



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ



Esecuzioni Immobiliari

proc. n. 48/2022 r.g.es.

Creditore procedente:

-----

Debitore esecutato:

-----



## G.Es. Dott. FABIO SANTORO

## PERIZIA IMMOBILIARE



Forlì, 13/04/2023



La C.T.U.

**Geometra Barbara Mazzoni**  
*(firmato digitalmente)*



1





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

## INDICE

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**PREMESSA**

**01-COMUNICAZIONI ESECUTATI ...**

pag. 4

pag. 5

## **LOTTO A (Dichiarata la sua improcedibilità in data 27/03/2023)**

**02-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI ...**

02.1-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI

pag. 5

02.2-DATI CATASTALI

pag. 6

02.3-CONFINI

pag. 7

02.4-DESCRIZIONE DEL BENE

pag. 7

02.5-DESCRIZIONE FOTOGRAFICA

pag. 9

**03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....**

pag.15

**04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...**

pag.15

**05- PLANIMETRIE**

pag.15

**06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

pag.17

**07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI**

pag.17

**08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI, ....**

pag.18

**09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...**

pag.19

**10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...**

pag.19

**11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI**

pag.19

**12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita**

pag.19

**13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA' ....**

13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'

pag. 20

13.2- SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE

pag. 20

**14-SANABILITA' OPERE DIFFORMI - COSTI PREVISTI**

pag.21

14.1-SANABILITA'

pag. 21

14.2-COSTI SANATORIA

pag. 21

**15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....**

pag.21

**16-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE**

pag.22

**17-CATASTO**

pag.22

**18-STIMA Lotto A**

pag.24

18.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

pag.24

18.2-Determinazione superficie commerciale

pag.24

18.3-Valutazione e Fonti di informazione

pag.24

**19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...**

pag.25

19.1-Eventuali quote in esecuzione

pag.25

19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene

pag.25

19.3-Verifica creditori iscritti...

pag.25

**20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...**

pag.25

**21-VENDIBILITA' Lotto A**

pag.26

**22-CODICE FISCALE Debitore Esecutato**

pag.26

**23-STATO CIVILE Debitore Esecutato**

pag.26

**24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO**

pag.27

**25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE**

pag.27

**26-REGIME FISCALE dell'immobile**

pag.27

**27-RIEPILOGO FINALE Lotto A**

pag.27

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

2





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

## LOTTO B

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

02.2-DATI CATASTALI	pag.29
02.3-CONFINI	pag. 30
02.4-DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 31
02.5-DESCRIZIONE FOTOGRAFICA	pag. 36
<b>03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....</b>	<b>pag. 59</b>
<b>04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...</b>	<b>pag.62</b>
<b>05- PLANIMETRIE</b>	<b>pag.63</b>
<b>06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b>	<b>pag.67</b>
<b>07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI</b>	<b>pag.67</b>
<b>08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI, ....</b>	<b>pag.67</b>
<b>09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...</b>	<b>pag.68</b>
<b>10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...</b>	<b>pag.69</b>
<b>11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI</b>	<b>pag.69</b>
<b>12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita</b>	<b>pag.69</b>
<b>13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA' ....</b>	
13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'	pag. 69
13.2- SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE	pag. 71
<b>14-SANABILITA' OPERE DIFFORMI – RIPRISTINI - COSTI PREVISTI</b>	<b>pag.72</b>
<b>15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....</b>	<b>pag.75</b>
<b>16-ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>	<b>pag.75</b>
<b>17-CATASTO</b>	<b>pag. 75</b>
<b>18-STIMA LOTTO B</b>	<b>pag.82</b>
18.1-Scelta del criterio di stima	pag.82
18.2-Determinazione superfici commerciali	pag.83
18.3-Valutazione e Fonti di informazione	pag.84
<b>19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...</b>	
19.1-Eventuali quote in esecuzione	pag.85
19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del Lotto	pag.85
19.3-Verifica creditori iscritti....	pag.86
<b>20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...</b>	<b>pag.86</b>
<b>21-VENDIBILITA' Lotto B</b>	<b>pag.86</b>
<b>22-CODICE FISCALE Debitori Esecutati</b>	<b>pag.87</b>
<b>23-STATO CIVILE Debitori Esecutati</b>	<b>pag.87</b>
<b>24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO</b>	<b>pag.88</b>
<b>25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE</b>	<b>pag.88</b>
<b>26-REGIME FISCALE dell'immobile</b>	<b>pag.88</b>
<b>27-RIEPILOGO FINALE Lotto B</b>	<b>pag.88</b>
<b>28-RIEPILOGO VALORE TOTALE STIMATO</b>	<b>pag.89</b>
<b>29-VALORE IN ESECUZIONE</b>	<b>pag.89</b>
<b>30-ALLEGATI</b>	<b>pag.89</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

## PREMESSA

Con Giuramento di accettazione incarico ed assunzione impegno di rito prestato telematicamente il giorno 04/11/2022 presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Forlì, la scrivente **Geom. BARBARA MAZZONI**, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1595, con Studio in Forlì Via Cervese n.53, ha accettato l'incarico quale C.T.U. così come nominata dal **Giudice Dott. FABIO SANTORO**, per la descrizione e stima dei beni immobili di cui all'**Esecuzione Immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.**

La CTU designata, avendo svolto le indagini e verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, ha sviluppato la Perizia che segue che ha quindi per oggetto il complesso dei beni immobili relativi all'esecuzione di riferimento.

Il compendio immobiliare risulta costituito da vari beni compresi territorialmente nel Comune di Cesena (FC); essi risultano già censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del medesimo comune e la ctu ha considerato di formare 2 lotti omogenei suddividendoli dal punto di vista della loro attuale destinazione d'uso, tipologia, ubicazione, accessibilità e considerando in generale l'intero contesto, ovvero atti ad essere entrambi offerti in vendita anche separatamente l'uno dall'altro.

Per dare ordine e chiarezza di lettura a coloro ai quali è dedicata la perizia, tenendo conto dell'ordine dei quesiti del GIUDICE e ponendo in premessa il quesito n.01 che riguarda ambedue i 2 lotti, la ctu ha organizzato la stessa suddividendola come segue :

- QUESITO 01

- **Diritto di piena proprietà 1/1 - Lotto A - Appartamento panoramico 6° piano** in condominio con ascensore, cantina esclusiva all'interrato e garage piano terra, oltre quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali in ragione di 36/1000 fra le quali anche la cabina elettrica in corpo staccato piano seminterrato e centrale termica interrata – Via Chiesa di Sant'Egidio n.60 – int. 12 - Comune di Cesena (FC) **(Dichiarata la sua improcedibilità in data 27/03/2023)**

- **Diritto di piena proprietà 1/1 - Lotto B – Villa panoramica di lusso con piscina in zona Il Monte di Cesena, suddivisa in due porzioni abitative**, compreso porticati, autorimesse, centrale termica e altri servizi, ampia corte pertinenziale e **annesso terreno agricolo circostante** di superficie complessiva pari a mq. 4.973,00 – Via Celincordia nn.110/114 – Zona Il Monte – Comune di Cesena (FC).





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

**01) QUESITO: COMUNICAZIONI AGLI ESECUTATI DELLE DATE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI.**

I due debitori (madre e figlio) di cui all'Es.Imm.re n.48/2022 sono stati entrambi e separatamente avvisati con rispettive comunicazioni scritte: la Sig.ra a mezzo Raccomandata 1) con Ricevuta di Ritorno inviata il 08/02/2023 e il figlio (debitore costituito) con PEC del 07/02/2023 presso il Procuratore, per accedere a tutti i beni in esecuzione fissando la data per il sopralluogo presso tutti i lotti; dato che il Lotto A è risultato locato, è stata anche inviata comunicazione scritta all'affittuario con Raccomandata 1) con Ricevuta di Ritorno inviata il 08/02/2023.,

Il giorno 06/03/2023 la ctu con il custode nominato hanno quindi effettuato il sopralluogo presso i beni di interesse che è avvenuto regolarmente alla presenza del debitore (figlio), il quale ha consentito l'accesso ai luoghi.

Dato che l'accesso al Lotto B ha comportato un tempo maggiore del previsto, è stato organizzato un nuovo sopralluogo solo presso il Lotto A avvenuto regolarmente in data 16/03/2023 a cura della scrivente e del custode **(All.01 + All.02)**.

In Esecuzione

**Perizia per complessivi n.2 Lotti**  
**(Lotto A + Lotto B)**

**02) QUESITO: IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA.**

**02.1) IDENTIFICAZIONE BENI E DIRITTI PIGNORATI**

La C.T.U. a seguito delle ricerche effettuate e di quanto scaturito come riportato nella presente perizia, ritiene di considerare i beni pignorati dividendoli in n. 2 Lotti (Lotto A + Lotto B) rispettivamente così configurati:

**Lotto A (Dichiarata la sua improcedibilità in data 27/03/2023)**

- **Diritto di piena proprietà 1/1 - Lotto A - Appartamento panoramico 6° piano** in condominio con ascensore, cantina esclusiva all'interrato e garage piano terra, oltre quota di proprietà sulle parti comuni condominiali in ragione di 36/1000 fra le quali anche la cabina elettrica in corpo staccato piano seminterrato e centrale termica interrata – Via Chiesa di Sant'Egidio n.60 – int. 12 - Comune di Cesena (FC)



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

**02.2) DATI CATASTALI dei Beni in Pignoramento** corrispondenti ai dati dell'Atto di Pignoramento e della Nota di Trascrizione Reg. Gen. 6693 - Reg. Part. 4682 presentata il 12/04/2022 a Forlì - Rep. n. 869 del 12/04/2022 Tribunale di Forlì.

N.B. La ctu segnala però che nell'atto di pignoramento risulta imperfetta la categoria catastale di uno dei due beni, ovvero l'abitazione è censita con cat. A/3 ma nell'atto viene indicata cat. C/6; nella nota di trascrizione invece è corretta e coerente.

**02.2.1 - Catasto Terreni** (per questo catasto i dati relativi agli immobili censiti anche ai Fabbricati, non sono stati riportati con il loro censimento del catasto terreni né nell'Atto di Pignoramento né nella sua Nota di Trascrizione):

(Visura Storica Terreni):

**(All.03)**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -					
		Fg	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Comune di Cesena Via Chiesa di Sant'Egidio 60	98	995	ENTE URBANO	1.785	-	-

**02.2.2 – Catasto Fabbricati (dati riportati e corrispondenti sia nell'Atto di Pignoramento sia nella sua Nota di Trascrizione) con la nota segnalata dalla ctu sopra:**

Intestazione catastale (All.04 + All.05 + All.06) Visure Storiche Catasto Fabbricati:

- ----- nata a ----- il -----

Proprietà 1000/1000 (Esecutata).

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita (€)	
GARAGE	Comune di Cesena Via Chiesa di Sant'Egidio 60	T	98	995	24	-	C/6	3	12 mq	61,97	Totale 12 mq
APPARTAMENTO CON CANTINA ESCLUSIVA DI PERTINENZA	Comune di Cesena Via Chiesa di Sant'Egidio 60	S1-6	98	995	36	-	A/3	4	5,5 vani	553,90	Totale: 87 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 84 m <sup>2</sup>
PARTI COMUNI CONDOMINIALI	Comune di Cesena Via Chiesa di Sant'Egidio 60	-	98	995	47 + 48	-	-	-	-	-	Beni comuni non censibili a tutti i subb. spazi e compreso corte scoperta condominiale
CABINA ELETTRICA	Comune di Cesena Via Chiesa di Sant'Egidio 60	S1	98	995	51	-	D/1	-	-	75,00	CABINA ELETTRICA bene comune censibile a tutti i subb.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

(\*\*) Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**N.B. La ctu segnala però che né nell'atto di pignoramento né nella nota di trascrizione sono indicati i beni comuni evidenziati in colore rosso nella tabella sopra del Catasto Fabbricati.**

### **02.3) CONFINI**

Non essendoci un elaborato planimetrico catastale attraverso cui individuare le unità immobiliari confinanti e le rispettive intestazioni proprietarie, la ctu non ha gli elementi necessari per riferire chi siano i confinanti dei beni pignorati.

### **02.4) DESCRIZIONE DEI BENI**

Il Lotto A è composto da un appartamento in un condominio sito in Cesena quartiere Sant'Egidio; essendo ubicato al 6° piano (con ascensore) questo ne connota il pregio di livello panoramico; inoltre vi è una cantina seminterrato di pertinenza esclusiva ed un garage al piano terra.

Trattasi di un condominio residenziale edificato nell'anno 1968-69 circa, con struttura in cemento armato e precisamente: intelaiatura con travi e pilastri in cemento armato con fondazioni perimetrali e travi rovescie e interne a plinti pure in cemento armato; i solai di piano e le coperture sono costituite da solai di tipo misto di laterizi e cemento armato; tali dati si confermano da Verbale di Collaudo delle strutture reperito dalla ctu presso l'archivio del comune di cesena; il Collaudo risale al 21/04/1969 a cura e firma di ingegnere all'epoca abilitato.

Le tamponature sono in muratura da cm.30; la copertura è a falde inclinate; la sagoma geometrica in pianta è a T. I piani sono 7 compreso l'interrato destinato a servizi (così come pure il piano terra). Il lotto in cui insiste il palazzo è in angolo fra la Via Chiesa di Sant'Egidio e la Via Torriana; esso risulta completamente delimitato e recintato su tutti i suoi lati in confine; tale perimetro delimita la corte scoperta pertinenziale e comune totalmente pavimentata con asfalto oltre a fascia di marciapiede.

Il condominio è caratterizzato da due ingressi entrambi con due vani scala; questa tipologia in quanto il condominio è piuttosto ampio di dimensioni.

L'ingresso di interesse ai beni pignorati è quello situato sulla Via Chiesa di Sant'Egidio.

Le facciate sono finite con rivestimento in elementi di laterizio tipo faccia-vista.

Nel suo insieme il condominio gode di un buon aspetto generale dal punto di vista anche architettonico.

L'appartamento, che si raggiunge sia con rampe di scala che con ascensore, è composto da





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ingresso, pranzo con cucina, soggiorno, due camere da letto ed un bagno; a corredo vi sono due balconi uno dei quali offre una vista panoramica particolarmente apprezzabile.

Le finiture risultano quelle originarie delle costruzioni, ovvero palesemente riconoscibili come epoca di appartenenza, quindi ingresso in marmo, vani giorno e bagno in ceramica, camere da letto in parquet di legno; i balconi hanno piastrelline da esterno e parapetti in ferro verniciato; i serramenti sono in legno e avvolgibili in plastica bianca; le porte interne in legno tamburato.

Sono presenti impianto elettrico e idrico-sanitario di tipo civile; il riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in ogni stanza.

In generale l'appartamento risulta in buono stato.

La cantina esclusiva è al piano seminterrato con pavimento in battuto di cemento e pareti e soffitto imbiancati con tinteggiatura direttamente sui forati e solaio (soffitto); è presente solo l'impianto elettrico per questo locale di servizio; esso è chiuso con porta in ferro.

Infine anche il garage al piano terra ha le stesse finiture della cantina in termini di tipo di pavimentazione e finitura alle pareti e soffitto; anche qui è presente l'impianto elettrico e portone metallico colore bianco.

#### DATI GEOMETRICI:

##### **Appartamento**

- Ingresso mq. 7,14
- Pranzo/cucina mq. 11,33
- Soggiorno mq. 16,20
- Letto mq. 11,71
- Letto mq. 16,04
- Bagno mq. 4,85
- Balcone retro mq. 3,00 circa
- Balcone panoramico mq. 5,00 circa

Altezza netta utile ml. 2,97

##### **Cantina**

- Cantina mq. 8,26

Altezza netta utile ml. 2,06

##### **Garage**

- Garage mq. 11,18

Altezza netta utile ml. 2,00

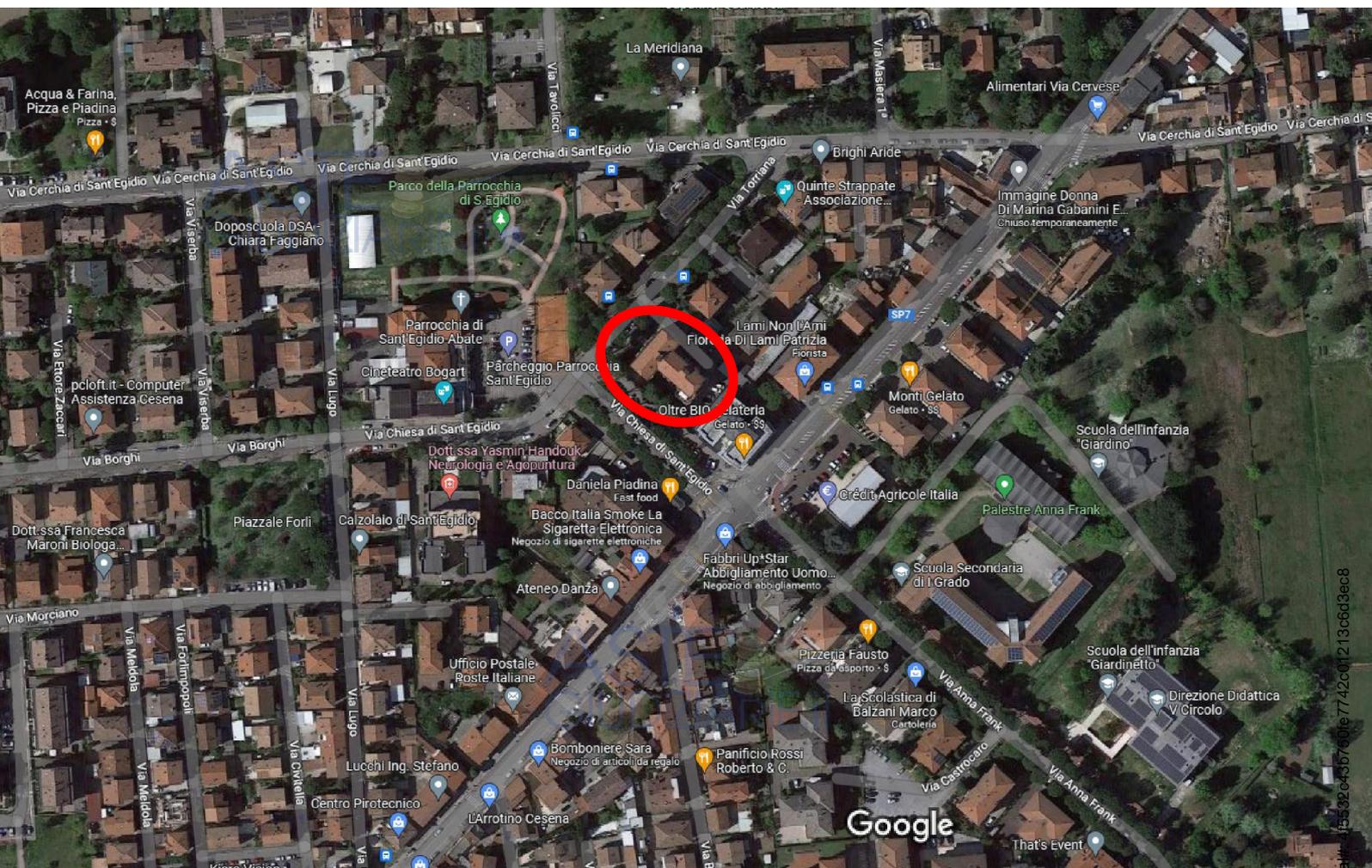




**Barbara Mazzoni geometra**  
Via Cervese 53 Forlì FC  
335 6223452 – 0543 721843  
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401  
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



