

PERIZIA PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare N. 389/2017

promossa da



riunita con

Esecuzione Immobiliare N. 151/2021

promossa da



contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. STEFANIA SANGIORGI

ESPERTO STIMATORE

DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI

via dell'Arrigoni, 308 - 47522 Cesena (FC) - C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406

mail enricarossiarchitetto@gmail.com – mail PEC enrica.rossi@archiworldpec.it



SOMMARIO

| | |
|---|--------|
| 00) PREMESSA - PROCEDURA E.I. N°389/2017 RIUNITA CON PROCEDURA E.I. N°151/2021 | pag.4 |
| 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO | pag.7 |
| 02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA | pag.7 |
| 02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE | pag.7 |
| 02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI | pag.11 |
| 02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE | pag.12 |
| 02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI | pag.14 |
| 02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA | pag.35 |
| 03) VERIFICHE PROPRIETA' | pag.38 |
| 03.01) PROPRIETA' | pag.38 |
| 03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI AGLI ESECUTATI | pag.38 |
| 03.03) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO | pag.39 |
| 04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI | pag.40 |
| 05) DATI CATASTALI ATTUALI | pag.43 |
| 06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI | pag.43 |
| 07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI | pag.43 |
| 08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI | pag.43 |
| 08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE | pag.44 |
| 08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG | pag.44 |
| 09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI | pag.46 |
| 10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE | pag.46 |
| 11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO | pag.46 |
| 13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA | pag.48 |
| 13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI | pag.49 |
| 13.02) ABITABILITA' E CONFORMITA' IMPIANTI | pag.50 |
| 13.03) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI | pag.51 |
| 13.04) REGOLARITA' EDILIZIA | pag.51 |
| 14) OPERE ABUSIVE | pag.54 |



| | |
|---|---------------|
| 15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO | pag.56 |
| 16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE | pag.56 |
| 18) ACCATASTAMENTI | pag.56 |
| 19) VARIAZIONI COLTURALI | pag.57 |
| 20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI | pag.57 |
| 20.01) CRITERI ADOTTATI | pag.57 |
| 20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE | pag.61 |
| 20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE | pag.65 |
| 20.04) VALORE FINALE DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI | pag.65 |
| 20.05) VALORE FINALE DI STIMA e valore singole procedure | pag.67 |
| 21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO | pag.68 |
| 22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA | pag.68 |
| 23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA | pag.69 |
| 24) CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI | pag.70 |
| 25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO | pag.70 |
| 26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA | pag.70 |
| 27) CAUSE PENDENTI | pag.70 |
| 28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA | pag.70 |
| 29) ISTANZE DI PROROGA | pag.71 |
| 30) INVIO PERIZIA | pag.71 |
| 31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO | pag.71 |
| ELENCO ALLEGATI | pag.72 |



La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con Studio Professionale in Cesena, Via dell'Arrigoni n.308, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione degli incarichi ricevuti a seguito di nomina in data 14 settembre 2019 da parte del G.E. Dott.ssa Barbara Vacca e in data 15 novembre 2021 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, entrambi sottoscritti per accettazione e giuramento rispettivamente in data 17 settembre 2019 e in data 19 novembre 2021, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e i sopralluoghi in loco in data 16 dicembre 2019 (ore 16), 13 gennaio 2020 (ore 9), 15 gennaio 2020 (ore 11) e 3 marzo 2022 (ore 11),

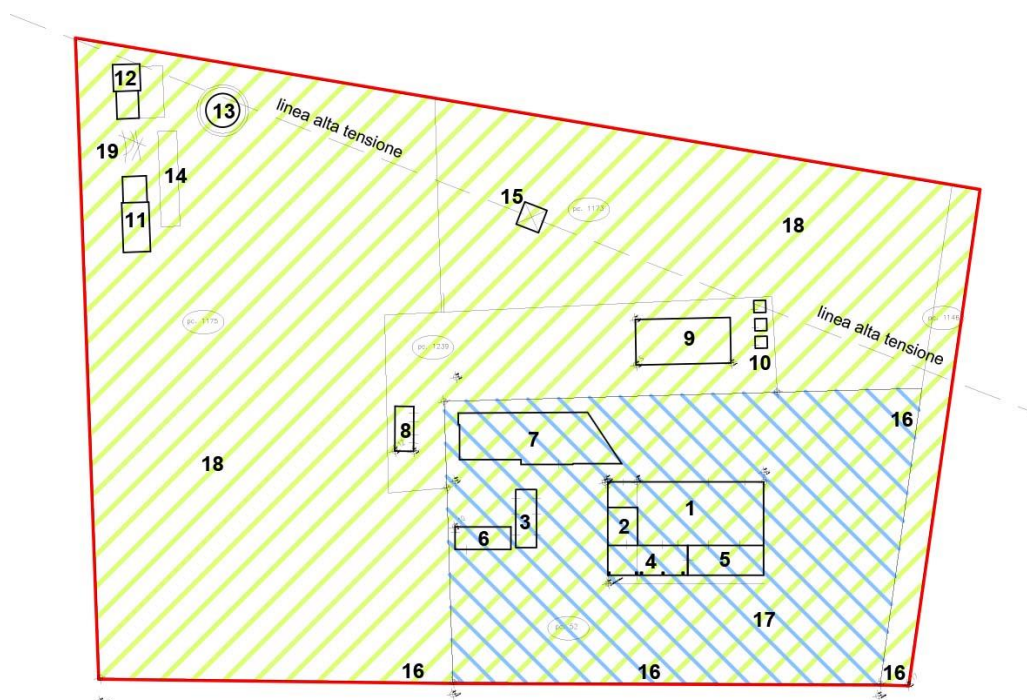
descrive quanto segue:

00) PREMESSA

PROCEDURA E.I. N°389/2017 RIUNITA CON PROCEDURA E.I. N°151/2021

La presente relazione tecnico estimativa, come richiesto dal G.E., si pone l'obiettivo di integrare la perizia depositata il 20.10.2020 (E.I. N°389/2017) con gli immobili pignorati con la procedura N°151/2021 che comprendono in parte anche gli immobili della procedura iniziale.

Poiché le procedure riunite (N°389/2017 e N°151/2021) sono state promosse da differenti procedenti ([REDACTED]) per meglio chiarire l'entità degli immobili considerati nelle due fasi procedurali, si allega una planimetria che evidenzia gli immobili che rientrano nelle due procedure citate.



VIA CANALE BONIFICAZIONE



| | |
|--|---|
| <p>1 ABITAZIONE</p> <p>2 AUTORIMESSA</p> <p>3 ATTREZZAIA</p> <p>4 PORTICO INGRESSO PERGOLATO TRASFORMATO IN PORTICO (IN PARTE DA SANARE)</p> <p>5 MAGAZZINO PERGOLATO TRASFORMATO IN MAGAZZINO CHIUSO (IN PARTE DA SANARE)</p> <p>6 CAPANNO ABUSIVO</p> <p>7 MAGAZZINO ABUSIVO</p> <p>8 BOX PER CANI ABUSIVI</p> | <p>9 PISCINA ABUSIVA DA SANARE</p> <p>10 CAPANNI PISCINA ABUSIVI</p> <p>11 CAPANNO ABUSIVO SEMIDISTRUTTO</p> <p>12 GABBIE PER ANIMALI ABUSIVE</p> <p>13 VASCA ACQUA PIOVANA ABUSIVA</p> <p>14 SERRA SEMIDISTRUTTA</p> <p>15 TRALICCIO ALTA TENSIONE</p> <p>16 CANCELLO CARRABILE</p> <p>17 GIARDINO E CORTILE ABITAZIONE</p> <p>18 PARCO CIRCOSTANTE</p> <p>19 DEPOSITO MATERIALI A CIELO APERTO (ABUSIVO)</p> |
|--|---|

Ad oggi, le procedure riunite, comprendono tutti gli immobili esistenti a Cesenatico in via canale Bonificazione, intestati [REDACTED].

In conseguenza alla riunione delle due procedure, la proprietà pignorata varia in molteplici parametri che ne definiscono il valore ed oltre all'aumento dell'entità quantitativa e fisica degli immobili, cambiano le caratteristiche delle dotazioni all'abitazione principale e si viene quindi a determinare un differente valore commerciale sia dell'immobile iniziale che dell'immobile all'interno dell'intera proprietà.

Il compendio immobiliare, così come si configura nel secondo pignoramento, infatti, oltre a migliorare l'interesse commerciale del nucleo di immobili pignorati con la prima procedura, valorizza al meglio anche gli immobili che si aggiungono con la seconda procedura, grazie alla coesistenza reciproca degli immobili dell'intera proprietà.

Un'importante precisazione in relazione al valore della proprietà che verrà indicato nella presente relazione, pone in evidenza il periodo di riferimento in cui si sono svolte le operazioni peritali delle due procedure, l'una risalente al 2019/2020 e l'altra al 2022.

Tale differente collocazione temporale, attraverso un aggiornamento della ricerca delle compravendite comparabili, inquadra gli immobili in vendita in contesti del mercato immobiliare differenti perchè in continua evoluzione a causa dell'andamento altalenante del settore, condizionato anche dalle note problematiche geo/politiche e sanitarie globalizzate.

Non solo la ricerca delle compravendite comparabili recenti, effettuata in periodi differenti produce risultati differenti nei valori unitari che verranno individuati, ma anche specifici vincoli, potenzialità urbanistiche o condizioni fisiche del contesto, possono cambiare in pochi anni al variare di fattori esterni e condizionare il valore della proprietà in esame.

I fattori esterni che dal 2019 al 2022 sono cambiati determinando condizioni differenti e pertanto una differente potenzialità e conseguente valore commerciale, sono:

- l'adozione del piano urbanistico generale (PUG) con delibera n.31 del 19.07.2021 e l'entrata in vigore del regime di salvaguardia fino all'approvazione del piano prevista entro il 2022;
- la destinazione urbanistica della proprietà a "territorio rurale periurbano" con l'eliminazione della precedente destinazione urbanistica ("zona agricola-verde pubblico-zona per fitodepurazione-strada nuova") e soprattutto l'eliminazione della numerazione sul fabbricato abitativo ("nucleo insediativo N°32") che toglie il vincolo urbanistico sul fabbricato;
- la possibilità di ampliamento edificatorio e di sanatoria di alcuni manufatti abusivi contemplata dalla nuova normativa del PUG in adozione;



- l'esecuzione delle opere di messa in sicurezza del canale bonificazione da parte del Consorzio di Bonifica lungo l'intero tracciato della via Canale Bonificazione e l'adeguamento dell'impianto scolmatore che interviene nei periodi di maggiore piovosità, garantiscono la sicurezza idrogeologica alla zona;



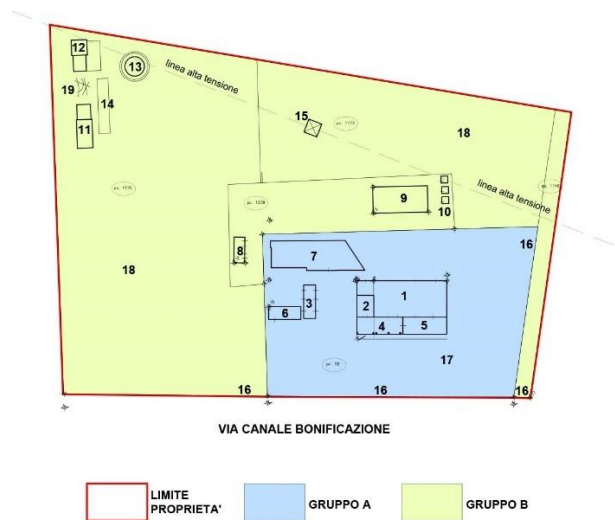
VIA CANALE BONIFICAZIONE - ANNO 2019



VIA CANALE BONIFICAZIONE - ANNO 2022

Pertanto, questa relazione tecnico estimativa, oltre a considerare parametri di vendibilità aggiornati al 2022 e a recepire le modifiche intervenute in questi anni nel contesto geo-fisico e nella normativa urbanistica, analizzerà l'intera proprietà costituita dagli immobili di entrambe le procedure riunite, con l'obiettivo di definire un unico valore commerciale complessivo aggiornato al 2022.

Solo successivamente, dal valore complessivo verranno estrapolati i singoli valori delle due procedure, per i quali verrà indicato "GRUPPO A" (E.I. N°389/2017) e "GRUPPO B" (E.I. N°151/2021); si allega un'immagine con evidenziati i gruppi degli immobili appartenenti alle due procedure.



01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

Il debitore è stato avvisato tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso presso il proprio domicilio in data 01 ottobre 2019, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario Avv. Stefania Sangiorgi.

Alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore (16 dicembre 2019 - ore 16) è stato possibile eseguire il sopralluogo e quelli successivi del 13 gennaio 2020, del 15 gennaio 2020 e del 3 marzo 2022.

Si allega la raccomandata con la ricevuta di ritorno (v. All. 01).

02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE.

02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAI PIGNORAMENTI - IDENTIFICAZIONE - PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO

relativamente a:

- *Intero fabbricato ad uso abitazione con corte esclusiva, autorimessa, attrezzaia, pergolato e area agricola adibita a parco, siti nel Comune di Cesenatico (FC), in via Canale Bonificazione n.82.*

Il compendio immobiliare è formato da un intero fabbricato con corte esclusiva, autorimessa, attrezzaia, pergolato sul fronte principale ed un grande parco a servizio della proprietà: l'abitazione è distribuita su 3 piani e l'area circostante è costituita da un appezzamento di terreno pianeggiante con sistemazione a parco verde per lo sport e il tempo libero.



FOTO 13 - ABITAZIONE
VISTA GENERALE



FOTO 14 - VISTA FRONTE LATERALE
E PERGOLATO TRASFORMATO A PORTICO



FOTO 15 - PROSPETTO PRINCIPALE
LATO SUD E VISTA TETTOIA/PORTICO



L'edificio in oggetto, insieme alla proprietà confinante, costituisce un nucleo storico abitativo dei primi anni novecento, successivamente ampliato, ristrutturato e ridefinito nel corso del secolo; oggi il complesso edilizio, nel nuovo strumento urbanistico in adozione (PUG) non è più classificato e numerato come edificio di interesse storico-tipologico.

Il parco, collegato alla corte del fabbricato principale, è formato da una grande area pianeggiante di impianto rettangolare che costeggia la strada; tale area, in origine destinata a seminativo, è stata oggi completata con una sistemazione a parco ed attrezzature per lo svago e il tempo libero come una piscina, alcuni capanni di servizio, gabbie per animali e altre attrezzature per la coltivazione agricola non autorizzate.

Il fabbricato è posizionato al centro della corte esclusiva e l'accesso avviene da via canale Bonificazione attraverso un cancello carrabile e pedonale di accesso alla proprietà recintata.

Fra le principali caratteristiche della proprietà in oggetto è sicuramente da segnalare la singolare posizione geografica in zona poco collegata da infrastrutture e completamente destinata a servizi di pubblica utilità come la vicinanza all'impianto di depurazione cittadino, la presenza della centralina di sollevamento del Consorzio di bonifica, il canale Bonificazione che costeggia la strada e la rete di canali sul territorio circostante che convergono alla centralina.

L'ampia rete di canali di raccolta dell'acqua piovana esistente in zona e le quote altimetriche dei terreni, attribuiscono all'intera area in cui ricade anche la proprietà in esame, una naturale vocazione a divenire cassa di espansione per l'acqua piovana nei periodi di maggiore piovosità; tale condizione, però, si potrebbe manifestare solo per eventi di eccezionale entità in quanto il Consorzio di Bonifica ha già posto in essere diverse opere di messa in sicurezza degli argini e di potenziamento impiantistico della centrale di sollevamento con regimentazione delle acque piovane in totale sicurezza dal rischio idrogeologico.

Come documentato, nel 2011 la proprietà fu oggetto di allagamento su tutta la sua estensione con i conseguenti danni sugli immobili esistenti che evidenziano ancora oggi i segni dell'evento calamitoso su tutte le murature portanti del fabbricato; all'epoca si trattò di un'esonazione del canale secondario, ma oggi, tale canale rientra nel piano di messa in sicurezza del Consorzio di Bonifica tramite l'esecuzione di diverse opere come la costruzione di nuove vasche di laminazione, di nuovi argini in muratura e con l'installazione di nuovi impianti scolmatori.

Ad oggi, per la proprietà in oggetto, la normativa richiede un tirante idrico di ml. 1,5 dalla quota della strada ed alla conclusione dei lavori di messa in sicurezza è probabile che il tirante idrico possa diminuire fino a ml. 0,5 e consentire un maggiore numero di interventi edilizi sugli immobili esistenti.

Va constatato comunque, che anche se l'intera zona è stata "messa in sicurezza" dalle opere previste dal Consorzio di Bonifica, l'esistenza di quote altimetriche inferiori a quelle della strada sia per la proprietà in esame che per tutti i terreni circostanti, penalizza le caratteristiche fisiche della proprietà diventando a tutti gli effetti un fattore negativo per l'immobile pignorato.

Insieme alle problematiche connesse al rischio idrogeologico di eventuale allagamento, si segnala anche la presenza di una linea aerea ENEL di alta tensione che attraversa l'intera proprietà ed è chiaramente identificabile grazie alla presenza fisica di un traliccio portante della linea all'interno del parco in proprietà (servitù di elettrodotto ENEL trascritta a Forlì il 17.08.1978 all'art. 6087 gravante l'allora part.21 dalla quale sono state originate le attuali part. 1144, 1145 e 1146).





FOTO 01 - VIA BONIFICAZIONE E VISTA DELLA PROPRIETA'



FOTO 02 - VIA BONIFICAZIONE VISTA DELLA STRADA E DEL CANALE



FOTO 03 - CANALE BONIFICAZIONE



FOTO 04 - MESSA IN SICUREZZA DEL CANALE BONIFICAZIONE



FOTO 05 - VISTA DELLA PROPRIETA' IN LONTANANZA



FOTO 06 - VISTA DELLA PROPRIETA' IN LONTANANZA



FOTO 07 - CENTRALE DI SOLLEVAMENTO CONSORZIO BONIFICA



FOTO 08 - VIA BONIFICAZIONE IMMAGINE DICEMBRE 2019



FOTO 09 - CANALE BONIFICAZIONE IMMAGINE DICEMBRE 2019



LINEA ALTA TENSIONE ENEL



Il fabbricato, già presente nelle cartografie storiche del comune, viene regolarmente identificato all'interno di un'ampia area agricola con la presenza di alcune attrezzature impiantistiche di servizio alla pubblica utilità e tale peculiarità oltre a determinare un totale isolamento dalle altre abitazioni della zona, rendono a tutti gli effetti molto singolare la posizione della casa, individuata soprattutto all'interno di un



tessuto a prevalenza agricola non omogeneo per la presenza di impianti pubblici, ma sicuramente non ideale per la funzione residenziale.

La via Canale Bonificazione, trattandosi di un'infrastruttura che collega l'impianto di depurazione con la restante viabilità cittadina, completamente costeggiata da un grande canale di scolo del Consorzio di bonifica, è una viabilità non idonea ad un traffico automobilistico sostenuto, infatti presenta una sezione ridotta, è priva di infrastrutture come marciapiedi o piste ciclabili, priva di impianto di illuminazione notturna e presenta un manto molto deteriorato che necessita di opere di manutenzione e rifacimento.

Vero e proprio viale non urbanizzato in zona agricola, la via Canale di Bonificazione, collega le diverse proprietà con le aree demaniali sia di gestione di Hera per l'impianto di depurazione cittadino che di gestione del Consorzio di Bonifica per la canalizzazione delle acque piovane e si presenta a tutti gli effetti come un viale di accesso a tali impianti semplicemente asfaltato con manto bituminoso e privo di opere di finitura.



PROPRIETA' HERA



PROPRIETA' CONSORZIO BONIFICA



La sezione ridotta della strada, priva di banchina stradale o marciapiedi, è costeggiata su entrambi i lati dal nuovo argine in muratura del canale bonificazione e dal fosso stradale, e penalizzando il transito nei due sensi di marcia; tale peculiarità non favorisce la sicurezza stradale generale, ma contemporaneamente, trovandosi in posizione isolata e priva di collegamenti ulteriori, risulta percorsa quasi esclusivamente dai mezzi dei tecnici degli impianti e risulta perciò poco trafficata.

La proprietà è completamente recintata e oltre al fabbricato principale con pergolato trasformato in portico/magazzino e ad un'attrezzaia staccata munita di titolo abilitativo, sono presenti diversi manufatti privi di titolo abilitativo; fra questi una piscina, una vasca di raccolta dell'acqua piovana, una serra semidistrutta e diversi capanni/tettoie realizzati con materiali economici di natura precaria come legno, lamiera o pvc in condizioni conservative molto degradate.

Tali manufatti distribuiti su tutta l'area di proprietà sia nella corte del fabbricato che nel parco circostante sono in buona parte privi di titolo edilizio abilitativo e verranno analizzati al successivo *Punto 13 e Punto 14*.

