forlini in Cervia, con Repertorio n.3168/1593, registrato a Ravenna in data 27/02/2003 al n. 1054,serie 1T trascritto a Ravenna in data 28/02/2003 al Reg. Gen. n. 4962 e Reg. Part. n. 3365 il Sig. ……. che dichiarava di essere coniugato e di aver scelto il regime della separazione beni con atto a rogito Rep. N. 3167 precedente alla stipula di compravendita, acquistava la piena proprietà dei beni in oggetto dal Sig. …….

K - PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – LOTTO 4

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento a quanto riportato nell'atto a rogito Dott. Notaio Antonio Forlini in Cervia, con Repertorio n.3168/1593 sopracitato (allegato) che riporta di seguito:

*"PARTI COMUNI - La presente vendita, per patto espresso, avviene con il trasferimento a favore della parte acquirente della quota di comproprietà pari a millesimi **118,03** (centodiciotto virgola zero tre) connessa ai beni in contratto, sulle parti comuni dello stabile, tali per legge e/o convenzione.*

In ordine a detti enti comuni la parte venditrice dichiara e quella acquirente ne prende atto ed accetta, rinunciando a sollevare ogni e qualsiasi eccezione o pretesa di sorta, che:

- le porzioni di corte già recintate e distinte al N.C.E.U. del Comune di Cervia il foglio 43 n. 1661 sub 26, 27, 28 e 29, nonostante siano state indicate nell'elaborato planimetrico che, sottoscritto dalle parti e da me notaio al presente atto si allega sotto la lettera "D", come beni comuni non

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

censibili a tutti i subalterni, costituiscono in realtà pertinenze esclusive delle unità immobiliari distinte rispettivamente con i sub 11, 12, 13, e 10;

- nelle corti esclusive sono ubicate tubazioni per la fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas, del telefono e delle fognature dell'edificio e conseguentemente sono venute a crearsi servitù attive e passive, per cui gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e la ricostruzione degli impianti comuni, saranno sostenute da tutti i condomini anche se gli impianti comuni sono ubicati nelle corti di proprietà esclusiva;pertanto l'accesso sarà liberamente consentito qualora ciò si rendesse necessario ai fini della manutenzione e sostituzione degli impianti stessi;

- le corti esclusive devono mantenere in perpetuo l'attuale destinazione e le recinzioni fra le corti e le altre aree del fabbricato, eseguite a cavallo dei rispettivi confini, saranno mantenute in comune fra i confini ti dovranno avere identiche caratteristiche."

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle risultanze in data 04/05/2018 a seguito delle verifiche effettuate presso l'Archivio dell'Anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere in riferimento alle unità in oggetto.

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Da quanto dichiarato dall'Amministratore …… de "STUDIO BOSCHERINI 3B" per il "Condominio TANIA" di cui fanno parte le l'unità in oggetto alla data del 24.05.2018:

- non sono state deliberate interventi sulle parti comuni né accantonati appositi fondi ex art.1135 c.c.;

- in allegato Consuntivo 2016/2017 e Preventivo 2017/2018

- non risultano vertenze giudiziali in corso che concernono il Condominio;

- in allegato copia della polizza Globale Fabbricati stipulata con AXA e ultima quietanza pagata.

CONDOMINIO "TANIA" RENDICONTO CONSUNTIVO DAL 01/07/2016 AL 30/06/2017

La posizione del Sig. ……, rappresentata dall'unità 004 nel riparto per un totale di millesimi 118,030 (abitazione e posti auto), come si evince dal Consuntivo, alla chiusura di bilancio evidenzia un saldo a credito pari ad € 397,37. Le spese generali per la gestione ordinaria ammontano a un Totale di Euro 839,56 annui.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

CONDOMINIO "TANIA" RATEAZIONE SPESE DAL 01/07/2017 AL 30/06/2018

Il totale spese preventivato è pari ad € 1.236,87 così ripartito:

*- 1^ rata scadenza 31.07.2017 di Euro **221,00 non versata***

*- 2^ rata scadenza 25.10.2018 di Euro **618,00 non versata***

L - ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 4

(Aggiornamento al 09/07/2018)

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificati ipotecari e certificati storici immobili in data 12/06/2017 per procedimento RGE 169-2017 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

Formalita' pregiudizievoli gravanti

- **art. 3468/**10.04.1999 atto di citazione
- **art. 3857/**19.04.1999 atto di citazione in rettifica
- **art. 4588/**19.03.2004 atto giudiziario
- **art. 809/**09.04.2015 ipoteca giudiziale
- **art. 2011/**06.08.2015 ipoteca giudiziale
- **art. 2012/**06.08.2015 ipoteca giudiziale
- **art. 5989/**06.06.2017 pignoramento immobili

M – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO

CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI – LOTTO 4

A seguito degli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo si è riscontrato quanto segue a confronto con le planimetrie catastali delle rispettive unità:

- appartamento: nel porticato le colonne tonde nello stato di fatto sono rappresentate graficamente come pilastri di forma quadrata e il ripostiglio è adibito a W.C.

N - INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – LOTTO 4

Titoli edilizi

Presso gli Uffici del Settore Edilizia del Comune di Cervia si è presa visione dei seguenti titoli abilitativi e documentazione amministrativa:

- **Concessione Edilizia N. 231/792** rilasciata in data 07/11/1995 con Prot. N. 5585 per

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

"Demolizione di un fabbricato ad uso albergo e nuova costruzione di un fabbricato residenziale" plurifamiliare sito in Cervia – Viale Milazzo n.88 (angolo Via Mercurio e Via Giove)"

- **Autorizzazione per Opere Strutturali Prot. 8348-G/875 del 03/10/1995** ai sensi Lg 64/74 art. 8

- Pratica **Edilizia N. 1796 del 25/09/1996** per *""Demolizione e ricostruzione di recinzione in edificio residenziale plurifamiliare sito in Cervia – Viale Milazzo n.88 angolo Via Mercurio e Via Giove"*

- Autorizzazione in data 11/03/1997 Prot. N. 3254 per Variante alla Concessione 231/792 presentata in data 04.02.1997 con parere favorevole in data 05.03.1997.

A seguito della variante è stata data comunicazione di fine lavori in data 22/05/1997 ma non risulta la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità e non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti.

In generale, pur risultando lo stato dei luoghi conforme ai titoli abilitativi, si renderà necessario incaricare un tecnico per questi ultimi adempimenti e per la verifica degli impianti, cosa di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004 , n. 23, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli abilitativi:

- il ripostiglio negli elaborati dello stato legittimo e nello stato attuale per quanto rilevato in sede di sopralluogo è adibito a secondo servizio igienico.

Si segnala che i pilastri del porticato rappresentati nelle planimetrie castali di sezione quadrata, sono correttamente rappresentati negli elaborati grafici della Tavola 1.3 dello stato finale aggiornata in data gennaio 1997. Lo stato legittimo del porticato quindi è corrispondente allo stato attuale.

Al fine di ripristinare quindi lo stato legittimo del locale ripostiglio si dovrà procedere alla rimozione dei sanitari presenti, intervento per la regolarizzazione meno oneroso per il quale si stima un costo per un artigiano per lavori in economia di Euro 200,00 comprensive dello smaltimento degli stessi.

Ai fini del completamento dell'iter tecnico amministrativo relativo all'agibilità si stima per

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

competenze tecniche per l'istruzione della pratica, diritti e bolli, oltre a contributo previdenziale e IVA di legge un importo arrotondato di Euro 2.000,00.

Identificazione edilizia e urbanistica

Il lotto identificato con il mappale 1661 che comprende il fabbricato è inserito urbanisticamente:

PRG – Art. 25 - B2 - Area residenziale semiestensiva - satura o di completamento

Idoneità all'uso

Durante il sopralluogo si è riscontrato che le unità risultano idonee all'uso secondo le proprie destinazioni. Le certificazioni di conformità degli impianti non sono state fornite dalla proprietà né sono state prodotte presso gli uffici competenti allegate a titoli abilitativi. La verifica e la funzionalità degli stessi sarà a carico del soggetto acquirente.

O - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE – LOTTO 4

Piena proprietà di appartamento a piano terra con ingresso indipendente, n. 1 posto auto nella rimessa al piano interrato e n. 1 posto auto scoperto nella corte esterna, oltre a corte di utilizzo esclusivo in edificio a destinazione residenziale denominato "Condominio Tania" ubicato in località Pinarella di Cervia, con accesso carrabile alla rimessa interrata da Viale Milazzo n. 88 e ingresso condominiale da Viale Mercurio, dove al civico 2/A è situato l'ingresso pedonale indipendente dell'appartamento in oggetto, distante in linea d'aria circa 400 mt dal mare. Il fabbricato, edificato negli anni dal 1995 al 1997 con demolizione di edificio ad uso albergo preesistente, è costituito da 3 piani fuori terra e un piano interrato destinato a rimessa e complessive n. 9 unità abitative. La palazzina dotata di ascensore con sbarco fino al piano interrato, ha struttura in c.c.a. a travi e pilastri, solai in latero cemento, tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati, tetto a falde, gronde e pluviali in lamiera di rame. Balconi con soletta e parapetti in c.c.a. con fioriere inserite quali elementi decorativi, pergolati in legno dove presenti. La recinzione del lotto è costituita da muretto in c.c.a. che circonda tutto il lotto, con copertina in c.a. A confine con le altre proprietà il muretto è completato pali in acciaio con rete metallica plastificata. Sui restanti fronti è costituita da piattine in acciaio zincato, cancello carrabile e cancelli pedonali sostenuti da colonnine in acciaio. Della stessa tipologia è il cancello in grigliato a chiusura della rimessa interrata con apertura di tipo motorizzata radiocomandata. Il fabbricato ha marciapiede perimetrale finito in piastrelle tipo cotto e vialetto di accesso carrabile in mattoncini di cls. La corte dove sono ubicati i posti auto scoperti è

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

pavimentata con elementi forati in cls che consentono l'inerbimento. La porta di ingresso condominiale è in PVC come gli infissi di chiusura esterna prevalentemente costituite da tapparelle avvolgibili. Le restanti porzioni di corte comune sono in parte a verde e in parte pavimentate con lastre di cls in ghiaino lavato posate su terra. Alla rimessa interrata si accede da rampa in cls antisdrucciolo sul lato Nord e dall'ascensore condominale dal vano scale comune. La pavimentazione della rimessa è in cemento come le pareti costituite dalla struttura di contenimento a vista. Le bocche di lupo evidenziano problematiche con infiltrazioni e la proprietà riferisce di essere stata predisposta una pompa nell'interrato per evitare gli allagamenti come avvenuti in precedenza dalle bocche di lupo.