## 02.5 – DESCRIZIONE FOTOGRAFICA



Sopra - Vista satellitare LOTTO A





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N.0 CA.3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8

10





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it



**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it





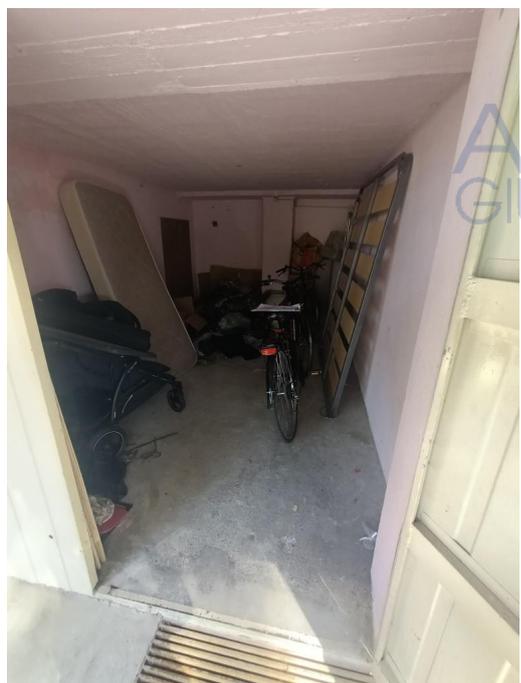
**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





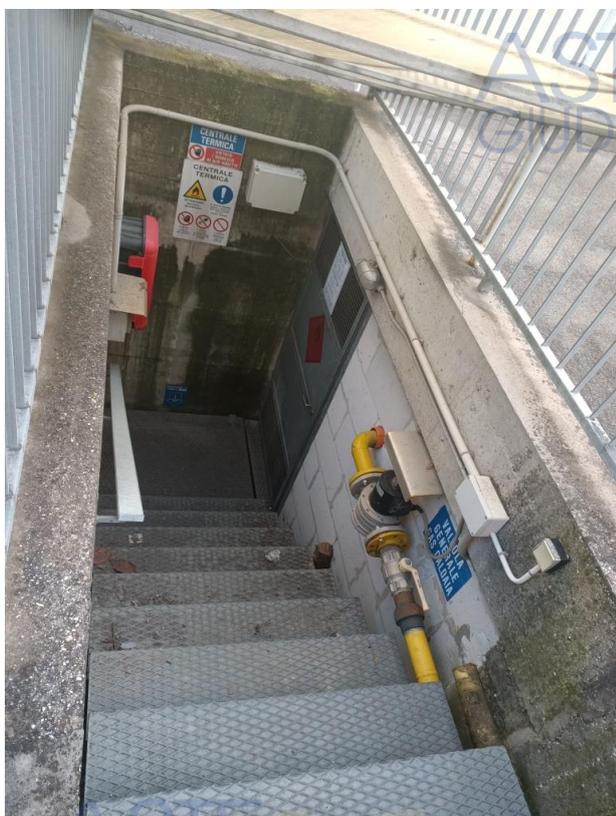
**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**03) QUESITO: VERIFICA DELLA PROPRIETA' e PROVENIENZA DEL BENE oltre il ventennio.**

La ctu ha provveduto alla verifica richiesta dal GIUDICE ed elenca quindi gli estremi completi dell'atto di provenienza reperito e allegato dalla ctu alla Perizia.

Il bene pignorato che compone il Lotto A è attualmente di:

- nata a ----- il -----  
- Proprietà dell'intero bene in quota 1/1 (Esecutata) oltre a quota di comproprietà su tutte le parti comuni in 36/1000.

**Provenienza nel ventennio:**

- **Atto di Compravendita del 24/12/1969** ai rogiti del Notaio Dr. Corrado Ricchi di Cesena – Rep. 76722 Raccolta 12347, trascritto a Forlì il 22/01/1970 Reg. Part. 831 con il i Sigg.ri ----- vendevano alla Sig.ra ----- (esecutata) i beni pignorati di cui al Lotto A **(All.07)**.

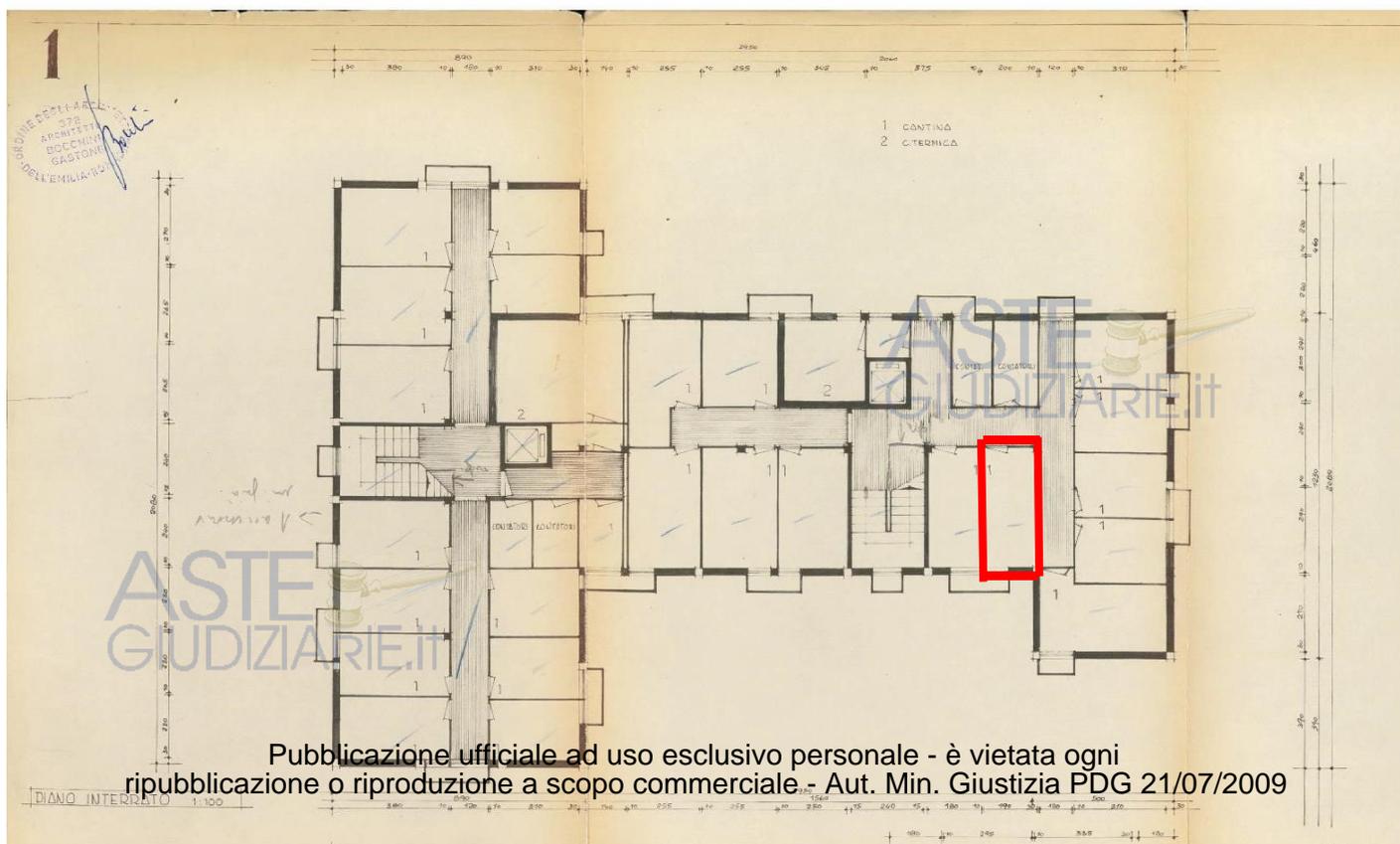
**04) QUESITO: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ESTREMI E OPPONIBILITA'.**

La CTU premette che agli atti del fascicolo telematico dell'Esecuzione in oggetto E' STATA PRODOTTA LA CERTIFICAZIONE NOTARILE a cura e firma del Notaio ----- datata 22/04/2022.

Dando conto che in data 27/03/2023 è stata comunicata alla ctu l'improcedibilità della procedura per il Lotto A con Dichiarazione del Giudice, la scrivente non ha proceduto con la verifica di aggiornamento di cui al presente quesito.

**05) QUESITO: PLANIMETRIE LOTTO A (All.14)**

**Cantina esclusiva al Piano Seminterrato**





**Barbara Mazzoni geometra**

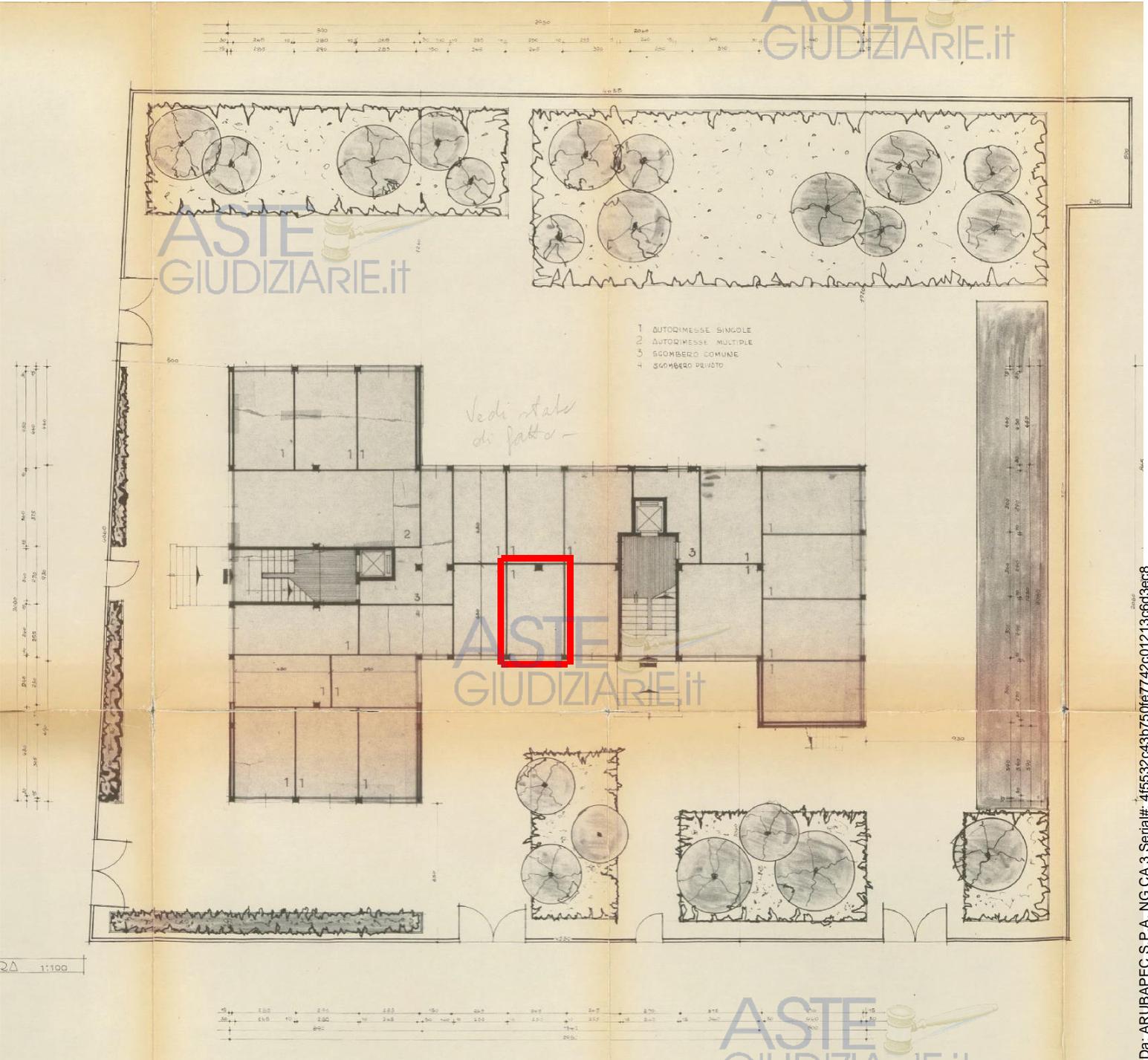
Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBRR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Garage esclusivo al Piano Terra





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

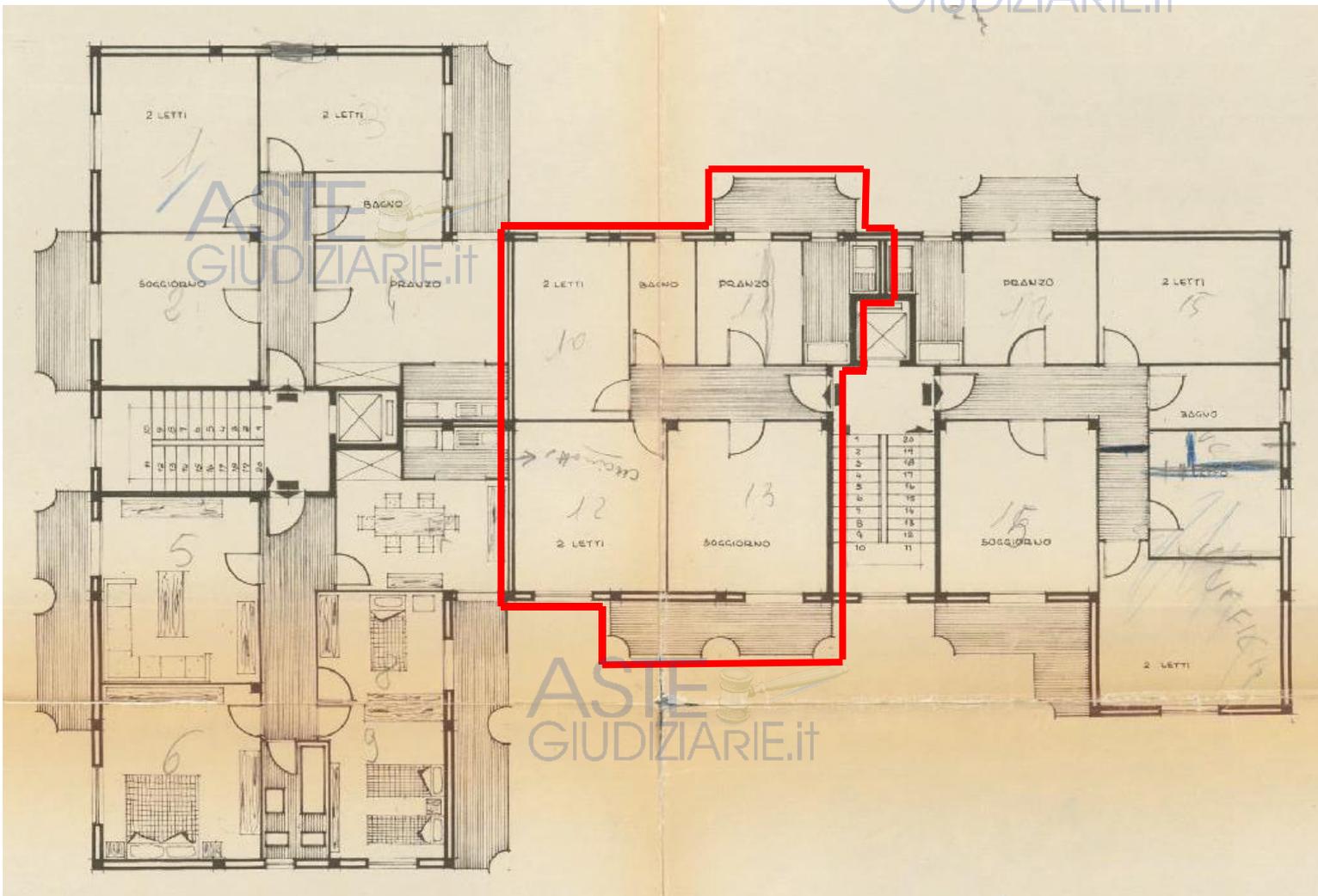
335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Appartamento 6° Piano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



06) QUESITO: DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.

Alla scrivente CTU non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) QUESITO: 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, contatti di comodato,..)

Dalla richiesta avanzata con pec dalla ctu all'AdE nel merito di eventuali contratti a nome dell'Esecutata, la risposta è stata POSITIVA, ovvero si è rilevato un contratto di locazione ad uso abitativo in essere. Si tratta di un contratto che parte dal giorno 01/08/2021 fino al giorno 31/07/2025; stipulato fra la Sig.ra ----- e il Sig. -----; comprende l'intero Lotto A; il canone è pari ad € 600,00/mese ovvero per un totale annuale di € 7.200,00 escluso le spese inerenti le forniture di acqua, gas, Tari ed energia elettrica.

Contratto di locazione n. 3367 Serie 3T stipulato il 09/07/2021 e registrato il 14/07/2021 (All.16).

17



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

08) QUESITO: FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D.Lgs. 42/2004, ecc...., che resteranno a carico dell'acquirente.

Prendendo visione e atto, attraverso il sito ufficiale del Comune di Cesena, di quelli che sono gli strumenti urbanistici vigenti, si rileva che con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 16/02/2023 è stato approvato il PUG – PIANO URBANISTICO GENERALE INTERCOMUNALE CESENA - MONTIANO - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 21/12/2017 N. 24 “DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO”.