Complessivamente la proprietà presenta una conformazione fisica regolare e pianeggiante con accesso diretto dalla via Canale Bonificazione sia carrabile che pedonale, pertanto viene garantita la "visitabilità e accessibilità" dell'intera corte esclusiva e dei piani terra dei manufatti anche ad utenti con ridotta capacità motoria, mentre nei piani superiori del fabbricato di civile abitazione, tale "visitabilità" può essere ottenuta solo attraverso opere di adattabilità delle strutture come l'installazione di un impianto di sollevamento tipo "servoscala" o un ascensore esterno.

Alla data dei sopralluoghi (16.12.2019, 13.01.2020, 15.01.2020 e 03.03.2022), gli immobili si presentavano recintati, ben identificati, identificabili e facilmente accessibili.



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI



Porzione di fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (C574) in via Canale Bonificazione n.82 - (FC) così distinto:

GRUPPO A (totale area mq 3.666)

- Foglio 14, Part. 52, sub 2 (cat. C/6 – autorimessa - mq 27).
- Foglio 14, Part. 52, sub 11 (cat. A/7 – abitazione - vani 13,5).
- Foglio 14, Part. 52, sub 5 (cat. C/6 – attrezzaia - mq 31).
- Foglio 14, Part. 52, sub 6 (cat. C/2 – magazzino - mq 35 – privo di titolo edilizio).
- Foglio 14, Part. 52, sub 7 (cat. C/2 – magazzino - mq 210 – privo di titolo edilizio).
- Foglio 14, Part. 52, sub 9 (bene comune non censibile – portico comune ai sub 2 e 11).
- Foglio 14, Part. 52, sub 12 (bene comune non censibile – corte – ente urbano di mq 3.666).

GRUPPO B (totale area mq 10.270)

- Foglio 14, Part. 1239, sub 1 (cat. D/6 – piscina e capanni – privi di titolo edilizio).
- Foglio 14, Part. 1239, sub 2 (cat. C/6 - box – mq 24 - privo di titolo edilizio).
- Foglio 14, Part. 1177 (cat. C/2 – magazzino – mq 31 – privo di titolo edilizio).
- Foglio 14, Part. 1178 (cat. C/2 – magazzino – mq 16 – privo di titolo edilizio).
- Foglio 14, Part. 1239 (ente urbano di mq. 1.261).
- Foglio 14, Part. 1177 (ente urbano di mq. 32).
- Foglio 14, Part. 1178 (ente urbano di mq. 16).
- Foglio 14, Part. 1175 (terreno seminativo – mq 6.078).



- Foglio 14, Part. 1173 (terreno seminativo – mq 2.462).
- Foglio 14, Part. 1146 (terreno seminativo – mq 413).
- Foglio 14, Part. 373 (terreno seminativo – mq 8).

GRUPPO A + GRUPPO B (totale area mq 13.936)

Il tutto (GRUPPO A + GRUPPO B), per la quota di 1/2 ciascuno, [REDACTED]
[REDACTED], coniugati in regime di comunione dei beni ed entrambi residenti a Cesenatico (FC) in via Canale Bonificazione n. 82.

COMMENTI

Le planimetrie catastali degli immobili non sono conformi allo stato dei luoghi.

CONFINI

L'intera proprietà confina su 2 lati con aree in proprietà alla [REDACTED]
[REDACTED] (Part. 1143 e 1147), sul terzo lato con un fosso demaniale e sul quarto lato con la via Canale Bonificazione.

Per la proprietà in esame, oggetto di pignoramento, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, planimetria catastale, visure catastali fabbricati e terreni (v. All. 02).

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

➤ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. N. 4079 del 24.11.2017

I dati catastali indicati nel pignoramento, in seguito al tipo mappale n. 145005 (Prot. N. FO0180607 del 15.10.2010) e al frazionamento n. 28105.1/2020 (Prot. N. FO0028105 del 04.06.2020) con variazione dei relativi subalterni, sono:

-AUTORIMESSA

Foglio 14, Part. 52, sub 2, zona cens.2, cat. C/6, classe 2, mq 27.

-ABITAZIONE

Foglio 14, Part. 52, sub 11, zona cens.2, cat. A/7, classe 2, vani 13,5.

-STALLA

Foglio 14, Part. 52, sub 5, zona cens.2, cat. C/6, classe 2, mq 31.

-CANTINA (priva di titolo edilizio abilitativo)

Foglio 14, Part. 52, sub 6, zona cens.2, cat. C/2, classe 2, mq 35.

-CANTINA (priva di titolo edilizio abilitativo)

Foglio 14, Part. 52, sub 7, zona cens.2, cat. C/2, classe 2, mq 210.

-PORTICO COMUNE ai SUB 2 e 11

Foglio 14, Part. 52, sub 9 (BCNC).

-CORTE COMUNE a tutti i SUB



Foglio 14, Part. 52, sub 12 (ente urbano di mq 3.666).

➤ **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO N. 24 del 12.12.2017**

(Registro Particolare 12600 Registro Generale 19996)

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, indicati nella Nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

QUADRO D

Nulla da segnalare.

COMMENTI

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della Particella su cui sorgono gli immobili pignorati (Foglio 14 part. 52 come ente urbano di complessivi mq 3.666), a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione degli immobili, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati al Foglio 14, Part.52 (sub 2, 5, 6, 7, 9, 11 e 12) identificano comunque correttamente l'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

➤ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. N. 2254 del 10.08.2021**

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

-AUTORIMESSA

Foglio 14, Part. 52, sub 2, zona cens.2, cat. C/6, classe 2, mq 27.

-ABITAZIONE

Foglio 14, Part. 52, sub 11, zona cens.2, cat. A/7, classe 2, vani 13,5.

-STALLA

Foglio 14, Part. 52, sub 5, zona cens.2, cat. C/6, classe 2, mq 31.

-CANTINA (priva di titolo edilizio abilitativo)

Foglio 14, Part. 52, sub 6, zona cens.2, cat. C/2, classe 2, mq 35.

-CANTINA (priva di titolo edilizio abilitativo)

Foglio 14, Part. 52, sub 7, zona cens.2, cat. C/2, classe 2, mq 210.

-PORTICO COMUNE ai SUB 2 e 11

Foglio 14, Part. 52, sub 9 (BCNC).

-CORTE COMUNE a tutti i SUB

Foglio 14, Part. 52, sub 12.

-CORTE COMUNE

Foglio 14, Part. 52 (ente urbano di mq 3.666).

-BOX

Foglio 14, Part. 1239, sub 2, zona cens.2, cat. C/6, classe 2, mq 24.

-CORTE COMUNE a tutti i SUB

Foglio 14, Part. 1239, sub 3.

-CORTE COMUNE

Foglio 14, Part. 1239 (ente urbano di mq 1.261).

-TERRENO

Foglio 14, Part. 373 (mq 8).

-TERRENO



Foglio 14, Part. 1146 (mq 413).
-TERRENO
Foglio 14, Part. 1173 (mq 2.462).
-TERRENO
Foglio 14, Part. 1175 (mq 6.078).
-MAGAZZINO
Foglio 14, Part. 1177, cat. C/2, mq 31.
-MAGAZZINO
Foglio 14, Part. 1178, cat. C/2, mq 16.
-SAGOMA TERRENO
Foglio 14, Part. 1177, (ente urbano di mq 32).
-SAGOMA TERRENO
Foglio 14, Part. 1178, (ente urbano di mq 17).

➤ **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO N.6 del 16.09.2021**
(Registro Particolare 12480 Registro Generale 17837)

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, indicati nella Nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

QUADRO D

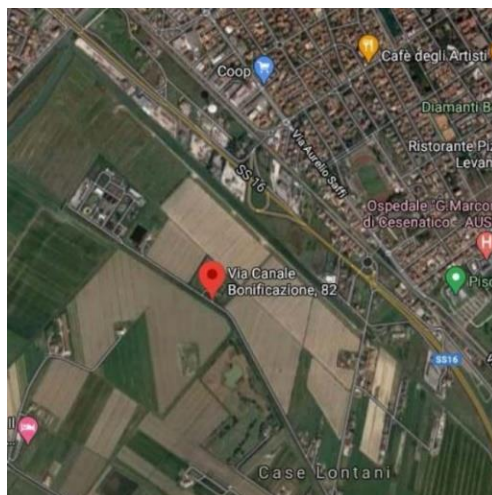
Nulla da segnalare.

COMMENTI

I dati relativi al catasto Terreni riferiti alle Part.52, 1239, 373, 1146, 1173, 1175, 1177 e 1178 sono stati riportati sia nel pignoramento che nella relativa nota di trascrizione e identificano correttamente l'intero compendio immobiliare.

I pignoramenti non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva riunita.

02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO.



Intero fabbricato colonico che si eleva su tre piani (terra, primo e sottotetto) con autorimessa, pergolato sul fronte principale trasformato a portico/deposito, attrezzaia staccata definita “stalla”, magazzini, piscina, casette a servizio della piscina, capanni, tettoie, serra semidistrutta, vasca di raccolta dell’acqua piovana, corte del fabbricato con giardino e terreno circostante utilizzato come parco verde.

L’immobile e l’intera proprietà a parco sono posti in aperta campagna della periferia di Cesenatico su via Canale Bonificazione nelle vicinanze di importanti collegamenti viari come l’A14 che collega Rimini-Bologna o l’Adriatica che collega Rimini-Ravenna, su grande lotto di terreno formato dalla corte del fabbricato di mq 3.666 catastali e dal terreno circostante di mq 10.270; complessivamente la proprietà pignorata occupa un’area di complessivi mq 13.936.



FOTO 52 - PARCO CIRCOSTANTE



FOTO 53 - PARCO CIRCOSTANTE



FOTO 54 - PARCO E PISCINA
IN LONTANANZA

La conformazione fisica della proprietà e del parco circostante, di impianto rettangolare, sono facilmente accessibili dalla via Canale Bonificazione sul fronte principale della proprietà, attraverso più cancelli carrabili e pedonali d’ingresso, di cui 1 specifico per l’abitazione in ferro battuto di colore grigio antracite, profilo curvilineo con ante a battente motorizzate e 2 per l’accesso al terreno circostante di disegno geometrico più semplice in ferro zincato con apertura scorrevole.



FOTO 10 - VIALE D'ACCESSO



FOTO 11 - CANCELLO D'INGRESSO
ALL'ABITAZIONE



FOTO 12 - CANCELLO D'INGRESSO AL
PARCO CIRCOSTANTE



FOTO 13 - ABITAZIONE
VISTA GENERALE



FOTO 14 - VISTA FRONTE LATERALE
E PERGOLATO TRASFORMATO A PORTICO



FOTO 15 - PROSPETTO PRINCIPALE
LATO SUD E VISTA TETTOIA/PORTICO



Trattandosi di una strada nata su un originario tracciato di viale di campagna, la via Canale Bonificazione è totalmente priva di opere di urbanizzazione e presenta un ingombro dimensionale minimo e non sufficiente per un traffico di veicoli in direzione opposta; ad esclusione della presenza di una superficie in manto bituminoso, la via non presenta marciapiedi, recinzioni, fognatura bianca e illuminazione pubblica; risultano infatti mancare tutte le opere di urbanizzazione e i sottoservizi necessari, il sedime è ridotto e il suo tracciato è costeggiato dal grande scolo del Consorzio di Bonifica e da ulteriori fossi poderali che raccolgono le acque piovane.

La corte privata del fabbricato e l'intera area di proprietà sono regolarmente recintate con rete metallica plastificata.

La corte del fabbricato è in parte pavimentata con blocchetti in cemento prefabbricato bicolore e montaggio a correre ed in parte sistemata a giardino con terreno vegetale a prato, piante e cespugli ornamentali.

L'area del terreno circostante, comunicante liberamente su tutti i lati con la corte del fabbricato, nonostante siano presenti alcune porzioni di rete plastificata a documentare i vecchi confini, presenta una sistemazione a parco verde con terreno vegetale a prato, piante ornamentali e cespugli perimetrali.

La superficie della corte della casa è definita dalla particella 52 e presenta una superficie di mq 3.666, mentre quella del parco circostante è costituita dalle particelle 1239, 373, 1146, 1173, 1175, 1177 e 1178 per una superficie di mq 10.270; complessivamente la corte della casa ed il terreno circostante coprono una superficie di mq 13.936.

Ad esclusione delle pavimentazioni sul fronte principale e laterale formate da pavimentazione tipo auto bloccante parzialmente permeabile, le restanti superfici della corte e del parco circostante, caratterizzate da prato e piccole superfici di ghiaia, presentano una permeabilità all'acqua piovana prossima al 100%.



FOTO 28 - VIALE D'ACCESSO
E GIARDINO



FOTO 29 - GIARDINO LATERALE



FOTO 30 - GIARDINO LATERALE



FOTO 55 - CAPANNI NON
AUTORIZZATI IN LONTANANZA (PARCO)



FOTO 56 - PARCO



FOTO 57 - VISTA DEL TRALICCIO
ALTA TENSIONE E PARCO

L'esterno del fabbricato, risale alla ristrutturazione degli anni 90 eseguita sul vecchio fabbricato colonico da parte degli esecutari, per cui presenta oggi diverse problematiche da infiltrazioni d'acqua nelle



murature sia a piano terra che dalla copertura, e fessurazioni da assestamento sismico più evidenti e pronunciate nei corpi bassi laterali della struttura; in generale quindi l'edificio necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come interventi di risanamento da umidità delle murature portanti, nuove impermeabilizzazioni delle coperture, sostituzione di alcuni infissi, nuova tinteggiatura e interventi di consolidamento sismico delle strutture nelle porzioni del fabbricato che evidenziano un assestamento maggiore.

Il fabbricato presenta una configurazione architettonica tradizionale della casa rurale ed è anche stato classificato nel piano strutturale comunale e individuato come "edificio costruito dopo il 1920, di nessun interesse storico" (SCHEDA N.32 – codice bene 008_018_033).

Tale numerazione che limitava alcuni interventi edilizi sul fabbricato, pur essendo presente nel piano strutturale comunale, non è stata confermata nel nuovo piano urbanistico generale (PUG) adottato nel 2021 e pertanto, non appena il PUG verrà approvato, il vincolo urbanistico associato alla numerazione sul fabbricato non sarà più presente.



FOTO 16 - PROSPETTO SUL RETRO LATO NORD



FOTO 17 - PROSPETTO LATERALE LATO EST



FOTO 18 - PROSPETTO LATERALE LATO OVEST

Sviluppato su 3 piani, come tutte le case rurali, presentava alcuni vani a servizio a piano terra, come la stalla ed altre funzioni legate all'agricoltura, i vani abitabili erano a piano primo e alcuni vani a ripostiglio nel sottotetto accessibili da una scala interna in legno.

Sul fronte principale, nella volumetria originale non era presente alcun portico e alla fine dei lavori di ristrutturazione eseguiti dal 1992 al 1994, nel 1995, da parte degli esecutari, viene ottenuta l'Autorizzazione per la costruzione di un pergolato di civile abitazione sul fronte principale, quale struttura d'arredo finalizzata all'ombreggiamento estivo; da ciò, successivamente e senza titolo abilitativo, gli esecutari hanno trasformato il pergolato ombreggiante in un portico impermeabile, con ampliamento della struttura e trasformazione di buona parte della superficie in vani chiusi da pareti in legno utilizzati come magazzino e deposito di materiali vari.



FOTO 25 - PERGOLATO TRASFORMATO A MAGAZZINO



FOTO 26 - VISTA DELLA TETTOIA/PORTICO LATO SUD



FOTO 27 - VISTA DEL GIARDINO SUL FRONTE PRINCIPALE





FOTO 19 - PROSPETTO LATERALE
E VISTA TETTOIA/PORTICO



FOTO 20 - PERGOLATO
TRASFORMATO A MAGAZZINO



FOTO 21 - PROSPETTO SUL RETRO
LATO NORD



FOTO 22 - PERGOLATO
TRASFORMATO A TETTOIA/PORTICO



FOTO 23 - PERGOLATO
TRASFORMATO A TETTOIA/PORTICO



FOTO 24 - INTERNO DEL MAGAZZINO
DA PERGOLATO TRASFORMATO



FOTO 31 - FRONTE LATERALE
LATO OVEST



FOTO 32 - GIARDINO



FOTO 33 - VISTA DEI CAPANNI
DAL PARCO

L'edificio nel suo complesso nasce prima del 1900 ed essendo stato ristrutturato nel 1992-94 risponde alla normativa vigente all'epoca originaria e dei lavori di ristrutturazione sia in campo antisismico, che acustico ed energetico e si trova quindi molto al disotto degli standard minimi di prestazione richiesti oggi dal mercato immobiliare.

La conformazione planimetrica di impianto rettangolare si sviluppa in altezza su 3 piani, così suddivisi: a piano terra vani abitabili della zona giorno con alcuni vani a servizio, a piano primo vani della zona notte e a piano sottotetto vani ripostiglio a servizio dell'abitazione; a piano terra è inoltre presente il vano autorimessa direttamente collegato all'abitazione e nel fronte principale il portico con ulteriori vani a ripostiglio delimitati successivamente con materiali più precari come legno e teli in PVC, senza un titolo abilitativo autorizzativo.

All'esterno della corte del fabbricato sono presenti altri manufatti distaccati utilizzati come deposito che saranno quasi completamente da demolire perché privi di titolo edilizio e in generale tutti gli spazi esterni e i tanti magazzini costruiti senza titolo edilizio, vengono utilizzati come deposito ed accumulo di tanti differenti materiali e oggetti vari con un generale stato di abbandono antiestetico.





FOTO 34 - MAGAZZINO
NON CONFORME INTERNO A CORTE



FOTO 35 - VISTA DEL MAGAZZINO
NON CONFORME INTERNO ALLA CORTE



FOTO 36 - VISTA DEL CANCELLO
CARRABILE D'INGRESSO



FOTO 37 - BARBECUE E
ATTREZZATURE VARIE



FOTO 38 - INTERNO DEL MAGAZZINO
NON CONFORME



FOTO 39 - ATTREZZAIA CONFORME
INTERNA ALLA CORTE AD USO STALLA

Anche nella grande area circostante, utilizzata come parco, si trovano diversi manufatti privi di titolo edilizio: nel retro del fabbricato si trova una piscina di ml 7 X 14 (profondità inferiore a ml 1,5) con 3 piccole casette in legno ad uso bagno, vano tecnico per gli impianti (pompe e centraline elettriche) e deposito di arredi da esterno (lettini e ombrelloni); nelle vicinanze della corte in ampliamento ad altri manufatti sempre privi di titolo edilizio, si trova un fabbricato in lamiera coibentata utilizzato come box per cani; nell'estremità opposta al fabbricato, in zona nord-ovest, si trova un raggruppamento di manufatti ed opere costituite da materiali precari semidistrutti come legno, metallo e plastica; fra questi 2 capanni, alcune tettoie, 1 serra semidistrutta, 1 vasca di raccolta dell'acqua piovana ed un'area utilizzata come deposito di materiali edili.



FOTO 40 - MAGAZZINO
NON CONFORME INTERNO ALLA CORTE



FOTO 41 - BOX CANI NON CONFORME
NELL'AREA CIRCOSTANTE OGGI PARCO



FOTO 42 - BOX CANI NON CONFORME
NELL'AREA CIRCOSTANTE OGGI PARCO





FOTO 43 - MAGAZZINO
NON CONFORME INTERNO ALLA CORTE



FOTO 44 - MAGAZZINO
NON CONFORME INTERNO ALLA CORTE



FOTO 45 - TRALICCIO LINEA ALTA
TENSIONE NEL PARCO CIRCOSTANTE



FOTO 46 - CAPANNO NON
CONFORME NEL PARCO CIRCOSTANTE



FOTO 47 - DEPOSITO MATERIALI
NON AUTORIZZATO (ANGOLO PARCO)

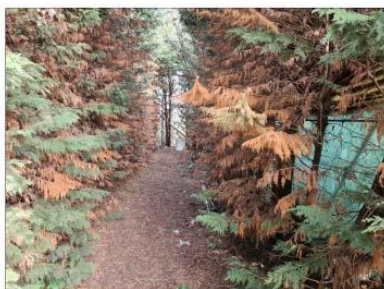


FOTO 48 - ANGOLO PARCO IN PROSS.
DI CAPANNI E MATERIALI DEPOSITATI



FOTO 49 - CAPANNI E SERRA NON
AUTORIZZATI (ANGOLO PARCO)



FOTO 50 - CAPANNI E RECINZIONI
NON AUTORIZZATE (ANGOLO PARCO)



FOTO 51 - VASCA DI RACCOLTA
ACQUA PIOVANA (ANGOLO PARCO)

Ad esclusione della piscina che può essere sanata con una pratica amministrativa e dell'attrezzaia definita "stalla", tutti i manufatti rilevati privi di titolo edilizio, sono da demolire con ripristino dello stato dei luoghi.