In generale il fabbricato esternamente e internamente risulta in mediocre stato conservativo in relazione anche a evidenti infiltrazioni di umidità sul prospetto lato Nord in corrispondenza dei pluviali e delle fioriere nei terrazzi dei piani superiori. Le finiture in generale delle parti comuni sono di tipo economico.

L'appartamento in oggetto gode dell'utilizzo esclusivo di due porzioni di corte esterna in parte pavimentate con la stessa tipologia di lastre e analogo al marciapiedi è il vialetto pedonale dell'ingresso indipendente. L'illuminazione dall'area esterna è realizzata in parte con lampioncini a terra e in parte da plafoniere a muro. Alle aperture sono presenti inferriate antintrusione in acciaio verniciato. La porta di ingresso è costituita da porta - vetrina con serratura. Gli infissi sono in PVC con vetro camera. Il porticato di mq 35,00 e profondità di ml 3,00 c.a antistante l'ingresso dell'abitazione è finito come i marciapiedi perimetrali.

Internamente l'appartamento è costituito da (superfici nette arrotondate): ingresso su soggiorno-pranzo di mq 20.40 con angolo cottura di mq 7,20, disimpegno di mq 3,70, bagno finestrato di mq 6,60, ripostiglio (attualmente bagno cieco) di mq 2,30, due camere rispettivamente di mq 14,00 e mq 11,40. Altezza interna dei locali ml 2,68 c.a.

Presenta le seguenti finiture:

- pareti e soffitti tinteggiati;
- pavimenti in piastrelle di tipo ceramico escluse le camere dove è realizzato in listelli prefiniti in legno, battiscopa in legno dove presente;

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- rivestimenti nei bagni e nella zona cucina in piastrelle di tipo ceramico;
- bagno finestrato con vasca e box doccia, sanitari di tipo standard con rubinetterie monocomando;
- nel bagno non autorizzato rivestimento di tipo ceramico, sanitari di tipo standard con rubinetterie monocomando;
- porte interne in legno tamburato colore naturale;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nella zona cottura, cronotermostato per la regolazione e radiatori in acciaio verniciato con termo valvole;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard;
- impianto antenna TV di tipo condominiale.

In generale si presenta in buono stato conservativo.

Il posto auto scoperto è ubicato proprio nella porzione di corte antistante il porticato con accesso diretto da cancelletto pedonale. Il posto auto coperto è ubicato nella rimessa al piano interrato. L'altezza del piano interrato e ml. 2,20 c.a.

P - CONSISTENZA COMMERCIALE

E STIMA DEL PIU PROBABILE VALORE DI MERCATO – LOTTO 4

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2017 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Cervia Fascia/zona Centrale/CERVIA ZONA RETROBALNEARE – Codice di zona B5 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale riportanti valori per *Abitazioni di tipo economico*, in stato conservativo *Normale*, compresi tra 2.000 Euro/mq e 2.800 Euro/mq. Altre quotazioni per immobili simili indicano valori medi di 2.300 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, delle finiture modeste, della caratteristica dell'abitazione su unico piano terra, dell'età del fabbricato di circa 21 anni, dell'ubicazione e dello stato manutentivo generale, oltre alle competenze tecniche per il completamento dell'iter burocratico. Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene pertanto determinato come segue:

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

RGE 169/2017 – vi è riunito il procedimento RGE 250/2017					
LOTTO n. 4					
Cervia –– Pinarella, Viale Milazzo n. 88					
Appartamento a piano terra con posto auto scoperto, posto auto coperto e ampia corte di utilizzo esclusivo in fabbricato di tipo condominiale. Ripristino di un bagno realizzato in assenza di autorizzazione a locale ripostiglio. Stato degli immobili liberi.					
Individuazione Catastale e descrizione	*Superficie Lorda Mq*	*% di ragguaglio*	*SLV Mq*	*valore comm. €/mq per dest.*	*valore commerciale*
Foglio 43 Mappale 1661 Sub: 11					
Abitazione P.T.	80,0	100%	80,0		
Porticato	35,0	30%	10,5		
Corte di utilizzo esclusivo (sub 26)	335,0	5%	16,8		
Foglio 43 Mappale 1661 Sub: 4					
Posto auto coperto al PS1	14,0	50%	7,0		
Foglio 43 Mappale 1661 Sub: 23					
Posto auto coperto al PT	14,0	50%	7,0		
		Totale	*121,3*	*2.000*	266.860,00
a detrarre costi stimati per ripristini e per completamento iter tecnico				Euro	-2.200,00
a detrarre spese condominiali a carico del futuro acquirente				Euro	-839,00
Totale				Euro	263.821,00
VALORE COMMERCIALE ARROT. IMMOBILI DEL LOTTO 4				**Euro**	**264.000,00**
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	39.600,00
VALORE RIDOTTO				Euro	224.400,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 4				**Euro**	**224.000,00**

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

C - CONSISTENZA E UBICAZIONE – LOTTO 5

Piena proprietà di abitazione civile del tipo a schiera su tre piani, con entrata indipendente, corti di utilizzo esclusive e garage a piano terra, in complesso residenziale denominato "Le Cicale" costituito da due distinti fabbricati, sito Cervia località Pinarella, Via Milazzo angolo Via Pinarella, costruito a partire dal 1982 di complessive n. 12 unità abitative.

La villetta in oggetto ubicata al civico 1/A di Via Pinarella, in linea d'aria a circa 600 mt dal mare.

Superficie lorda arrotondata: locali abitativi al piano primo e secondo mq 78,00, locali di servizio al piano sottotetto mq 19,70, logge mq 12,00, balconi mq 15,00, cantina al piano interrato mq 43,00, portico di uso esclusivo mq 32,00, corte di uso esclusivo per servitù costituita mq 48,50, garage a piano terra mq 15,00. Immobili locati.

D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO 5

Alla data del 19/04/2018 gli immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati Comune di Cervia (RA)

- ABITAZIONE - **Foglio 43, Mapp. 1179, sub 32**, Cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 106 mq, Rendita catastale Euro 772,10, Via Pinarella n. 1/A piano S1-1-2-3-2;

- GARAGE - **Foglio 43, Mapp. 1179, sub 33**, Cat. C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, Rendita catastale Euro 74,37, Via Pinarella n. 1/A piano T;

Parti comuni

- Foglio 43, Mapp. 1179, sub 1, Viale Milazzo P.T. B.C.N.C. corte a tutti i sub

- Foglio 43, Mapp. 1179, sub 11, Via Pinarella n. 88 P.T. B.C.N.C. portico ai sub 32 e 33.

Il fabbricato di cui le unità sono parte insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cervia: **Foglio 43 Mapp. 1179** Ente urbano di Sup. 2.032 mq.

E – CONFINI – LOTTO 5

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa:

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- il mappale 1179 sul quale insiste il complesso residenziale, confina a Nord con Viale Milazzo, a Ovest con Via Pinarella, a Sud e a Est con mappali 1180 (edif.) e mappale 220 (edif.).

- L'abitazione (sub 32) confina con sub 1 (B.C.N.C.), con portico sub 11 (B.C.N.C. ai sub 32 e 33), con portico sub 10 (B.C.N.C. ai sub 30 e 31), con sub 30 (abitazione) e sub 31 (garage) ragioni ……. – ……, con sub 12 portico (B.C.N.C. ai sub 34 e 35), con sub 34 (abitazione) e sub 35 (garage) ragione soggetto esecutato, salvo altri;
- Il garage (sub 33) confina con sub 1 (B.C.N.C.), con portico sub 11 (B.C.N.C. ai sub 32 e 33) e con sub 34 (abitazione) ragione soggetto esecutato, salvo altri.

F - CORRISPONDENZA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / ATTO DI PIGNORAMENTO – LOTTO 5

I dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono.

G – PROPRIETÀ – LOTTO 5

Tutti gli immobili oggetto di stima che costituiscono il lotto 5 risultano così intestati:

……. nato a ……. Codice Fiscale …….

Proprieta` per 1/1

H - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO – LOTTO 5

Durante il sopralluogo eseguito in data 03/05/2018, si è constatato che l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione a …….

I - REGIME PATRIMONIALE – LOTTO 5

Il Sig. ……. è di stato civile libero, come risulta anche dalle verifiche presso l'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Rimini alla data del 05/04/2018, come risulta anche dall'atto di compravendita degli immobili in oggetto in data 02/02/1988.

J - PROVENIENZA – LOTTO 5

Con atto a rogito Dott. Notaio Giancarlo Pasi in Cervia Repertorio n.83835 in data 02/02/1988, trascritto a Ravenna in data 06/02/1988 al Reg. Gen. n. 1969 e Reg. Part. n. 1388, il sig. ……. acquistava la piena proprietà degli immobili in oggetto allo stato di grezzo dalle Sig.re ……, rappresentata dalla Sig.ra ……, quale procuratrice speciale e ……. detta …….