In base a tale strumento urbanistico approvato e quindi vigente, si rilevano i seguenti vincoli per il Lotto A:

- Ricade dentro il perimetro del Territorio Urbanizzato di Cesena (Rif. Elaborato del PUG “D\_3\_TERRITORIO\_URBANIZZATO\_PUG\_ap.”).
- Ricade nelle Aree escluse dalla tutela di cui alla lett. a) e b) comma 2 dell'art. 142 D.Lg.s. 42/2004 (Rif. Elaborato del PUG “Ap\_ree\_soggette\_rilascio\_autorizzazione\_paesaggistica\_PUG\_ap.”).
- Ricade nel territorio urbano (Rif. Elaborato del PUG “V2\_Carta\_Forestale\_PUG\_ap.”).
- Ricade in ambito di pianura – Zone di tutela della struttura centuriata (Zone di tutela della struttura centuriata (art. 21Ba PTPR; art. 21Ba PTCP) (Rif. Elaborato del PUG “V1\_tutela\_valorizzazione\_paesistica\_PUG\_ap (2).”).
- Ricade in Zona 1 - ZONA DI PIANURA, caratterizzata da terreni a basse velocità che mostrano un lento aumento in profondità. Costituita da limi argillosi e sabbie limose e argillose. (Rif. Elaborato del PUG “M2\_1\_Microzonazione\_sismica\_Cesena\_PUG (1)”).
- Scenari di pericolosità sismica locale: Ricade nel punto 5 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche - Corpi ghiaiosi pedecollina-pianura: Ghiaie sepolte (Rif. Elaborato del PUG “M1\_Rischio\_sismico\_suscett\_effetti\_locali\_PUG”).
- Aree o zone di tutela delle potenzialità archeologiche (art. 2.2): Ricade in Area di tutela 2 - Unità archeologica C (Rif. Elaborato del PUG “V5\_potenzialita\_archeologica\_PUG\_ap.”).
- Perimetrazione aree a rischio idrogeologico: Scenari di pericolosità nelle aree allagabili: Ricade in M-P2 : Alluvioni poco frequenti - tempo di ritorno tra 100 - 200 anni - media probabilità (Rif. Elaborato del PUG “V4\_Rischio\_Idrogeologico\_PUG\_ap.”).
- Zone di protezione delle acque sotterranee in territorio collinare-montano: Ricade in Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (Rif. Elaborato del PUG



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

“V3\_Carta\_dissesto\_vulnerabilita\_territoriale\_PUG\_ap.”).

- Qualificazione e rigenerazione città consolidata: Ricade in Tessuti residenziali da qualificare (Rif. Elaborato del PUG “S2\_Schema\_di\_assetto\_strategico\_PUG”).
- Trasformabilità - CITTA' DA QUALIFICARE - Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa (4.8): Ricade nei tessuti media densità (4.8.4) (Rif. Elaborato del PUG “T1\_2\_TRASFORMABILITA\_Tavola\_Centro\_PUG\_ap.”).

Gli articoli citati di riferimento sono quelli delle NORME del PUG – NORME disciplina del piano. **(All.08).**

**09) VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

In occasione del sopralluogo presso i beni di cui al Lotto A, avvenuto il 16/03/2023, la scrivente ha rilevato la tabella esposta presso il condominio e riportante i contatti e riferimenti dell'amministratore del Condominio S. EGIDIO 2° - Via Torriana,30 – Via Chiesa, 60 Cesena.

Essendo pervenuta in data 27/03/2023 la dichiarazione del Giudice di improcedibilità del procedimento esecutivo per il solo Lotto A, la scrivente non ha provveduto a contattare l'amministrazione.

**10) QUESITO: IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, ecc.....**

Come detto al punto sopra, non avendo provveduto a contattare l'amministrazione condominiale data l'improcedibilità sopraggiunta per questo lotto, la scrivente non procede per questo quesito.

**11) QUESITO: DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.**

Il Lotto A, nel PUG approvato di Cesena, risulta ricadere nei Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa (4.8): Ricade nei tessuti media densità (4.8.4); articoli delle Norme del PUG.

**12) QUESITO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita.**

Come richiesto dal Giudice la CTU resta a disposizione per chiedere il certificato di destinazione urbanistica da fornire al Professionista delegato alla vendita, se si fosse reso necessario a quella futura data; ma data l'improcedibilità dichiarata dal Giudice non si provvederà in tal senso.

**13) QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA', CONDONABILITA', ecc..**



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

### 13.1) REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'

Avendo condotto l'accesso agli atti previo le dovute e complicate ricerche condotte a partire dal giorno 06/02/2023 presso il Comune di Cesena e concluse nel loro complesso solo alla data del 18/03/2023, la CTU ha potuto visionare e reperire in copia digitalizzata le pratiche autorizzative che riguardano i beni in esecuzione per il Lotto A rinvenendo quanto segue :

- **Licenza Edilizia n. 238 del 20/03/1968** rilasciata dal Comune di Cesena ai Sigg.ri -----  
-----, avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato multipiano ad uso abitazione in località Sant'Egidio, Via della Chiesa **(All.09)**.
- **Licenza di Costruzione n. 238/1968 del 06/06/1969 di Variante** rilasciata dal Comune di Cesena ai Sigg.ri -----, avente ad oggetto la variante al progetto autorizzato come sopra **(All.10+All.14)**.
- **Autorizzazione di Abitabilità n. 461 del 06/12/1969** rilasciata dal Comune di Cesena ai Sigg.ri ----- per la costruzione di cui alle licenze sopra **(All.11)**.
- **Licenza di Costruzione n. 236 del 27/05/1969** rilasciata dal Comune di Cesena ai Sigg.ri ---  
----- avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso autorimesse e cabina di trasformazione dell'energia elettrica, in località S.Egidio, Strada Statale Cesena-Cervia **(All.12+All.15)**.
- **Autorizzazione di Usabilità n. 101 del 16/03/1970** rilasciata dal Comune di Cesena ai Sigg.ri ----- per la costruzione di cui alla licenza sopra **(All.13)**.

La ctu segnala che dalle ricerche condotte presso il Comune non si è rilevata alcuna pratica edilizia autorizzativa per la centrale termica comune interrata nella corte comune e neppure della tettoia sul fronte della cabina elettrica comune.

### 13.2) SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')

In occasione del sopralluogo in loco del 16/03/2023 presso il Lotto A, la ctu ha eseguito il rilievo delle misure interne ai vani dell'appartamento, della cantina esclusiva e del garage esclusivo.

Dal raffronto con il disegno autorizzato in occasione della Variante del 1969 si riscontrano alcuni scostamenti alle misure interne ai vani anche lievemente al di sopra della tolleranza ammessa pari al 2%.

Dato però che risulta autorizzata l'Abitabilità a seguito del sopralluogo dei preposti a quell'epoca,



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ovvero dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale, tali discostamenti in base all'attuale normativa edilizia e urbanistica, non rappresentano difformità da sanare, rientrando nelle tolleranze costruttive.

L'unica difformità che ha rilevato la ctu è presente nel fra il vano pranzo e angolo cottura come rappresentato nella tavola autorizzata; sul posto infatti si osserva che la divisoria non portante da cm.10 che divideva tali due vani è stata demolita per creare un unico ambiente cucina; si osserva il segno di tale tramezzo nel pavimento.



#### **14) QUESITO: SANABILITA' OPERE DIFFORMI – RIPRISTINI - COSTI PREVISTI**

##### **14.1) SANABILITA'**

Per la tipologia della difformità che rientra in un'opera di manutenzione straordinaria, la ctu conferma la sua sanabilità con una pratica edilizia CILA IN SANATORIA per opere di manutenzione straordinaria. Non vengono alterati i parametri edilizi e/o le norme igienico-sanitarie.

##### **14.2) COSTI INDICATIVI PER LA SANATORIA EDILIZIA**

Per la quantificazione dei costi per la sanatoria edilizia che comporta la parcella tecnica professionale, la sanzione, il costo dei diritti di segreteria da versare al Comune, i diritti catastali per l'aggiornamento della planimetria, la ctu considera prudenzialmente una somma a forfait che si attesta indicativamente in € 5.000,00 onnicomprensiva

La ctu evidenzia che tale costo sarà espressamente calcolato in decurtazione al valore finale per la stima richiesta del Lotto A.

**15) QUESITI: VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA GRAVATO 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**





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### DERIVANTI DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Come rilevato dal titolo di provenienza, l'esecutata è divenuta titolare del diritto di proprietà per l'intero sui beni che compongono il Lotto A con atto di compravendita **(All.07)**.

#### 16) QUESITI: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Dalla lettura del contratto di locazione esistente per il Lotto A la scrivente riferisce che in esso è stato dichiarato dal conduttore di avere ricevuto dal locatore (esecutata) l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile **(All.16)**.

Data la dichiarazione di improcedibilità del Giudice pervenuta in data 27/03/2023 con riguardo al procedimento esecutivo per il solo Lotto A, la scrivente non ha provveduto ad accertare la sua esistente e/o a provvedere alla sua redazione.

#### 17) QUESITI: CATASTO

Le unità immobiliari che compongono il Lotto A risultano già censite al Catasto Fabbricati e risultano coerentemente rappresentate graficamente con lo stato autorizzato dal Comune, fatta eccezione del tramezzo demolito fra pranzo e cucina.

Nel merito si fa riferimento alle planimetrie del Catasto Fabbricati di Cesena Fg. 995 P.Illa 995 Sub.24 per il garage piano terra e Sub.36 per l'appartamento sesto piano con cantina al seminterrato.

Tutte le porzioni comuni condominiali risultano censite con subalterno 47, 48 e 51 **(All.17)**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 - 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J - p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Data presentazione: 11/12/1969 - Data: 16/11/2022 - n. T438121 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J



3374  
MODULARIO  
F. Cat. S. T. 218



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

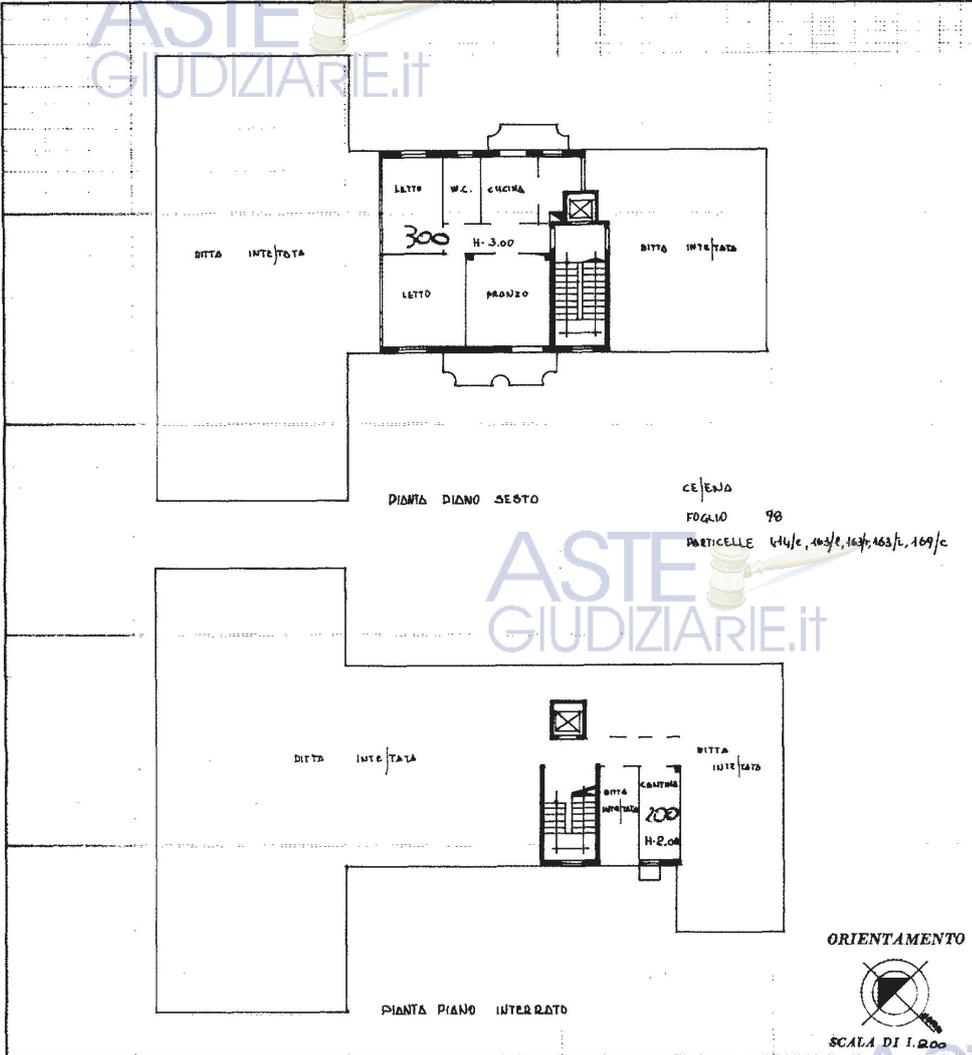
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

# 100 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1969, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CESENA Via CHIESA. N. S. EGIDIO  
Ditta BOCCHINI FENEDICO (CESENA 2.10.131) loc. 1/2 ; COLMANI GIOVANNI (CESENA 19.3.120) loc. 1/2  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORLÌ



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 11 DIC. 1969  
PROT. N° 5538

MILITARE  
REV. 210  
Foglio 98  
Numero 9198  
26

15/12/69

Compilata dal M. Nesi  
(Titolo, nome o cognome del tecnico)  
CARLO BOCCHINI

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI n° 372  
della Provincia di FORLÌ

DATA 10-12-69  
Firma: Antonio Protti

ipam 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2022 - Comune di CESENA (C573) - < Foglio 98 - Particella 995 - Subalterno 36 >  
VIA CHIESA DI SANTEGIDIO n. 60 Piano S1 - 6

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 11/12/1969 - Data: 16/11/2022 - n. T438121 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Barbara Mazzoni geometra**  
 Via Cervese 53 Forlì FC  
 335 6223452 – 0543 721843  
 c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401  
 PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Data presentazione: 11/12/1969 - Data: 16/11/2022 - n. T438120 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J



3274  
 MODULARIO  
 F. Cat. 3.7. 115



MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

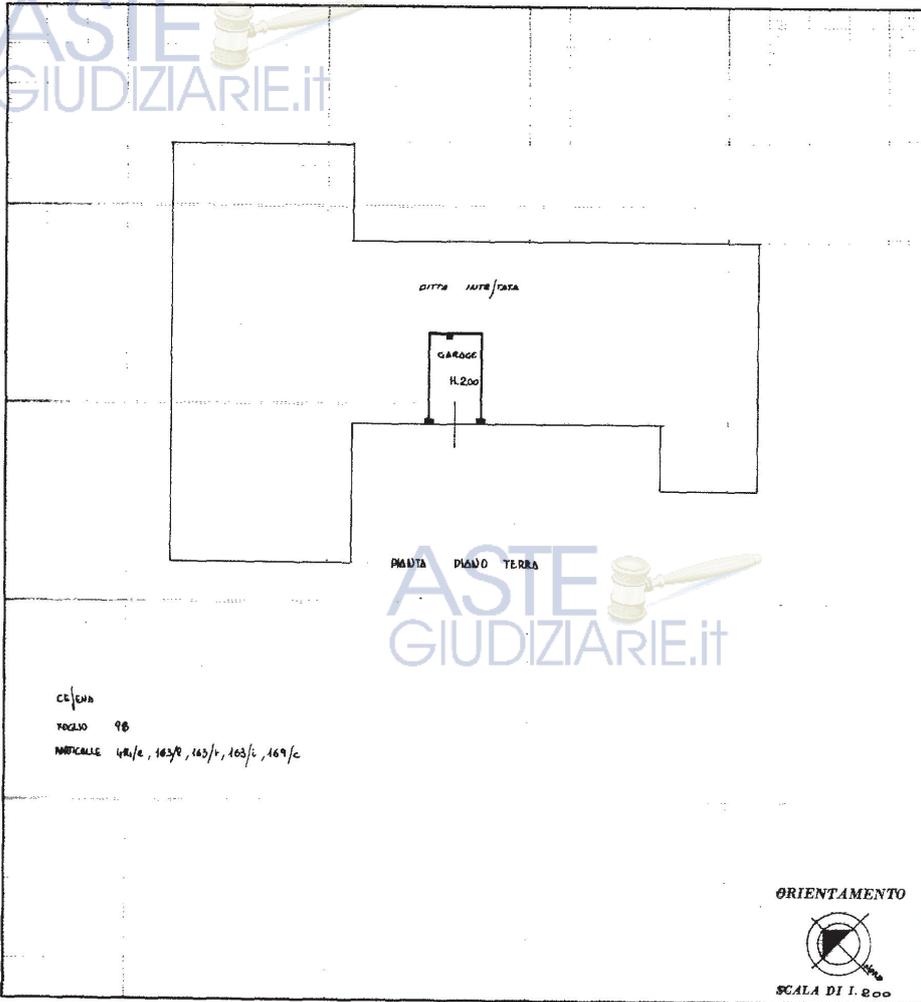
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1969, N. 667)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CESENA Via CHIESA DI S. EGIDIO  
 Ditta BOCCHINI FEDERICO (CESENA 9.10.31) p.1/e; COLLINI GIUSEPPE (CESENA 15.3.20) p.1/e  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORLÌ



CESENA  
 Foglio 98  
 PARTICELLE 148/e, 163/0, 163/1, 163/i, 169/c

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 11 DIC. 1969	
PROT. N° 5509	

*Rec*  
*15/12/69*

Compilata dal D.A. Aseh  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
GASTONE BOCCHINI  
 Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI  
 della Provincia di EMILIA-ROMAGNA n° 372  
 DATA 10-12-69  
 Firma: Gastone Bocchini

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2022 - Comune di CESENA(C573) - < Foglio 98 - Particella 995 - Subalterno 24 >  
 ipau 01  
 VIA CHIESA DI SANTEGIDIO n. 60 Piano T

Ultima planimetria in atti  
 Data presentazione: 11/12/1969 - Data: 16/11/2022 - n. T438120 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



## 18) QUESITO: STIMA Lotto A

- **Diritto di piena proprietà 1/1 - Lotto A - Appartamento panoramico 6° piano** in condominio con ascensore, cantina esclusiva all'interrato e garage piano terra, oltre quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali in ragione di 36/1000 fra le quali anche la cabina elettrica in corpo staccato piano seminterrato e centrale termica interrata – Via Chiesa di Sant'Egidio n.60 – int. 12 - Comune di Cesena (FC) **(Dichiarata la sua improcedibilità in data 27/03/2023)**



### 18.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature computate per 1/2 ciascuna quelle che ricadono sui confini per quanto riguarda gli immobili.