FOTO 58 - PISCINA
NON AUTORIZZATA



FOTO 59 - PISCINA E VISTA CAPANNI
NON AUTORIZZATI



FOTO 60 - CAPANNI NON CONFORMI
ACCANTO A PISCINA





FOTO 61 - CAPANNO NON CONFORME

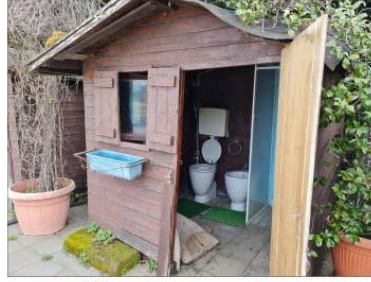


FOTO 62 - BAGNO ABUSIVO IN CAPANNO NON AUTORIZZATO



FOTO 63 - MAGAZZINO IN CAPANNO NON AUTORIZZATO

Il grande edificio isolato e le notevoli dotazioni dimensionali per ciascun vano permettono un elevato numero di aperture e infissi su più fronti del fabbricato, consentendo anche la scelta dell'ottimale esposizione ai raggi solari, tanto importante oggi per il contenimento dei consumi energetici, e oltre a migliorare i rapporti di illuminazione ed areazioni interni generali, favorisce anche una notevole potenzialità progettuale per interventi edilizi futuri.

L'accesso pedonale ai vani abitabili non presenta particolari barriere architettoniche, sono infatti assenti dislivelli o gradini d'ingresso; ad esclusione dell'accessibilità al piano primo che avviene tramite scala interna adattabile con un meccanismo di sollevamento servoscala, tutti i vani sono attualmente visitabili ed adattabili con piccole opere edilizie non strutturali; anche la corte comune è pressochè pianeggiante e non si evidenziano particolari problematiche di accessibilità a persone con ridotta capacità motoria.

La conformazione fisica dell'immobile di origini rurali, le caratteristiche tipologiche e il livello di finiture dei materiali, anche se in parte da ristrutturare, raggiungono complessivamente un discreto livello architettonico, importante per la futura commerciabilità dell'immobile.

DESCRIZIONE DELLE FINITURE ESTERNE DEL FABBRICATO

L'edificio, esternamente, risulta intonacato a civile e tinteggiato di colore giallo chiaro.

La copertura del fabbricato e del portico è laterocemento o legno massello in base alla tipologia di vano sottostante; il manto è in coppi di laterizio e i canali di raccolta delle acque piovane (grondaie/pluviali) sono in rame e raccolgono l'acqua piovana in una linea interrata nel marciapiede perimetrale che in parte si collega ai fossi stradali ed in parte scarica a dispersione nel sottosuolo.

Le pavimentazioni esterne e i marciapiedi sono in cemento autobloccante di colore rosa e grigio; le soglie e le banchine sono in marmo (tipo trani o similare).

All'interno del portico i pavimenti sono in gres effetto marmo a forma di tavella montata incrociata ed in prossimità dell'ingresso un tema decorativo circolare con tozzetti colorati valorizza ed impreziosisce lo spazio comune d'ingresso.

Gli infissi esterni sono in PVC di colore bianco con vetro suddiviso in riquadri intelaiati e le persiane per l'oscuramento sono in alluminio di colore verde; gli infissi anche se presentano i vetro-camera, hanno caratteristiche fisiche e tecniche, che sia per l'assenza di alcune guarnizioni d'isolamento che per gli spessori dimensionali ridotti o il relativo montaggio, non raggiungono più i parametri minimi di trasmittanza termica per un discreto contenimento dei consumi energetici sia nel riscaldamento che nel raffrescamento.





FOTO 82 - FESSURAZIONI, CREPE, DISTACCHI E ROTTURE



FOTO 83 - DETTAGLIO PAVIMENTO ESTERNO

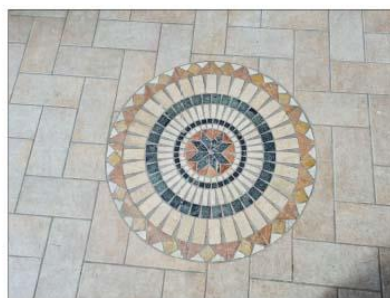


FOTO 84 - DECORAZIONE PORTICO D'INGRESSO



FOTO 76 - DISTACCHI DI INTONACO E VERNICIATURA - UMIDITA'



FOTO 77 - DETTAGLIO FINESTRA



FOTO 78 - DETTAGLIO SCURONE FINESTRA

Il portoncino d'ingresso è costituito da un pannello tamponato in PVC sempre di colore bianco con normale serratura di sicurezza; il portone dell'autorimessa è in alluminio di colore verde con partizioni vetrate per l'illuminazione del vano e presenta una movimentazione di apertura tradizionale a battente.

I lucernai in copertura sono in legno con guarnizioni quasi inesistenti e vetrocamera.



FOTO 142 - SISTEMA DI EMISSIONE RADIATORI IN ACCIAIO

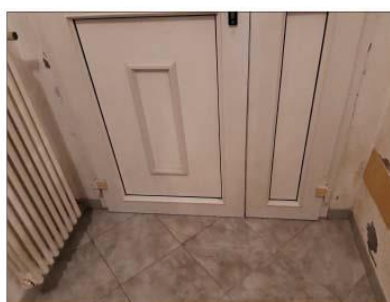


FOTO 143 - INGRESSO



FOTO 144 - EDIFICIO ORIGINARIO EPOCA 1991





FOTO 79 - COLONNA IN LEGNO
PERGOLATO/PORTICO



FOTO 80 - CREPE E FESSURE PER
SOLLECITAZIONE DA MOVIMENTO



FOTO 81 - COLONNA CANCELLO



FOTO 94 - TELAIO INFISSO ESTERNO



FOTO 95 - COPERTURA PORTICO

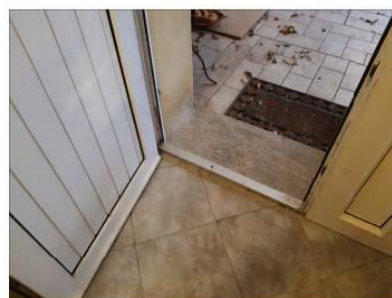


FOTO 96 - SOGLIA E PAVIMENTI
INGRESSO

DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE

L'abitazione è suddivisa su tre piani così distinti:

- a piano terra i vani hanno altezze variabili e precisamente h. cm.290 per il soggiorno/cucina e per il vano a servizio direttamente collegato ai vani abitabili, e da circa cm 365 a circa cm. 265 per i corpi laterali con copertura inclinata e destinazione d'uso ad autorimessa, lavanderia, cantina e bagno.
- Il portico nel fronte principale presenta un'altezza di circa cm. 370 per la porzione di struttura regolare con copertura piana ed altezze da circa cm.365 a cm. 265 per i corpi laterali che anche nel portico seguono la linea di copertura delle ali del fabbricato.
- a piano primo tutti i vani hanno altezza di circa cm.280 con destinazione d'uso a camere da letto, bagni e disimpegni.
- a piano sottotetto, tutti i vani presentano un solaio di copertura inclinato con altezza da circa cm. 250 a cm. 78 con destinazione d'uso a ripostiglio, in quanto le altezze esistenti non permettono un uso di ambienti abitabili con permanenza delle persone a carattere continuativo, come camere o bagni.



FOTO 109 - CUCINA/PRANZO



FOTO 110 - CUCINA E STUFA



FOTO 111 - CUCINA





FOTO 112 - VANI A SERVIZIO
UTILIZZATI COME SOGGIORNO



FOTO 113 - VANI A SERVIZIO
UTILIZZATI COME SOGGIORNO/PRANZO



FOTO 114 - CANTINA UTILIZZATA
COME SALA HOBBY



FOTO 115 - AUTORIMESSA USATA
COME CUCINA/TAVERNETTA



FOTO 116 - AUTORIMESSA USATA
COME CUCINA/TAVERNETTA



FOTO 117 - BAGNO PIANO PRIMO

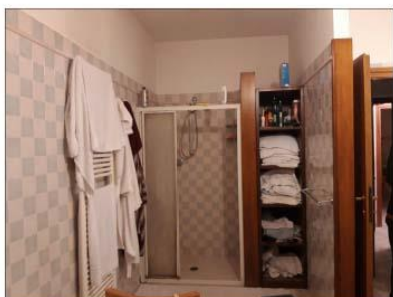


FOTO 118 - BAGNO PIANO PRIMO



FOTO 119 - CAMERA PIANO PRIMO



FOTO 120 - CAMERA PIANO PRIMO



FOTO 121 - CAMERA PIANO PRIMO



FOTO 122 - CAMERA PIANO PRIMO



FOTO 123 - CAMERA PIANO PRIMO





FOTO 127 - BAGNO PIANO PRIMO

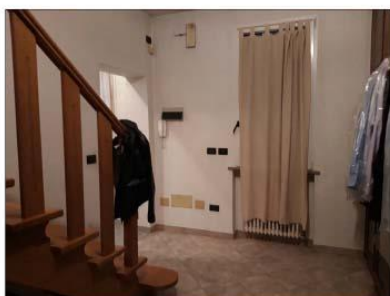


FOTO 128 - DISIMPEGNO PER SOTTOTETTO

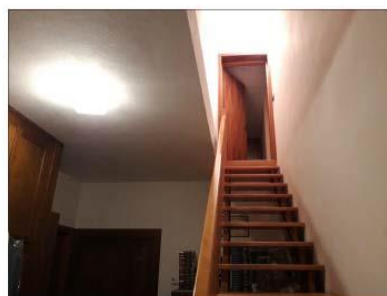


FOTO 129 - SCALA DI ACCESSO AL SOTTOTETTO



FOTO 130 - VANI SOTTOTETTO



FOTO 131 - SOLARIUM SOTTOTETTO

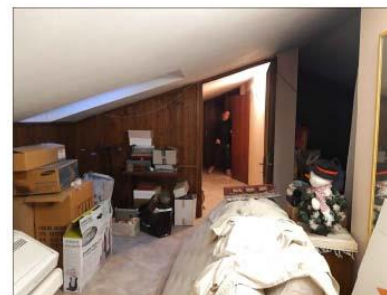


FOTO 132 - VANI SOTTOTETTO

Il grande edificio isolato e le notevoli dotazioni dimensionali per ciascun vano permettono un elevato numero di aperture e infissi su più fronti del fabbricato, consentendo anche la scelta dell'ottimale esposizione ai raggi solari, ideale per il contenimento dei consumi energetici, e oltre a migliorare i rapporti di illuminazione ed areazioni interni generali, favorisce anche una notevole potenzialità progettuale per interventi edilizi futuri.

Tutti i vani interni al fabbricato presentano proporzioni dimensionali generose ideali per l'uso previsto ed idonei a future diverse sistemazioni d'arredo interno; i bagni, anch'essi di proporzioni generose, oltre ai sanitari, sono dotati di box doccia ed in alcuni casi anche di vasca.

Si precisa che il piano sottotetto non possiede le caratteristiche architettoniche per essere trasformato ad uso abitabile in quanto l'altezza media interna non raggiunge i minimi normativi per la permanenza di persone a carattere continuativo.

I vani del sottotetto, pur essendo completi di finiture interne, possono essere destinati unicamente a vani di servizio all'abitazione come vani a deposito oppure sale hobby per il tempo libero.

All'esterno dell'edificio gli unici manufatti legittimati da un titolo edilizio e pertanto regolari ed utilizzabili subito, sono un'attrezzaia distaccata definita "stalla" ed un pergolato in prossimità del fronte principale dell'edificio; per tutti gli altri manufatti rilevati nella corte della proprietà e nel parco circostante non esistono titoli abilitativi e pertanto dovranno essere in parte sanati o demoliti con ripristino dei luoghi.

La piscina che si trova nel retro del fabbricato presenta un'estensione di ml 7 X ml 14 (profondità < ml 1,5) e nelle tre casette costruite nelle vicinanze, si trovano rispettivamente un deposito per gli arredi della piscina come ombrelloni/lettini, un bagno completo di sanitari/box doccia ed un vano tecnico completamente dedicato agli impianti della piscina (centraline di corrente elettrica, pompe, filtri ecc..).

La piscina come tale può essere sanata con una pratica amministrativa ma le attrezzature installate all'interno delle tre casette, trovandosi in manufatti abusivi non sanabili, dovranno essere rimosse e per tutte le componenti impiantistiche della piscina dovrà essere trovata una diversa collocazione.



Si precisa che la piscina è completa di pavimentazioni esterne, illuminazione notturna e impianto idrico sanitario di scarico ed approvvigionamento di acqua potabile e che tali dotazioni o finiture, nell'ambito del progetto di regolarizzazione e sanatoria, dovranno essere ridefinite con idonei progetti di impianti e relative dichiarazioni di conformità.

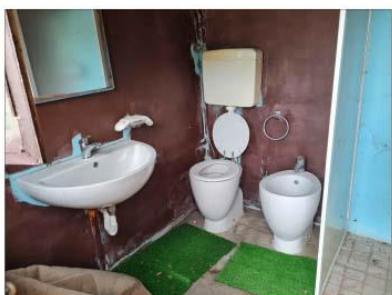


FOTO 64 - BAGNO ABUSIVO



FOTO 65 - IMPIANTI PISCINA



FOTO 66 - CONTATORI IMPIANTI PISCINA



FOTO 67 - DETTAGLIO PAVIMENTO PISCINA



FOTO 68 - LAMPIONE PISCINA

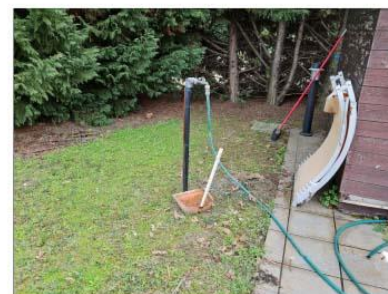


FOTO 69 - PUNTO ACQUA PISCINA

DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE

All'interno del fabbricato le pareti sono in muratura con intonaco a civile e tempera su tutti i piani compresi i soffitti, mentre nei corpi laterali più bassi oltre ad essere intonacati e tinteggiati presentano anche travi in legno a vista.

La struttura portante del portico e la copertura sono in legno lamellare a vista, compreso l'assito ed eventuali tamponamenti sempre in legno utilizzati per delimitare alcuni vani cantina.

Su tutti i piani sono presenti pavimenti in gres ceramizzato ad effetto marmo rosa, di formato quadrato montato fuori squadra.

La scala di collegamento fra piano terra e piano primo è in muratura rivestita in gres ceramizzato ad effetto marmo rosa, di formato quadrato e con i pezzi speciali di finitura come gradini arrotondati e relativi battiscopa; la scala di collegamento fra il piano primo e il sottotetto è invece in legno con semplice struttura scatolare autoportante.

I pavimenti dei bagni sono in monocottura smaltata di diverso formato, colore e montaggio; i rivestimenti, sempre in monocottura smaltata con elementi decorativi, sono alti circa ml.2.

Le porte interne sono in legno tamburato, oppure legno e vetro con maniglie bronzate.





FOTO 85 - COPERTURA IN LEGNO
ALI LATERALI FABBRICATO



FOTO 86 - COPERTURA IN LEGNO
ALI LATERALI FABBRICATO

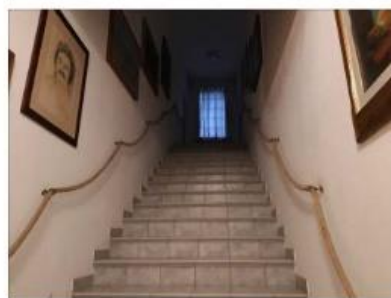


FOTO 87 - SCALA PIANO PRIMO



FOTO 91 - INFISSO E SCURI ESTERNI



FOTO 92 - PAVIMENTI E PORTE
INTERNE



FOTO 93 - DETTAGLIO PAVIMENTI

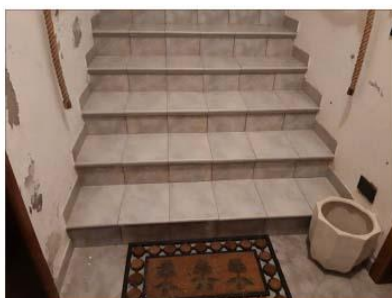


FOTO 88 - SCALA INTERNA DI
ACCESSO A PIANO PRIMO



FOTO 89 - BAGNO UTILIZZATO COME
MAGAZZINO



FOTO 90 - VASCA BAGNO



FOTO 124 - BAGNO PIANO PRIMO



FOTO 125 - BAGNO PIANO PRIMO

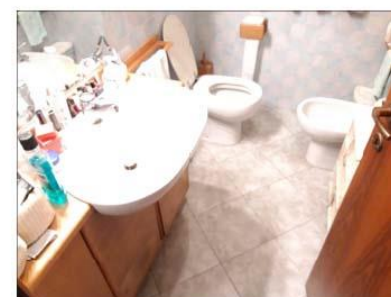


FOTO 126 - BAGNO PIANO PRIMO

STATO DI CONSERVAZIONE



Il fabbricato è stato costruito dopo il 1920 e ristrutturato nel 1992-1994 con un intervento di consolidamento statico e recupero igienico funzionale, poi modificato con variante di manutenzione straordinaria interna.

Successivamente risale al 1995 l'autorizzazione per la costruzione di un pergolato in legno sul fronte principale che altera la volumetria complessiva del nucleo originario.



IMMAGINE STORICA allegata al PSC

Ad esclusione della struttura portante, le componenti del fabbricato e le opere di finitura risalgono al 1992-1995, pertanto, sono di recente concezione e tutte le componenti sono state prodotte e installate con le modalità di costruzione degli anni '90 e per un immediato utilizzo necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

Tutte le componenti principali del fabbricato come la copertura, le strutture in muratura e gli intonaci presentano problematiche di manutenzione da infiltrazione e assestamento sismico.

Le problematiche di degrado principali sono:

- Infiltrazioni di umidità da risalita su tutte le murature portanti, comprese le murature portanti della scala, con fenomeni di macchie e distacco di intonaci e tinteggiature molto diffuse su tutti i vani del piano terra; tale problematica è stata fortemente accentuata durante gli allagamenti del 2011 e sulle murature portanti sono ancora visibili i segni di quel grave evento calamitoso.



FOTO 103 - UMIDITA' E DISTACCAMENTI INTONACO SOFFITTI



FOTO 104 - INFILTRAZIONI MURO A PIANO TERRA



FOTO 105 - INFILTRAZIONI MURI A PIANO TERRA





FOTO 106 - UMIDITA' MURI SCALA



FOTO 107 - INFILTRAZIONE
INFISSO CAMERA

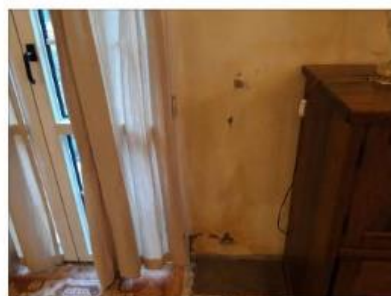


FOTO 108 - INFILTRAZIONI
VANI SOGGIORNO

- Infiltrazioni di umidità con macchie e distacchi di tinteggiatura in alcuni isolati punti della copertura a piano sottotetto e in alcuni soffitti interni ai bagni a causa dell'ambiente molto umido.
- Aree ammalorate con distacco di intonaci e tinteggiatura in corrispondenza dei lucernai della copertura che presentano un avanzato stato di degrado su tutte le componenti.



FOTO 100 - LUCERNAIO TETTO
INFILTRAZIONI E ASSESTAMENTI



FOTO 101 - INFILTRAZIONI BAGNO
SOTTOTETTO



FOTO 102 - INFILTRAZIONI
LUCERNAIO IN COPERTURA

- Abbassamento del terreno circostante con conseguente assestamento sismico nei corpi laterali più bassi e visibili fessurazioni strutturali passanti nella muratura portante che necessitano sicuramente di un intervento di consolidamento statico; tale fenomeno è visibile anche all'interno di alcuni vani.



FOTO 70 - CREPE E FESSURAZIONI
DI ASSESTAMENTO SISMICO



FOTO 71 - DISTACCO DI INTONACO E
VERNICIATURA



FOTO 72 - UMIDITA' DA RISALITA
NEI MURI (INGRESSO PORTICO)





FOTO 97 - FESSURAZIONI E CREPE



FOTO 98 - CREPE ASSESTAMENTO



FOTO 99 - CREPE ASSESTAMENTO
BAGNO

- Macchie da umido per condensa con formazione di muffa negli angoli a soffitto di alcuni vani della zona notte, attorno alle finestre e in prossimità degli apparecchi per il raffrescamento estivo; tale fenomeno è più visibile ed accentuato nella parete esposta a nord.
- Componenti in legno del portico e del deposito ricavato all'interno con pareti in legno completamente usurate dall'azione degli agenti atmosferici; pilastri, travi, assiti e tamponamenti in legno mostrano evidenti problematiche di conservazione, le superfici hanno perduto le protezioni superficiali e le componenti in legno non garantiscono più la tenuta strutturale.