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

K - PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – LOTTO 5

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento a quanto riportato nell'atto a rogito Dott. Dott. Notaio Giancarlo Pasi in Cervia Repertorio n.83835 in data 02/02/1988 sopracitato (nota allegata e estratto della tavola architettonica 2ab datata 03.11.1982 nella quale si identificano gli attuali sub 32 e sub 33 con la villetta al grezzo contraddistinta con il numero 10) che riporta di seguito:

"La detta villetta ha diritto alla servitù d'uso di porzione di area cortiliva evidenziata nella citata planimetria con il numero 10 … omissis …

La vendita è fatta ed accettata col trasferimento nella parte acquirente di tutte le ragioni, azioni e diritti che alla parte venditrice competono sul bene venduto, sue aderenze, sovrastanze e pertinenze, infissi, semi infissi, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistono. In particolare la vendita è fatta ed accettata con tutti i patti, diritti ed obblighi portati nel atto unilaterale d'obbligo relativo alle opere di urbanizzazione trascritto a Ravenna Il 3 giugno 1981 art. 5087 (Atto Dr. Pasi del 30 maggio 1981 n. 51422/3669)"

Verifiche esistenza contratti di locazione

A seguito delle verifiche eseguite presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate in data 08/05/2018 risulta in essere un contratto di locazione per gli immobili sub 32 e sub 33 in oggetto:

- Tipologia: ***Contratto di locazione abitativo***

Immobile sito in Via Pinarella n. 1/A, *non arredato*

Locatori: ……. proprietario

Locatario: …….

Stipulato: in data 15/07/2015 e registrato in data 07/08/2015 al N. 3769 Serie 3T

Durata: dal 15/07/2015 al 14/06/2019 Tipologia 4 + 4

Importo del canone annuo: Euro 12.000,00 pari a 1.000,00 Euro mensili.

Deposito cauzionale: fidejussione bancaria pari a Euro 5.000,00.

Stato e modalità pagamenti: versamento regolare del canone a mezzo domiciliazione bancaria.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Valutazione della Congruità del canone di locazione rispetto ai canoni di mercato

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento a indagini di mercato e anche alle banche dati delle quotazioni (OMI) disponibili per il 2° semestre 2017 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Cervia nella Fascia/zona Centrale/CERVIA ZONA RETROBALNEARE – Codice di zona B5 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di LOCAZIONE mensile per *Abitazioni civili* in stato conservativo *Normale*, compresi tra 8,5 Euro/mq e 12 Euro/mq, altre quotazioni forniscono valori di locazione per abitazioni di oltre 5 vani compresi tra 6,9 Euro/mq e 9,5 Euro/mq.

In considerazione dell'epoca costruttiva del fabbricato di circa 32 anni, delle finiture, dello stato conservativo e della classificazione energetica in classe F dell'immobile che risulta dal Certificato APE allegato al contratto registrato, il valore del canone di locazione di mercato risulterebbe quindi:

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE					
Individuazione Catastale e descrizione	*Superficie Lorda Mq*	*% di ragguaglio*	*SLV Mq*	*valore locativo €/mq per dest.*	*canone di locazione*
Foglio 43 Mappale 1179 ***Sub: 32***					
Locali principali p1° e p2°	78,0	100%	78,0		
Logge p1° e p2°	12,0	30%	3,6		
Balconi p1° e p2°	15,0	25%	3,7		
Locali servizio p3 - sottotetto	19,7	50%	9,8		
Cantina piano interrato	43,0	25%	10,7		
Foglio 43 Mappale 1179 ***Sub: 33***					
Garage	15,0	50%	7,5		
		Totale	*113,3*	*7,0*	793,10
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE				**Euro**	**800,00**

Considerando la tipologia di contratto, l'uso esclusivo della porzione della corte, sarebbe ragionevole un arrotondamento del canone a Euro 820,00. Sulla base di queste considerazioni si

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

ritiene che il canone di locazione di 1.000 euro al mese sia sicuramente più che congruo rispetto ai valori di mercato in riferimento alla stato attuale dell'immobile.

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Da quanto dichiarato dalla proprietà è attuata autogestione da parte dei proprietari e degli inquilini delle villette del complesso "Le Cicale" in riferimento alle spese di gestione e manutenzione comuni che riguardano la manutenzione e l'utilizzo del cancello carrabile di accesso alla corte dalla quale si accede ai garage.

L - ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 5

(Aggiornamento al 09/07/2018)

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificati ipotecari e certificati storici immobili in data 12/06/2017 per procedimento RGE 169-2017 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

Formalita' pregiudizievoli gravanti

- **art. 2934/**17.06.2008 ipoteca giudiziale
- **art. 711/**01.04.2015 ipoteca giudiziale
- **art. 809/**09.04.2015 ipoteca giudiziale
- **art. 5989/**06.06.2017 pignoramento immobili.

M – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO

CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI – LOTTO 5

A seguito degli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo si è riscontrato quanto segue a confronto con le planimetrie catastali delle rispettive unità:

- appartamento al piano primo nel balcone lato Est non è indicato il caminetto in muratura, al piano secondo nel balcone lato Est non è indicata la canna fumaria, al piano sottotetto non è indicata la proiezione dei lucernai presente nel servizio e nel vano scala e non è rappresentato il caminetto in cantina.

N - INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – LOTTO 5

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Titoli edilizi

Presso gli Uffici del Settore Edilizia del Comune di Cervia si è presa visione dei seguenti titoli abilitativi e documentazione amministrativa:

- **Concessione Edilizia N. 68/91** rilasciata in data 22/02/1982 con Prot. N. 21217 per *"Nuova costruzione di due fabbricati di civile abitazione"*

- **Collaudo statico delle strutture in c.a.** Prot. 7698 del 09/11/1984

- **Concessione edilizia in sanatoria N. 268** rilasciata il 13.12.1989 - Prat. Edil. 5317 presentata in data 31.12.1986 Prot. n. 46396 per *"Opere abusive insistenti su complesso immobiliare residenziale composto da n.12 villette a schiera e costituite da: difformità relative alle misure esterne di tutto il complesso dovute ad aumento degli spessori dei muri di divisione tra le varie u.i., aumento della superficie del piano cantina, per ogni unità immobiliare"*

- Deposito di Certificato di idoneità sismica Prot. 8980/366 del 24/06/1997 per "Installazione di scala in arredo nel piano sottotetto con conseguente utilizzo dello stesso"

- Concessione edilizia in sanatoria N. 352 e abitabilità rilasciate il 01/07/1998 - Prat. Edil. 129/95 presentata in data 01/02/1995 Prot. n. 2493 per *"Opere abusive di utilizzo di parte del sottotetto per creazione di un servizio e di un W.C. per ogni unità abitativa (n. 2 U.I.) realizzate in Cervia, Via Pinarella, n. 1/a e 1/b"*

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004 , n. 23, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

In generale si evidenziano:

- differenza di profondità della loggia di ingresso rispetto agli elaborati grafici della sanatoria
- al piano interrato nella cantina differenza di posizionamento del muro divisorio di collocazione della porta di ingresso, come quella nel divisorio del sottoscala non realizzata;
- nella loggia della cucina è presente una chiusura di tamponamento realizzata con pannelli di tipo sandwich corredato finestra costituita da infisso in alluminio anodizzato e vetro;
- alcune differenze interne di posizione di muri divisori tramezzi;
- nel solaio di copertura in riferimento al vano scala non è indicato il lucernaio presente.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Rappresentato invece quello presente nel locale servizio;

- nel garage nella parete sul fondo è presente un bagno realizzato solo per la presenza dei sanitari e di una doccia a pavimento, opere per le quali non risultano autorizzazioni rilasciate.

Per la pannellatura di tamponamento realizzato in assenza di titoli autorizzativi ed essendo evidente la precarietà della realizzazione di tipo provvisorio si stima un costo di Euro 500,00 per il ripristino della loggia aperta e lo smaltimento dei materiali, comprensive di rimozione dei sanitari del garage.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, considerato che è presumibile siano risalenti all'epoca realizzazione del fabbricato e rappresentanti in maniera imprecisa già negli elaborati della sanatoria presentata nel 1994 quanto era già realizzato senza alcuna successiva variazione, il procedimento tecnico-amministrativo da adottare è unica S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi della L.R. 23 del 21/10/2004 con riferimento all'Art. 17.3.b, subordinata al pagamento a titolo di oblazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di Euro *1.000,00;*

A questi costi sarà necessario aggiungere le competenze del tecnico per la pratica edilizia e quindi per gli adempimenti per il successivo aggiornamento catastale che si stimano in Euro *2.000,00* comprensive di bolli, IVA e contributo previdenziale. Totale costi complessivamente stimati per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica: *3.500,00 Euro* (importo arrotondato).

Quanto riportato si basa sulle indicazioni dei tecnici del Sportello Unico Edilizia e non si esclude al momento della presentazione della documentazione, un diverso inquadramento delle procedura e quindi dei costi.

Identificazione edilizia e urbanistica

Il lotto identificato con il mappale 1661 che comprende il fabbricato è inserito urbanisticamente:

PRG – Art. 25 - B2 - Area residenziale semiestensiva - satura o di completamento

Idoneità all'uso

Durante il sopralluogo si è riscontrato che le unità risultano idonee all'uso secondo le proprie destinazioni. Le certificazioni di conformità degli impianti non sono state fornite dalla proprietà né sono state reperite allegate a titoli abilitativi. La verifica e la funzionalità degli stessi sarà a carico del soggetto acquirente.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

O - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE – LOTTO 5

Piena proprietà di abitazione civile del tipo a schiera disposta su tre piani fuori terra, con corte e portico di utilizzo esclusivo, garage a piano terra e piano interrato destinato a cantina, in complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica di 5 piani (un piano interrato, un piano portico, due piani di abitazione e il sottotetto) di tipologia case a schiera, di complessive n. 12 unità con relativi box auto, sito del comune di Cervia, Pinarella via Milazzo angolo via Pinarella. L'unità in oggetto ha ingresso pedonale da Via Pinarella al civ. 1/A e l'ingresso condominiale carrabile di accesso al garage avviene dal civ. 1 della medesima via e distante in linea d'aria circa 600 mt dal mare. La struttura dei fabbricati è formata da setti, pilastri e travi in c.a., solai in latero cemento, tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati, tetto a falde con copertura in elementi di laterizio, gronde e pluviali in lamiera di rame. Balconi con soletta in c.c.a. e parapetti realizzati con profili in acciaio zincato. La recinzione del lotto è costituita da muretto in c.c.a. che circonda tutto il lotto, completato da cancellata in acciaio zincato. Il cancello carrabile comune a doppia anta con apertura radiocomandata e i cancellini pedonali per ogni singola villetta sono in acciaio zincato. Sempre in acciaio sono le balaustre a protezione del vano scala di accesso alla cantina dal piano terra nei rispettivi porticati esclusivi. Gli accessi alle logge di ingresso delle villette sono costituite da vialetto pedonale che prosegue con scala in c.c.a. finita con lastre in pietra. La pavimentazione delle logge è in piastrelle di gres come quelle dei balconi presenti. In generale gli infissi sono rappresentati da chiusure di tipo avvolgibile in pvc e telai a vetri in profilati di alluminio di colore nero con vetro camera e cassonetto della tapparella in colore grigio. Portoncini di ingresso di sicurezza con pannello esterno in legno e solo nella villetta in oggetto sono presenti inferriate antintrusione nelle aperture del piano primo-rialzato. Le porte di chiusura delle cantine al piano interrato sono in legno tamburato con serratura semplice. I portoni dei garage sono a due ante a battente in legno colore naturale e nei portici le pareti esterne a piano terra sono rivestite con piastrelle di tipo ceramico quale uno zoccolo perimetrale.