### 18.2) Determinazione superficie commerciale

Le superfici sono calcolate dalla ctu attraverso riscontro sullo stato autorizzato e rilievo fatto sul posto degli interni:



#### Superficie Commerciale LOTTO A

Appartamento P.6 ° mq. (76,70 x 100%) = _____	mq.	76,70 +
Balcone panoramico circa mq. (5,00 x 100%) = _____	mq.	5,00 +
Balcone retro mq. (3,00 x 25%) = _____	mq.	0,75 +
Cantina esclusiva P.S1 mq. (9,40 x 40%) = _____	mq.	3,76 +
Garage esclusivo P.T. mq. (12,55 x 50%) = _____	mq.	6,28 =
<b>Totale Sup. Commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>92,49</b>



### 18.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alle superfici commerciali calcolate per i fabbricati come sopra verrà moltiplicato il valore unitario ipotizzando le costruzioni a nuovo; la quotazione applicata viene determinata attraverso riscontro con i parametri OMI – 2° Semestre 2022 – Cesena - Sant'Egidio - (All.18).





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

mq. 92,49 x € 2.450,00/mq. = \_\_\_\_\_ € 226.600,50

- Coefficiente per età, qualità e stato: 0,80\*

€ 226.600,50 x 0,80 = \_\_\_\_\_ € 181.280,40

(\*) La ctu ha ritenuto di applicare un coefficiente valutando l'epoca di costruzione (oltre 50 anni) la qualità delle finiture, lo stato di conservazione, impianti presenti e lo stato generale del bene, ma anche la posizione e il PREGIO DI LIVELLO 6° PIANO PANORAMICO verso Monte.

#### A DETRARRE

Riduzione del Valore per assenza di garanzia per vizi dei beni (10% a forfait) :

€ (181.280,40 – 10%) = \_\_\_\_\_ € 163.152,36

A detrarre costo sanatoria edilizia omnicomprensivo come sopra descritto

€ (163.152,36 – 5.000,00) = € 158.152,36

VALORE STIMATO diritto di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 arrotondato

**LOTTO A = € 158.000,00**

19) QUESITO: VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE; Valutazione comoda divisibilità o meno del bene; Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene, anche con riferimento alle eventuali quote non pignorate.

#### **19.1) Eventuali quote in esecuzione.**

Il pignoramento comprende la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETA' della debitrice -----  
----- sui beni che compongono l'intero Lotto A, quindi il valore in esecuzione è pari al valore calcolato e arrotondato come sopra, al netto delle detrazioni =

€ 158.000,00 (Euro Centocinquantottomila/00).

#### **19.2) Valutazione comoda divisibilità o meno del lotto**

La ctu, dando conto della tipologia immobiliare, struttura anche architettonica, accessibilità, e contesto condominiale, non ritiene che il Lotto A sia comodamente divisibile.

#### **19.3) Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene.**

Essendo pervenuta in data 27/03/2023 la dichiarazione del Giudice di improcedibilità del procedimento esecutivo per il solo Lotto A, la scrivente non ha provveduto ad effettuare le ispezioni di aggiornamento, rispetto quelle già indicate nella Relazione Notarile già agli atti del fascicolo esecutivo.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

20) QUESITO: ELEMENTI UTILI per la vendita e VALORE LOCATIVO dell'immobile.

- **Diritto di piena proprietà 1/1 - Lotto A - Appartamento panoramico 6° piano** in condominio con ascensore, cantina esclusiva all'interrato e garage piano terra, oltre quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali in ragione di 36/1000 fra le quali anche la cabina elettrica in corpo staccato piano seminterrato e centrale termica interrata – Via Chiesa di Sant'Egidio n.60 – int. 12 - Comune di Cesena (FC) **(Dichiarata la sua improcedibilità in data 27/03/2023)**

Destinazione d'uso: Appartamento panoramico 6° piano in condominio con ascensore, cantina e garage esclusivi.

Immobile abitativo costruito nel 1968-1969.

Stato di conservazione dell'abitazione: buono.

Superficie commerciale abitazione e pertinenze: Mq. 92,49

Vani abitazione: 4 vani abitabili, 1 bagno, 1 ingresso, due balconi di cui uno panoramico, 1 cantina e 1 garage.

Valore Locativo potenziale [Rif. Valore intermedio OMI di zona – 2° Sem. 2022] = € 7,00/mq./mensili = (7,00 x 92,49) = € 647,43/mensili = € 650,00/ mensili arrotondati (All.18).

**Si evidenzia che il contratto locativo in essere prevede un canone mensile di € 600,00 escluso tutte le utenze.**

21) QUESITO: Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti .....

Il Lotto A composto dalla Ctu ai fini della procedura esecutiva, è già concepito per essere venduto come tale.

22) QUESITO: CODICE FISCALE Debitrice

----- nata a ----- (FC) il -----

----- – acquisito dalla ctu il 16/11/2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì **(All.19).**

23) QUESITO: STATO CIVILE Debitrice

Come si legge dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio a nome dell'esecutata reperito dalla ctu presso il Comune di ----- in data 20/03/2023, la Sig.ra -----  
----- ha contratto matrimonio a ----- in data ----- come da





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Registro degli Atti di Matrimonio al N. 185 P. 2 S. A anno 1966 – con il Sig. -----  
----- nato a ----- il -----.



ANNOTAZIONI:

Con atto in data 26/11/1977 è stata stipulata convenzione matrimoniale con scelta del regime della separazione dei beni **(All.20)**.

**24) QUESITO: CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO**

- Il Lotto A risulta occupato dall'affittuario, dalla moglie e i due figli minori (come dichiarato dall'affittuario personalmente nel Verbale di Accesso del Custode Giudiziario, redatto e firmato in sede di visita il giorno 16/03/2023) **(All.01)**.

**25) QUESITO: PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE**

Essendo pervenuta in data 27/03/2023 la dichiarazione del Giudice di improcedibilità del procedimento esecutivo per il solo Lotto A, la scrivente non ha provveduto ad effettuare le ispezioni di aggiornamento, rispetto quelle già indicate nella Relazione Notarile già agli atti del fascicolo esecutivo.

**26) QUESITO: REGIME FISCALE dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.)**

Dando conto che il lotto è pervenuto per compravendita nell'anno 1969 da lettura di questo si rileva che tutte le spese dell'atto stesso vennero poste a carico degli acquirenti, ognuno per la propria quota, e questi chiesero le agevolazioni di legge previste a quella data **(All.07)**.

**27) RIEPILOGO FINALE Lotto A (Dichiarata la sua improcedibilità in data 27/03/2023)**

La C.T.U. nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile Valore del diritto di piena proprietà per l'intera quota di 1/1 sul Lotto A in capo alla debitrice -----  
----- la somma di **€ 158.000,00** (Euro Centocinquantottomila/00) al netto delle decurtazioni applicate.



\*\*\*\*\*





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

## **Lotto B**

ASTE GIUDIZIARIE.it

- **Diritto di piena proprietà 1/1 - Lotto B – Villa panoramica di lusso con piscina in zona Il Monte di Cesena, suddivisa in due porzioni abitative, compreso porticati, autorimesse, centrale termica e altri servizi, ampia corte pertinenziale e annesso terreno agricolo circostante di superficie complessiva pari a mq. 4.973,00 – Via Celincordia nn.110/114 – Zona Il Monte – Comune di Cesena (FC).**

ASTE GIUDIZIARIE.it

**02.2) DATI CATASTALI dei Beni in Pignoramento** corrispondenti ai dati dell'Atto di Pignoramento e della Nota di Trascrizione Reg. Gen. 6693 - Reg. Part. 4682 presentata il 12/04/2022 a Forlì - Rep. n. 869 del 12/04/2022 Tribunale di Forlì.

**02.2.1 - Catasto Terreni** (per questo catasto i dati relativi agli immobili censiti anche ai Fabbricati, non sono stati riportati con il loro censimento anche del catasto terreni, né nell'Atto di Pignoramento né nella sua Nota di Trascrizione) :

(Visure Storiche Terreni):

**(All.21)**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -					
		Fg	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Comune di Cesena Via Celincordia 110/114	167	593	ENTE URBANO	4.080	-	-
Terreno agricolo	Comune di Cesena Via Celincordia	167	650	FRUTTETO Cl. 2	4.581	127,76	49,68
Terreno Agricolo	Comune di Cesena Via Celincordia	167	652	FRUTTETO Cl. 2	392	10,93	4,25

**02.2.2 – Catasto Fabbricati** (dati riportati e corrispondenti sia nell'Atto di Pignoramento sia nella sua Nota di Trascrizione) con la nota segnalata dalla ctu sopra:

Intestazione catastale - Visure Storiche Catasto Fabbricati: **(All.22)**

----- nata a ----- il -----

----- – Usufrutto 1/2 (Madre Esecutata).

----- nato a ----- il -----

----- – Proprietà 1/2 (Figlio Esecutato).

----- nato a ----- il -----

----- Nuda Proprietà 1/2 (Figlio Esecutato).

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita (€)	
ABITAZIONE IN VILLA	Comune di Cesena Via Celincordia Zona <b>IL MONTE DI CESENA</b>	T-1	167	593	1	-	A/8	3	9 vani	1.766,28	Totale: 289 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 247 m <sup>2</sup>
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Comune di Cesena Via Celincordia Zona <b>IL MONTE DI CESENA</b>	T	167	593	2	-	A/2	3	2,5 vani	264,68	Totale: 77 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 77 m <sup>2</sup>
GARAGE	Comune di Cesena Via Celincordia Zona <b>IL MONTE DI CESENA</b>	T	167	593	3	-	C/6	3	45 mq.	232,41	Totale: 55 m <sup>2</sup>
GARAGE	Comune di Cesena Via Celincordia Zona <b>IL MONTE DI CESENA</b>	S1	167	593	4	-	C/6	3	228 mq.	1.177,52	Totale: 253 m <sup>2</sup>
BENI COMUNI NON CENSIBILI PARTITA -A-	<b>Comune di Cesena Via Celincordia Zona IL MONTE DI CESENA</b>	<b>S1-T</b>	<b>167</b>	<b>593</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>BENI COMUNI NON CENSIBILI AI SUBB 1,2,3,4 (CORTE E CENTRALE TERMICA)</b>

(\*\*) Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**N.B. La ctu segnala che né nell'atto di pignoramento né nella nota di trascrizione sono indicati espressamente i beni comuni non censibili evidenziati in colore rosso nella tabella sopra del Catasto Fabbricati.**

### 02.3) CONFINI

Prendendo come riferimento la mappa del catasto terreni, si indicano i nominativi catastali dei vari confinanti presenti lungo il perimetro dell'intero Lotto B come inteso in questa perizia e descritto

30



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

in sintesi sopra **(All.23)**.

- Part.IIa 334 intestata a -----
- Part.IIa 335 intestata a -----
- P.IIa 38 intestata a -----.
- P.IIa 555 intestata a -----
- P.IIa 591 intestata a -----
- P.IIa 594 intestata a -----
- Strada su due lati – Via Celincordia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **02.4) DESCRIZIONE DEI BENI**

Il Lotto B considerato dalla ctu ai fini della procedura esecutiva comprende tutti i beni accorpatis, ossia fabbricati e terreni di cui i debitori esecutati detengono rispettivamente l'uno la nuda proprietà e l'altra l'usufrutto (si tratta di madre e figlio e di cui meglio si preciserà al capitolo dedicato alla provenienza dei beni pignorati).

In questo passaggio della perizia si evidenzia che trattandosi di una grande villa panoramica di lusso, con piscina privata, ampi spazi esterni tipo porticati, autorimesse, spazi di servizio, ampia corte scoperta, il tutto inserito pienamente in un contesto territoriale che è quello della zona Monte di Cesena, notoriamente considerata di grande pregio per questa città, anche le due particelle di terreno agricolo per un totale di poco meno di mq. 5.000,00 (così come sono censite in catasto), è opportuno per la scrivente che vengano accorpate anch'esse in un unico lotto perché, in questa zona ove sorgono svariate tipologie abitative di questo genere e livello, il terreno circostante, seppure agricolo, contribuisce ampiamente e senza dubbio a conferir maggior apprezzamento per il lotto stesso, assolvendo anche alla funzione di amplificare un respiro ed uno spazio dell'intorno, richiesto dal tipo di casa. Questa è la motivazione che ha indotto la ctu a creare il Lotto B.

Si aggiunge inoltre che seppure la villa risulti suddivisa formalmente in due porzioni abitative (oltre il resto degli spazi) di cui una risulta di tipo monolocale, data la tipologia e contesto come sopra espressi, è opportuno e ragionevole se comunque venga considerata "corpo unico" quale appunto è il Lotto B creato dalla ctu per l'esecuzione.

Si tratta di una costruzione abitativa iniziata nel 1999 e conclusa nel 2009; la struttura portante è in cemento armato; la struttura di copertura è stata eseguita con elementi portanti in legno lamellare e tavolati in legno di larice (elementi leggibili sul Certificato di Collaudo – art.7 Legge n.1086/71).

I tamponamenti risultano eseguite con murature da cm. 30 circa.

La Villa si erige su di un terreno collinare e pertanto presenta livelli a varie quote interne e anche esterne risolte con la sistemazione dell'ampio spazio scoperto; essa si sviluppa ai piani interrato,





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

terra e primo.

A livello architettonico la Villa è connotata da una sagoma articolata e non a figura geometrica semplice così come i volumi dentro e fuori terra.

Al piano interrato si trova un'ampia autorimessa e locali tecnici di servizio; l'interrato è accessibile sia direttamente dal vialetto carrabile esterno, ma anche dall'interno comunicante con l'area porticata e chiusa.

Il piano terra è destinato attualmente tutto ad uso abitativo, ma in realtà un altro garage è previsto a questo livello; si rimanda a miglior dettaglio nel proseguo della perizia; inoltre sempre al medesimo piano sono presenti porticati in parte chiusi da vetrate che guardano una sorta di protetta corte interna che accoglie la piscina completamente interrata; inoltre è presente anche una piccola sauna.

Infine al primo piano trovano luogo terrazze con affaccio sulla zona piscina e attualmente anche ulteriore ampia porzione utilizzata ai fini abitativi, ma che formalmente non è prevista in quanto risulta autorizzata come portico panoramico; anche di questo dettaglio si rimanda nel proseguo della lettura.

La copertura della Villa è garantita con due falde inclinate in legno lamellare, protette da manto in coppi e lattoneria a corredo per la regimazione delle acque piovane.

Le facciate esterne risultano intonacate al civile e tinteggiate; gli infissi sono in legno e vetro doppio.

Tutte le finiture degli interni risultano di qualità e sono pressochè tutte in legno a parte i servizi igienici e la lavanderia in gres e parte dei servizi ove ad esempio l'ampia autorimessa ha una pavimentazione di tipo industriale. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate a parte una porzione della zona deposito cicli che ha le pareti interrate in cemento armato lasciato a vista.

In tutta la Villa è presente l'impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento.

In particolare l'impianto termico è soddisfatto grazie a due caldaie a gas metano collegate a pannelli radianti per il riscaldamento a pavimento oltre a qualche termo-arredo godibile nei servizi igienici.

E' presente un locale centrale termica in corpo staccato, interrato e in cemento armato, collocato in prossimità dell'ingresso alla proprietà, a lato del cancello carrabile sulla Via Celincordia.

Tutta l'area esterna privata, molto ampia, è organizzata con un vialetto preziosamente pavimentato in pietra che accompagna il percorso carrabile dall'ingresso sulla Via Celincordia fino all'autorimessa interrata; una restante porzione è pavimentata con grandi lastre a spacco sempre in pietra, posate tipo alla palladiana compreso la corte interna con piscina, porticati e terrazze. Le





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

porte interne sono tutte in legno.

Nel suo insieme generale la Villa ha un bell'aspetto e buone condizioni con la precisazione che vi sono alcuni segni di manutenzione ordinaria carente tipo agli infissi esterni in legno, alle tinteggiature in alcune zone esterne; sono presenti modesti segni di umidità di risalita visibili in alcune zone; vi è un punto che mostra la presenza di una perdita d'acqua nel portico chiuso al piano terra, in prossimità della porta di un locale doccia.

Un particolare invece da non tralasciare riguarda uno dei due terrazzi speculari a piano primo che è letteralmente e strutturalmente crollato a terra.

Occorrerà quindi provvedere a ricostruirlo per ripristinarne la sua usabilità e il costo per questo intervento verrà di seguito considerato dalla scrivente ai fini della stima finale, ovvero decurtandone il costo al valore conclusivo del Lotto B.

Per quanto riguarda le due particelle di terreno agricolo circostanti la Villa, come già si è evidenziato per giustificare la scelta di comprenderle nel lotto in trattativa, si descrive che sul posto esse rappresentino una sorta di prolungamento della corte scoperta pertinenziale, tenuta a prato nella zona più vicina alla casa, terreno in pendenza, e in parte piantumato nella zona più verso la strada.

In particolare si evidenzia che sulla particella 650 vi sia un tratto di strada di accesso ad altra proprietà, non oggetto di questa perizia in quanto totalmente estranea al procedimento esecutivo, ovvero sulla particella 650 vi è una servitù a favore di altri e a carico del Lotto B.

Nei fatti tale tracciato carrabile è di tipo strada battuta con accesso dalla Via Celincordia n.70, completamente delimitato da rete metallica su ambo i lati e aperto verso la via pubblica, quindi la particella 650 è concretamente interrotta in coincidenza di questo percorso.

La porzione finale dopo questo tratto e fino al confine di proprietà della particella 650 con la Via Celincordia, riprende il prato con qualche albero, ad esempio un pino; in questo lembo di particella 650, chiusa anche rispetto la Via Celincordia, si accede tramite cancellino pedonale in ferro. La porzione più ampia di particella 650 trova anche accesso diretto dalla via pubblica con cancello in ferro in prossimità dell'imbocco civico 70.