FOTO 73 - PORTICO NON CONFORME



FOTO 74 - PERGOLATO
TRASFORMATO IN TETTOIA/PORTICO



FOTO 75 - PARETE NON CONFORME
FRA PORTICO E MAGAZZINO ABUSIVO

- Componenti in legno del portico e del deposito ricavato all'interno con pareti in legno completamente usurate dall'azione degli agenti atmosferici; pilastri, travi, assiti e tamponamenti in legno mostrano evidenti problematiche di conservazione, le superfici hanno perduto le protezioni superficiali e le componenti in legno non garantiscono più la tenuta strutturale.
- Gli infissi, gli scuroni, i lucernai in copertura e le porte esterne presentano uno stato di conservazione usurato dal tempo e dagli agenti atmosferici: le superfici delle componenti in legno hanno perso la finitura superficiale protettiva e la fibra di legno dei telai inizia a perdere compattezza e tenuta; anche le componenti di movimentazione in metallo e le serrature di chiusura non sono più efficienti, le componenti metalliche sono in parte aggredite da sporco/ruggine e le serrature non garantiscono sicurezza anti intrusione.
- Presenza di macchie da sporco per inquinamento o macchie di muffa da condensa si presentano nelle murature verticali esterne ed interne soprattutto in corrispondenza dell'esposizione a nord e tale problematica va sicuramente ripristinata con un intervento di pulizia e nuova tinteggiatura sia degli interni che degli esterni.
- Aree esterne e manufatti abusivi completamente occupati da ogni tipologia di materiale e oggetto di arredo, depositati e accatastati senza un criterio razionale, per le quali è necessario lo



smaltimento di buona parte degli oggetti ed un intervento di pulizia generale

In merito alle problematiche di degrado e conservazione descritte, per meglio quantificare l'entità degli interventi necessari, al *Punto 20.04* verrà quantificato un coefficiente di vetustà pari a **0,725** e corrispondente ad un immobile di 40 anni, in grado di parametrare ad oggi il valore dell'immobile nello stato di conservazione in cui è stato rilevato durante i sopralluoghi.

DOTAZIONI TECNICHE E IMPIANTI

La climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria vengono forniti da 2 caldaie posizionate a piano terra e a piano sottotetto dotate di canna fumaria con espulsione dei fumi oltre la copertura; l'acqua calda sanitaria viene accumulata in un boiler di dimensioni adeguate.



FOTO 136 - RADIATORE ACCIAIO
IN NICCHIA



FOTO 137 - CALDAIA FERROLI E
BOILER ACCUMULO ACQUA CALDA



FOTO 138 - SECONDA CALDAIA
MARCA IMMERGAS

L'impianto di raffrescamento, invece, è alimentato da pompe di calore ad energia elettrica, con unità interne montata nelle camere della zona notte del piano primo e nei vani del piano sottotetto, con unità esterne direttamente collocate nelle pareti esterne.

La climatizzazione invernale viene diffusa con radiatori, in elementi tubolari di acciaio verniciato che distribuiscono il calore tramite linee sottotraccia.

Gli impianti elettrico, televisivo e di aspirazione centralizzata sono del tipo sottotraccia, con tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche; anche l'impianto idrico-sanitario-gas dei tanti bagni e cucine è distribuito con linee sottotraccia.

I vani della zona giorno sono dotati di caminetti e stufa per la climatizzazione invernale aggiuntiva al sistema tradizionale, alimentati da biomasse solide come legna o pellets.

L'edificio è in possesso di regolare Certificato di Conformità e Agibilità Edilizia N°116/1994 (PGN 3182/94), e le "Dichiarazioni di Conformità" dei singoli impianti (elettrico, idrosanitario e gas), sono regolarmente depositate nella documentazione di fine lavori che attesta la corretta esecuzione degli impianti e si allegano alla presente relazione tecnico estimativa (All. 09).

Sarà comunque a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario, gas e scarico), per prevenire eventuali problematiche connesse alla mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.



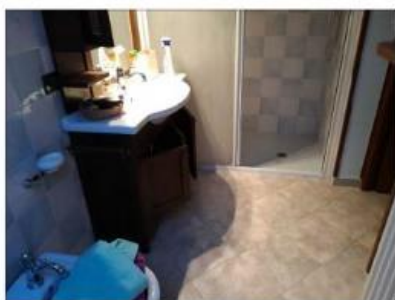


FOTO 133 - BAGNO E DOCCIA
IN NICCHIA



FOTO 134 - BOX DOCCIA
MULTIFUNZIONE



FOTO 135 - UNITA' INTERNA PER IL
RAFFRESCAMENTO



FOTO 139 - ASPIRAZIONE
CENTRALIZZATA



FOTO 140 - IMPIANTO ASPIRAZIONE
CENTRALIZZATA



FOTO 141 - CITOFONO
E CONTATORI ENEL

UTENZE E ALLACCI

Le utenze di gas, acqua, enel, telecom e fognature sono autonome e regolarmente allacciate ai sottoservizi presenti; la fognatura bianca in parte viene convogliata nei fossi stradali ed in parte a dispersione nei terreni, mentre le acque reflue provenienti da bagni e cucine vengono trattate in idonea fossa biologica tipo Imhoff in pozzetto anaerobico con scarico finale in fosso poderalo.

Come approvvigionamento di acqua nella pratica edilizia del 1992-94, inoltre, viene dichiarata l'esistenza di un pozzo di profondità pari a ml.94, analizzato il 07.12.1993 e il 24.04.1994.

Gli apparecchi di contabilizzazione delle diverse utenze sono installati in idonee nicchie in muratura accessibili dalla via Canale Bonificazione come prescritto dai gestori dei servizi di erogazione.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda commerciale della proprietà e delle aree esterne vengono misurate con le murature esterne e le recinzioni per intero ed è la seguente:

- Piano terra (vani abitabili con h. cm.289) circa mq. 103,9;
- Piano terra (vani a servizio con h. cm.289 e h. cm. 265/365) circa mq. 141,1;
- Piano terra (vano autorimessa con h. cm.265/365) circa mq. 31,9;
- Piano terra (portico tamponato con h. cm.370) circa mq. 40,1;
- Piano terra (vano cantina sotto portico con h. 370 e h. cm.265/365) circa mq. 90,3;
- Piano primo (vani abitabili – zona notte con h. cm.280) circa mq. 173,7;
- Piano sottotetto (vani a servizio con h. 78/250) circa mq. 173,7;
- Edificio a “stalla” (h. cm.285) circa mq. 38,2;
- Corte comune al compendio pignorato (esclusa superficie della sagoma dei fabbricati autorizzati)



- mq. 3666 – 407,3 – 38,2 = mq. 3220,5;
- Piscina circa mq 100;
 - Parco verde circostante (esclusa superficie sagoma piscina) circa mq. 10.170;

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici del titolo edilizio reperito (Autorizzazione edilizia N° 108 del 14.07.1992 intestata a Brigliadori Maria Celina e Rossi Ernesto per lavori di consolidamento statico e recupero igienico funzionale) e dalle planimetrie catastali presentate il 06.08.2010 (FO0180607/2010) e il 04.06.2020 (FO0030337/2020); oltre agli elaborati reperiti, sono state effettuate successive verifiche in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle volumetrie complessive esistenti sul posto.

Non è stato eseguito, inoltre, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio della proprietà, poichè gli elaborati grafici reperiti che si allegano, mettono l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile.

Rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare tutte le verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Cesenatico.

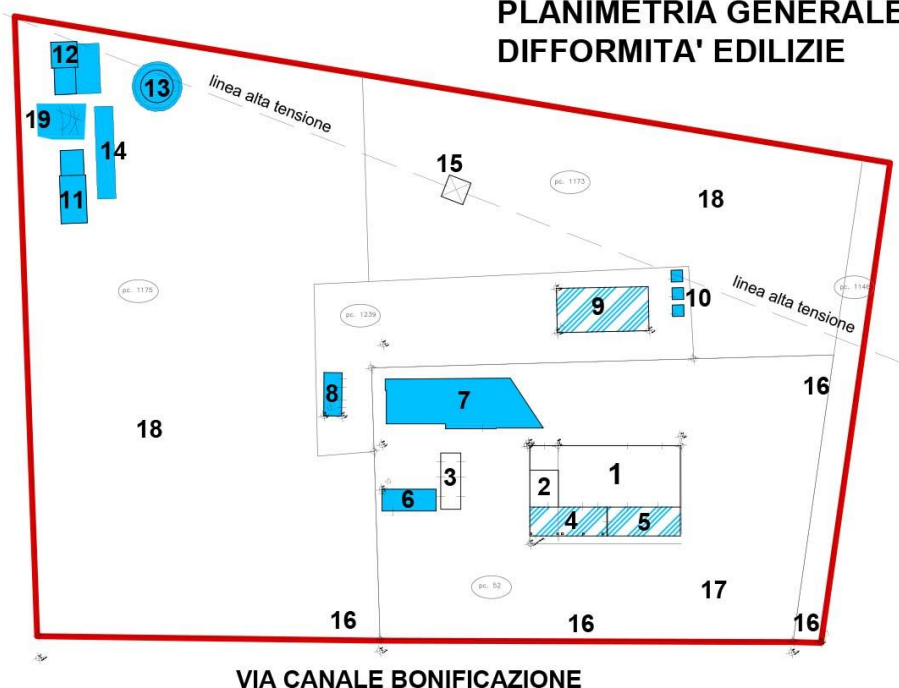
Il fabbricato è dotato di certificato di conformità edilizia e abitabilità N° 116/1994 (PGN 3182/94) ai titoli abilitativi suddetti.

Le principali DIFFORMITA' EDILIZIE dal titolo abilitativo valido sono:

- Struttura a pergolato regolarmente autorizzata nella parte centrale, successivamente tamponata con copertura impermeabile e trasformata in portico.
- Costruzione di portico in ampliamento al pergolato centrale trasformato a portico fino a coprire tutto il fronte del fabbricato.
- Chiusura di portico con pareti in legno o materiali precari a definire un grande vano deposito accessibile dall'interno del portico.
- Tramezzi costruiti nel piano sottotetto per definire alcuni vani a destinazione ripostiglio e disimpegno.
- Trasformazione di vano lavanderia in vano bagno nel piano sottotetto.
- Uso difforme del vano garage in sala hobby.
- Costruzione di capanni fatiscenti non autorizzati all'interno della corte oggetto di pignoramento, utilizzati ed accatastati come magazzini.
- Costruzione di piscina (ml 7 X ml 14) di profondità inferiore a ml 1,5 con il relativo impianto idrosanitario di adduzione/scarico dell'acqua e quello elettrico di illuminazione ed alimentazione degli impianti collegati al funzionamento della piscina (pompe, filtri ecc...).
- Costruzione di 3 piccole cassette in legno a servizio della piscina ad uno deposito, bagno e centrale impianti.
- Costruzione di box per cani in lamiera coibentata.
- Nell'angolo della proprietà contrapposto all'abitazione, costruzione di capanni e tettoie in legno fatiscente, costruzione di gabbie per animali, recinto per animali, una serra semidistrutta, una vasca di raccolta dell'acqua piovana ed un'area di deposito di materiali edili a cielo aperto.



PLANIMETRIA GENERALE DIFFORMITA' EDILIZIE



| | | |
|---|---|---|
| 1 ABITAZIONE | 9 PISCINA ABUSIVA DA SANARE |  LIMITE PROPRIETA' |
| 2 AUTORIMESSA | 10 CAPANNI PISCINA ABUSIVI | |
| 3 ATTREZZAIA | 11 CAPANNO ABUSIVO SEMIDISTRUTTO |  OPERE DIFFORMI DA DEMOLIRE |
| 4 PORTICO INGRESSO PERGOLATO TRASFORMATO IN PORTICO (IN PARTE DA SANARE) | 12 GABBIE PER ANIMALI ABUSIVE | |
| 5 MAGAZZINO PERGOLATO TRASFORMATO IN MAGAZZINO CHIUSO (IN PARTE DA SANARE) | 13 VASCA ACQUA PIOVANA ABUSIVA |  OPERE DIFFORMI DA SANARE |
| 6 CAPANNO ABUSIVO | 14 SERRA SEMIDISTRUTTA | |
| 7 MAGAZZINO ABUSIVO | 15 TRALICCIO ALTA TENSIONE | |
| 8 BOX PER CANI ABUSIVI | 16 CANCELLO CARRABILE | |
| | 17 GIARDINO E CORTILE ABITAZIONE | |
| | 18 PARCO CIRCOSTANTE | |
| | 19 DEPOSITO MATERIALI A CIELO APERTO (ABUSIVO) | |

Le difformità principali da demolire sono inerenti i diversi manufatti costruiti fuori terra come magazzino, tettoia, deposito, box ecc... e come tali non sono sanabili ed andranno demoliti con ripristino dei luoghi.

Le difformità esterne da sanare sono la piscina e la trasformazione/ampliamento del pergolato in portico e la trasformazione del portico in deposito con pareti in legno.

Per ciò che riguarda invece le difformità interne come la costruzione di tramezzi nel piano sottotetto, ad esclusione della costruzione del bagno, sono regolarizzabili tramite una pratica CILA in sanatoria.

In ultimo esistono anche alcune lievi difformità interne che si possono considerare come tolleranze grafiche ed esecutive secondo l'art. 19-bis della L.R. n.23/2004 e possono essere regolarizzate nell'ambito di una normale pratica di manutenzione straordinaria.

Ai fini dei ripristini dello stato conforme con demolizione e/o sanatoria e dell'eventuale



regolarizzazione delle tolleranze costruttive, si precisa che l'Esperto Stimatore, di seguito quantificherà i costi che saranno dedotti dal valore dell'immobile al successivo *Punto 20.04* ma che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle conformità edilizie, delle tolleranze costruttive, delle richieste di ripristino ed eventualmente della fattibilità di interventi in sanatoria.

Inoltre si precisa che le ipotesi di ripristino o eventualmente di sanatoria, fin qui descritte, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti; ma poichè la catalogazione degli archivi, sono spesso disarticolati e di difficile consultazione, non si può avere la certezza che tutti gli atti ufficiali esistenti che interessano una proprietà, vengano trovati e forniti al richiedente dall'Amministrazione Comunale.

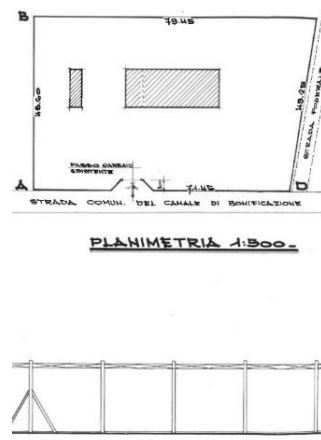
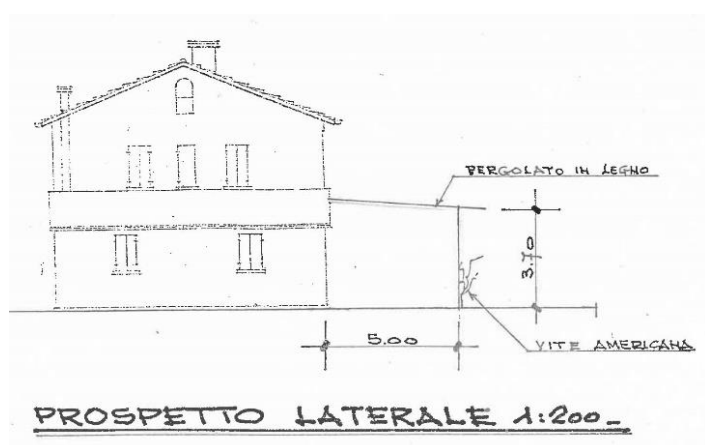
E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

Nel caso in esame, comunque, si riconosce una discreta qualità e completezza dei precedenti titoli abilitativi reperiti presso l'Archivio Comunale.

02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

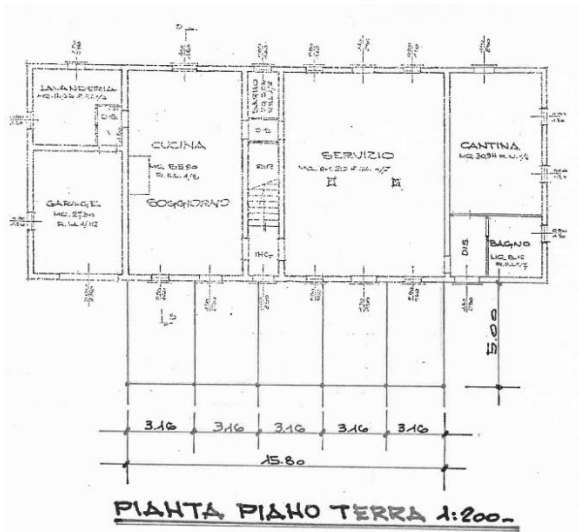
Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, prospetti e sezioni dello stesso, estrapolate dalle planimetrie catastali depositate nel 2010, nel 2020 e dall'Autorizzazione Edilizia N°108 del 14.07.1992, successiva variante N°323 del 19.11.1993, Autorizzazione edilizia N°9 del 27.01.1992 e Autorizzazione edilizia N°7 del 10.01.1995.

Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato approvato e quello attuale, rilevato durante i sopralluoghi del 16.12.2019, 13.01.2020, 15.01.2020 e 03.03.2022 e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.

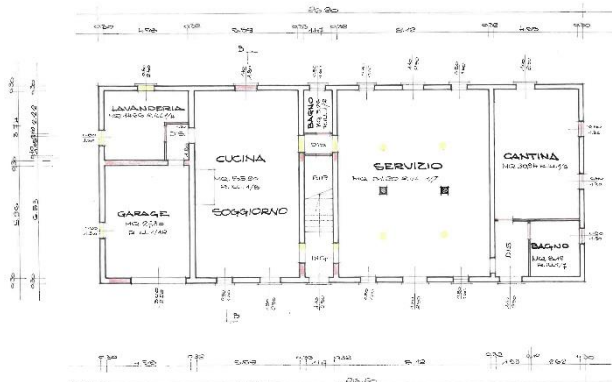


AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N°9/1992

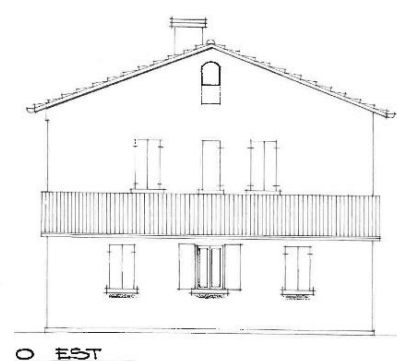
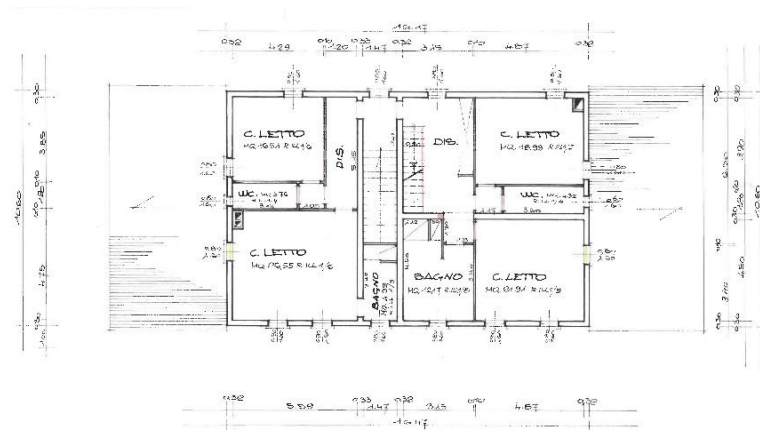




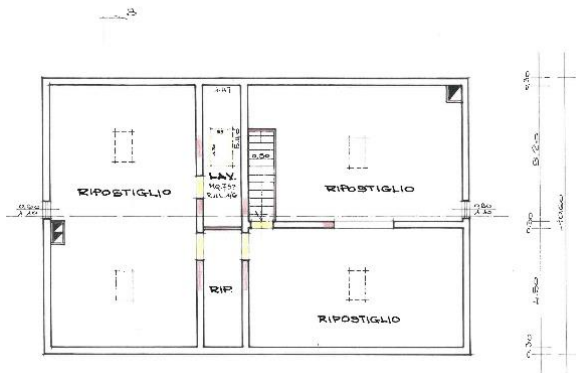
AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N°7/1995