Ad ogni abitazione è stata attribuita (come indicano le planimetrie catastali) una porzione di portico di utilizzo esclusivo quale bene comune all'abitazione e al relativo garage e una porzione di area esterna comune identificata come Sub1, sul fronte via Pinarella, con servitù di uso esclusivo e adibita a giardino per le singole unità abitative. La restante corte comune sul lato Est è dedicata a

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

corsello carrabile per l'accesso alle rimesse ed è pavimentata con mattonelle di cls. L'illuminazione dell'area esterna è costituita dalle lampade a parete e lampioni a terra nelle corti.

In generale il fabbricato esternamente e internamente risulta in mediocre stato conservativo in relazione anche all'epoca costruttiva. Si segnala presenza di umidità al piano interrato e a piano terra.

L'abitazione internamente è costituita da (superfici nette arrotondate e scale calcolate in proiezione verticale):

al piano interrato cantina di mq 35,60 con camino, scala di accesso in c.c.a. di mq 5,00;

al piano primo (rialzato) ingresso da balcone-loggia di mq 8,00 su soggiorno di mq 19,00, disimpegno di mq 1,00, ripostiglio di mq 1,30, w.c. di mq 2,30, cucina di mq 9,00 con balcone di mq 4,00 con caminetto e loggia di mq 2,00;

al piano secondo con accesso da scala in c.c.a. rivestita in legno di mq 3,50, disimpegno di mq 1,80, bagno finestrato di mq 4,00 con loggia di mq 2,40, camera di mq 14,30 con balcone di mq 7,00 e seconda camera di mq 9,00 con altro balcone di mq 4,00;

al piano sottotetto al quale si accede da scala in legno, disimpegno d mq 1,30, locale servizio di mq 14,30 con soffitto inclinato costituito dal solai di copertura, altezza minima ml 1,45 e massima ml 2,46, bagno di mq 2,00 e altro locale sottotetto con altezza media ml 0,85 dove è ubicata la caldaia murale a gas.

Presenta le seguenti finiture:

- pareti e soffitti tinteggiati;
- pavimenti in piastrelle di tipo ceramico in tutti i locali;
- rivestimenti nei bagni e nella zona cucina in piastrelle di tipo ceramico;
- bagno a piano primo e piano sottotetto con doccia a pavimento, sanitari di tipo standard, bagno a piano secondo con vasca;
- porte interne in legno tamburato colore naturale e presenza di porte a soffietto in pvc al piano sottotetto nel bagno e nel locale caldaia;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nel sottotetto, cronotermostato per la regolazione e radiatori verniciati;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard;

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- impianto antenna TV autonomo;

- impianto citofonico.

In generale si presenta in mediocre stato conservativo. Si è riscontrata la presenza di tracce di umidità in alcuni locali e gli infissi datati compreso il sistema avvolgibile delle tapparelle denotano necessità di interventi manutentivi o sostitutivi.

Alla cantina al piano interrato si accede solo esternamente passando dalla scala scoperta di ingresso che conduce anche al porticato e prosegue coperta poi fino all'interrato. La superficie netta è di mq 35,60 circa e internamente è rifinita con pavimenti di tipo ceramico e pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi presenti di affaccio sulla bocca di lupo e sulla scala sono in alluminio con vetro camera. Presente umidità diffusa. Pessimo lo stato conservativo e manutentivo della porta di accesso e della scala di accesso.

Il garage: ubicato al piano terra con accesso dal corsello comune carrabile e dal portico sottostante l'abitazione di collegamento solo pedonale. Di superficie netta mq 12,20 circa internamente presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle di tipo gres e una porzione di rivestimento in piastrelle ceramiche dove è stata attrezzata la parete a servizio sulla parete di fondo con una doccia a pavimento un servizio igienico e un lavandino sulla parete di fondo con doccia a pavimento un servizio igienico e un lavandino. Il portone di chiusura è in legno naturale con due ante a battente ad apertura manuale. L'area occupata dal porticato comune al garage e all'abitazione è pavimentata con piastrelle di tipo ceramico. Altezza interna del garage ml 2,38. Stato conservativo mediocre, in linea con lo stato manutentivo generale dell'abitazione e delle sue pertinenze. Gli spazi abitativi destinati alla zona giorno e cucina in termini dimensionali sono ridotti.

P - CONSISTENZA COMMERCIALE

E STIMA DEL PIU PROBABILE VALORE DI MERCATO – LOTTO 5

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2017 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Cervia Fascia/zona Centrale/CERVIA ZONA RETROBALNEARE – Codice di zona B5 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale riportanti valori per *Abitazioni di tipo civile*, in stato conservativo

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Normale, compresi tra 2.900 Euro/mq e 4.100 Euro/mq. Altre quotazioni per immobili simili con stato di conservazione *buono* indicano valori medi di 2.300 Euro/mq. Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, delle finiture modeste, dell'età del fabbricato, della disposizione dell'abitazione e delle sue pertinenze su 4 piani, dello stato manutentivo generale mediocre e dell'ubicazione. Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene pertanto determinato come segue:

RGE 169/2017 – vi è riunito il procedimento RGE 250/2017					
LOTTO n. 5					
Cervia –– Pinarella, Via Pinarella n. 1/A					
Civile abitazione del tipo a schiera su tre piani con cantina al piano interrato e garage al piano terra. Corti di utilizzo esclusive. Ripristini e regolarizzazioni necessarie. Stato degli immobili locati.					
Individuazione Catastale e descrizione	*Superficie Lorda Mq*	*% di ragguaglio*	*SLV Mq*	*valore comm. €/mq per dest.*	*valore commerciale*
Foglio 43 Mappale 1179 Sub: 32					
Locali principali p1° e p2°	78,0	100%	78,0		
Logge p1° e p2°	12,0	30%	3,6		
Balconi p1° e p2°	15,0	25%	3,7		
Locali servizio p3 - sottotetto	19,7	50%	9,8		
Cantina piano interrato	43,0	25%	10,7		
Portico di uso esclusivo	32,0	10%	3,2		
Corte di uso esclusivo	48,5	5%	2,4		
Foglio 43 Mappale 1179 Sub: 33					
Garage	15,0	50%	7,5		
		Totale	*118,9*	*2.050*	243.745,00
a detrarre costi stimati per ripristini e per completamento iter tecnico				Euro	-3.500,00
Totale				Euro	240.245,00
VALORE COMMERCIALE ARROT. IMMOBILI DEL LOTTO 5				**Euro**	**240.000,00**
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	36.000,00
VALORE RIDOTTO				Euro	204.000,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 5				**Euro**	**204.000,00**

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

C - CONSISTENZA E UBICAZIONE – LOTTO 6

Piena proprietà di abitazione civile del tipo a schiera su tre piani, con entrata indipendente, corti di utilizzo esclusive e garage a piano terra, in complesso residenziale denominato "Le Cicale" costituito da due distinti fabbricati, sito Cervia località Pinarella, Via Milazzo angolo Via Pinarella, costruito a partire dal 1982 di complessive n. 12 unità abitative.

La villetta in oggetto ubicata al civico 1/B di Via Pinarella, in linea d'aria a circa 600 mt dal mare.

Superficie lorda arrotondata: locali abitativi al piano primo e secondo mq 78,00, locali di servizio al piano sottotetto mq 19,70, logge mq 12,00, balconi mq 15,00, cantina al piano interrato mq 43,00, portico di uso esclusivo mq 33,00, corte di uso esclusivo per servitù costituita mq 44,00, garage a piano terra mq 15,00. Immobili locati.

D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO 6

Alla data del 19/04/2018 gli immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati Comune di Cervia (RA)

- ABITAZIONE - **Foglio 43, Mapp. 1179, sub 34**, Cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 106 mq, Rendita catastale Euro 772,10, Via Pinarella n. 1/B piano S1-1-2-3-2;

- GARAGE - **Foglio 43, Mapp. 1179, sub 35**, Cat. C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 17 mq, Rendita catastale Euro 74,37, Via Pinarella n. 1/B piano T;

Parti comuni

- Foglio 43, Mapp. 1179, sub 1, Viale Milazzo P.T. B.C.N.C. corte a tutti i sub

- Foglio 43, Mapp. 1179, sub 12, Via Pinarella n. 88 P.T. B.C.N.C. portico ai sub 34 e 35.

Il fabbricato di cui le unità sono parte insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cervia: **Foglio 43 Mapp. 1179** Ente urbano di Sup. 2.032 mq.

E – CONFINI – LOTTO 6

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa:

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- il mappale 1179 sul quale insiste il complesso residenziale, confina a Nord con Viale Milazzo, a Ovest con Via Pinarella, a Sud e a Est con mappali 1180 (edif.) e mappale 220 (edif.).