Da questo punto di strada si vede la presenza di un pozzo fuori terra ricadente nella proprietà in pignoramento, ma del quale la ctu non ha elementi documentali per poter stabilire se sia regolarmente autorizzato dagli enti preposti o meno e quindi se sia utilizzabile o meno; peraltro non è noto alla ctu se esso sia funzionante e/o collegato o collegabile ad un impianto per la presa eventuale dell'acqua se vi fosse la possibilità.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

#### DATI GEOMETRICI:

La ctu ha reperito in copia presso il Comune di Cesena i disegni finali di progetto che hanno autorizzato la costruzione della Villa nel suo complesso e sui quali è stata rilasciata l'abitabilità nel 2009.

In occasione del sopralluogo presso il Lotto B la ctu ha proceduto con il rilievo a campione di parte degli interni della Villa, compreso servizi.

Di seguito si riportano i dati geometrici delle superfici utili nette interne e calpestabili come si leggono nell'ultima versione del progetto depositato che risale all'anno 2008.

Si precisa che tali dati vengono elencati individuando i vani coerentemente alla suddivisione attuale catastale e quindi in 4 unità immobiliari; questo criterio si ritiene necessario e opportuno per non rischiare di fare confusione rispetto al fatto che sul posto, l'allestimento e uso di certe parti della Villa, non sono risultate corrispondenti al catasto, ma di questo aspetto si perfezionerà il dettaglio nel proseguo della perizia.

#### **Autorimessa al piano interrato (Sub. 4) :**

- Zona autorimessa unico ambiente mq. 186,41
- Zona autorimessa cicli e moto mq. 42,77

Soffitto orizzontale con Altezza netta ml. 2,42 (questo dato misurato dalla ctu)

#### **Garage al piano terra (Sub. 3):**

- Unico ambiente mq. 38,62

Copertura inclinata con Altezza minima ml. 3,15 e massima ml. 4,45 (questi dati misurati dalla ctu)

#### **Abitazione tipo Monolocale al piano terra (Sub. 2):**

- Monolocale mq. 54,66
- Disimpegno mq. 8,64
- Bagno mq. 3,84

Soffitto orizzontale con Altezza netta ml. 2,70 (questo dato misurato dalla ctu)

In prossimità della porta di ingresso vi è un controsoffitto ribassato sotto il quale in questa zona l'altezza è pari a ml. 2,45 (questo dato misurato dalla ctu)

#### **Abitazione al piano terra (Sub. 1):**

- Ingresso mq. 13,58
- Pranzo mq. 24,43
- Soggiorno mq. 30,57
- Studio mq. 15,12
- Ripostiglio mq. 2,17
- Bagno mq. 5,99
- Cucina mq. 25,46
- Disimpegno mq. 7,75
- Lavanderia/Stireria mq. 15,67

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



- Disimpegno mq. 7,64
- Letto mq. 19,38
- Spogliatoio mq. 6,38
- Bagno mq. 10,14

Le altezze utili nette sono variabili.

#### **Spazi esterni coperti al piano terra (compresi nel Sub.1)**

- Area porticata occupata dalla parte sopra “crollata” circa mq. 35,00
- Area porticata speculare a quella crollata circa mq. 30,00
- Area porticata adiacente la Villa circa mq. 36,00
- Portico panoramico adiacente il soggiorno circa mq. 43,00

#### **Spazi esterni coperti al piano primo (compresi nel Sub.1)**

- Terrazzo coperto panoramico (Portico) circa mq. 127,80

N.B. In realtà questo spazio risulta completamente chiuso con serramenti metallici e vetrate cosicchè il suo utilizzo di fatto è totalmente abitativo, ma di questo aspetto viene trattato nel proseguo della perizia alla parte dedicata alla regolarità edilizia.

#### **Spazi esterni scoperti al piano terra (compresi nel Sub.1)**

- Corte interna zona piscina circa mq. 68,00
- Piscina interrata compreso le fasce bordo piscina circa mq. 90,00

#### **Spazi esterni scoperti al piano primo (compresi nel Sub.1)**

- Terrazzo crollato circa mq. 26,00
- Terrazzo speculare circa mq. 22,00
- Terrazzo/Solarium a ridosso del Portico panoramico circa mq. 30,00
- Terrazzo “quadrato” circa mq. 28,00
- Terrazzo lato muro circa mq. 55,00

#### **Centrale termica interrata in corpo staccato**

- Centrale Termica interrata mq. 22,86

#### **Corte scoperta pertinenziale alla Villa (part.IIa 593)**

- Al netto della superficie coperta occupata dalla Villa nel suo complesso, la superficie di area scoperta si attesta in circa mq. 3.200; (comprende vialetti, pavimentati, gradinate, giardino, prato, in generale tutto l’allestimento esterno escluso dalle voci già elencate ai punti sopra.

#### **Terreno agricolo pertinenziale alla Villa**

- Part.IIa 650 superficie catastale mq. 4.581,00 (comprende anche la zona/tracciato strada battuta gravata di servitù a carico del Lotto B
- Part.IIa 652 superficie catastale mq. 392,00





**Barbara Mazzonei geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

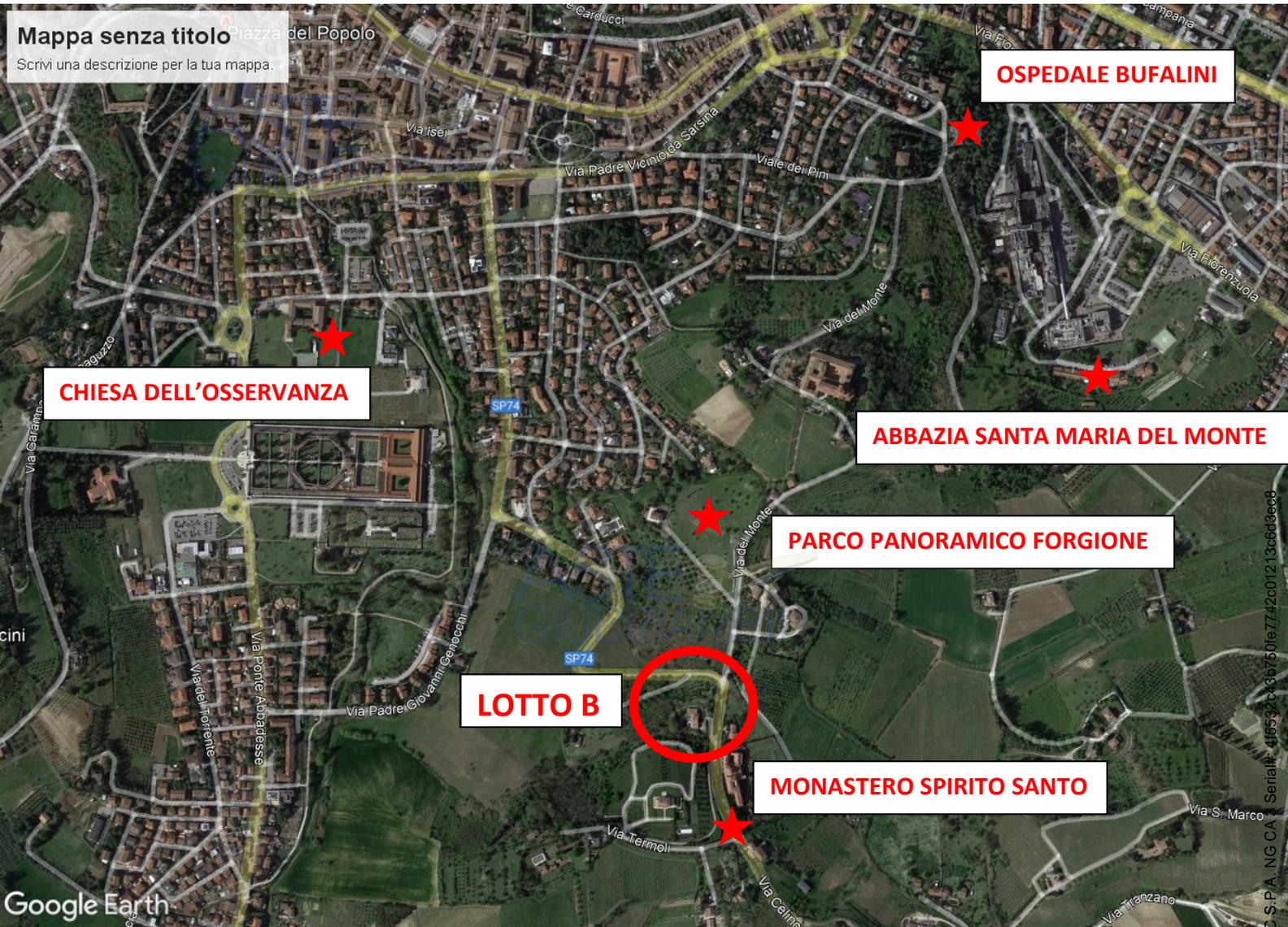
335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzonei@geopec.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## 02.5 – DESCRIZIONE FOTOGRAFICA



Sopra - Vista satellitare LOTTO B

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

36

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA Serial#: 4f593c3b750fe7742c01213c6d3ec8





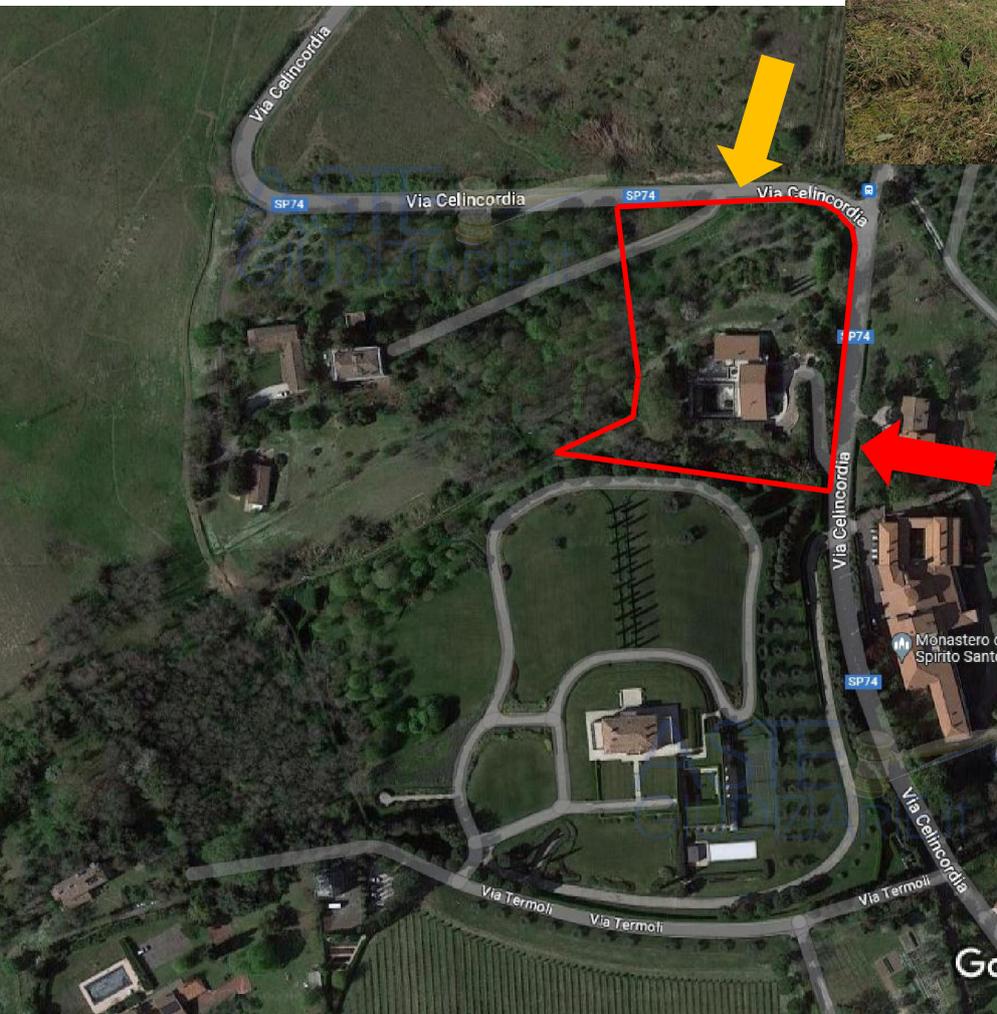
**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J

PEC barbara.mazzo



 **PERIMETRO LOTTO B**

 **INGRESSO AL LOTTO B – Via Celincordia nn.110/114**

 **ACCESSO STRADA BATTUTA (SERVITU') – Via Celincordia n. 70**





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



VISTA E LOCATION LOTTO B



VISTA MARE dal Portico piano terra





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



VISTE MARE dal parco del Lotto B





**Barbara Mazzonei geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzonei@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VISTE PANORAMICHE dalla Villa

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

40

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



VISTE AREA SCOPERTA Villa





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



VISTA del parco con scorcio della Villa



VISTA del parco e strada battuta con servitù sulla particella 650





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Vista porzione part.lla 650 in confine su Via Celincordia chiusa con cancellino in corrispondenza dell'accesso carrabile alla strada battuta con servitù, Via Celincordia n.70



Vista dell'accesso Via Celincordia n.70 con cancello di ingresso alla part.lla 650 (Lotto B)





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**Barbara Mazzonei geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzonei@geopec.it



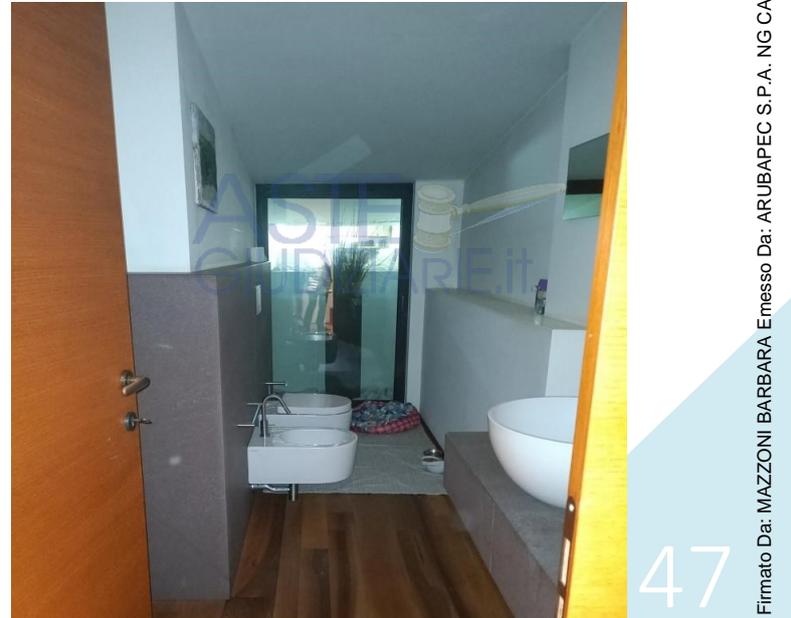
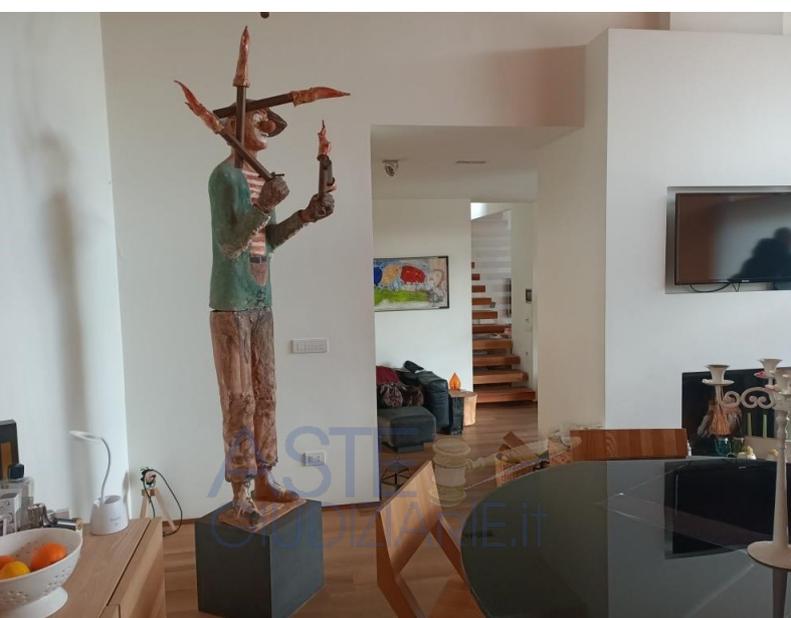


Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8

47

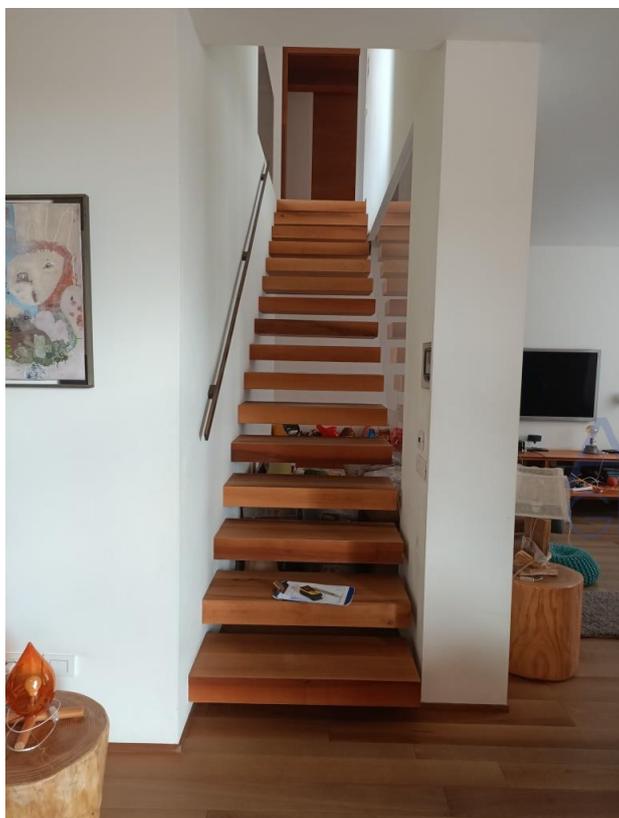




Vista da monolocale verso garage attualmente comunicante e allestito a cucina-pranzo



Vista da monolocale a portico attualmente chiuso con vetrate



Vista scala interna in legno che collega attualmente il monolocale al terrazzo coperto/portico del piano 1° attualmente tutto chiuso da vetrate e usato come zona abitativa notte e vista dell'arrivo scala.