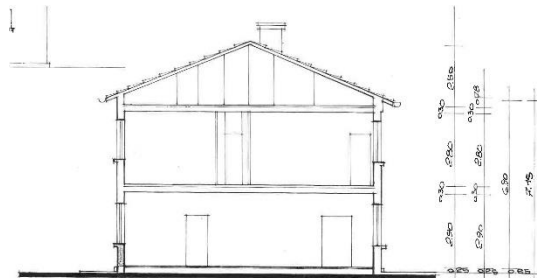
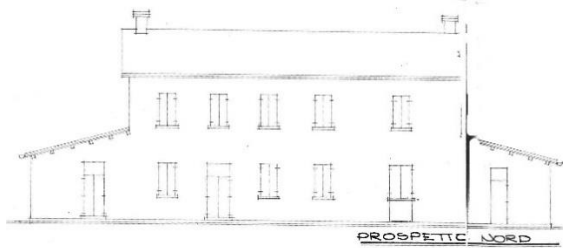
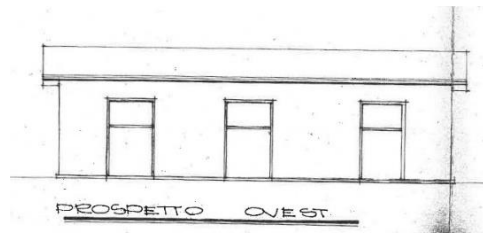
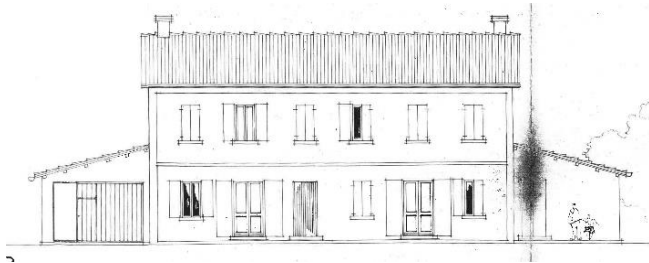
AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N°108/1992



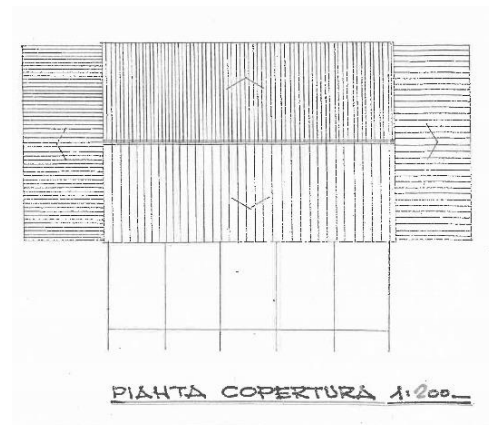
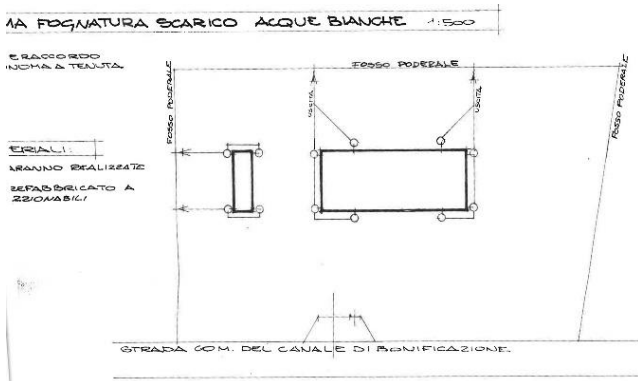
PIANO SOTTOTETTO



AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N°108/1992



AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N°108/1992



AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N°7/1995



03) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRA' NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCritto IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE' INDICHERA' GLI ESTREMI COMPLETI.

03.01) PROPRIETA'

I beni risultano in capo agli esecutati, ciascuno per la quota di 1/2 e complessivamente l'intero.

03.02) TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI AGLI ESECUTATI

Per il fabbricato e la corte esclusiva, il titolo di provenienza della proprietà in capo agli esecutati è un atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Marco Gori in data 30.12.1991 (repertorio n. 10147 - raccolta n. 1130 - trascritto a Forlì il 11.11.2004) dove gli esecutati acquistano dalla sig.ra

[REDACTED], il fabbricato rurale in cattivo stato di manutenzione costruito in data anteriore al 1967 e annesso terreno, non avente destinazione agricola, né edificatoria, posto nel comune di Cesenatico in via Canale Bonificazione, di una superficie complessiva di MQ 3666, di cui mq. 2537 di area del fabbricato rurale e mq. 1129 di area di annesso terreno, il tutto così censito in Catasto Terreni al Foglio 14 Part. 52 (Ha 00.25.37) identificante il fabbricato rurale e Foglio 14 Part. 372 (Ha 00.11.29) identificante il terreno annesso e derivata dall'originaria Part.21 du mq 76765 come da frazionamento del 09.12.1991 (N° Prot. 92931) (v. All. 05).

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nell'atto si precisa che la compravendita è fatta con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso né eccettuato.

COMMENTI

Nulla da segnalare.

B. Per il terreno circostante, il titolo di provenienza della proprietà in capo agli esecutati, è un atto di compravendita redatto dal notaio Stefania di Mauro in data 20.02.2004 (repertorio n. 33111 - raccolta n. 3337 del 20.02.2004) dove gli esecutati acquistano [REDACTED]

[REDACTED], appezzamento di terreno non edificabile, senza fabbricati, sito in Comune di Cesenatico, della complessiva superficie catastale di mq 10.271, confinante con altre proprietà della parte venditrice, altre proprietà della parte acquirente e via Canale Bonificazione, distinto in Catasto al Foglio 14 Part. 373 (corte fabb. rurale di mq 8), 1144 (seminat. di mq 6490), 1145 (seminat. di mq 3360), 1146 (seminat. di mq 413) (v. All. 05).



VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Il suddetto immobile viene compravenduto a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, comunioni e servitù attive e passive se e come legalmente esistenti; si da' atto che esiste **servitù di elettrodotto a favore di enel** trascritta a Forlì il 17.08.1978 all'art. 6087 gravante l'allora Part. 21 dalla quale sono state originate tra l'altro le attuali part. 1144, 1145 e 1146

COMMENTI

Nulla da segnalare.

I titoli sopra indicati si riferiscono ad un periodo già oltre il ventennio.

03.03) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Fino a coprire il ventennio, il titolo antecedente risulta essere il seguente:

Con atto di ai rogiti del notaio in Cesena Paolo Giunchi in data 17.01.1979 (repertorio n. 6127 e raccolta n.2738) [REDACTED]

[REDACTED] acquistano appezzamento di terreno vincolato con sovrastanti fabbricati rurali sito nel Comune di Cesenatico distinto in Catasto al Foglio 14 Part. 19, 20, 18, 49, 32, 59, 22, 26, 52, 192 (già 23/c), 23 (già 23/a), 33, (già 33/a), 187 (già 33/c), 185 (già 185/a), 218 (già 183/b), 180 (già 180/a), 54 (già 54/a), 53 (già 53/a), 21 (già 21/a) ed al Foglio 21 con le Part. 81, 73, 74, 127 e 22, della complessiva superficie di Ha 46.27.61, come da frazionamento del 15.09.1976 (Prot. N° 15705), [REDACTED]

La compravendita è fatta con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso né eccettuato.

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il terreno in oggetto è destinato dal Piano Regolatore del Comune di Cesenatico a "zona verde pubblico P1" (art.10), come comprovato dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Cesenatico allegato.

Le parti inoltre dichiarano che per circa Ha 5 il predetto terreno è posto al disotto del piano di campagna e quindi perennemente allagato da acqua salata, tanto che anticamente esso veniva adibito ad allevamento di anguille e a terreno di caccia e che per altri Ha 20 circa, il terreno è in comunicazione con i canali di scolo e di bonifica, per cui, saltuariamente, nei periodi di alta marea, viene ricoperto da acque dolci e salmastre.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza delle servitù passive che gravano sull'immobile in oggetto, ed in particolare le servitù di elettrodotto inamovibile trascritte a Forlì il 17.08.1978 all'art. 6087, il 16.07.1959 all'art. 5868 ed il 16.02.1967 all'art. 2166.

La parte acquirente inoltre dichiara di essere a conoscenza che all'interno del corpo dell'immobile in oggetto è installato il depuratore comunale e relative zone di rispetto ed allacciamento, volendo subentrare, nei confronti del Comune di Cesenatico, nella posizione giuridica del venditore per i diritti e obblighi che ne derivano.



I titoli di provenienza degli immobili in capo agli esecutati indicati al *Punto 03.01*, rispettivamente richiesti in copia al notaio Dott. Marco Gori per il fabbricato e al notaio Dott. Stefania di Mauro per il terreno circostante, compreso l'atto precedente nel ventennio, si allegano alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 05).

04) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567 COMMA 2, ULTIMA PARTE. C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERA' AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

Iscrizioni – Trascrizioni

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì i nominativi delle persone esegutate alla data del 20.09.2019, del 05.12.2019 e del 04.03.2022 provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dalla certificazione notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. presente nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, dopo l'aggiornamento delle visure non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili a nome [REDACTED] per il compendio immobiliare nel Comune di Cesenatico, distinto in catasto al Foglio 14 Part. 52 (sub 2, 5, 6, 7, 9, 11, 12) Part. 1239 (sub 1, 2, 3) Part. 373, Part. 1146, Part. 1173, Part. 1175, Part. 1177 e Part. 1178 alla data del 20.09.2019, del 05.12.2019 e del 04.03.2022.

➤ **Iscrizione contro del 05.02.1992**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

registro particolare 218 registro generale 2950

Pubblico ufficiale notaio Gori Marco - Repertorio 10373 del 04.02.1992

Immobili in Cesenatico (FC)

Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 1964 del 11.07.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28.02.1997 e cancellazione totale eseguita in data 17.07.2008 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

➤ **Iscrizione contro del 20.05.1993**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

registro particolare 709 registro generale 4861

Pubblico ufficiale notaio Gori Marco - Repertorio 13335 del 19.05.1993

Immobili in Cesenatico (FC)



Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 1982 del 11.07.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19.05.2003 e cancellazione totale eseguita in data 17.07.2008 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

➤ Iscrizione contro del 07.10.1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
registro particolare 1524 registro generale 9284

Pubblico ufficiale notaio Gori Marco - Repertorio 13950 del 04.10.1993

Immobili in Cesenatico (FC)

Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 1245 del 30.04.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21.04.2008 e cancellazione totale eseguita in data 22.05.2008 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

➤ Iscrizione contro del 06.06.2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
registro particolare 2746 registro generale 11005

Pubblico ufficiale notaio Scardovi Maria Chiara - Repertorio 130348/144437 del 28.05.2008

Immobili siti in Cesenatico (FC).

➤ Iscrizione contro del 23.04.2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
registro particolare 1690 registro generale 7616

Pubblico ufficiale notaio Di Mauro Caterina - Repertorio 93/62 del 22.04.2009

Immobili siti in Cesenatico (FC).

➤ Iscrizione contro del 28.05.2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
registro particolare 2254 registro generale 9777

Pubblico ufficiale notaio D'Avossa Francesco - Repertorio 1145/756 del 25.05.2010

Immobili siti in Cesena e Cesenatico (FC).

➤ Iscrizione contro del 03.01.2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
registro particolare 17 registro generale 128

Pubblico ufficiale notaio Di Mauro Caterina - Repertorio 3217/943 del 30.12.2010

Immobili siti in Cesenatico (FC).

➤ Iscrizione contro del 05.09.2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
registro particolare 2206 registro generale 13850

Pubblico ufficiale notaio Di Mauro Caterina - Repertorio 4518/1972 del 04.09.2013

Immobili siti in Cesenatico (FC) – soggetto terzo datore di ipoteca.

➤ Trascrizione contro del 04.08.2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

registro particolare 8216 registro generale 13175



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' - Repertorio 2115 del 24.06.2017

Immobili siti in Cesenatico (FC).

Documenti successivi correlati: inefficacia del pignoramento N°237 /2017 in quanto eseguito nei confronti di soggetto differente da quello effettivo, [REDACTED]

[REDACTED] (nota del 04.08.2017 registro generale n. 13175 e registro particolare n. 8216).

Si allega l'Atto di inefficacia del Giudice dell'esecuzione (v. All. 07).

➤ Iscrizione contro del 31.10.2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

registro particolare 3009 registro generale 17646

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' - Repertorio 1531/2017 del 17.10.2017

Immobili siti in Cesena e Cesenatico (FC).

➤ Trascrizione contro del 12.12.2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

registro particolare 12600 registro generale 19996

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' - Repertorio 4079 del 24.11.2017

Immobili siti in Cesenatico (FC) – UNITA' NEGOZIALE N.1 (FOGLIO 14 part.52 SUB 1,2,3).

[REDACTED]

QUADRO D

Nulla da segnalare.

➤ Trascrizione contro del 16.09.2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

registro particolare 12480 registro generale 17837

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' - Repertorio 2254 del 10.08.2021

Immobili siti in Cesenatico (FC) – UNITA' NEGOZIALE N.1 - FOGLIO 14 (Part.52 SUB 11 A/7 – Part. 1239 SUB 1 D/6 – Part. 52 SUB 2 C/6 – Part. 52 SUB 5 C/6 – Part. 52 SUB 6 C/2 – Part. 52 SUB 7 C/2 – Part. 1239 SUB 2 C/6 – Part. 52 SUB 9 (ente comune) – Part. 52 SUB 12(ente comune) – Part. 1239 SUB 3 (ente comune) – Part. 52 (ente urbano mq 3.666) – Part. 1239 (ente urbano mq 1.261) – Part. 373 (mq 8) – Part. 1146 (mq 413) – Part. 1173 (mq 2462) – Part. 1175 (mq 6078) – Part. 1177 (mq 31 C/2) – Part. 1178 (mq 16 C/2) – Part. 1177 (mq 32) e Part. 1178 (mq 17).

[REDACTED]



[REDACTED]

QUADRO D

Nulla da segnalare.

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. *Punto 02.03*).

Trattandosi nel caso di specie, di pignoramento di intera e piena proprietà da parte degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali comproprietari.

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All. 07).

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

Presso L'Agazia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) dell'immobile, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale dell'immobile, visure catastali (v. All. 02).

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

Visto gli atti di provenienza degli immobili, la certificazione dell'Agazia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, modificata il 04.06.2020, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

L'immobile, la corte esclusiva e il terreno circostante risultano occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

Presso l'Agazia delle Entrate di Forlì-Cesena, inoltre, non risulta alcun contratto di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente pignoramento (v. All. 08).

08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI



E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES. VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno circostante l'abitazione distinto in Catasto al Foglio 14 Part. 1146, 1173 e 1175 è vincolato da una **servitù di elettrodotto a favore di enel** trascritta a Forlì il 17.08.1978 all'art. 6087 gravante l'allora Part. 21 dalla quale successivamente sono state originate le Part. 1144, 1145 e 1146, oggi divenute Part. 1146, 1173 e 1175.

Dalla lettura degli atti di provenienza sopra descritti, non risultano ulteriori vincoli che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso dell'Esperto Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Come destinazione urbanistica, nell'ambito del Piano Urbanistico Generale (PUG) in fase di approvazione, il compendio immobiliare ricade in "territorio rurale periurbano – Art. 8.6.1" e l'identificazione di "nucleo insediativo – 032" ancora presente nel Piano Strutturale Comunale (PSC) non è più vincolante e di fatto il fabbricato esistente viene classificato come edificio con funzione abitativa in area agricola.

Si precisa che anche nella scheda N°32 del PSC riferita all'edificio in oggetto, veniva indicato *"Edificio costruito dopo il 1920. Non di alcun interesse"*.

Nel piano stralcio per il rischio idrogeologico la proprietà ricade in area a rischio idrogeologico come "AREA DI POTENZIALE ALLAGAMENTO" (Art. 6) che prescrive un tirante idrico di riferimento da cm.50 a cm.150.



Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico

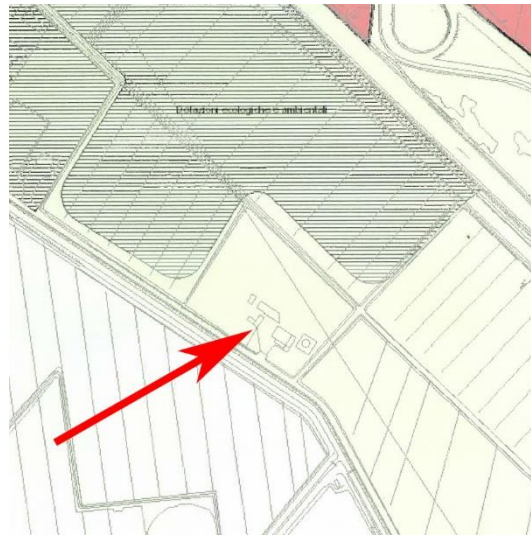
Come già descritto nei capitoli precedenti, infatti la proprietà è stata oggetto di un forte allagamento nel 2011 a causa dell'esonazione del Canale Bonificazione che costeggia la strada e di uno



scolo sempre consorziale di maggiori dimensioni comunicante con il sistemi dei canali della zona.

Inseguito a diversi eventi calamitosi come quello del 2011, da parte del Consorzio di Bonifica sono state attuate diverse opere di messa in sicurezza idraulica della zona come la costruzione di argini in muratura, di vasche di laminazione e di tubazioni sotterranee con un grande scolmatore, che potrebbero consentire alla fine dei lavori, anche un differente tirante idrico di riferimento inferiore (“fino a cm.50”).

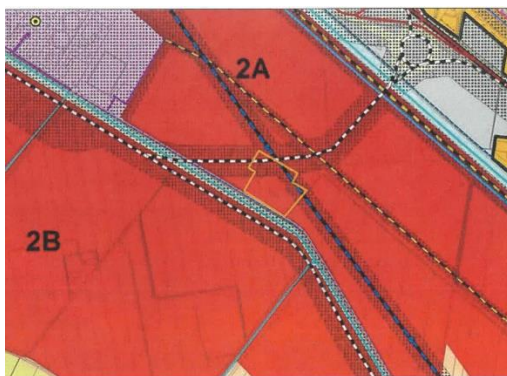
Nell'ambito del PUG adottato con Delibera di Consiglio comunale n.31 del 19.07.2021, attualmente in fase di approvazione, la proprietà ricade interamente in “Territorio rurale periurbano – Art. 8.6.1”



PUG adottato

Nell'ambito del PSC vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000 la proprietà ricade in:

-Ambito per nuovi insediamenti (Art. A-12);



PSC vigente



L'area in esame ricade in territorio agricolo e la disciplina degli interventi è finalizzata alla tutela e valorizzazione del patrimonio produttivo agricolo, del paesaggio, delle aree di interesse archeologico e storico testimoniale.

L'ambito agricolo periurbano si ripropone la promozione dell'attività agricola e delle attività integrative dei redditi agrari, migliorando la qualità ambientale dei sistemi urbani e arrestando il processo di abbandono e degrado del territorio agricolo.



In generale quindi, al fine di contenere la dispersione insediativa e garantire al territorio rurale la sua preminente funzione agricola, di norma non è più ammissibile la realizzazione di nuove abitazioni agricole, se non a servizio del fondo; eventuali fabbisogni abitativi ulteriori dovranno essere soddisfatti attraverso il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente e, nel rispetto della disciplina di quello di valore storico-testimoniale, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, trasferimento di volumi.

Non risultano altri vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Cesenatico per futuri interventi edilizi.

09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.

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

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

Il fabbricato, anche se appartiene ad un compendio immobiliare formato da più manufatti, non rientra in un condominio e pertanto non vi sono spese condominiali.

Le spese di manutenzione ordinaria del fabbricato e di tutte le aree esterne (compreso il parco circostante), considerando le condizioni di conservazione dello stesso ed i costi di manutenzione del verde, possono essere quantificate in €5.000 all'anno.

Non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO. PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico è stato richiesto il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato in data 25.11.2021 (prot.N.203/2021) dal quale si certifica che ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 2°-3°-4°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, che il terreno distinto in Catasto al Foglio 14 Part. 52, 1239, 373, 1146, 1173, 1175, 1177 e 1178, ha la seguente destinazione urbanistica:

Nel PRG vigente ai sensi della Legge Regionale 47/1978

E1 - ZONA AGRICOLA

- Nucleo insediativo – 032 – Numero scheda dell'elaborato D2.SR (PSC)



Nel PSC vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000

- Ambito per nuovi insediamenti (Art. A-12)

Nel Piano Urbanistico Generale PUG adottato con Delibera di Consiglio comunale n.31 del 19.07.2021 ai sensi della Legge regionale 24/2017 (a decorrere dalla suddetta data opera il regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della stessa legge regionale)

- Territorio rurale periurbano (Art. 8.6.1)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) si allega alla presente relazione di stima (v. All. 06).



COMUNE di CESENATICO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Programmazione territoriale e SIT



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Reg. Cert. N. 203 del 25/11/2021

Su conforme domanda presentata dalla Sig.ra Rossi Enrica, con prot. 52546/2021,

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

certifica ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 2°- 3°- 4°, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, che il terreno sito in questo Comune, distinto in catasto al foglio n. 14 con le particelle n. 52, 1239, 373, 1146, 1173, 1175, 1177 e 1178, identificato nell'estratto di mappa catastale dalla perimetrazione rossa, ha la seguente

DESTINAZIONE URBANISTICA:

PRG vigente ai sensi della Legge Regionale 47/1978:

- E1 Zona agricola;
- Nucleo insediativo - 032 - Numero scheda dell'elaborato D2.SR (PSC)
- G2 Verde pubblico;
- Zone per fitodepurazione;
- Strada nuova;

PSC vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000:

- Ambiti per nuovi insediamenti (Art. A-12);

Con deliberazione n. 31 del 19/07/2021 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 24/2017.