- L'abitazione (sub 34) confina con sub 1 (B.C.N.C.), con portico sub 12 (B.C.N.C. ai sub 34 e 35), con portico sub 11 (B.C.N.C. ai sub 32 e 33), con sub 32 (abitazione) e sub 33 (garage) ragioni soggetto esecutato, con sub 13 portico (B.C.N.C. ai sub 36 e 37), con sub 36 (abitazione) e sub 37 (garage) ragioni ……. – …….., salvo altri;
- Il garage (sub 35) confina con sub 1 (B.C.N.C.), con portico sub 12 (B.C.N.C. ai sub 34 e 35) e con sub 36 (abitazione) ragioni ……. – ……., salvo altri.

F - CORRISPONDENZA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / ATTO DI PIGNORAMENTO – LOTTO 6

I dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono.

G – PROPRIETÀ – LOTTO 6

Tutti gli immobili oggetto di stima che costituiscono il lotto 6 risultano così intestati:

……. nato a ……Codice Fiscale …….

Proprieta` per 1/1

H - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO – LOTTO 6

Durante il sopralluogo eseguito in data 03/05/2018, si è constatato che l'abitazione è occupata in forza di contratto di locazione a Sig. ……, che utilizza anche il garage anche se non espressamente indicato nel contratto e alla data del 28/03/2018 dai Servizi Demografici vi risultano residenti:……..

I - REGIME PATRIMONIALE – LOTTO 6

Il Sig. ……. è di stato civile libero, come risulta anche dalle verifiche presso l'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Rimini alla data del 05/04/2018, come risulta anche dall'atto di compravendita degli immobili in oggetto in data 02/02/1988.

J - PROVENIENZA – LOTTO 6

Con atto a rogito Dott. Notaio Giancarlo Pasi in Cervia, Repertorio n.83836 in data 02/02/1988, trascritto a Ravenna in data 06/02/1988 al Reg. Gen. n. 1970 e Reg. Part. n. 1389, il Sig. ……. acquistava la piena proprietà degli immobili in oggetto allo stato di grezzo dalle

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Sig.re ……. e …….

K - PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – LOTTO 6

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento a quanto riportato nell'atto a rogito Dott. Dott. Notaio Giancarlo Pasi in Cervia Repertorio n.83836 in data 02/02/1988 sopracitato (nota allegata e estratto della tavola architettonica 2ab datata 03.11.1982 nella quale si identificano gli attuali sub 34 e sub 35 con la villetta al grezzo contraddistinta con il numero 11) che riporta di seguito:

"La detta villetta ha diritto alla servitù d'uso di porzione di area cortiliva evidenziata nella citata planimetria con il numero 11 … omissis …

La vendita è fatta ed accettata col trasferimento nella parte acquirente di tutte le ragioni, azioni e diritti che alla parte venditrice competono sul bene venduto, sue aderenze, sovrastanze e pertinenze, infissi, semi infissi, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistono. In particolare la vendita è fatta ed accettata con tutti i patti, diritti ed obblighi portati nel atto unilaterale d'obbligo relativo alle opere di urbanizzazione trascritto a Ravenna Il 3 giugno 1981 art. 5087 (Atto Dr. Pasi del 30 maggio 1981 n. 51422/3669)"

Verifiche esistenza contratti di locazione

A seguito delle verifiche eseguite presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate in data 08/05/2018 risulta in essere un contratto di locazione per l'immobile sub 34 (abitazione) in oggetto:

- Tipologia: ***Contratto di locazione abitativo***

Immobile sito in Via Pinarella n. 1/B, *non arredato*

Locatori: ……. proprietario

Locatario: …….

Stipulato: in data 01/07/2015 e registrato in data 23/07/2015 al N. 3512 Serie 3T

Durata: dal 01/07/2015 al 30/06/2019 Tipologia 4 + 4

Importo del canone annuo: Euro 9.000,00 pari a 750,00 Euro mensili.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Deposito cauzionale: importo di Euro 4.500,00 versati in conto pigioni e improduttiva di interessi legali.

Stato e modalità pagamenti: versamento regolare del canone a mezzo bonifico bancario.

Valutazione della Congruità del canone di locazione rispetto ai canoni di mercato

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento a indagini di mercato e anche alle banche dati delle quotazioni (OMI) disponibili per il 2° semestre 2017 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Cervia nella Fascia/zona Centrale/CERVIA ZONA RETROBALNEARE – Codice di zona B5 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di LOCAZIONE mensile per *Abitazioni civili* in stato conservativo *Normale*, compresi tra 8,5 Euro/mq e 12 Euro/mq, altre quotazioni forniscono valori di locazione compresi tra 6,9 Euro/mq e 9,5 Euro/mq.

In considerazione dell'epoca costruttiva del fabbricato di circa 32 anni, delle finiture, dello stato conservativo e della classificazione energetica in classe F dell'immobile che risulta dal Certificato APE allegato al contratto registrato, il valore del canone di locazione di mercato risulterebbe quindi un valore di locazione in riferimento al solo sub 34, oggetto del contratto:

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE					
Individuazione Catastale e descrizione	*Superficie Lorda Mq*	*% di ragguaglio*	*SLV Mq*	*valore locativo €/mq per dest.*	*canone di locazione*
Foglio 43 Mappale 1179 ***Sub: 34***					
Locali principali p1° e p2°	78,0	100%	78,0		
Logge p1° e p2°	12,0	30%	3,6		
Balconi p1° e p2°	15,0	25%	3,7		
Locali servizio p3 - sottotetto	19,7	50%	9,8		
Cantina piano interrato	43,0	25%	10,7		
		Totale	*105,9*	*7,0*	741,30
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE				**Euro**	**740,00**

Considerando l'uso esclusivo della porzione della corte sarebbe ragionevole un arrotondamento del canone a Euro 760,00. Sulla base di queste considerazioni, con riguardo alla tipologia di

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

contratto abitativo, si ritiene che il canone di locazione di 750,00 euro al mese sia congruo rispetto valori di mercato in riferimento alla stato attuale dell'immobile.

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Da quanto dichiarato dalla proprietà è attuata autogestione da parte dei proprietari e degli inquilini delle villette del complesso "Le Cicale" in riferimento alle spese di gestione e manutenzione comuni che riguardano la manutenzione e l'utilizzo del cancello carrabile di accesso alla corte dalla quale si accede ai garage.

L - ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 6

(Aggiornamento al 09/07/2018)

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificati ipotecari e certificati storici immobili in data 12/06/2017 per procedimento RGE 169-2017 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

Formalita' pregiudizievoli gravanti

- **art. 2934/**17.06.2008 ipoteca giudiziale
- **art. 711/**01.04.2015 ipoteca giudiziale
- **art. 809/**09.04.2015 ipoteca giudiziale
- **art. 5989/**06.06.2017 pignoramento immobili

M – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO

CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI – LOTTO 6

A seguito degli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo si è riscontrato quanto segue a confronto con le planimetrie catastali delle rispettive unità:

- *al piano sottotetto non è indicata la proiezione dei lucernai presente nel servizio e nel vano scala e non è rappresentato il caminetto in cantina e risultano alcune differenze nelle aperture interne, oltre alla profondità della loggia e dei balconi. Diversa posizione del muro di delimitazione del giardino a piano terra nel sottoscala.*

N - INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – LOTTO 6

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Titoli edilizi

Presso gli Uffici del Settore Edilizia del Comune di Cervia si è presa visione dei seguenti titoli abilitativi e documentazione amministrativa:

- **Concessione Edilizia N. 68/91** rilasciata in data 22/02/1982 con Prot. N. 21217 per *"Nuova costruzione di due fabbricati di civile abitazione"*

- **Collaudo statico delle strutture in c.a.** Prot. 7698 del 09/11/1984

- **Concessione edilizia in sanatoria N. 268** rilasciata il 13.12.1989 - Prat. Edil. 5317 presentata in data 31.12.1986 Prot. n. 46396 per *"Opere abusive insistenti su complesso immobiliare residenziale composto da n.12 villette a schiera e costituite da: difformità relative alle misure esterne di tutto il complesso dovute ad aumento degli spessori dei muri di divisione tra le varie u.i., aumento della superficie del piano cantina, per ogni unità immobiliare"*

- Deposito di Certificato di idoneità sismica Prot. 8980/366 del 24/06/1997 per "Installazione di scala in arredo nel piano sottotetto con conseguente utilizzo dello stesso"

- Concessione edilizia in sanatoria N. 352 e abitabilità rilasciate il 01/07/1998 - Prat. Edil. 129/95 presentata in data 01/02/1995 Prot. n. 2493 per *"Opere abusive di utilizzo di parte del sottotetto per creazione di un servizio e di un W.C. per ogni unità abitativa (n. 2 U.I.) realizzate in Cervia, Via Pinarella, n. 1/a e 1/b"*

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004 , n. 23, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

In generale si evidenziano:

- differenza di profondità della loggia di ingresso e dei balconi rispetto agli elaborati grafici della sanatoria
- al piano interrato nella cantina differenza di posizionamento del muro divisorio di collocazione della porta di ingresso, come quella nel divisorio del sottoscala non realizzata e diversa posizione del muro di delimitazione del giardino a piano terra nel sottoscala;
- nel solaio di copertura in riferimento al vano scala non è indicato il lucernaio presente. Rappresentato invece quello presente nel locale servizio;

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- nel garage nella parete sul fondo è presente una parete attrezzata quale servizio igienico con doccia a pavimento e lavandino, opere per le quali non risultano autorizzazioni rilasciate.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, considerato che è presumibile siano risalenti all'epoca realizzazione del fabbricato e rappresentanti in maniera imprecisa già negli elaborati della sanatoria presentata nel 1994 quanto era già realizzato senza alcuna successiva variazione, il procedimento tecnico-amministrativo da adottare è unica S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi della L.R. 23 del 21/10/2004 con riferimento all'Art. 17.3.b, subordinata al pagamento a titolo di oblazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di Euro *1.000,00;*

A questi costi sarà necessario aggiungere le competenze del tecnico per la pratica edilizia e quindi per gli adempimenti per il successivo aggiornamento catastale che si stimano in Euro *2.000,00* comprensive di bolli, IVA e contributo previdenziale. Totale costi complessivamente stimati per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica: *3.000,00 Euro* (importo arrotondato).