Utilizzo come camera da letto e bagno





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Vista zona allestita a bagno in camera



Vista copertura terrazzo/portico panoramico piano 1°  
attualmente tutto chiuso con vetrate e usato a vani abitati notte



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





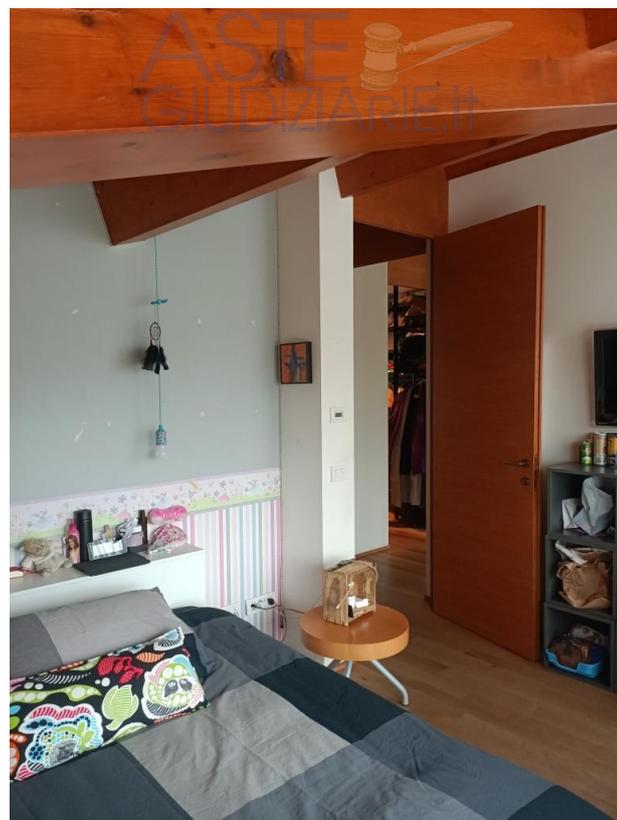
**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Vista delle due camere da letto ulteriori create in questo spazio al piano 1°



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

oni@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Vista scorcio Terrazzi al primo piano con affaccio sulla zona piscina e cortile interno



Vista scorcio Terrazzi al primo piano con affaccio sulla zona piscina e cortile interno



Vista da sopra della porzione di terrazzo crollata strutturalmente e attualmente non utilizzabile (indicata con freccia rossa)



Vista scorcio piscina interrata e crollo della struttura terrazzo che occupa il portico sottostante

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Particolari per documentare il crollo che necessita di ricostruzione strutturale di questa porzione di terrazzo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

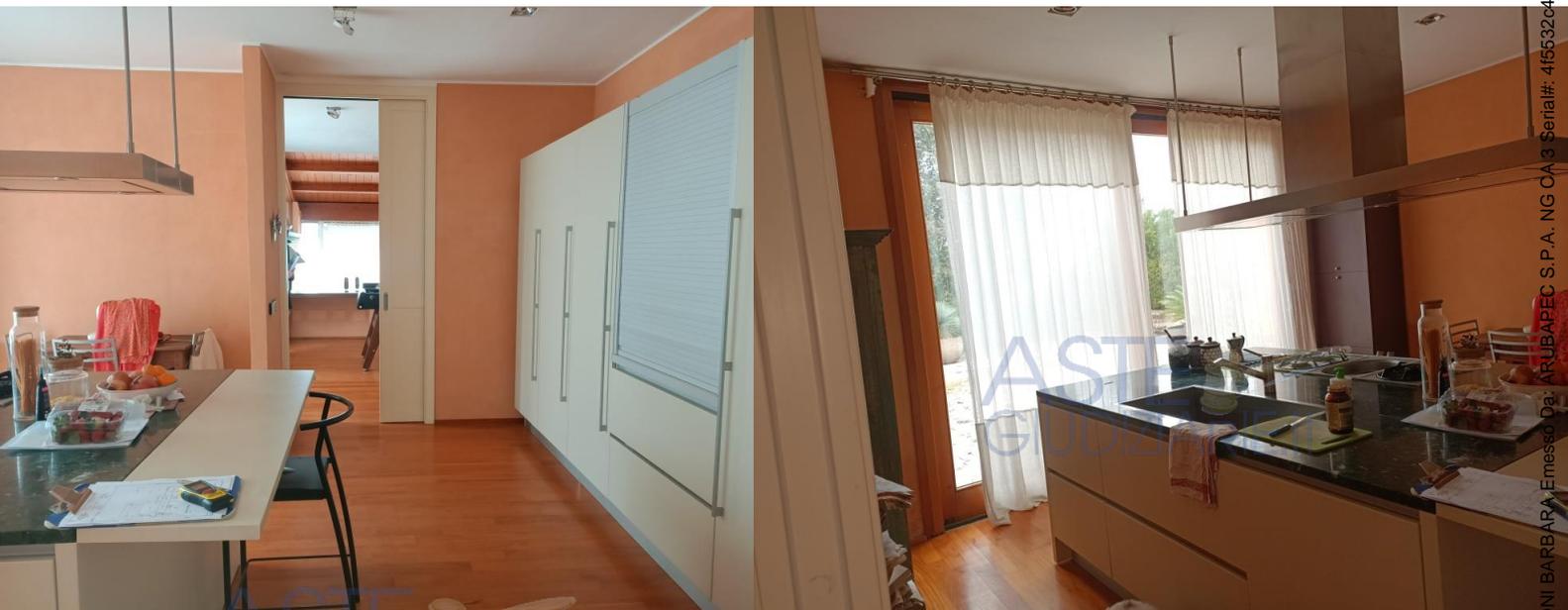
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Area portico piano terra chiuso con vetrate verso il cortile interno e zona piscina e vista piccola sauna



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Viste cucina piano terra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

53

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAZZONI BARBARA, Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3, Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Vista zona con umidità di risalita in cucina e vista zona di ingresso e pranzo piano terra



Vista gradini per zona notte al piano terra ma con dislivello dalla zona pranzo



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Viste soggiorno con camino e particolare lieve umidità di risalita zona gradini fra soggiorno e pranzo



Disimpegno del monolocale allestito impropriamente a camera da letto con sola finestra al soffitto e sotto viste del bagno per il monolocale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

55





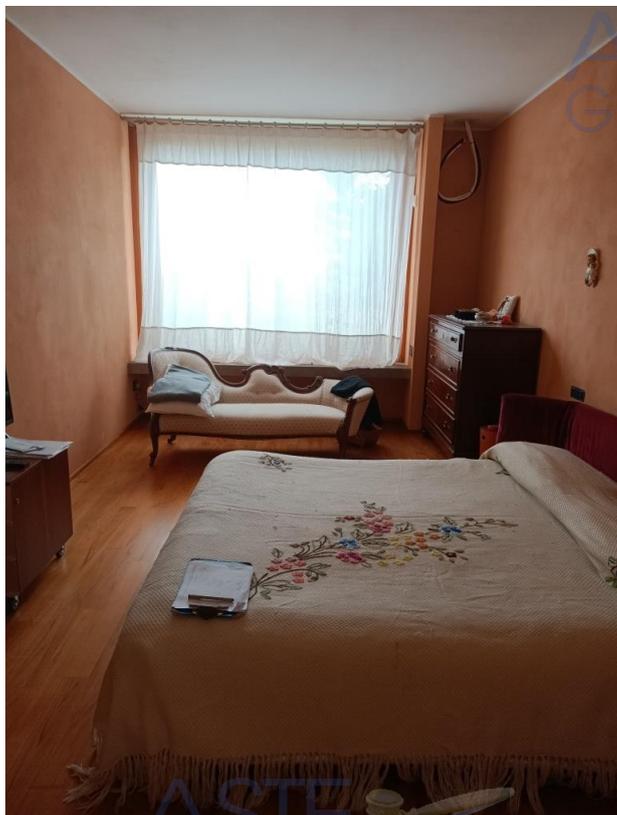
**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Camera da letto matrimoniale con bagno privato e spogliatoio/cabina armadio tutto al piano terra

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





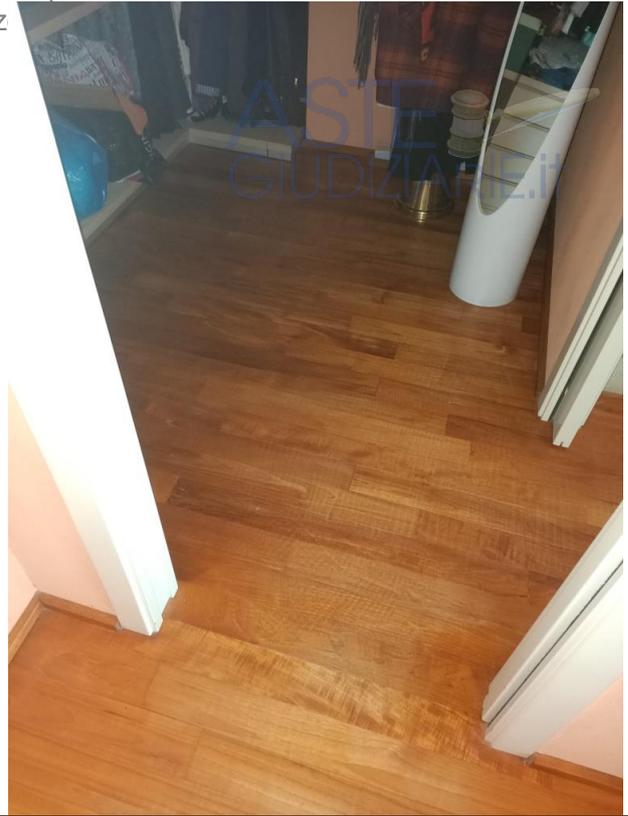
**Barbara Mazzone geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBRR69L58D704J – p.i.03181830401

a.mazz



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N° 415532643b7501e7742c01243e6d9ec8





**Barbara Mazzoni geometra**

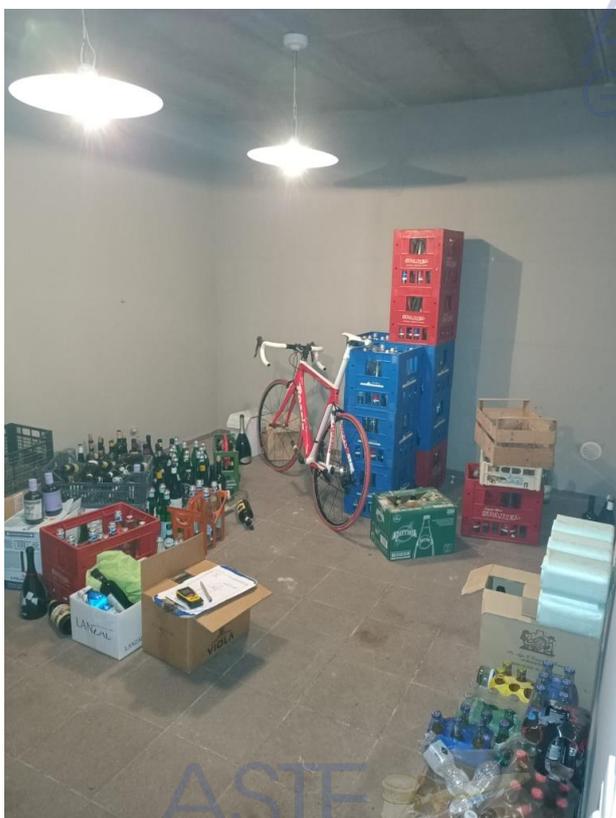
Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Zona deposito cicli e moto attualmente suddivisa in tre spazi oltre disimpegno accessibile dall'esterno ma anche comunicante dall'interno con l'autorimessa

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

58

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8





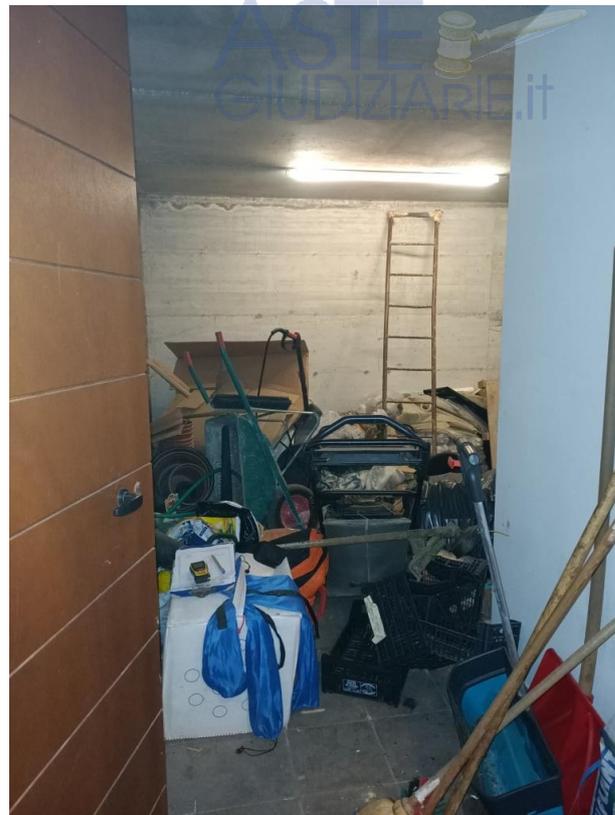
**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Centrale termica interrata, in cemento armato, in corpo staccato, vicino ai cancelli di ingresso Lotto B dalla Via Celincordia 110/114

03) QUESITO: VERIFICA DELLA PROPRIETA' e PROVENIENZA DEL BENE oltre il ventennio.

La ctu ha provveduto alla verifica richiesta dal GIUDICE ed elenca quindi gli estremi completi degli atti di provenienza dei beni che compongono l'intero Lotto B, reperiti e allegati dalla ctu alla Perizia.

Tutti i beni che compongono l'intero Lotto B sono attualmente intestati ad entrambi i debitori esecutati (madre e figlio):





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- ----- nata a ----- il -----  
----- Usufruttuaria per la quota di 1/2;
- ----- nato a ----- il -----  
----- -Piena proprietà per la quota di 1/2;
- ----- nato a ----- il -----  
----- Nuda proprietà per la quota di 1/2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Provenienza oltre il ventennio:**

1) **Atto di Compravendite del 23/04/1999** ai rogiti del Notaio Dr. Antonio Porfiri di Cesena –  
Rep. 139505 Raccolta 24019, trascritto a Forlì il 15/05/1999 **(All.24):**

- **Reg. Part. 6205** con il quale i coniugi ----- (oggi esecutata) e -----  
(coniuge) acquistarono parte dei beni pignorati di cui all'attuale Lotto B e precisamente la quota di  
proprietà per 2/3 indivisa fra loro sulle part.ile 336, 337, 339 e 593 del foglio 167 di Cesena  
(terreni agricoli senza fabbricati) **(All.25).**

- **Reg. Part. 6207** con il quale i coniugi ----- (oggi esecutata) e -----  
-- (coniuge) acquistarono parte dei beni pignorati di cui all'attuale Lotto B e precisamente la quota  
di proprietà per 1/1 indivisa fra loro sulla part.lla 592 del foglio 167 di Cesena (terreno agricolo  
senza fabbricati) **(All.26).**

- In questo Atto all'Art.6 si rileva l'esistenza della **Servitù di Acquedotto** gravante sulle  
part.ile 336 e 339 (di quel momento) a favore della Romagna Acque S.p.A. trascritta a Forlì il  
11/10/1995 Art. 8694; ovvero tutt'ora gravante sui beni che compongono il Lotto B **(All.27).**

- Inoltre nel medesimo Atto all'Art.6 si trova espresso rinvio e riferimento a tutte le clausole,  
patti, condizioni, limitazioni, destinazioni e servitù di cui all'**Atto Unilaterale d'obbligo a favore  
del Comune di Cesena**, trascritto a Forlì il 06/11/1998 Art. 9344 ) **(All.28).**

- Inoltre in questo Atto all'Art. 6 le Parti davano atto che esiste **di fatto diritto di passaggio e  
accesso sull'angolo del mappale 336 del foglio 167 di Cesena così come esercitato da oltre 20 anni  
a favore della confinante proprietà Lanzoni Edgardo.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

2) **Atto di Compravendita del 06/07/2000** ai rogiti del Notaio Dr. Decio Francesco Sabbatini di Cesena – Rep. 30013 Raccolta 10898, trascritto a Forlì il 13/07/2000 **Reg. Part. 6461** con il quale i coniugi ----- (oggi esecutata) e ----- (coniuge) acquistarono la restante quota di proprietà pari ad 1/3 indivisa fra loro sulle part.lle 336, 337, 339 e 593 del foglio 167 di Cesena (che in quel momento consisteva in terreno agricolo con sovrastante fabbricato colonico in corso di costruzione) **(All.29)**.

- In questo Atto al punto 2) si rileva il richiamo alla servitù di acquedotto e all'Atto Unilaterale d'obbligo (come sopra già descritti) oltre che al fatto che esiste di fatto diritto di passaggio e accesso sull'angolo del mappale 336 del foglio 167 di Cesena così come esercitato da oltre 20 anni a favore della confinante proprietà Lanzoni Edgardo.

3) **Atto di Compravendita del 05/11/2009** ai rogiti del Notaio Dr. Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone – Rep. 134647 Raccolta 22925, trascritto a Forlì il 24/11/2009 ai nn. 22364/12650 con il quale i coniugi ----- e ----- (oggi esecutata) vendevano al figlio ----- (oggi esecutato) ognuno la propria quota di proprietà pari ad 1/2, salvo l'usufrutto riservatosi dalla madre sulla quota di 1/2. Ovvero ----- -- acquistava la piena proprietà per la quota pari ad 1/2 e la nuda proprietà pari ad 1/2 con usufrutto riservatosi dalla madre per 1/2, su tutti i beni che compongono oggi il Lotto B pignorato ad entrambi i soggetti madre e figlio esecutati **(All.30)**.

- In questo Atto all'Articolo Secondo, si richiamano la servitù di acquedotto come sopra, oltre che il diritto di passaggio ed accesso sull'angolo dell'ex mappale n. 336 (attuale p.lla 650) da oltre 20 anni a favore della proprietà confinante ----- **o suoi aventi causa, nulla escluso o eccettuato.**

**NOTA DELLA CTU: Questa specifica precisazione sopra evidenziata in corsivo grassetto e sottolineata, compare in questo atto ma non nei precedenti.**

- In questo atto all'Articolo Quarto, si richiama anche l'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Cesena come sopra già riferito.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



**04) QUESITO: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ESTREMI E OPPONIBILITA'.**

La CTU premette che agli atti del fascicolo telematico dell'Esecuzione in oggetto E' STATA PRODOTTA LA CERTIFICAZIONE NOTARILE a cura e firma del Notaio -----  
----- datata 22/04/2022. Come richiesto dal Quesito n. 4 del Giudice, il giorno 08/04/2023 in via telematica presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di FORLÌ, la CTU ha provveduto a verificare personalmente se vi fossero ulteriori successive trascrizioni/iscrizioni al riguardo pregiudizievoli per il Lotto B pignorato **(All.31)**.