A decorrere dalla suddetta data opera il regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della stessa legge regionale.

Nello strumento urbanistico adottato le aree in oggetto sono identificate come segue:

- Territorio rurale periurbano (Art. 8.6.1);

Note:

- Ai sensi della Legge 183/2011 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi;
- Si precisa che ai sensi dell'art. 28, comma 1, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree, né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, di cui all'art. 6, commi 1 e 2, della medesima legge regionale;
- Aree di potenziale allagamento (Art. 6 PSRI);
- Fascia di rispetto stradale;
- ENEL (D.M.29 Maggio 2008);
- Parte di area che comprende il sistema dei vincoli infrastrutturali;
- Parte di area che comprende il sistema infrastrutturale tecnologico;
- Parte di area che comprende il sistema infrastrutturale viario;
- Zone di tutela corpi idrici superficiali e sotterranei (Art.28 PTCP);



Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

1. **Fabbricato rurale antecedente il 1967:** La volumetria complessiva del fabbricato è preesistente al 1967 e i lavori di ristrutturazione successivi sono legittimati da Autorizzazione edilizia N° 108 del 14.07.1992 per “opere di consolidamento statico e recupero igienico funzionale” e da variante con Autorizzazione edilizia N° 323 del 19.11.1993 per “rinnovo autorizzazione N°108/1992 con introduzione di varianti al progetto precedentemente approvato”.

Le principali opere oggetto d'intervento sono:

- nuovi solai di coperture
- demolizioni e spostamenti di alcuni tramezzi interni
- costruzione di una scala in legno di accesso al sottotetto
- modifica di alcune aperture esterne con semplice allungamento del vano
- demolizioni di pilastri non portanti a piano terra
- costruzione di un vano lavanderia nel piano sottotetto
- nuove coperture, rinforzo delle murature e costruzione di aperture nei locali a servizio

A completamento dei lavori avvenuto il 10.01.1994, è stata presentata regolare richiesta di ABITABILITA' (PGN 3182 del 11.02.1994) ed a seguito di ispezione igienico sanitaria del 04.05.1994 è stato ottenuto il CERTIFICATO DI ABITABILITA' N°116/1994.

Fra i documenti attestanti la conformità urbanistica e l'abitabilità dei vani sono stati reperiti:

- ✚ Autorizzazione sismica N° 3585/93 (PGN 6406 del 16.11.1993).
- ✚ Autorizzazione allo scarico in fognatura del 23.06.1993.
- ✚ Dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico del 16.12.1993 (Impianto di riscaldamento, idrosanitario e gas – Poletti Giancarlo)
- ✚ Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 11.08.1993 (Nuovo impianto elettrico – Milandri Luciano)

2. **Pergolato sul fronte principale:** con Autorizzazione edilizia N°7 del 10.01.1995 viene costruito un pergolato di civile abitazione; in quanto tale, come evidenziato anche dagli elaborati grafici e dall'immagine fotografica allegata, si tratta di una struttura in legno completamente permeabile all'acqua, concepita come struttura di arredo principalmente dedicata all'ombreggiamento estivo.



Successivamente però il pergolato viene trasformato in portico con copertura impermeabile, ampliato come ingombro dimensionale e trasformato in parte a vano a servizio chiuso con pareti in legno, teli PVC e porta d'accesso; tali opere difformi verranno dettagliatamente descritte al successivo *Punto 13 e Punto 14*.

3. **Recinzione:** con Autorizzazione edilizia N°9 del 27.01.1992 viene costruita una nuova recinzione al fabbricato colonico esistente.

Nello stato dei luoghi risultano delle difformità dai titoli abilitativi validi che si andranno ad elencare al successivo *Punto 13 e Punto 14*.

Si precisa che la verifica delle superfici non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l'acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.

13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

Presso il Comune di Cesenatico si è proceduto a richiedere i precedenti autorizzativi depositati in archivio e la documentazione emersa è la seguente:

- 1992
Autorizzazione edilizia N°9 del 27.01.1992 per “*formazione di recinzione al fabbricato colonico sito in via Canale Bonificazione*” firmato dal geom. Frascone Gabriele in qualità di Progettista e Direzione lavori, sull'area identificata al Foglio 14 Mappali 52, [REDACTED] (v. All. 09).
- 1992
Autorizzazione edilizia N°108 del 14.07.1992 per “*opere di consolidamento statico e recupero igienico funzionale di fabbricato colonico in via canale Bonificazione*” firmato dal geom. Frascone Gabriele in qualità di Progettista e Direzione lavori, sull'area identificata al Foglio 14 Mappali 52, [REDACTED] (v. All. 09).
- 1993
Autorizzazione edilizia N°323 del 19.11.1993 per “*modifiche interne ed esterne al fabbricato colonico sito in via Canale Bonificazione n.82*” firmato dal geom. Frascone Gabriele in qualità di Progettista e Direzione lavori, sull'area identificata al Foglio 14 Mappali 52, [REDACTED] (v. All. 09).
- 1993
Accatastamento al Catasto Edilizio Urbano con protocollo n. 30639 del 30.12.1993 a firma del geom. Frascone Gabriele, [REDACTED]
- 1995
Autorizzazione edilizia N°7 del 10.01.1995 per “*formazione di pergolato di civile abitazione sul fronte principale*” firmato dal geom. Frascone Gabriele in qualità di Progettista e Direzione lavori,



sull'area identificata al Foglio 14 Mappali 52, [REDACTED]

[REDACTED] (v. All. 09).

- 2010
Accatastamento al Catasto Edilizio Urbano con protocollo n. FO0180607 del 15.10.2010 a firma del geom. Balzani Marco, [REDACTED]
- 2020
Accatastamento al Catasto Edilizio Urbano con protocollo n. FO0030337 del 18.06.2020 a firma del geom. Tappi Andrea, su autorizzazione del Giudice dell'esecuzione nell'ambito della procedura espropriativa.

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta quanto segue:

- Il fabbricato principale è precedente al 1967 e legittimano come stato dei luoghi nella volumetria complessiva e in alcune sistemazioni interne.
- La trasformazione del pergolato in portico e l'ampliamento della struttura con costruzione di vano chiuso è difforme dal titolo edilizio reperito.
- Il manufatto distaccato con destinazione di "stalla" è conforme e presente nella proprietà da prima del 1967.
- I due manufatti con destinazione d'uso a "magazzino" sono completamente difformi e da demolire.
- Nel piano sottotetto risultano alcune opere difformi come tramezzi interni e l'uso improprio del vano lavanderia in vano bagno.
- Nell'area circostante è stata costruita una piscina con tre cassette ad uso deposito, bagno e vano tecnico per gli impianti della piscina totalmente difformi.
- Nell'area circostante sono stati costruiti diversi manufatti completamente difformi (box per cani, capanni, tettoie, gabbie per animali, vasca di raccolta dell'acqua piovana, serra semidistrutta e deposito a cielo aperto di materiali edili).

13.02) ABITABILITA' E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Il fabbricato è dotato di CERTIFICATO DI ABITABILITA' N°116 del 11.06.1994 all'Autorizzazione Edilizia N°108 del 14.07.1992 e successive varianti in corso d'opera (v. All. 09).

Le autorizzazioni connesse all'abitabilità e utili per la completezza dei documenti amministrativi sono:

- Concessione di costruire o allacciare provvisoriamente condotti per le acque piovane o bianche nella rete della fognatura del comune (Prot. N.9352 del 12.05.1993) del 23.06.1993(v. All. 09).
- Autorizzazione allo scarico per insediamenti civili classi A e B recapitanti in fognatura pubblica e non recapitanti in fognatura (Prot. N. 244/1992), con trattamento dei reflui domestici tramite fossa IMMHOFF da n.10 persone e pozzetto anaerobico da ml. 1,2x1,2x2,2 (h).
- Certificato ai sensi dell'art. 28 legge 01.01.1974, n.64 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" (Prot. N.6406 del 16.11.1993 in



- riferimento all'autorizzazione Sismica N.3585/1993) (v. All. 09).
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte – IDRAULICO - per l'impianto di riscaldamento, idricosanitario e gas – a firma dell'idraulico Poletti Giancarlo il 16.12.1993 (v. All. 09).
 - Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte – ELETTRICISTA - per l'impianto elettrico in casa di civile abitazione – a firma dell'elettricista Milandri Luciano l'11.08.1993 (v. All. 09).

Constatata la conclusione del procedimento amministrativo di conformità edilizia e agibilità, nella presente relazione tecnico estimativa non verrà detratta alcuna spesa inerente l'ottenimento di nuove autorizzazioni o nuove dichiarazioni di conformità degli impianti.

13.03) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G. VIGENTE E NORME TECNICHE APPLICABILI

Nell'ambito del nuovo piano urbanistico generale (PUG) in fase di approvazione, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.31 del 19.07.2021, la proprietà in esame ricade in territorio rurale periurbano (Art. 8.6.1) e nel caso di edifici esistenti con funzione abitativa originaria, non vincolati e non connessi all'attività agricola, sono ammessi interventi di ampliamento con le seguenti condizioni:

- Superficie totale di ampliamento pari al 20% della superficie totale esistente;
- Distanza dalle strade secondo la normativa del codice della Strada;
- Distanza dai confini di proprietà maggiore o uguale a ml 5,0;
- Altezza dell'edificio minore uguale a ml 7,50 o a quella dell'edificio esistente;

E' inoltre ammessa per gli edifici residenziali la demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma planivolumetriche e dell'area di sedime, rimanendo comunque all'interno della corte rurale, sul limite della eventuale fascia di rispetto stradale.

Al fine di contenere la diffusione insediativa, negli edifici esistenti con funzione abitativa, sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a due unità abitative e in presenza, di più unità abitative esistenti alla data di assunzione del PUG, queste non potranno essere aumentate.

Pertanto, secondo la nuova normativa di attuazione del piano urbanistico generale (PUG) adottato il 19.07.2021, nella proprietà in esame è possibile effettuare un ampliamento della superficie totale del 20% di quella esistente e un aumento di unità immobiliari fino al numero massimo di 2.

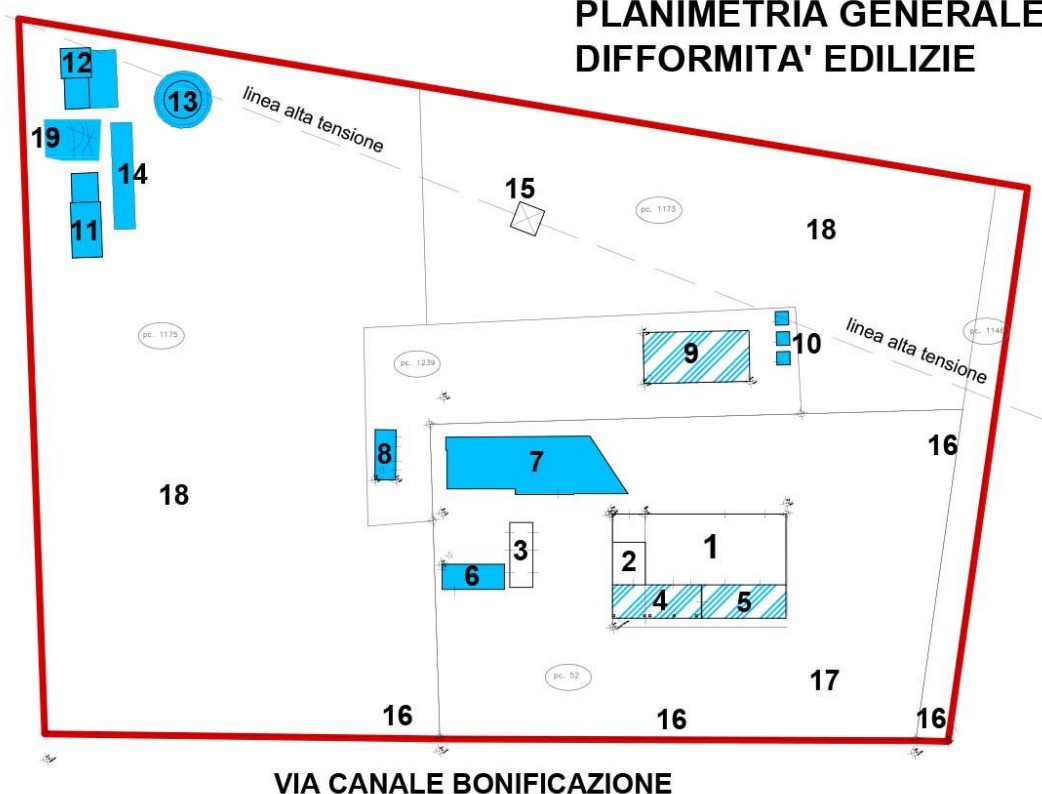
Comunque, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità edificatoria, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

13.4) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse le seguenti difformità edilizie:



PLANIMETRIA GENERALE DIFFORMITA' EDILIZIE



| | | |
|---|---|---|
| 1 ABITAZIONE | 9 PISCINA ABUSIVA DA SANARE |  LIMITE PROPRIETA' |
| 2 AUTORIMESSA | 10 CAPANNI PISCINA ABUSIVI | |
| 3 ATTREZZAIA | 11 CAPANNO ABUSIVO SEMIDISTRUTTO |  OPERE DIFFORMI DA DEMOLIRE |
| 4 PORTICO INGRESSO PERGOLATO TRASFORMATO IN PORTICO (IN PARTE DA SANARE) | 12 GABBIE PER ANIMALI ABUSIVE | |
| 5 MAGAZZINO PERGOLATO TRASFORMATO IN MAGAZZINO CHIUSO (IN PARTE DA SANARE) | 13 VASCA ACQUA PIOVANA ABUSIVA |  OPERE DIFFORMI DA SANARE |
| 6 CAPANNO ABUSIVO | 14 SERRA SEMIDISTRUTTA | |
| 7 MAGAZZINO ABUSIVO | 15 TRALICCIO ALTA TENSIONE | |
| 8 BOX PER CANI ABUSIVI | 16 CANCELLO CARRABILE | |
| | 17 GIARDINO E CORTILE ABITAZIONE | |
| | 18 PARCO CIRCOSTANTE | |
| | 19 DEPOSITO MATERIALI A CIELO APERTO (ABUSIVO) | |

DIFFORMITA' IMMOBILI GRUPPO A (primo pignoramento E.I. 389/2017)

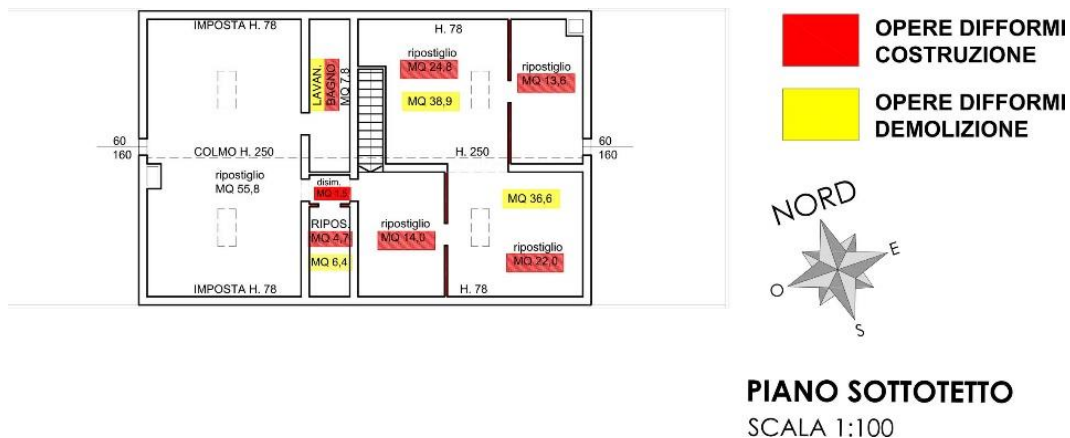
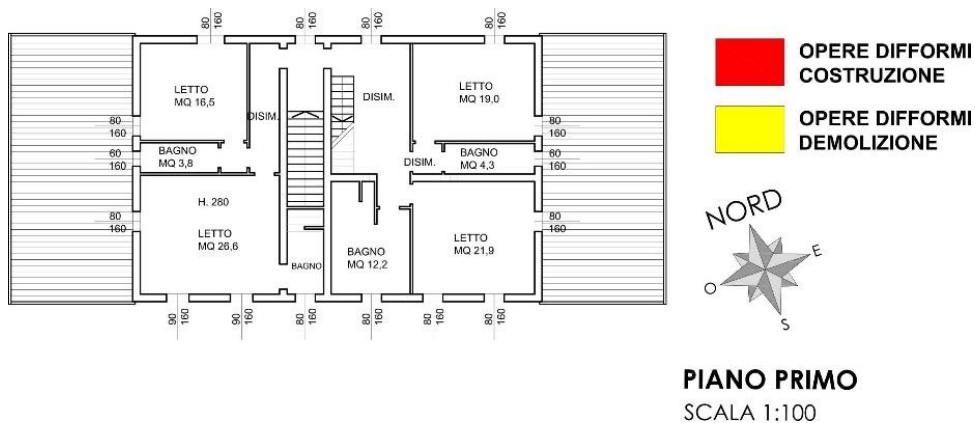
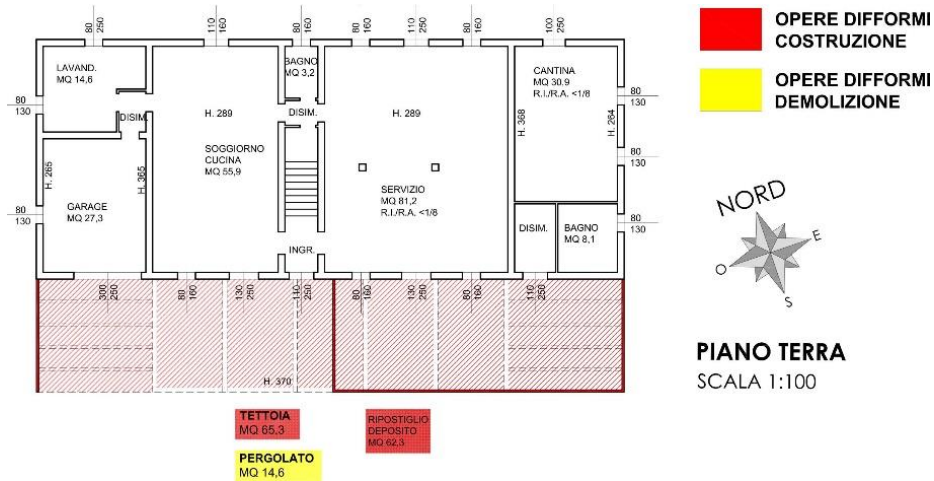
- Costruzione di 2 manufatti (N°6 e N°7 in planimetria allegata) con destinazione d'uso "magazzino" completamente difformi e costruiti nella corte esclusiva con materiali precari; opere completamente da demolire.
- Trasformazione di pergolato in portico con costruzione di un solaio di copertura impermeabilizzato, ampliamento della struttura del portico su tutto il fronte del fabbricato e creazione di vano a servizio chiuso con pareti formate da materiali precari come legno e teli in pvc (N°4 e N°5 in planimetria allegata).

Tali opere difformi comportano un ampliamento di superficie totale edificabile e pertanto



nell'ambito del 20% della superficie totale esistente, possono essere sanate tramite una pratica edilizia in sanatoria con relativa autorizzazione sismica in sanatoria.

- Costruzione di tramezzi in legno nel vano sottotetto a definire nuovi vani a servizio e disimpegno; opere difformi da sanare tramite una pratica di manutenzione straordinaria in sanatoria.
- Uso improprio del vano lavanderia in vano bagno nel piano sottotetto; opera da ripristinare con l'uso legittimo.



DIFFORMITA' IMMOBILI GRUPPO B (secondo pignoramento E.I. 151/2021)

- Costruzione di capanni, tettoie, gabbie per animali, box cani, serra semidistrutta, vasca di raccolta dell'acqua piovana e 3 casette a servizio della piscina (N°8, N°10, N°11, N°12, N°13, N°14 e N°19 in planimetria allegata) con destinazioni d'uso completamente difformi e costruiti con materiali precari; opere completamente da demolire.
- Costruzione di piscina da ml 14 X ml 7 (profondità minore di ml 1,5) - (N°9 in planimetria allegata).