Quanto riportato si basa sulle indicazioni dei tecnici del Sportello Unico Edilizia e non si esclude al momento della presentazione della documentazione, un diverso inquadramento delle procedura e quindi dei costi.

Identificazione edilizia e urbanistica

Il lotto identificato con il mappale 1661 che comprende il fabbricato è inserito urbanisticamente:

PRG – Art. 25 - B2 - Area residenziale semiestensiva - satura o di completamento

Idoneità all'uso

Durante il sopralluogo si è riscontrato che le unità risultano idonee all'uso secondo le proprie destinazioni. Le certificazioni di conformità degli impianti non sono state fornite dalla proprietà né sono state reperite allegate a titoli abilitativi. La verifica e la funzionalità degli stessi sarà a carico del soggetto acquirente.

O - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE – LOTTO 6

Piena proprietà di abitazione civile del tipo a schiera disposta su tre piani fuori terra, con corte e portico di utilizzo esclusivo, garage a piano terra e piano interrato destinato a cantina, in complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica di 5 piani (un piano interrato, un piano portico, due piani di abitazione e il sottotetto) di tipologia case a schiera, di complessive n. 12 unità con relativi box auto, sito del comune di Cervia, Pinarella via Milazzo angolo via Pinarella. L'unità

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

in oggetto ha ingresso pedonale da Via Pinarella al civ. 1/B e l'ingresso condominiale carrabile di accesso al garage avviene dal civ. 1 della medesima via e distante in linea d'aria circa 600 mt dal mare.

La struttura dei fabbricati è formata da setti, pilastri e travi in c.a., solai in latero cemento, tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati, tetto a falde con copertura in elementi di laterizio, gronde e pluviali in lamiera di rame. Balconi con soletta in c.c.a. e parapetti realizzati con profili in acciaio zincato. La recinzione del lotto è costituita da muretto in c.c.a. che circonda tutto il lotto, completato da cancellata in acciaio zincato. Il cancello carrabile comune a doppia anta con apertura radiocomandata e i cancellini pedonali per ogni singola villetta sono in acciaio zincato. Sempre in acciaio sono le balaustre a protezione del vano scala di accesso alla cantina dal piano terra nei rispettivi porticati esclusivi.

Gli accessi alle logge di ingresso delle villette sono costituite da vialetto pedonale che prosegue con scala in c.c.a. finita con lastre in pietra. La pavimentazione delle logge è in piastrelle di gres come quelle dei balconi presenti. In generale gli infissi sono rappresentati da chiusure di tipo avvolgibile in pvc e telai a vetri in profilati di alluminio di colore nero con vetro camera e cassonetto della tapparella in colore grigio.

Portoncini di ingresso di sicurezza con pannello esterno in legno. Le porte di chiusura delle cantine al piano interrato sono in legno tamburato con serratura semplice. I portoni dei garage sono a due ante a battente in legno colore naturale e nei portici le pareti esterne a piano terra sono rivestite con piastrelle di tipo ceramico quale uno zoccolo perimetrale.

Ad ogni abitazione è stata attribuita (come indicano le planimetrie catastali) una porzione di portico di utilizzo esclusivo quale bene comune all'abitazione e al relativo garage e una porzione di area esterna comune identificata come Sub1, sul fronte via Pinarella, con servitù di uso esclusivo e mantenuta a giardino per le singole unità abitative. La restante corte comune sul lato Est è dedicata a corsello carrabile per l'accesso alle rimesse ed è pavimentata con mattonelle di cls. L'illuminazione dell'area esterna è costituita dalle lampade a parete e lampioni a terra nelle corti.

In generale il fabbricato esternamente risulta in mediocre stato conservativo in relazione anche all'epoca costruttiva. Internamente lo stato conservativo è discreto. Si segnala presenza di umidità al piano interrato e a piano terra.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

L'abitazione internamente è costituita da (superfici nette arrotondate e scale calcolate in proiezione verticale):

al piano interrato cantina di mq 35,60 con camino, scala di accesso in c.c.a. di mq 5,00;

al piano primo (rialzato) ingresso da balcone-loggia di mq 8,00 su soggiorno di mq 19,00, disimpegno di mq 1,00, ripostiglio di mq 1,30, w.c. di mq 1,20, cucina di mq 9,00 con balcone di mq 4,00 con caminetto e loggia di mq 2,30;

al piano secondo con accesso da scala in c.c.a. rivestita in legno di mq 3,50, disimpegno di mq 1,80, bagno finestrato di mq 4,00 con loggia di mq 2,40, camera di mq 14,30 con balcone di mq 7,00 e seconda camera di mq 9,00 con altro balcone di mq 4,00;

al piano sottotetto al quale si accede da scala in legno, disimpegno d mq 1,30, locale servizio di mq 14,30 con soffitto inclinato costituito dal solai di copertura, altezza minima ml 1,45 e massima ml 2,46, bagno di mq 2,00 e altro locale sottotetto con altezza media ml 0,85 dove è ubicata la caldaia murale a gas.

Presenta le seguenti finiture:

- pareti e soffitti tinteggiati;
- pavimenti in piastrelle di tipo ceramico in tutti i locali;
- rivestimenti nei bagni e nella zona cucina in piastrelle di tipo ceramico;
- bagno a piano primo e piano sottotetto con doccia a pavimento, sanitari di tipo standard, bagno a piano secondo con vasca;
- porte interne in legno tamburato colore naturale e presenza di porte a soffietto in pvc al piano sottotetto nel bagno e nel locale caldaia;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nel sottotetto, cronotermostato per la regolazione e radiatori verniciati;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard;
- impianto antenna TV autonomo;
- impianto citofonico.

In generale si presenta in discreto stato conservativo. Si è riscontrata la presenza di tracce di umidità in alcuni locali e gli infissi datati compreso il sistema avvolgibile delle tapparelle denotano necessità di interventi manutentivi o sostitutivi.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Alla cantina al piano interrato si accede solo esternamente passando dalla scala scoperta di ingresso che conduce anche al porticato e prosegue coperta poi fino all'interrato. La superficie netta è di mq 35,60 circa e internamente è rifinita con pavimenti di tipo ceramico e pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi presenti di affaccio sulla bocca di lupo e sulla scala sono in alluminio con vetro camera. Presente umidità diffusa.

Il garage: ubicato al piano terra con accesso dal corsello comune carrabile e dal portico sottostante l'abitazione di collegamento solo pedonale. Di superficie netta mq 12,00 circa, internamente presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle di tipo gres e una porzione di rivestimento in piastrelle ceramiche dove è stata attrezzata la parete a servizio sulla parete di fondo con una doccia a pavimento un servizio igienico e un lavandino. Il portone di chiusura è in legno naturale con due ante a battente ad apertura manuale. L'area occupata dal porticato comune al garage e all'abitazione è pavimentata con piastrelle di tipo ceramico. Altezza interna del garage ml 2,38.

Stato conservativo discreto, in linea con lo stato manutentivo generale dell'abitazione e delle sue pertinenze. Gli spazi abitativi destinati alla zona giorno e cucina in termini dimensionali sono abbastanza essenziali.

P - CONSISTENZA COMMERCIALE

E STIMA DEL PIU PROBABILE VALORE DI MERCATO – LOTTO 6

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2017 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Cervia Fascia/zona Centrale/CERVIA ZONA RETROBALNEARE – Codice di zona B5 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale riportanti valori per *Abitazioni di tipo civile*, in stato conservativo *Normale*, compresi tra 2.900 Euro/mq e 4.100 Euro/mq. Altre quotazioni per immobili simili con stato di conservazione *buono* indicano valori medi di 2.300 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, delle finiture modeste, dell'età del fabbricato, della disposizione dell'abitazione e delle sue pertinenze su 4 piani, dello stato manutentivo generale discreto dell'abitazione e

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

dell'ubicazione. Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene pertanto determinato come segue:

RGE 169/2017 – vi è riunito il procedimento RGE 250/2017					
LOTTO n. 6					
Cervia –– Pinarella, Via Pinarella n. 1/B					
Civile abitazione del tipo a schiera su tre piani con cantina al piano interrato e garage al piano terra. Corti di utilizzo esclusive. Regolarizzazioni necessarie. Stato degli immobili locati.					
Individuazione Catastale e descrizione	*Superficie Lorda Mq*	*% di ragguaglio*	*SLV Mq*	*valore comm. €/mq per dest.*	*valore commerciale*
Foglio 43 Mappale 1179 Sub: 34					
Locali principali p1° e p2°	78,0	100%	78,0		
Logge p1° e p2°	12,0	30%	3,6		
Balconi p1° e p2°	15,0	25%	3,7		
Locali servizio p3 - sottotetto	19,7	50%	9,8		
Cantina piano interrato	43,0	25%	10,7		
Portico di uso esclusivo	33,0	10%	3,3		
Corte di uso esclusivo	44,0	5%	2,2		
Foglio 43 Mappale 1179 Sub: 35					
Garage	15,0	50%	7,5		
		Totale	*118,8*	*2.100*	249.480,00
a detrarre costi stimati per ripristini e per completamento iter tecnico				Euro	-3.000,00
			Totale	Euro	246.480,00
VALORE COMMERCIALE ARROT. IMMOBILI DEL LOTTO 6				**Euro**	**246.000,00**
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	36.900,00
VALORE RIDOTTO				Euro	209.100,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 6				**Euro**	**209.000,00**

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

C - CONSISTENZA E UBICAZIONE – LOTTO 7

Piena proprietà di abitazione con ingresso indipendente, garage a piano terra e corte di utilizzo esclusivo, in fabbricato residenziale, sito Cervia località Pinarella, Via Pinarella n. 65, costruito negli anni 1982 – 1984 di complessive n. 4 unità abitative.

L'immobile in oggetto è distante in linea d'aria a circa 600 mt dal mare, nella zona retrobalneare.