Da tali ispezioni, aggiornate quindi al 07/04/2023, si è riscontrato che **VI SONO ulteriori gravami su parte dei beni che compongono il Lotto B in esecuzione oltre quelli già indicati nella Relazione Notarile** e precisamente:

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 01/03/2022** – Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì – Rep. n.8 – trascritta a Forlì il 22/06/2022 Reg.Part. 8329 Reg.Gen. 11924 (Rif. Unità Negoziale n. 3 della Nota di Trascrizione) a carico **anche** delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Cesena Fg. 167 P.lla 593 Subb. 1,2,3 e 4 e Catasto terreni di Cesena Fg. 167 P.lla 593 (Ente Urbano) a favore della ----- e contro **anche** la quota di usufrutto per 1/2 in capo alla Sig.ra ----- (esecutata) per la parte dei beni del Lotto B come dettagliata sopra **(All.31)**.

**Ovvero le Part.lle 650 e 652 del Fg. 167 di Cesena, che compongono anche'esse l'intero Lotto B, non sono comprese nella sentenza di fallimento e quindi per esse non vi sono ulteriori gravami oltre quelli già elencati nella certificazione notarile di riferimento.**





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

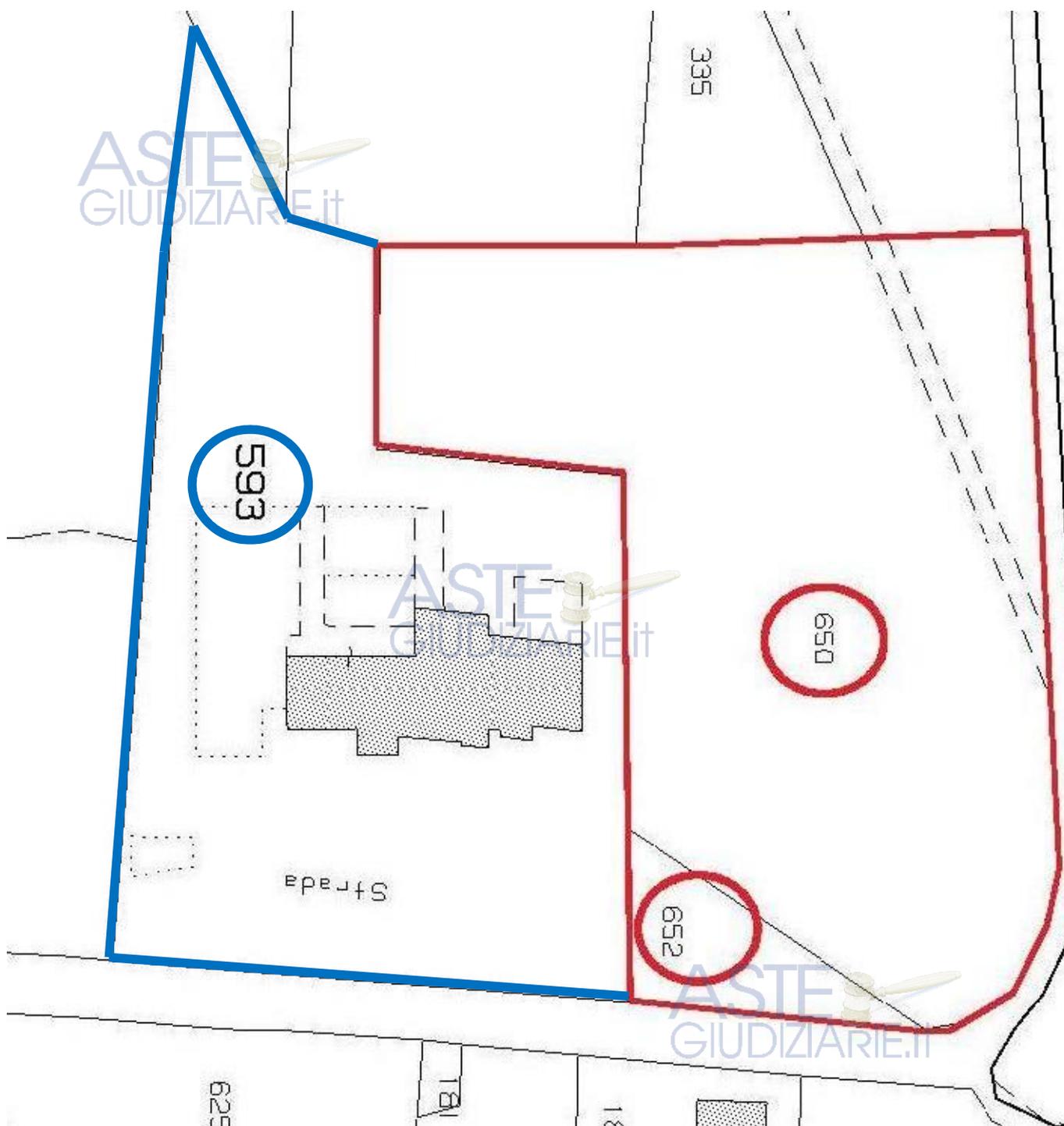
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

## 05) QUESITO: PLANIMETRIE LOTTO B

Mappa Catasto Terreni – Cesena Fg. 167 P.lle 593, 650 e 652 (All.32)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PERIMETRO ENTE URBANO p.lla 593

PERIMETRO TERRENO AGRICOLO p.lle 650, 652

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

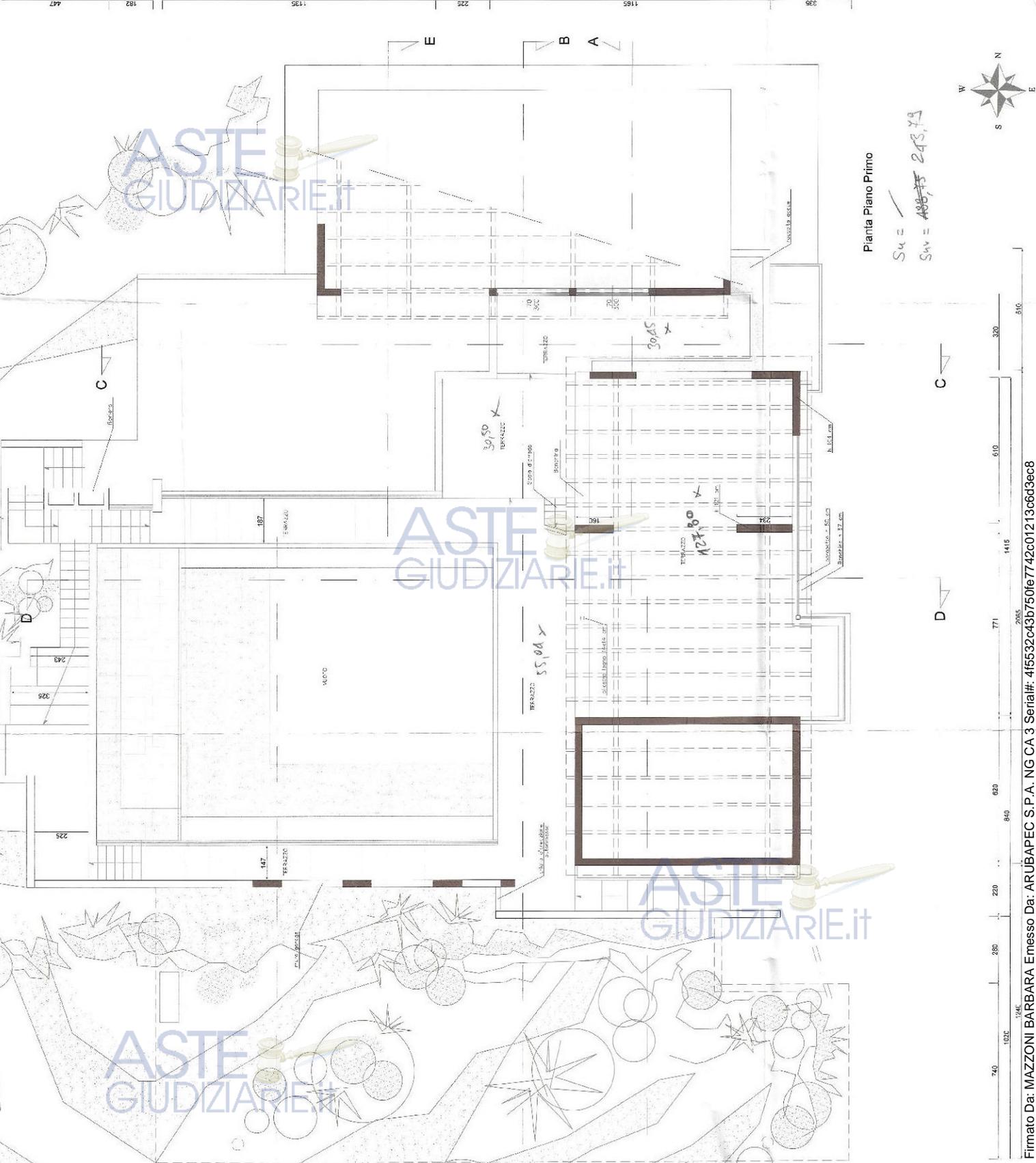






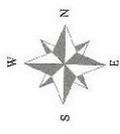
**Barbara Mazzoni geometra**  
 Via Cervese 53 Forlì FC  
 335 6223452 – 0543 721843  
 c.f.MZZBRR69L58D704J – p.i.03181830401  
 PEC barbara.mazzoni@geopec.it

# VILLA – piano primo (All.56 + All.57)



Pianta Piano Primo

Su = ✓  
 Sav = ~~188,75~~ 243,74



740 1020 1280 1415 1415 1771 2085 2085 320 510

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d36c8





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

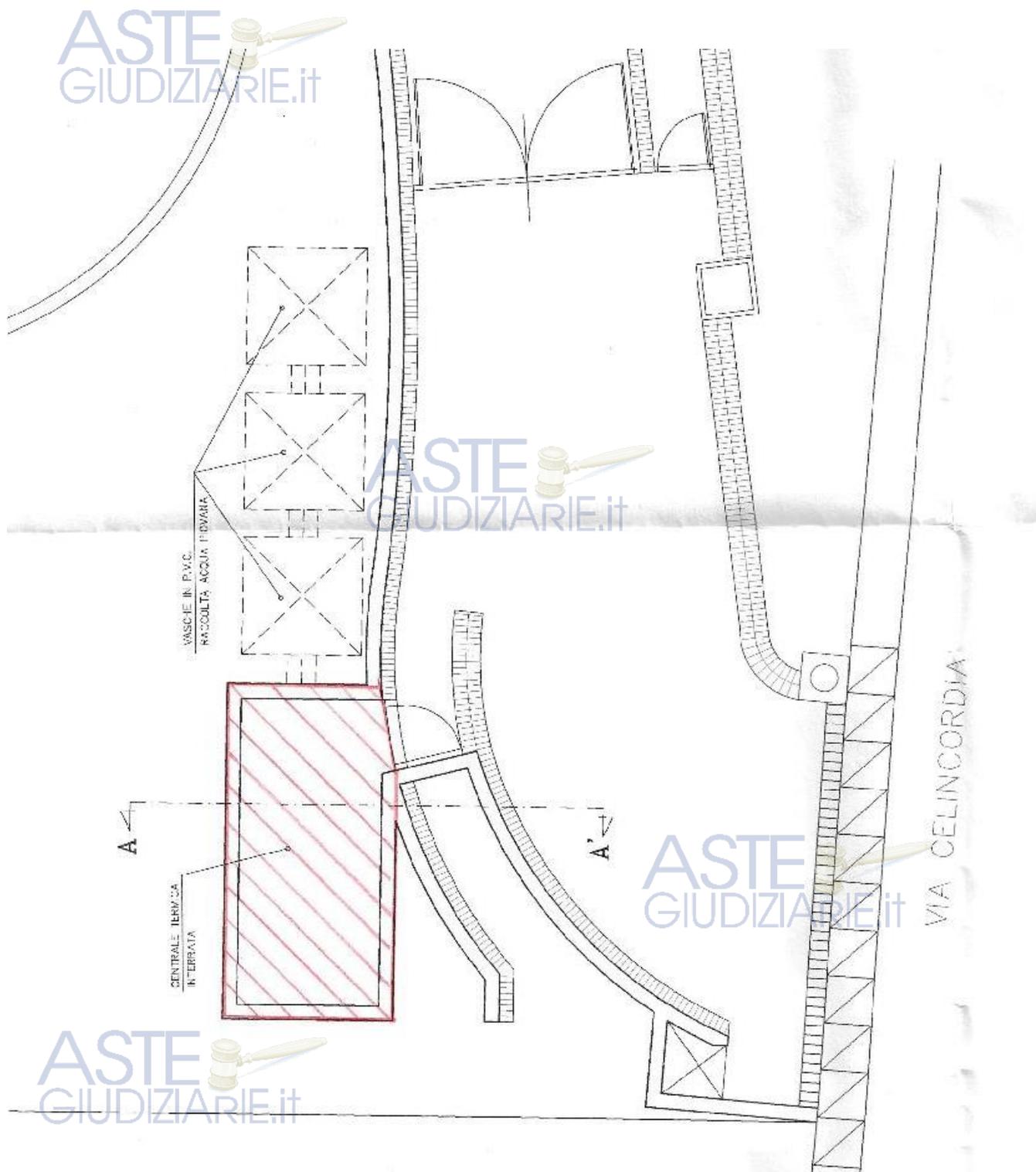
335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## CENTRALE TERMICA – interrata (All.58)



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



06) QUESITO: DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.

Alla scrivente CTU non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) QUESITO: 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, contatti di comodato, ..)

Dalla richiesta avanzata con pec dalla ctu all'AdE nel merito di eventuali contratti a nome di entrambi gli esecutati, con riguardo al Lotto B la risposta è stata NEGATIVA, ovvero non si sono riscontrati contratti in essere di tipo locativo **(All.33)**.

La ctu indica che, come si rileva dalla certificazione notarile già agli atti, risulta trascritto il PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE – Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì – Rep. 2065/2016 del 18/07/2016 – trascritto a Forlì il 27/07/2016 Reg. Part. 8039 Reg.Gen. 12331 – a favore della Sig.ra -----, nata a ----- il ----- c.f. -----, moglie di ----- (Esecutato), ma separati consensualmente come da omologazione del verbale con provvedimento del Tribunale di Forlì in data 18/07/2016 R.G. 2402/2016, sottoscritto il 04/07/2016 – contro ----- (Esecutato).

Dalla Nota di trascrizione – Sezione D – si legge:

*“LA MOGLIE CONTINUERA' A RISIEDERE PRESSO LA CASA CONIUGALE, SITA IN CESENA, VIA CELINCORDIA NN. 110-114, DISTINTA AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CESENA AL F.167 N.593 SUB.1-2-3-4, DI PROPRIETA' DEL MARITO, E CON USUFRUTTO PER 1/2 A FAVORE DELLA SIG.RA ----- I CONIUGI SI ACCORDANO AFFINCHÉ LA CASA CONIUGALE SIA ASSEGNATA ALLA SIG.RA -----, CHE CONTINUERA' AD ABITARLA CON I FIGLI ----- LA CASA FAMILIARE VIENE ASSEGNATA CON I BENI MOBILI IVI ESISTENTI, E CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE RICORSO, IL SIG. ----- RICONOSCE CHE I BENI MOBILI, LE SUPPELLETTILI E GLI ELETTRODOMESTICI CONTENUTI NELL'IMMOBILE DI VIA CELINCORDIA NN.110-114 SONO DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLA SIG.RA -----, E IL MARITO DICHIARA, SEMPRE CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE RICORSO, DI NON AVERE ALCUN DIRITTO SUGLI STESSI”*  
**(All.34).**

In occasione del sopralluogo presso il Lotto B da parte della Ctù e Custode avvenuto il 06/03/2023, il Sig. ----- (Esecutato) ha dichiarato che le unità pignorate sono occupate come segue: al civico 110 è residente e abita la Sig.ra ----- (madre esecutata, usufruttuaria per 1/2) mentre al civico 114 abita la ex moglie Sig.ra ----- unitamente ai due figli minorenni in forza di sentenza di omologazione del tetto coniugale. Lo stesso precisava che il civico 110 si riferisce all'abitazione Sub.1 e il civico 114 si riferisce all'abitazione Sub. 2 **(All.02)**.

08) QUESITO: FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D.Lgs. 42/2004, ecc....., che resteranno a carico dell'acquirente.

Prendendo visione e atto, attraverso il sito ufficiale del Comune di Cesena, di quelli che sono gli strumenti urbanistici vigenti, si rileva che con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

16/02/2023 è stato approvato il PUG – PIANO URBANISTICO GENERALE INTERCOMUNALE CESENA - MONTIANO - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 21/12/2017 N. 24 “DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO”.