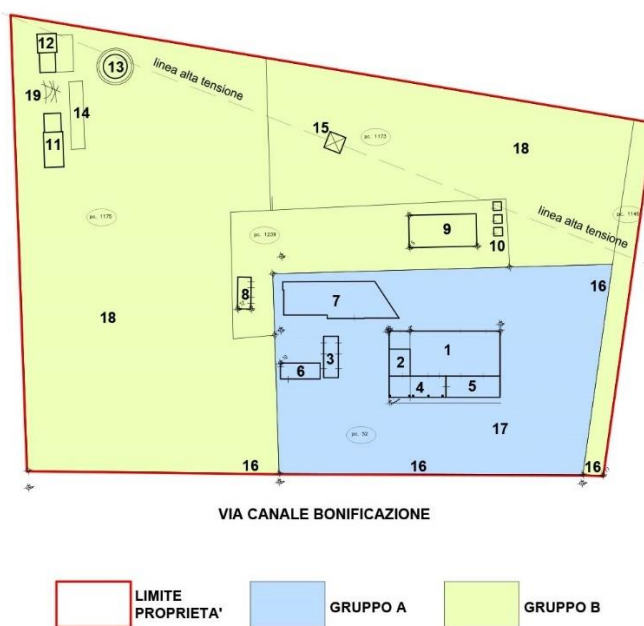
Tale opera è difforme ma sanabile tramite una pratica edilizia in sanatoria con relativa autorizzazione allo scarico in fognatura e verifica delle distanze dalla linea di alta tensione ENEL che attraversa la proprietà.

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

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Le difformità edilizie riscontrate sopradescritte che è stato possibile individuare inseguito all'accesso agli atti dell'Archivio Comunale di Cesenatico sono in parte sanabili e in parte da demolire e ripristinare.

Per meglio individuare i costi da detrarre in riferimento alle 2 procedure riunite (N°389/2017 e 151/2021) i manufatti dell'area vengono suddivisi in "GRUPPO A" e "GRUPPO B".



GRUPPO A

- Costruzione di portico sul fronte principale con porzione a magazzino chiuso definito da porta e pareti in legno e difformità interne al fabbricato – opere da sanare con pratica amministrativa in sanatoria, relativa autorizzazione sismica in sanatoria, accatastamento finale e dichiarazioni di conformità degli impianti.

La spesa da sostenere per la regolarizzazione dei manufatti è pari ad € 10.000,00 per sanzione amministrativa, diritti di segreteria, oneri urbanistici e le spese tecniche relative sono pari ad € 7.500,00, per una cifra complessiva di € 17.500,00; tale importo verrà detratto al *Punto 20.04* nel valore di stima finale.

- Costruzione di 2 manufatti ad uso magazzino completamente difformi e uso improprio del vano lavanderia in bagno nel piano sottotetto – opera da demolire con ripristino dei luoghi.

La spesa da sostenere per la demolizione dei manufatti compresa la pulizia finale con smaltimento e separazione dei materiali delle demolizioni è pari ad € 12.000,00 e verrà detratta al *Punto 20.04* nel valore di stima finale.

GRUPPO B

- Costruzione di piscina (ml 14 X ml 7 – profondità minore di ml 1,5) – opera da sanare con pratica amministrativa in sanatoria, autorizzazione allo scarico e dichiarazioni di conformità degli impianti.

La spesa da sostenere per la regolarizzazione del manufatto è pari ad € 5.000,00 per sanzione amministrativa, diritti di segreteria, oneri urbanistici e le spese tecniche relative sono pari ad € 5.500,00, per una cifra complessiva di € 10.500,00; tale importo verrà detratto al *Punto 20.04* nel valore di stima finale.

- Costruzione di capanni, tettoie, box per cani, gabbie per animali, 3 cassette a servizio della piscina, vasca di raccolta dell'acqua piovana, serra semidistrutta e area a deposito a cielo aperto di materiali edili – opere da demolire con ripristino dei luoghi.

La spesa da sostenere per la demolizione dei manufatti compresa la pulizia finale con smaltimento e separazione dei materiali delle demolizioni è pari ad € 5.500,00 e verrà detratta al *Punto 20.04* nel valore di stima finale.

Si precisa che le ipotesi di ripristino dei luoghi e di sanatoria amministrativa concordate dall'Esperto Stimatore con i tecnici dell'Amministrazione Comunale preposti, sono state descritte e quantificate come costi o sanzioni amministrative sulla base della normativa vigente e delle attuali interpretazioni legislative; ma considerando le continue modifiche temporali della normativa e la discrezionalità delle Amministrazioni Pubbliche in materia di pratiche di sanatoria e di obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, si invita il futuro acquirente a concordare al momento dell'acquisto dell'immobile le modalità e i contenuti delle pratiche amministrative di regolarizzazione che intende presentare, compresa la quantificazione di eventuali sanzioni amministrative e eventuali importi dei contributi di urbanizzazione o costruzione eventualmente da corrispondere.

E' proprio per la complessità della normativa e del suo evolversi in materia di sanatorie edilizie che è necessario inquadrare la fattibilità e gli oneri di spesa al momento in cui verranno presentate le pratiche amministrative; fattibilità e oneri per i quali si rimanda quindi a futuri approfondimenti con gli uffici Comunali che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.



Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Cesenatico.

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

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti degli esecutati sul bene pignorato sono per la proprietà piena e intera.

16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 N. 12976, INTITOLATA "CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N.63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"), PRECISANDO FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARÀ RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI.

OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENCAE DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO *IN PARTE QUA* DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: a) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 MQ; b) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; c) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; d) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; e) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

L'immobile non risulta dotato dell'Attestazione di prestazione energetica e quindi si è provveduto a redigerlo.

L'attestato è stato rilasciato il 13.01.2020 con il N° 06556-001812-2020 ed è valido fino al 13.01.2030; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 198,87 KWh/mq anno).

L'A.P.E. verrà depositato dall'Esperto in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All. 10).

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000).

L'immobile è stato accatastato nel 1993 (Protocollo n. 30639 del 30.12.1993 - geom. Frascone Gabriele) e nel 2010 vengono accatastati i nuovi manufatti privi di titolo edilizio, costruiti nell'area



circostante la corte del fabbricato (protocollo n. FO0180607 del 15.10.2010 - geom. Balzani Marco).

A seguito di autorizzazione del Giudice nel primo pignoramento (E.I. 389/2017), l'Esperto Stimatore fraziona la Particella n.52 con conseguente modifica della numerazione dei subalterni interessati dalla modifica con un nuovo accatastamento (protocollo n. FO0030337 del 18.06.2020 – geom. Andrea Tappi) e una nuova consistenza catastale coerente con il primo pignoramento (E.I. 389/2017).

Oggi, con la seconda procedura esecutiva (E.I. 151/2021) riunita a quella precedente, vengono pignorati tutti gli immobili dell'area circostante e complessivamente con la prima procedura riunita, tutti gli immobili esistenti a Cesenatico in via Canale Bonificazione [REDACTED]

Attualmente quindi, con il secondo pignoramento sono stati eseguiti tutti gli immobili esistenti, ma contemporaneamente molte planimetrie catastali delle singole unità del compendio immobiliare sono difformi dal titolo edilizio abilitativo e dallo stato dei luoghi, per cui solo inseguito alle opere di ripristino con demolizione o sanatoria sarà possibile un aggiornamento catastale finale definitivo della proprietà complessiva.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA', PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE, SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00).

Per la corte esclusiva del fabbricato urbano non sono state rilevate variazioni colturali da dover aggiornare ai terreni, mentre la coltura a "seminativo" rilevata nelle aree di proprietà circostante non risulta incoerente con lo stato dei luoghi e pertanto non viene aggiornata.

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

20.01) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e attraverso le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.



La domanda e l'offerta di beni complessi come gli immobili, comprendono un prezzo relativo per ciascuna caratteristica fino al raggiungimento del prezzo totale che viene definito pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati:

✓ COMPLESSO EDILIZIO: CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E SERVIZI.

La proprietà in oggetto è formata da un intero fabbricato a civile abitazione con tipologia "rurale" ristrutturato negli anni '90, completo di area cortilizia esclusiva, attrezzata a stalla e dall'intera area circostante con sistemazione a parco comprensiva di piscina, 3 casette a servizio della piscina utilizzate come deposito, bagno e vano tecnico, box per cani e nel lato opposto della proprietà capanni, tettoie, gabbie per animali, serra semidistrutta, vasca di raccolta dell'acqua piovana e piccola area di deposito per materiali edili.

Fra i manufatti presenti esclusi dal titolo edilizio legittimo, esistono anche un grande portico in legno sul fronte principale con una parte trasformata a magazzino chiuso in buona parte sanabile. Fabbricato, attrezzata, cortile esclusivo e il grande parco circostante sono regolarmente recintati e dotati di più accessi carrabili e pedonali su via Canale Bonificazione.

Il fabbricato con l'attrezzata staccata, il portico e la piscina sanabili, oltre alla corte del fabbricato e al grande parco verde, costituiscono un'unità edilizia autonoma ed indipendente con un'ampia area esterna a parco e una generosa dotazione di spazi sia abitabili che di servizio che per lo sport ed il tempo libero.

La geometria del fabbricato di impianto rettangolare e le generose caratteristiche dimensionali di tutti i vani, grazie ad un'elevata dotazione di aperture e ottimale esposizione solare per l'illuminazione e l'aerazione, oltre a raggiungere una migliore vivibilità degli spazi, consentono un'elevata potenzialità progettuale per eventuali future nuove sistemazioni interne.

Le caratteristiche tipologiche "rurali" del fabbricato definite da un corpo centrale in muratura e copertura a due falde, con ali basse laterali a mono falda, insieme ad elementi della tradizione contadina come le aperture con scuroni di colore verde, nell'insieme valorizzano la costruzione e si inseriscono positivamente nel contesto agricolo della zona.

La proprietà di forma rettangolare è delimitata sul fronte principale dalla via Canale Bonificazione, sul fronte opposto da un canale della bonifica e sui due lati trasversali da proprietà agricole confinanti.

✓ POSIZIONE GEOGRAFICA, INSERIMENTO NEL CONTESTO E ACCESSIBILITA'.

L'immobile si trova in un'area isolata priva di abitazioni residenziali, nelle vicinanze di alcuni servizi di pubblica utilità come il depuratore di gestione HERA, i canali consorziali con le relative centraline di impianto come quello idrovoro denominato "Madonnina" e una destinazione urbanistica di tutte le aree circostanti a "verde pubblico" con "zone per fitodepurazione".

La via Canale Bonificazione non è urbanizzata e presenta una sezione molto ridotta, senza marciapiedi e illuminazione pubblica; la larghezza stradale non permette un traffico sostenuto in direzione opposta e quindi non idonea ai requisiti di sicurezza stradale.

Il contesto ambientale è di tipo agricolo, ma la vocazione della zona ha visto insediare attività di pubblica utilità (HERA e impianti del Consorzio di Bonifica) meno compatibili con le abitazioni di uso residenziale e con l'attività agricola.

La morfologia della proprietà e dei terreni confinanti è di tipo pianeggiante ma la presenza di quote altimetriche inferiori a quelle della strada, espone l'abitazione e tutte le aree circostanti al



rischio di allagamenti nei periodi di maggiore piovosità.

Risale al 2011 un episodio di allagamento generale causato dall'esonazione dello scolo consorziale che ha interessato pesantemente tutte le strutture della proprietà ed infatti in materia di rischio idrogeologico, per interventi edilizi in zona, la normativa prescrive un tirante idrico di riferimento da cm.50 a cm.150, disatteso oggi con le altimetrie esistenti.

E' solo nell'ultimo anno che il Consorzio di Bonifica ha realizzato buona parte delle opere di messa in sicurezza della zona, come la costruzione di argini in muratura, la costruzione di nuove vasche di laminazione, l'istallazione di tubature sotterranee e il potenziamento degli impianti di sollevamento della centralina esistente.

L'accesso alla proprietà è pressochè pianeggiante e non presenta barriere architettoniche in grado di ostacolare l'accessibilità a persone con ridotta capacità motoria.

Il fabbricato è regolarmente collegato ai sottoservizi pubblici, come acqua, gas, enel e fognature.

✓ STATO DI CONSERVAZIONE E PROBLEMATICHE DI DEGRADO.

Il fabbricato è stato costruito dopo il 1920 e risale al 1992-1994 la ristrutturazione edilizia con opere di consolidamento statico e recupero igienico funzionale, mentre la costruzione del pergolato in legno sul fronte principale viene autorizzata e costruita nel 1995.

Ad esclusione della struttura portante principale di origini antiche, tutte le componenti del fabbricato come copertura, pavimenti, infissi, porte e finiture rispondono agli standard costruttivi e prestazionali degli anni '90.

La struttura portante quindi, di impianto originario, negli anni '90 ha avuto solo un intervento di consolidamento statico rivolto principalmente alle coperture e gli elementi architettonici delle restanti componenti del fabbricato, quasi completamente rinnovati nella ristrutturazione, rispettano una normativa che non risponde più ai requisiti di confort e sicurezza delle costruzioni (prevenzione antisismica, l'isolamento acustico, il risparmio energetico, sicurezza e igiene).

Fra le principali problematiche conservative che interessano oggi l'immobile, oltre alla vetustà di alcune componenti come porte ed infissi che vanno rinnovate o sostituite, sono state rilevate crepe e fessurazioni strutturali ed infiltrazioni di umidità con macchie, muffe, distaccamenti di intonaco e tinteggiatura in differenti zone del fabbricato.

Le murature portanti presentano alcune crepe e fessurazioni passanti soprattutto nei corpi bassi laterali del fabbricato e tale fenomeno, visibile sia all'interno che all'esterno della struttura, potrebbe essere determinato da alcuni cedimenti del terreno circostante.

Si precisa che per poter valutare precisamente la causa degli assestamenti sismici che interessano la struttura è sicuramente necessario una diagnosi tecnica sismica in grado di valutare le problematiche esistenti ed eventuali interventi migliorativi e risolutivi.

In relazioni ai problemi di infiltrazioni di umidità, invece, sono presenti macchie e distaccamenti di intonaci su tutte le murature portanti in prossimità dell'attacco a terra, sia a causa di un fenomeno di costante capillarità di risalita di acqua dal sottosuolo che a causa dell'evento calamitoso del 2011 che ha determinato diversi distaccamenti di intonaci che probabilmente non sono mai stati risanati.

Altre manifestazioni di infiltrazioni di umidità più limitate sono presenti in qualche punto della copertura e in prossimità di alcuni lucernai usurati dal tempo e dagli agenti atmosferici.

All'interno dell'abitazione, inoltre, oltre ad un necessario intervento di nuova tinteggiatura, sono stati rilevate macchie da condensa e umido con formazione di muffe e distaccamenti di tinteggiature sia nei soffitti di alcune camere che nei dei bagni del piano primo; tale fenomeno che crea il rigonfiamento della tinteggiatura prima e il distacco dell'intonaco poi, oltre a



generare superfici antiestetiche, crea uno sgradevole fenomeno di umidità che altera anche la salubrità dell'aria interna e la vivibilità degli ambienti.

✓ LIVELLO DI FINITURE PRESENTI, IMPIANTI E CERTIFICATO DI ABITABILITA'.

Oltre agli interventi di risanamento delle murature dall'umidità da risalita e dalle infiltrazioni in copertura con una generale nuova tinteggiatura di tutti i vani, sono sicuramente necessari anche interventi di consolidamento statico degli assestamenti dei corpi laterali del fabbricato e un rinnovamento delle componenti maggiormente usurate.

Alla data dei sopralluoghi l'aspetto dei pavimenti, dei rivestimenti, delle porte e degli infissi era discreto e tutte le componenti sono sembrate apparentemente funzionanti e funzionali, pur non avendo più le caratteristiche tecniche e prestazionali necessarie per le esigenze di funzionalità, sicurezza ed estetica richieste oggi dal mercato immobiliare.

Nelle aree esterne in parte pavimentate sono stati rilevati alcuni manufatti privi di titolo edilizio abilitativo che andranno demoliti e buona parte delle aree scoperte era occupata da differenti materiali depositati come utensili vari e oggetti di arredo per i quali è sicuramente necessario un intervento di pulizia e sanificazione generale.

Nel parco circostante, la sistemazione del verde e delle alberature non presenta problematiche di manutenzione e i manufatti esistenti, ad esclusione della piscina che può essere sanata, sono tutti difformi e da demolire con ripristino dei luoghi.

Gli impianti presenti nel fabbricato sono il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con due differenti caldaie, il raffrescamento tramite pompe di calore nei vani della zona notte a piano primo e in quelli del sottotetto, l'aspirazione centralizzata su tutta l'abitazione e gli impianti standard necessari per i requisiti di igiene ambientale (impianto elettrico, idrico/sanitario e gas).

Gli impianti della piscina sono relativi al sistema di pompe e filtri per il trattamento dell'acqua della piscina, compreso l'impianto elettrico, l'illuminazione esterna e l'impianto idrosanitario del bagno.

In riferimento alla piscina, trattandosi di opera difforme da sanare, andranno reperiti le dichiarazioni di conformità degli impianti ed ottenuto l'autorizzazione allo scarico in acque miste.

Nel fabbricato, oggi gli impianti sono funzionanti e funzionali per un immediato utilizzo dell'immobile e dotati di dichiarazioni di conformità del 1993 nell'ambito dell'ABITABILITA' ottenuta l'11.06.1994 (N°116 – PGN 3182/1994).

✓ VETUSTA', IMPLICAZIONI NORMATIVE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

La costruzione è stata ristrutturata nel 1992-94 e poichè da quella data non è stato eseguito più alcun intervento edilizio di ristrutturazione importante, l'edificio ha una vetustà che supera i 30 anni e una struttura portante in muratura realizzata prima del 1900 in assenza delle recenti normative antisismiche.

Dal punto di vista normativo, inoltre, il fabbricato non risponde alle nuove normative entrate in vigore per le nuove costruzioni in campo di sicurezza, di ambiente e di prestazioni tecniche come l'isolamento acustico e il risparmio energetico; infatti anche l'attestato di prestazione energetica conseguendo una classe energetica "G" (EP gl, nren 198,87 KWh/mq anno), qualifica l'edificio come molto disperdente e totalmente privo di isolamenti termici.

Verrà considerato, pertanto, un coefficiente di vetustà dell'immobile in grado di quantificare un deprezzamento dei parametri edilizi; si è pertanto individuato un coefficiente di vetustà di 40 anni pari a 0,725 che quantifica il grado di vetustà dell'immobile, anche se non coincidente con la reale epoca di costruzione del fabbricato.



✓ SITUAZIONE SOTTO IL PROFILO DI REGOLARITA' URBANISTICA.

Dal punto di vista normativo, come regolarità urbanistica, la consistenza esterna complessiva dell'immobile è legittimata dal PSC come fabbricato esistente dopo il 1920 e dai titoli abilitativi successivi che hanno regolarizzato i lavori di ristrutturazione del 1992-94, la costruzione delle recinzioni nel 1992 e la costruzione del pergolato sul fronte principale nel 1995.

I manufatti costruiti successivamente nell'area cortilizia e la trasformazione con ampliamento del pergolato in portico, anche se sono stati accatastati nel 2010, risultano privi di titolo edilizio abilitativo e pertanto da demolire, ripristinare ed in parte da sanare.

Nell'ambito del piano urbanistico generale (PUG) in fase di approvazione, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.31 del 19.07.2021, le opere che si possono sanare sono la trasformazione del pergolato in portico e magazzino e la piscina esterna.

Per ciò che riguarda le difformità interne all'edificio, invece è stata ipotizzata una pratica di manutenzione straordinaria in sanatoria e il ripristino dell'uso del vano bagno in lavanderia presente nel sottotetto.

Si precisa però, che per ciò che riguarda gli interventi in sanatoria, solo approfondimenti successivi da effettuare con l'Amministrazione Comunale da parte del futuro acquirente, in funzione della tipologia di intervento che si vuole effettuare nella proprietà, possono meglio inquadrare la problematica e valutare la soluzione migliore.

I costi e le spese tecniche per la pratica di regolarizzazione amministrativa, insieme ai costi per il ripristino dello stato dei luoghi legittimo, sono già stati quantificati al *Punto 14*, e verranno detratti dalla stima finale dell'immobile al *Punto 20.04*.

✓ CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.

Il mercato immobiliare, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e solo negli ultimi mesi gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni; a beneficiare di questa minima ripresa del mercato sono soprattutto le abitazioni di livello medio.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame le caratteristiche tipologiche dell'immobile e l'ampia dotazione di spazi con il parco annesso in contesto agricolo favoriscono la vendibilità, ma contemporaneamente l'epoca di costruzione, la posizione geografica isolata nelle vicinanze di servizi di pubblica utilità come il depuratore di HERA e le opere difformi rilevate, solo in parte sanabili, insieme alle limitate condizioni conservative della struttura portante, penalizzano la vendibilità della proprietà in oggetto sull'attuale mercato immobiliare e raggiungono complessivamente solo una discreta appetibilità commerciale.