Superficie lorda arrotondata: locali abitativi al piano primo e secondo mq 118,00, portico mq 9,40, totale balconi mq 11,30, cantina al piano interrato mq 43,00, garage con lavanderia a piano terra mq 20,90, corte a giardino in utilizzo esclusivo di mq 120,00. Immobili locati.

D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO 7

Alla data del 19/04/2018 gli immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati Comune di Cervia (RA)

- ABITAZIONE - **Foglio 43, Mapp. 1244, sub 4**, Cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 142 mq, Rendita catastale Euro 654,61, Via Pinarella, piano S1-T-1;
- GARAGE - **Foglio 43, Mapp. 1244, sub 2**, Cat. C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 20 mq, Rendita catastale Euro 72,72, Via Pinarella, piano T.

Il fabbricato di cui le unità sono parte insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cervia: **Foglio 43 Mapp. 1244** Ente urbano di Sup. 537 mq.

E – CONFINI – LOTTO 7

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa:

- **il mappale 1244** sul quale insistono due delle 4 unità di cui si compone il fabbricato confina a Nord con mapp. 1421 (edif.) multiproprietà, a Sud con mappali 457 (edif.) ragione …….. e con mapp. 989 (edif.) ragioni …….. – …….. – ……., a Ovest con Scolo Consorziale Pinarella e Via Pinarella e a Est in adiacenza con mapp. 50 ragioni …….. –…….. – ……., salvo altri.
- **L'abitazione (sub 4)** confina vialetto condominiale, corte comune, con sub 5 (abitazione) ragione ……., salvo altri.

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- Il garage (sub 2) confina con vialetto condominiale, corte comune, con sub 3 (garage) ragione ……., salvo altri.

F - CORRISPONDENZA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / ATTO DI PIGNORAMENTO – LOTTO 7

I dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono.

G – PROPRIETÀ – LOTTO 7

Tutti gli immobili oggetto di stima che costituiscono il lotto 7 risultano così intestati:

……. nato a ……. Codice Fiscale …….

Proprieta` per 1000/1000

H - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO – LOTTO 7

Durante il sopralluogo eseguito in data 03/05/2018, si è constatato che l'abitazione è occupata in forza di contratto di locazione ai Sig. ……. e ……., che abitano l'immobile unitamente ai residenti risultanti alla data del 24/05/2018 dai Servizi Demografici:

- …….

I - REGIME PATRIMONIALE – LOTTO 7

Il Sig. ……. è di stato civile libero, come risulta anche dalle verifiche presso l'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Rimini alla data del 05/04/2018, come risulta anche dall'atto di compravendita degli immobili in oggetto in data 26/11/1998.

J - PROVENIENZA – LOTTO 7

Con atto a rogito Dott. Notaio Giancarlo Pasi in Cervia, Repertorio n.134401/23815 in data 26/11/1998, trascritto a Ravenna in data 02/12/1998 al Reg. Gen. n. 16517 e Reg. Part. n. 10987, il Sig. ……. acquistava la piena proprietà degli immobili in oggetto dalla Sig.ra ……..

K - PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – LOTTO 7

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento a quanto riportato nell'atto a rogito Notaio Giancarlo Pasi in Cervia, Repertorio n.134401/23815 in data 02/12/1998 sopracitato (atto allegato) che riporta di seguito:

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

"La signora ……., vende al signor ……. che acquista ed accetta la piena proprietà del seguente immobile in comune di Cervia, via Pinarella 27/B, ora 65, e precisamente: Porzione di fabbricato condominiale costituita da un appartamento al piano terra e primo con annessa cantina e un vano garage al piano terra, compreso l'uso esclusivo di parte di area cortilizia e con la comproprietà delle parti cose comuni tali a norma di legge, censita al N.C.E.U. del comune di Cervia, alla partita 1006823 …omissis …

La vendita è fatta col trasferimento nella parte acquirente dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con le servitù attive e passive se e come legalmente esistono ivi compreso la servitù di passaggio costituita con atto a mio rogito in data 31 dicembre 1981 repertorio n. 53281/3898 trascritto a Ravenna il 7 gennaio 1982 all'art. 124 se ed in quanto tutt'ora applicabile".

Verifiche esistenza contratti di locazione

A seguito delle verifiche eseguite presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate in data 08/05/2018 risulta in essere un contratto di locazione per l'immobile sub 4 (abitazione) in oggetto e relativo garage:

- Tipologia: ***Contratto di locazione abitativo***

Immobile sito in Via Pinarella n. 65, *non arredato*

Locatori: ……. proprietario

Locatario: ……. e …….

Stipulato: in data 01/09/2012 e registrato in data 28/08/2012 telematicamente al N. 266 serie 3P

Durata: dal 01/09/2012 al 31/12/2016 Tipologia 4 + 4

Prorogato fino al 31/08/2020

Importo del canone annuo: Euro 12.000 pari a 1.000 Euro mensili.

Deposito cauzionale: fidejussione bancaria con copertura pari a 6 mensilità.

Stato e modalità pagamenti: versamento regolare del canone a mezzo bonifico bancario.

Valutazione della Congruità del canone di locazione rispetto ai canoni di mercato

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento a indagini di mercato e anche alle banche dati delle quotazioni (OMI) disponibili per il 2° semestre 2017 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Cervia nella Fascia/zona Centrale/CERVIA ZONA RETROBALNEARE – Codice di zona B5 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di LOCAZIONE mensile per *Abitazioni di tipo economico*, in stato conservativo *Normale,* compresi tra 5,8 Euro/mq e 8,1 Euro/mq, altre quotazioni forniscono valori di locazione compresi tra 5,2 Euro/mq e 6,9 Euro/mq.

Il valore del canone di locazione di mercato viene determinato per l'abitazione e il garage essendo specificato nel contratto l'utilizzo anche di quest'ultimo:

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE					
Individuazione Catastale e descrizione	*Superficie Lorda Mq*	*% di ragguaglio*	*SLV Mq*	*valore locativo €/mq per dest.*	*canone di locazione*
Foglio 43 Mappale 1244 ***Sub: 4***					
Locali principali p1° e p2°	118,0	100%	118,0		
Balconi p1°	11,30	30%	3,4		
Portico	9,4	30%	2,8		
Cantina piano interrato	43,0	50%	21,5		
Foglio 43 Mappale 1244 ***Sub: 2***					
Garage con lavanderia	21,0	50%	10,5		
		Totale	*156,2*	*6,2*	968,44
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE				**Euro**	**970,00**

Considerando l'uso esclusivo della porzione della corte comune, quale giardino, si può applicare un arrotondamento del canone a Euro 1.000,00 e quindi si ritiene che il canone di locazione già corrispondente ad Euro 1.000,00 al mese sia congruo rispetto valori di mercato in riferimento alla stato attuale dell'immobile.

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Da quanto dichiarato dalla proprietà è attuata autogestione da parte dei proprietari e degli inquilini delle abitazioni di cui è costituito il fabbricato per la manutenzione della ghiaia del corsello carrabile comune di accesso alle rimesse.

L - ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 7

(Aggiornamento al 09/07/2018)

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificati ipotecari e certificati storici immobili in data 12/06/2017 per procedimento RGE 169-2017 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

Formalita' pregiudizievoli gravanti

- **art. 2934/**17.06.2008 ipoteca giudiziale
- **art. 711/**01.04.2015 ipoteca giudiziale
- **art. 809/**09.04.2015 ipoteca giudiziale
- **art. 5989/**06.06.2017 pignoramento immobili

M – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO

CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI – LOTTO 7

A seguito degli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo si è riscontrato quanto segue a confronto con le planimetrie catastali delle rispettive unità:

- al piano interrato nel locale cantina la porta rappresentata nella planimetria catastale che accedeva all'unità adiacente risulta chiusa e non è indicato un setto più sporgente rispetto al muro centrale di divisione con la cantina adiacente di altra proprietà, non è indicato il camino.

- a piano terra risulta chiusa una porta rappresentata nella planimetria di collegamento con la scala dell'unità adiacente, il muro tramezzo che delimita la cucina è stato realizzato con andamento obliquo in prossimità del passaggio al soggiorno realizzando un arco e non è indicato il camino.

- Nel garage una spalletta di tramezzo che delimita il locale lavanderia non risulta realizzata.

N - INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – LOTTO 7

Titoli edilizi

Presso gli Uffici del Settore Edilizia del Comune di Cervia si è presa visione dei seguenti titoli abilitativi e documentazione amministrativa:

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

- **Concessione Edilizia N. 39/50** rilasciata in data 01/02/1982 Prot. 2445 per *"Nuova costruzione di civile abitazione di n. 4 alloggi di cui 2 convenzionati ai sensi art. 7 Lg.10 del 28/01/1977"*

- Denuncia Opere c.a. Prot. 7482 del 30/04/1982

- **Concessione N. 192/493** in Variante rilasciata in data 28/06/1984 Prot. 17004 per *"Variante al progetto per la costruzione di appartamenti ad uso civile abitazione posti in Cervia Via Pinarella".*

Si segnala che nelle planimetrie di progetto della Concessione iniziale due alloggi, tra cui quello in oggetto dovevano essere oggetto di convenzione. Di tale Convenzione non viene fatto alcun riferimento né nell'atto di compravendita Dott. Notaio Pasi del 12.06.1992 Rep. 108705/14964 trascritto all'Art. 5594 in data 12/06/1992, né nell'atto di compravendita successivo con il quale la proprietà attuale acquisisce la proprietà dell'alloggio in oggetto.

Lo schema della Convenzione per Intervento Edilizio Ex Art. 7 e 8 Lg. N.10 del 28.01.1977 e ex art. 29 L.R. N. 47 del 07/12/1978, con atto del Dott. Notaio Pasi del 18/02/1985 Rep. 63703/6009, vistata con Atto N. 347 del 28.06.1984 dal C.C. viene successivamente modificata con Prot. 37996 del 30.11.1984 con rettifica di Verbale di Delibera di C.C. del 22.12.1984 Prot. 40347 *per corretta identificazione dei mappali convenzionati N. 50 e N. 1245.*

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004 , n. 23, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Nella documentazione tecnica amministrativa non si è riscontrato ne dichiarazione di fine lavori, né Certificato di rispondenza dell'opera eseguita alle norme per l'edilizia antisismica, né alcuna autorizzazione in merito alla recinzione e agli accessi carrabili e pedonali realizzati come non si è riscontrata la presenza della richiesta del rilascio dell'abitabilità/agibilità del fabbricato.

Di fatto gli immobili vengono completati ed abitati; esaminate le planimetrie di progetto della Concessione e della relativa variante quali unici elaborati grafici disponibili, si è verificata la rispondenza dello stato attuale allo stato di progetto del titolo abilitativo e alle planimetrie catastali, ad eccezione di quanto segue:

- al piano interrato nel locale cantina negli elaborati grafici della Concessione in Variante le porte sono rappresentate correttamente chiuse e non è indicato un setto murario più sporgente rispetto

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

al muro centrale di divisione con la cantina adiacente di altra proprietà, viene indicato il camino.

- a piano terra negli elaborati grafici della Concessione in Variante risulta aperta la porta come rappresentata nella planimetria catastale di collegamento con la scala dell'unità adiacente, il muro tramezzo che delimita la cucina dal soggiorno è rappresentato come nelle planimetrie catastali,viene indicato il camino.

- Nel garage una spalletta di tramezzo che delimita il locale lavanderia non risulta realizzata.

Si stimano quindi i costi professionali la regolarizzazione considerando la spesa per competenze tecniche relative alla redazione e presentazione di S.C.I.A. per il formale completamento dell'opera l'aggiornamento delle planimetrie catastali e la presentazione della S.C.E.A., a tali importi va aggiunto il contributo previdenziale e l'IVA per un costo indicativo arrotondato di *Euro 2.500,00* compresi diritti e bolli.

Quanto riportato si basa sulle indicazioni dei tecnici del Sportello Unico Edilizia e non si esclude al momento della presentazione della documentazione, un diverso inquadramento delle procedura e quindi dei costi.

Identificazione edilizia e urbanistica

Il lotto identificato con il mappale 1661 che comprende il fabbricato è inserito urbanisticamente:

PRG – Art. 25 - B2 - Area residenziale semiestensiva - satura o di completamento

Idoneità all'uso

Durante il sopralluogo si è riscontrato che le unità risultano idonee all'uso secondo le proprie destinazioni. Le certificazioni di conformità degli impianti non sono state fornite dalla proprietà né sono state reperite allegate a titoli abilitativi. La verifica e la funzionalità degli stessi sarà a carico del soggetto acquirente.

O - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE – LOTTO 7

Piena proprietà di abitazione civile su tre piani, con garage e corte comune di utilizzo esclusivo in fabbricato residenziale costituito da n. 4 unità abitative sito del comune di Cervia, Pinarella via Pinarella n.65 e distante in linea d'aria circa 600 mt dal mare. L'unità in oggetto ha ingresso pedonale indipendente su Via Pinarella che attraversa la porzione di corte comune. L'ingresso

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

condominiale carrabile di accesso ai garage sempre in affaccio sulla medesima via è sul lato Nord del fabbricato è finito in battuto di ghiaia. La struttura dell'edificio è di tipo misto con solai in c.a., tetto a falde con struttura in c.a. e manto di copertura in elementi di laterizio, scale interne e balconi con parapetto semi – chiuso in c.a. completato da elementi di acciaio verniciato. Tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati, gronde e pluviali in lamiera di rame. La recinzione del lotto è costituita da muretto in c.c.a. che circonda tutto il lotto, completato da cancellata in acciaio zincato verniciato come i singoli cancelletti pedonali di accesso alle unità. Nella corte di ingresso quasi a giardino per la totalità l'accesso avviene da vialetto pedonale finito in palladiana di porfido stuccata come tutto il marciapiede perimetrale. L'illuminazione è costituita da lampioni a terra e lungo i lati a confine con le parti comuni e l'altra corte di utilizzo all'unità abitativa adiacente è presente una siepe a completamento di recinzioni di separazione. Gli infissi esterni sono costituiti da scuri in legno mordenzato e telai a vetro in legno verniciato stile inglese e vetro camera. Nel portico la pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres. I portoni di chiusura dei garage sono costituiti da basculanti in lamiera verniciata con apertura manuale. L'ingresso principale avviene da porta vetrina chiusa con scuri con serratura.

In generale il fabbricato esternamente risulta in buono stato conservativo e ben mantenute le parti comuni e ben curato il verde presente.

L'abitazione internamente è costituita da (superfici nette arrotondate e scale calcolate in proiezione verticale): al piano terra ingresso su soggiorno – pranzo di mq 32,00 con caminetto, disimpegno di mq 2,40, cucina di mq 8,00 con accesso diretto al portico, bagno finestrato di mq 2,60. Da scala interna in c.c.a di mq 5,00 (calcolata una volta in proiezione orizzontale) si accede al piano primo composto da 3 camere di rispettivamente di mq 14,00 e mq 9,50 con accesso al balcone sul lato fronte strada e una di mq 9,80 con accesso al balcone lato Sud, disimpegno di mq 2,00 e bagno finestrato di mq 7,00. Al piano interrato da scala interna si accede alla cantina di mq 33,00 con caminetto. Altezze interne piano terra e primo ml 2,70 c.a e piano interrato ml 2,25 c.a.

Presenta le seguenti finiture:

- scala di accesso al piano primo in c.c.a. con balaustra, corrimano, gradini e battiscopa in legno;
- pareti e soffitti tinteggiati in tutti e tre i piani;
- scala di accesso al piano interrato in c.c.a. rivestita con piastrelle e battiscopa in cotto e balaustra

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

presente in acciaio verniciato;

- pavimenti in piastrelle di tipo ceramico nel locale cantina e nei bagni, tipo cotto nel locale soggiorno e cucina con inserto decorativo nella zona di passaggio tra i due ambienti giorno;
- pavimenti delle camere nella zona notte e nel disimpegno in listelli prefiniti in legno;
- pavimentazione dei balconi in piastrelle di tipo ceramico;
- rivestimenti nei bagni e nella zona cucina in piastrelle di tipo ceramico;
- bagno a piano terra con doccia a pavimento, sanitari di tipo standard, bagno a piano primo con vasca box doccia;
- porte interne in legno tamburato e infissi solo del piano interrato in legno colore naturale;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata in cucina, cronotermostato per la regolazione e radiatori in acciaio verniciati;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard;
- impianto antenna TV;
- impianto citofonico,
- impianto di climatizzazione con split a parete nel soggiorno.

In generale lo stato conservativo e manutentivo è buono. Si è riscontrata la presenza al piano interrato presenza diffusa di umidità.

Il garage: ubicato al piano terra con accesso dal corsello comune carrabile ha superficie netta di mq 18,00 e altezza interna di ml 2,40 c.a. le pareti interne e il soffitto intonacate e tinteggiate. Impianto elettrico presente di tipo misto, sottotraccia e in parte in canalina esterna. E' presente punto acqua e una finestra con infisso in legno colore naturale. La pavimentazione è in piastrelle di tipo ceramico. Stato conservativo e manutentivo buono, in linea con lo stato manutentivo generale dell'abitazione e delle sue pertinenze.

P - CONSISTENZA COMMERCIALE

E STIMA DEL PIU PROBABILE VALORE DI MERCATO – LOTTO 7

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2017 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Cervia Fascia/zona Centrale/CERVIA ZONA RETROBALNEARE – Codice di zona B5 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di sup. lorda, in

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

stato conservativo Normale riportanti valori per *Abitazioni di tipo economico*, in stato conservativo *Normale*, compresi tra 2.000 Euro/mq e 2.800 Euro/mq. Altre quotazioni per immobili simili con stato di conservazione *buono* indicano valori medi di 2.300 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, delle finiture di discreta qualità, dell'età del fabbricato, degli spazi abitativi dignitosi e delle sue pertinenze, dello stato manutentivo generale buono dell'abitazione e dell'ubicazione. Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene pertanto determinato come segue:

RGE 169/2017 – vi è riunito il procedimento RGE 250/2017					
LOTTO n. 7					
Cervia –– Pinarella, Via Pinarella n. 65					
Civile abitazione con ingresso indipendente, con garage, cantina e porzione di corte comune in uso esclusivo a giardino. Da completare l'iter tecnico amministrativo. Stato degli immobili locati.					
Individuazione Catastale e descrizione	*Superficie Lorda Mq*	*% di ragguaglio*	*SLV Mq*	*valore comm. €/mq per dest.*	*valore commerciale*
Foglio 43 Mappale 1244 Sub: 4					
Locali principali p1° e p2°	118,0	100%	118,0		
Balconi p1°	11,30	30%	3,4		
Portico	9,4	30%	2,8		
Cantina piano interrato	43,0	50%	21,5		
Foglio 43 Mappale 1244 Sub: 2					
Garage con lavanderia	21,0	50%	10,5		
Corte comune in utilizzo esclusivo	120,0	*5%*	*6,0*		
		Totale	*162,2*	*2.150*	*348.730,00*
a detrarre costi stimati per ripristini e per completamento iter tecnico				Euro	- 2.500,00
Totale				Euro	346.230,00
VALORE COMMERCIALE ARROT. IMMOBILI DEL LOTTO 7				**Euro**	**346.000,00**
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	51.900,00
VALORE RIDOTTO				Euro	294.100,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 7				**Euro**	**294.000,00**

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli la sottoscritta è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 18/07/2018

L'Esperto stimatore

Geom. Tamara Palma

FIRMATO DIGITALMENTE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Atti notarili reperiti
4. Contratti di locazione
5. Documentazione condominiale
6. Titoli abilitativi
7. Valori di riferimento O.M.I. Agenzia delle Entrate e altre fonti
8. Relazione e visure ipotecarie di aggiornamento dei certificati ipotecari depositati dal procedente e presenti sul fascicolo telematico

C.so Aurelio Saffi n.48 - 48018 Faenza RA
Tel 338.3350741 - C.F. PLM TMR76E43D458J - P.IVA 02444660399
Pec: tamara.palma@geopec.it