20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

➤ VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE IN VIA CANALE BONIFICAZIONE N.168 – COMPARABILE A

ATTO DI COMPRAVENDITA del 10.03.2021 (Notaio Dott. Maria Chiara Scardovi - Repertorio n.155027- Raccolta n.27896) di immobile in via Canale Bonificazione n.168 con relativa corte di terreno pari a mq 4.000 e precisamente:





Foto ANTE 10.03.2021



Foto 03.03.2022



Foto 03.03.2022

Intero fabbricato di civile abitazione su 2 piani con il terreno che ne costituisce sedime e la corte scoperta circostante;

distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 29 Part. 227 Sub 3 (categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.240 – rendita catastale € 520,33) e distinto in Catasto terreni al Foglio 29 Part. 227 (ente urbano di mq 4000) per una superficie commerciale complessiva pari a MQ 278,2.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 250.000,00 e il valore unitario di vendita è € 898,63 al mq.

Si precisa che l'immobile risale a prima del 1967, che è stato ristrutturato con Licenza Edilizia N°20/1952 (abitabilità N°25/1952) e con Licenza Edilizia N° 117/1959 e Autorizzazione N° 33/1986.

L'immobile è una casa di civile abitazione in area agricola e le tipologie d'intervento ammesse sono la demolizione con ricostruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "G" con EPgl,nren pari a 198,87 KWh/mq anno.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "quasi rudere" equivalente a sufficiente.

Si precisa che l'immobile comparabile appartiene allo stesso contesto geografico dell'immobile in esame, che presenta tipologia edilizia similare, stessi materiali, stessa prestazione energetica ma differente stato d'uso e di manutenzione da sufficiente a buono.

Pertanto per raggugliare lo stato d'uso da sufficiente a discreto, pur essendo di difficile quantificazione in assenza di uno specifico progetto esecutivo, viene quantificato un importo aggiuntivo pari ad € 250 al mq e da ciò il valore unitario di riferimento diventa € 898,63 + € 250 = € 1.148,63 al mq.

In generale l'Esperto Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 10.03.2021 (Notaio Dott. Maria Chiara Scardovi - Repertorio n.155027- Raccolta n.27896) sia un ottimale riferimento per la presente relazione tecnico estimativa.

➤ VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE IN VIA FOSSA N.37 – COMPARABILE B

ATTO DI COMPRAVENDITA del 09.08.2021 (Notaio Dott. Marco Gori - Repertorio n.41820- Raccolta n.19148) di immobile in via Fossa n.37 con relativa corte di terreno pari a mq 2.173 e precisamente:





Foto ANTE 09.08.2021



Foto 03.03.2022



Foto 03.03.2022

Mezza bifamiliare a civile abitazione su 2 piani con il terreno che ne costituisce sedime e la corte scoperta circostante;
distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 38 Part. 176 Sub 1 (categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq.133 – rendita catastale € 440,28) e distinto in Catasto terreni al Foglio 38 Part. 176 (ente urbano di mq 2173) per una superficie commerciale complessiva pari a MQ 218,8.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 210.000,00 e il valore unitario di vendita è € 959,8 al mq.

Si precisa che l'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia N°189/1974 (abitabilità N°35/1976), Sanatoria N°420/1989 (abitabilità 1991), Concessione Edilizia N°153/1989 e Permesso di Costruire N°19/2021.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "F" con EPgl,nren pari a 225,10 KWh/mq anno.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "discreto".

Si precisa che l'immobile comparabile appartiene allo stesso contesto geografico dell'immobile in esame, che presenta stessi materiali, stessa epoca di ristrutturazione/abitabilità e prestazione energetica similare.

Differisce invece per tipologia edilizia trattandosi di bifamiliare invece di abitazione indipendente e per una migliore accessibilità trovandosi in prossimità di maggiori vie di traffico.

Pertanto per ragguagliare lo stato d'uso da discreto a buono, difficile da quantificare in assenza di uno specifico progetto esecutivo, viene quantificato un importo aggiuntivo pari ad € 50 al mq, per parametrare la differente tipologia da abitazione indipendente a casa bifamiliare viene definito +- 2,5% e per parametrare la diversa accessibilità e vicinanza a viabilità di collegamento viene definito +- 1%; da ciò il valore unitario di riferimento diventa € 959,80 + € 50 + 2,5% - 1% = € 1.024,69 al mq

In generale l'Esperto Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 09.08.2021 (Notaio Dott. Marco Gori - Repertorio n.41820- Raccolta n.19148) sia un ottimale riferimento per la presente relazione tecnico estimativa.

➤ VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE IN VIA MESOLINO N.30 – COMPARABILE C

ATTO DI COMPRAVENDITA del 22.10.2019 (Notaio Dott. Antonio Porfiri - Repertorio n.235035- Raccolta n.58998) di immobile in via Mesolino n.30 con relativa corte di terreno pari a mq 2.500 e precisamente:





Foto ANTE 22.10.2019



Foto 03.03.2022



Foto 03.03.2022

Intero fabbricato di civile abitazione su 1 piano con attrezzatura distaccata e terreno che ne costituisce sedime e la corte scoperta circostante;

distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 6 Part. 738 Sub 1 (categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7,5, rendita catastale € 600,38) e distinto in Catasto terreni al Foglio 6 Part. 738 (ente urbano di mq 2500) per una superficie commerciale complessiva pari a MQ 224,6.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 135.000,00 e il valore unitario di vendita è € 601,06 al mq.

Si precisa che l'immobile risale a prima del 1967 con sanatoria per l'attrezzatura distaccata risalente al 2018.

L'immobile è una casa di civile abitazione in area agricola e le tipologie d'intervento ammesse sono la demolizione con ricostruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "G" con EPgl,nren pari a 473,57 KWh/mq anno.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "rudere" equivalente ad insufficiente.

Si precisa che l'immobile comparabile appartiene ad un contesto geografico rurale simile a quello dell'immobile in esame, con tipologia edilizia di casa indipendente e dotazioni similari.

Differisce per una migliore accessibilità ai collegamenti stradali e per uno stato di conservazione/manutenzione peggiore di quello in esame.

Pertanto per ragguagliare lo stato d'uso da insufficiente a buono, difficile da quantificare in assenza di uno specifico progetto esecutivo, viene quantificato un importo aggiuntivo pari ad € 450 al mq e per parametrare la diversa accessibilità e vicinanza a viabilità di collegamento viene definito +- 1%; da ciò il valore unitario di riferimento diventa € 601,06 + € 450 - 1% = € 1.040,54 al mq

In generale l'Esperto Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 22.10.2019 (Notaio Dott. Antonio Porfiri - Repertorio n.235035- Raccolta n.58998) sia un ottimale riferimento per la presente relazione tecnico estimativa.

✓ VALUTAZIONE CON PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona suburbana e rurale (Cannuceto, Borella, Villalta, Bagnarola, Borgo Campone e Sala), relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2021, per abitazioni civili in normale stato conservativo da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 1.350,00 ad un massimo di € 1.750,00 al mq.

Considerando la posizione dell'immobile sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati sia vicino alla soglia inferiore e pertanto pari a € 1.450,00 al mq al quale va applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,725, già descritto nei criteri del Punto 01.02 e in grado di parametrare l'attuale stato conservativo dell'immobile e pertanto € 1.450,00 x 0,725 = € 1.051,25 al mq.



CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (valori dei 3 atti comparabili, valori OMI con riferimento agli standard internazionali/europei -IVS/EVS), il valore unitario di riferimento per la proprietà oggetto di stima, è:

$$(\text{€ } 1.148,63 + \text{€ } 1.024,69 + \text{€ } 1.040,54 + \text{€ } 1.051,25) / 4 = \text{€ } \underline{\underline{1.066,28 \text{ al mq}}}$$

20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Le superfici delle singole aree di proprietà saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili residenziali e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS) dove il computo della superficie esterna lorda commerciale utilizza il criterio del Sistema italiano di Misurazione (SIM) ricavato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile indicate nella colonna descrizione e desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate nella tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio.

| DESCRIZIONE | annotazioni | SUPERFICIE mq | COEFFICIENTE RAGGUAGLIO | TOTALE mq |
|-------------------------|---------------------------------|------------------|----------------------------|--------------|
| GRUPPO A | | | | |
| ZONA ABITABILE | piano terra - H.289 e H.265/365 | 103,9 | 1 | 103,9 |
| ZONA A SERVIZIO | piano terra - H.289 e H.265/365 | 141,1 | 0,7 | 98,8 |
| AUTORIMESSA | piano terra - H.265/365 | 31,9 | 0,5 | 16,0 |
| PORTICO COPERTO | piano terra - da sanare | 40,1 | 0,5 | 20,1 |
| CANTINA PORTICO | piano terra - da sanare | 90,3 | 0,5 | 45,2 |
| ZONA ABITABILE | piano primo - H.280 | 173,7 | 1 | 173,7 |
| ZONA A SERVIZIO > H.180 | piano sottotetto - H.78/250 | 66,7 | 0,7 | 46,7 |
| ATTREZZAIA | cortile - H.285 | 38,2 | 0,5 | 19,1 |
| CORTE ESCLUSIVA | senza sedime fabbr. e attrezz. | 3220,5 | 0,015 | 48,3 |
| | | | totale | 571,6 |
| GRUPPO B | | | | |
| PISCINA | esterno - da sanare | 100 | 0,25 | 25,0 |
| PARCO CIRCOSTANTE | senza sedime della piscina | 10170 | 0,005 | 50,9 |
| | | | totale | 75,9 |
| | | | | 647,5 |



20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.03

Gli immobili pignorati risultano in capo agli esecutati per la quota intera.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

$$\text{mq } 647,5 \times \text{€ } 1.066,28 = \text{€ } 690.380,03 \text{ (valore senza deduzioni)}$$

- GRUPPO A - DEDUZIONE COSTI PER SANATORIE EDILIZIE E RELATIVE SPESE TECNICHE

Al valore sopra quantificato vanno dedotti oneri e costi della pratica di manutenzione straordinaria per sanatoria edilizia e relative spese tecniche, pari a € 17.500,00 come precedentemente descritto al *Punto 14*.

$$\text{€ } 690.380,03 - \text{€ } 17.500,00 = \text{€ } 672.880,03$$

- GRUPPO B - DEDUZIONE COSTI PER SANATORIE EDILIZIE E RELATIVE SPESE TECNICHE

Al valore sopra quantificato vanno dedotti oneri e costi della pratica di manutenzione straordinaria per sanatoria edilizia e relative spese tecniche, pari a € 10.500,00 come precedentemente descritto al *Punto 14*.

$$\text{€ } 672.880,03 - \text{€ } 10.500,00 = \text{€ } 662.380,03$$

- GRUPPO A - DEDUZIONE COSTI PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DELL'USO DEI LUOGHI

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alla demolizione delle opere difformi non sanabili e al ripristino dell'uso dei luoghi, pari a € 12.000,00 come precedentemente descritto al *Punto 14*.

$$\text{€ } 662.380,03 - \text{€ } 12.000,00 = \text{€ } 650.380,03$$

- GRUPPO B - DEDUZIONE COSTI PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DELL'USO DEI LUOGHI

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alla demolizione delle opere difformi non sanabili e al ripristino dell'uso dei luoghi, pari a € 5.500,00 come precedentemente descritto al *Punto 14*.

$$\text{€ } 650.380,03 - \text{€ } 5.500,00 = \text{€ } 644.880,03$$

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in



tal senso.

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO
Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.
- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI
Per la proprietà in oggetto non sono stati riscontrati vincoli e oneri giuridici non eliminabili.
- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE
Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento a spese condominiali insolute pregresse.
- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfettaria, pari al 10% sul valore finale, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dall'Esperto Stimatore in sede di sopraluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo da detrarre è € 64.488,00 pari al 10% del valore di stima calcolato della proprietà.

20.05) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato della proprietà pignorata, dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a:

€ 644.880,03 – € 64.488,00 = € 580.392,02

e per arrotondamento **580.000,00**

In riferimento ai 2 procedimenti riuniti (E.I. 389/2017 e E.I. 151/2021) indicati nella presente relazione tecnico estimativa con GRUPPO A (E.I. 389/2017) e GRUPPO B (E.I. 151/2021), poiché oltre alle differenti entità di immobili pignorati nelle due procedure sono presenti anche specifiche deduzioni per sanatorie e ripristini, i valori riferiti alle singole procedure sono

✓ GRUPPO A (E.I. 389/2017)

mq 571,62 x € 1.066,28 = € 609.502,88 (valore senza deduzioni)

€ 609.502,88 - € 29.500,00 = € 580.002,88 (deduzione sanatorie e ripristini)

€ 580.002,88 - € 58.000,00 = € 522.002,88 (deduzione 10%)

per arrotondamento **€ 522.000,00** (E.I. 389/2017)



✓ **GRUPPO B (E.I. 151/2021)**

mq 75,85 x € 1.066,28 = € 80.877,15 (valore senza deduzioni)

€ 80.877,15 - € 16.000,00 = € 64.877,15 (deduzione sanatorie e ripristini)

€ 64.877,15 - € 6.487,71 = € 58.389,43 (deduzione 10%)

per arrotondamento **€ 58.000,00** (E.I. 151/2021)

21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTI ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

I beni pignorati risultano in capo agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente per la piena e intera proprietà, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.

Le ispezioni ipotecarie eseguite si allegano (v. All. 07).

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITA', NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO CLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO ECC..) E LE LOCALITA' IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO, INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.

Piena e intera proprietà di casa indipendente monofamiliare con sviluppo su tre piani, attrezzata staccata, corte esclusiva privata e grande parco circostante con piscina.

La proprietà è direttamente accessibile da via Canale Bonificazione in aperta campagna della periferia di Cesenatico su via Canale Bonificazione nelle vicinanze dell'impianto di depurazione di gestione HERA, a monte di importanti collegamenti viari come l'A14 che collega Rimini-Bologna o l'Adriatica che collega Rimini-Ravenna.

L'area di proprietà è costituita dalla corte del fabbricato di mq 3.666 oggetto del primo pignoramento (E.I. 389/2017) e dal parco circostante di mq 10.270 oggetto del secondo pignoramento (E.I. 151/2021), per un'estensione complessiva di mq 31.936 catastali.

Il fabbricato, la corte e il parco circostante nel piano urbanistico generale (PUG) adottato il 19.07.2021 ricadono in territorio rurale periurbano e l'edificio non è vincolato da numerazione ed è classificato come funzione abitativa esistente con la possibilità di intervento di ampliamento.

L'unità edilizia così costituita presenta un buon valore architettonico e un livello di finiture e stato di conservazione solo discreto.

Il fabbricato è esistente prima del 1967 e lo stato attuale è legittimato da Autorizzazione Edilizia N°108 del 14.07.1992 e variante N°323 del 19.11.1993 per lavori di consolidamento statico e recupero igienico funzionale.

Il titolo abilitativo della recinzione è l'Autorizzazione N° 9 del 27.01.1992 e del pergolato è



l'Autorizzazione N° 7 del 10.01.1995.

Il fabbricato è dotato di Certificato di ABITABILITA' N°116 del 11.06.1994 con la relativa autorizzazione sismica N° 3585 del 16.11.1993, autorizzazione comunale allo scarico del 23.06.1993 e dichiarazioni di conformità degli impianti idraulico (Poletti Giancarlo) del 16.12.1993 ed elettrico (Milandri Luciano) del 11.08.1993.

Alla data dei sopralluoghi (16.12.2019 – 13.01.2020 – 15.01.2020 – 03.03.2022) la proprietà pignorata si presentava ben identificata ed identificabile; l'area esterna, formata dalla corte esclusiva risulta recintata, facilmente identificabile ed accessibile.

L'immobile a destinazione residenziale è formato da piano terra con altezza di circa cm.289, piano primo con altezza di circa cm.280 e piano sottotetto con altezza che varia da circa cm 78 nell'imposta a circa cm 250 al colmo.

A piano terra sono presenti cucina, soggiorno, grande vano a servizio, lavanderia, cantina, 2 W.C., 3 disimpegni, 1 ripostiglio, 1 ingresso, 1 portico, 1 vano chiuso a servizio all'interno del portico e 1 un' autorimessa; in fabbricato distaccato un attrezzaia costituita da n.3 singoli vani accessibili dall'esterno; a piano primo 4 camere da letto, 4 bagni e 4 disimpegni; a piano sottotetto vani a servizio, 1 lavanderia e 1 disimpegno.

Le superfici lorde commerciali complessive sono: vani abitabili a piano terra mq 103,9, vani a servizio a piano terra mq 141,1, autorimessa mq 31,9, portico e cantina mq 130,4, vani abitabili piano primo mq 173,7, vani a servizio piano sottotetto mq 66,7, attrezzaia distaccata mq 38,2 e corte esclusiva senza sedime fabbricati mq 3.220,5; e dopo avere applicato il calcolo con i coefficienti di ragguaglio la superficie lorda commerciale finale è mq 571,6.

Le difformità edilizie riscontrate sia nel fabbricato che nei manufatti esterni, sono in parte da demolire/ripristinare ed in parte da sanare.

Lo stato conservativo risale agli ultimi interventi edilizi effettuati sull'immobile nel 1992-1994 e presenta oggi diverse problematiche da infiltrazioni di umidità e da assestamento sismico strutturale e pertanto è stato definito un coefficiente di vetustà pari a 0,725.

| |
|------------------------|
| VALORE LOCATIVO |
|------------------------|

Il tipo di fabbricato è idoneo alla locazione sia di tipo annuale permanente.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, si può quantificare un valore locativo mensile per un fabbricato civile di tipo economico in stato conservativo normale secondo i parametri OMI dove l'entità del valore oscilla da € 4,4 a € 5,8 al mq al mese.

Utilizzando il valore minimo pari a € 4,4 al mq con applicazione del coefficiente di vetustà (0,725) si ottiene un canone mensile calcolato di $\text{mq } 647,5 \times \text{€ } 4,4 \times 0,725 = \text{€ } 2.065,52$ arrotondato a € 2.000,00 al mese e un canone annuo di € 24.000,00.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC..

La proprietà è formata da 1 fabbricato indipendente monofamiliare con autorimessa, attrezzaia distaccata, corte esclusiva e grande area circostante destinata a parco, direttamente accessibili dalla via canale Bonificazione.

Il complesso, nella sua articolazione, non è divisibile e pertanto verrà venduto in lotto unico.



24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEI DEBITORI ESECUTATI

Il codice fiscale delle persone esegutate, come desunto dalle visure catastali (Agenzia delle Entrate) e validato dall'Anagrafe Tributaria, è

[REDACTED]
[REDACTED].

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONDIZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI.

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Sogliano sul Rubicone, risulta che il 03.10.1974, [REDACTED]

[REDACTED]

Nell'atto gli sposi hanno scelto [REDACTED]

Nel certificato contestuale anagrafico di nascita, anagrafico di matrimonio, di stato di famiglia (v. All. 11) [REDACTED] in via Canale Bonificazione n.82 e alla data del rilascio del certificato avvenuto il 30.09.2019 il nucleo familiare era così composto:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI TALI DOCUMENTI.

Dal certificato di residenza risulta che [REDACTED] sono residenti a Cesenatico in via Canale Bonificazione n.82 fin dal 1994, epoca dei lavori di ristrutturazione effettuati sull'immobile.

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

Non è stata rilevata alcuna pendenza di cause ad eventuali domande giudiziali trascritte.

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE E' SOGGETTO.

Gli Immobili sono soggetti all'Imposta di Registro in quanto intestati a persone fisiche.



29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.

Per la redazione della presente relazione tecnica non viene chiesta ulteriore istanza di proroga.

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA ex art. 569 c.p.c.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (12.04.2022) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia all'esecutato e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 12). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 12.04.2022), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

31) PROVVEDA INFINE AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO DI P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 12).

La nota dei compensi, sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.



NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.

L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.

L'Esperto ha ispezionato personalmente la proprietà oggetto di stima.

Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa.

Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

ALLEGATI

| |
|---|
| Allegato "A" * |
| Allegato - RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" * |
| Ail.01 - COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO |
| Ail.02 - MAPPA CATASTALE, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE CATASTALI |
| Ail.03 – ELABORATI GRAFICI AUTORIZZATI e successive varianti |
| Ail.04 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA |
| Ail.05 - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE e ATTI NEL VENTENNIO |
| Ail. 06 – CDU – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA |
| Ail.07 - VISURE CONSERVATORIA CON NOTA DI TRASCRIZIONE |
| Ail.08 - COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE |
| Ail.09 - PRECEDENTI TITOLI EDILIZI - AUT. ED. N°108/1992 – N° 323/1993 – N° 9/1992 – N° 7/1995 – AUT. SISM. N° 3585/1993 – DICH. CONF. IMPIANTI 1993 - ABITABILITA' N°116/1994 |
| Ail.10 – APE - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA |
| Ail.11 - DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA |
| Ail.12 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE * |
| * Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale |

Cesena, lì 12.03.2022

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Arch. Enrica Rossi