In base a tale strumento urbanistico approvato e quindi vigente, si rilevano i seguenti vincoli per il Lotto B **(All.35)**:

- 4) Ricade all'esterno al perimetro del Territorio Urbanizzato di Cesena (Rif. Elaborato del PUG “D\_3 TERRITORIO\_URBANIZZATO\_PUG\_ap.”).
- 5) Ricade nelle Aree escluse dalla tutela di cui alla lett. a) e b) comma 2 dell'art. 142 D.Lg.s. 42/2004 (Rif. Elaborato del PUG “Ap\_ree\_soggette\_rilascio\_autorizzazione\_paesaggistica\_PUG\_ap.”).
- 6) Ricade al di fuori del territorio urbano (Rif. Elaborato del PUG “V2\_Carta\_Forestale\_PUG\_ap.”); segnalazione di siepi stradali sulla Via Celincordia da PTCP; segnalazione di vicinanza a specie floristiche protette da PTCP.
- 7) Ricade in ambito di collina – Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTPR; art. 19 PTCP); Via Celincordia riconosciuta Viabilità panoramica ( Art. 24B PTPR; Art.24B PTCP); (Rif. Elaborato del PUG “V1\_tutela\_valorizzazione\_paesistica\_PUG\_ap (2).”).
- 8) Ricade in Zona 3 – ZONA DI FASCIA APPENNINICA, caratterizzata dalla presenza del bedrock (Formazione della Marnosa Arenacea e Formazione dei Colombacci) affiorante o sub-affiorante (Rif. Elaborato del PUG “M2\_1\_Microzonazione\_sismica\_Cesena\_PUG (1)”).
- 9) Ricade oltre il limite morfologico fra pianura-collina (art. 9 PTCP) ossia è in collina. Scenari di pericolosità sismica locale: Ricade nel punto 5 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche (Rif. Elaborato del PUG “M1\_Rischio\_sismico\_suscett\_effetti\_locali\_PUG”).
- 10) Aree o zone di tutela delle potenzialità archeologiche (art. 2.2): Ricade in Area di tutela 4 - Unità archeologica non determinabile (Rif. Elaborato del PUG “V5\_potenzialita\_archeologica\_PUG\_ap.”).
- 11) Perimetrazione aree a rischio idrogeologico: non compresa nelle aree a rischio (Rif. Elaborato del PUG “V4\_Rischio\_Idrogeologico\_PUG\_ap.”).
- 12) Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare-pianura: Ricade Zona C (Rif. Elaborato del PUG “V3\_Carta\_dissesto\_vulnerabilita\_territoriale\_PUG\_ap.”).
- 13) Trasformabilità – TERRITORIO RURALE di Collina (6.2.3) (Rif. Elaborato del PUG “T1\_2\_TRASFORMABILITA\_Tavola\_Centro\_PUG\_ap.”).

L'articolo citato di riferimento è quello delle NORME del PUG – NORME disciplina del piano.

**09) VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Il Lotto B non riguarda un condominio, ovvero non vi sono vincoli di tipo condominiale sui beni che lo compongono.



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

10) QUESITO: IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, ecc.....

Il Lotto B non riguardando un condominio non prevede tali tipologie di costi.

11) QUESITO: DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.

Il Lotto B, nel PUG approvato di Cesena, ricade nel TERRITORIO RURALE DI COLLINA di cui all'art. 6.2.3 delle Norme del PUG approvato (confermato il CDU digitale) **(All.36)**.

12) QUESITO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita.

Come richiesto dal Giudice la CTU resta a disposizione per chiedere il certificato di destinazione urbanistica da fornire al Professionista delegato alla vendita.

13) QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA', CONDONABILITA', ecc..

### 13.1) REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'

Avendo condotto l'accesso agli atti previo le dovute ricerche condotte a partire dal giorno 06/02/2023 presso il Comune di Cesena e concluse nel loro complesso alla data del 02/03/2023, la CTU ha potuto visionare e reperire in copia digitalizzata le pratiche autorizzative che riguardano i beni in esecuzione per il Lotto B rinvenendo quanto segue:

- **Concessione n. 564 del 24/11/1998** rilasciata dal Comune di Cesena ai Sigg.ri -----, avente ad oggetto la *“NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO COLONICO IN VIA CELINCORDIA”*, in conformità al progetto allegato alla domanda stessa redatto da -----, inoltre vista anche la STIPULA DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AI SENSI DELL'ART.40 L.R. 47/78 IN DATA 26/10/1998, Repertorio 29264, Notaio Sabattini, registrato a Cesena il 28/10/1998 **(All.37)**.
- **Variante del 29/02/2000 alla Concessione di cui sopra**, rilasciata dal Comune di Cesena ai Sigg.ri -----, avente ad oggetto la *“NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RURALE D'ABITAZIONE IN VIA CELINCORDIA, CON ANNESSI PARCHEGGI INTERRATI LEGGE 122/89, Art. 9 e PISCINA INTERRATA”* **(All.38)**.
- **D.I.A. P.G. 21426 del 01/06/2000**, presentata al Comune di Cesena dal Sig. ----- e avente ad oggetto la Variante in corso d'opera al progetto di cui sopra **(All.39)**.
- **D.I.A. P.G. 30139 del 27/07/2000**, presentata al Comune di Cesena dal Sig. ----- e avente ad oggetto anche la Voltura di intestazione del progetto di cui sopra, a nome dei Sigg.ri ----- **(All.40)**.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- **D.I.A. P.G. 37015 del 19/09/2000**, presentata al Comune di Cesena dai Sigg.ri -----  
----- e avente ad oggetto la Variante in corso d'opera per la *“REALIZZAZIONE DI CENTRALE TERMICA INTERRATA”* (All.41).
- **D.I.A. P.G. 14876 del 02/04/2001**, presentata al Comune di Cesena dai Sigg.ri -----  
----- e avente ad oggetto e avente ad oggetto la Variante in corso d'opera per la *“SISTEMAZIONE AREA CORTILIZIA ESTERNA CON RIPOSIZIONAMENTO SCALA E COLLOCAZIONE DI VANO FILTRO PER PISCINA INTERRATA”* (All.42).
- **Concessione n. 220 del 17/10/2002** rilasciata dal Comune di Cesena ai Sigg.ri -----  
-----, avente ad oggetto il *“COMPLETAMENTO LAVORI E MODIFICHE DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 564/1998 RELATIVA ALLA COSTRUZIONE DI EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE CON PARCHEGGI INTERRATI ANNESSI AI SENSI ART.9 LEGGE 122/89 E PISCINA INTERRATA IN VIA CELINCORDIA”*, in conformità al progetto redatto da Belli Maurizio (All.43).
- **D.I.A. n. 1284 del 05/11/2008**, presentata al Comune di Cesena dal Sig. -----  
---- e avente ad oggetto modifiche progettuali, Variante in corso d'opera e Completamento Lavori al progetto come sopra (All.44).
- **Certificato di Collaudo (art. 7 Legge n.1086/71) del 28.01.2009** a cura e firma di tecnico abilitato avente ad oggetto la certificazione delle opere in calcestruzzo semplice e armato con cui è stata realizzata la costruzione (All.45).
- **Attestazione di Conformità relativa alla Pratica Sismica n. 1096 del 18/09/2000** depositata al Comune di Cesena in data 12/02/2009 dal Direttore Lavori strutturale per la costruzione dell'edificio di cui sopra (All.46).
- **Comunicazione di Fine Lavori datata 10/04/2009** (L.R. 31/2002 artt. 10 e 14) depositata al Comune di Cesena oltre **Scheda Tecnica Descrittiva datata 05/08/2009 e Domanda di Conformità edilizia e Agibilità Totale datata 10/04/2009** per la costruzione di cui sopra (All.47).
- **CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' n. 261 del 27/10/2009** rilasciato dal Comune di Cesena ai Sigg.ri ----- per la *“COSTRUZIONE DI EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSI PARCHEGGI INTERRATI AI SENSI ART. 9 L.122/89 E PISCINA INTERRATA”*, conforme al progetto approvato attraverso tutte le pratiche sopra elencate, che seguiva anche Verbale redatto dai Tecnici Comunali addetti al controllo in data 26/10/2009 (All.48).



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **13.2) SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')**

In occasione del sopralluogo in loco del 06/03/2023 presso il Lotto B, la ctu ha preso visione dello stato dei luoghi generale ed effettuato alcune misurazioni per rilievo delle quote interne ai vani della Villa, servizi compresi.

Dal raffronto fra lo stato di fatto come visto e i disegni autorizzativi si sono riscontrate molteplici difformità, che sostanzialmente si possono sintetizzare come segue:

- a) Trasformazione del garage al piano terra in un vano abitativo (uso cucina) reso comunicante con il monolocale adiacente attraverso la demolizione di parte della muratura fra questi due ambienti; inoltre in questo garage è stato demolito il controsoffitto/solaio orizzontale autorizzato ad altezza di ml. 2,50 dal pavimento, lasciando l'altezza utile netta del garage fino la falda inclinata di copertura in legno lamellare a vista (misurata sul posto e pari a circa ml. 3,15 la minima e circa ml. 4,45 la massima); in questo garage è presente un camino a legna.
- b) Utilizzo del monolocale al piano terra in sola zona giorno tipo salotto, con modifiche alla superficie dovuta al fatto che il bagno autorizzato per la zona piscina, è stato inglobato nel monolocale, i gradini interni di collegamento fra monolocale e zona porticata risultano ruotati e spostati rispetto il progetto, comunque compresi nel monolocale;
- c) Risulta chiusa/tamponata la porta interna che collega il monolocale con il proprio disimpegno e bagno (unico bagno autorizzato per il monolocale);
- d) Risulta chiusa la porta ai piedi dei gradini nel garage di comunicazione con l'area porticata;
- e) Risulta aperta una porta ai piedi dei gradini nel garage che accede ad uno spazio non autorizzato nel progetto, sotto la scala esterna, in cui è stato realizzato un disimpegno ed un bagno in uso attualmente a questo alloggio così allestito;
- f) Risulta realizzato un controsoffitto nella zona di ingresso del monolocale con altezza utile netta di ml. 2,45 ma che nei disegni autorizzati non risulta rappresentato (né in pianta né in sezione);
- g) Apertura nel solaio orizzontale del monolocale per realizzazione di scala in legno interna che collega il monolocale al portico autorizzato al piano primo; bucatina nel campo di solaio pari a circa mq. 3,50;
- h) Modifica delle dimensioni del pilastro centrale al monolocale che è maggiore rispetto al disegno architettonico autorizzato; potrebbe trattarsi non di modifica al pilastro strutturale in cemento armato, disegnato 30x30 ma solo ad una muratura non strutturale;
- i) Chiusura completa di tutti i lati del portico autorizzato al primo piano con serramenti metallici e vetrate;
- j) Realizzazione di divisorie interne non portanti in cartongesso e vetro nel portico autorizzato al primo piano, suddividendolo così in svariati locali (3 camere da letto, 2 bagni, guardaroba e disimpegni) con la copertura inclinata in legno lamellare a vista; attualmente tutto il portico così modificato e allestito è utilizzato interamente come zona notte abbinata al monolocale sottostante;
- k) Utilizzo del disimpegno autorizzato in abbinamento al monolocale come camera da letto con bagno al suo interno, ma attualmente in uso abbinato all'abitazione principale più ampia e non al monolocale perché la porta interna di comunicazione è stata chiusa privando il monolocale di questi due vani di servizio come già descritto al punto c) sopra;

71





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- l) Risultano chiuse porzioni dell'area porticata al piano terra con serramenti in legno e vetrate; l'altezza utile interna di tali aree è stata misurata dalla Ctu ed è pari a circa ml. 2,45;
- m) Realizzazione di divisorie interne su parte dell'area porticata al piano terra per la realizzazione di alcuni locali di servizio, wc/doccia/piccola sauna;
- n) Realizzazione di divisorie interne non portanti nell'autorimessa interrata, suddividendola in 4 vani di cui 2 non utilizzabili come tali a causa delle rispettive dimensioni interne e porte interne piccole; tale ambiente ha una altezza utile netta interna pari a circa ml. 2,42 misurata dalla Ctu e non ml. 2,50 come autorizzata;
- o) Realizzazione di divisorie interne non portanti nel deposito interrato cicli e moto, suddividendolo in 4 vani;
- p) Una porzione di terrazzo al primo piano non è attualmente presente in quanto crollata come già descritto in perizia.

La Ctu evidenzia che, trattandosi di una grande e articolata costruzione in villa, compreso tutta l'area esterna, potrebbero essere presenti anche altre difformità non facilmente riscontrabili in questo contesto esecutivo, come ad esempio alcune misure oltre la tolleranza ammessa del 2% di differenza con lo stato autorizzato; tale eventualità è motivata ragionevolmente dal fatto che durante il sopralluogo non è stato eseguito un rilievo di dettaglio assoluto e al 100% di tutto l'immobile dentro e fuori.

In ogni caso, quelle che sono tutte le difformità sostanziali si ritengono constatate e sufficienti ai fini della procedura esecutiva, ovvero con riguardo e nel merito dei quesiti posti dal Giudice.

## 14) QUESITO: SANABILITA' OPERE DIFFORMI – RIPRISTINI - COSTI PREVISTI

### 14.1) SANABILITA'

La Ctu, visto lo stato autorizzato dal Comune, visto lo stato dei luoghi e difformità come sopra, viste le normative urbanistiche ed edilizie vigenti, visto il nuovo strumento urbanistico (PUG appena approvato e quindi di riferimento per il Comune di Cesena) ha ritenuto necessario e opportuno condividere con tecnico comunale addetto il panorama in tal senso, da riferire in questa perizia.

Segue quindi il dettaglio relativo alla sanabilità o non delle opere difformi coerentemente all'elenco alfabetico di cui sopra:

- a) **NON SANABILE** la trasformazione del garage piano terra a vano abitativo, ai sensi dell'Art. 5.5.1 comma 3 Norme del PUG approvato (...*Non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto*).
- NON SANABILE** la demolizione della muratura che separa il garage dal monolocale ovvero essa andrà ripristinata compreso la demolizione del camino nel garage;
- SANABILE** la demolizione del solaio orizzontale nel garage a livello edilizio se ciò non pregiudica e/o modifica gli indici con cui è stata realizzata la costruzione anche in termini di volumi da conteggiare; **SANABILE** probabilmente anche a livello strutturale con pratica sismica in sanatoria a cura di tecnico specialista abilitato con possibili opere di rinforzo se necessarie, ovvero se si trattasse di variante sostanziale al progetto delle strutture come autorizzato e non di semplice controsoffitto; tali circostanze si potranno accertare unicamente attraverso un'analisi approfondita anche prendendo visione dei calcoli depositati a cura di uno



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

specialista abilitato, ma non in questa sede poiché non potrà intendersi compreso nelle verifiche come richieste dai quesiti in ambito di esecuzione immobiliare;

- b) NON SANABILE l'utilizzo del monolocale limitato a solo spazio salotto, ma necessario ripristinare il suo completo allestimento a monolocale in unico ambiente (quindi con zona cottura e accesso diretto al disimpegno che lo collega all'unico bagno come autorizzato); SANABILE invece avere inglobato al suo interno anche la superficie prima autorizzata a bagno piscina e SANABILE la modifica ai gradini interni verso la zona porticata in quanto tali volumi erano già comunque considerati dal progetto e quindi autorizzati;
- c) NON SANABILE la chiusura/tamponatura della porta fra monolocale e suo disimpegno perché indispensabile a garantire l'accesso all'unico bagno autorizzato e legittimo per questo alloggio;
- d) SANABILE la chiusura di questa porta ai piedi dei gradini perché non è indispensabile avere la comunicanza diretta fra garage e area porticata;
- e) NON SANABILE la porta aperta ai piedi dei gradini perché NON SANABILE lo spazio creato in ampliamento plano-volumetrico rispetto al progetto, in cui è presente un disimpegno e bagno (peraltro quest'ultimo non rispetterebbe le altezze minime richieste); è necessario chiudere questa porta ed eliminare questi due vani difformi;
- f) SANABILE il controsoffitto nella zona di ingresso al monolocale;
- g) SANABILE l'apertura nel campo di solaio di circa mq. 3,50 ma che richiede una pratica sismica autorizzativa in sanatoria a cura di tecnico strutturista abilitato in quanto la sua dimensione supera quelle che sono considerate opere prive di rilevanza ai sensi della D.G.R. 2272/2016 di riferimento – punto B.3.1.b); possibili anche opere di rinforzo se ritenute necessarie;
- h) SANABILE in quanto presumibilmente solo modifica architettonica; SANABILE comunque anche se si trattasse di modifica dimensionale della struttura, ma in tal caso, con pratica sismica autorizzativa a cura di tecnico strutturista abilitato con possibili opere se ritenute necessarie;
- i) SANABILE la chiusura di porzione dell'area porticata al piano terra perché già considerata nei volumi autorizzati e quindi non si vengono a modificare gli indici della costruzione;
- j) SANABILI tutte le divisorie realizzate nel portico al piano primo compreso anche la chiusura perimetrale del portico stesso in quanto già considerato negli indici di progetto come portico coperto quindi non modifica gli indici volumetrici autorizzati; NON SANABILE l'uso a destinazione abitativa per mancanza dei requisiti obbligatori relativi alle altezze minime richieste per i vani abitabili di categoria A (3 camere da letto in questo caso da smantellare); vale a dire che i vani creati ammettono esclusivamente un uso a ripostigli/servizi (vani di categoria S); potrebbe essere consentito eventualmente il mantenimento del bagno con le pareti vetrate dato che è nella zona centrale più alta ma andranno verificati esattamente gli altri requisiti tipo superficie minima e assenza di lavabo ovvero solo bidet, water e doccia; prudenzialmente verrà considerato nel proseguo lo smantellamento di questi sanitari;
- k) NON SANABILE l'uso del disimpegno del monolocale come camera da letto per la mancanza dei requisiti igienici richiesti, ovvero mancanza della superficie minima di mq. 9,00 e di rapporto di aerazione/illuminazione di 1/8; per di più come già spiegato, il monolocale risulta abitabile solo avendo tale disimpegno che lo collega al bagno di pertinenza autorizzato; pertanto è necessario riaprire la porta fra monolocale e disimpegno ripristinando lo stato dei luoghi;





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- l) SANABILE la chiusura di porzioni dell'area porticata al piano terra perché già considerate nel progetto autorizzato in termini di volume e quindi non si modificano gli indici edilizi; la differenza di altezza autorizzata di ml. 2,50 e di fatto circa ml. 2,45 rientra nelle tolleranze consentite;
- m) SANABILE la realizzazione di divisorie nell'area porticata per realizzare spazi di servizio tipo ripostigli; sarà eventualmente da accertare l'idoneità dello spazio uso sauna presso specialisti del settore e su questo punto la Ctu si riserva di garantirne la possibilità di mantenere in funzione tale preciso impianto;
- n) NON SANABILI le divisorie realizzate all'interno dell'autorimessa interrata ovvero quelle che hanno creato due locali di piccole dimensioni non adatta alla destinazione autorizzata; mentre il locale in angolo, nel fondo, in possesso di idonea bucatina con basculante, rappresenta comunque una porzione di autorimessa interna a quella più ampia già autorizzata; risulta necessario demolire/smantellare le prime due divisorie non pertinenti; la differenza di altezza utile interna autorizzata di ml. 2,50 e di fatto misurata di circa ml. 2,42 – seppure oltre la tolleranza ammessa del 2%, sarà da ritenersi legittima in quanto la costruzione ha avuto il sopralluogo da parte del Comune con rilascio del Certificato di Agibilità; eventualmente potrebbe risultare sanabile a livello edilizio;
- o) SANABILE la realizzazione delle divisorie nel locale deposito cicli e moto compresa l'apertura di porta interna di comunicazione con l'autorimessa;
- p) DA RIPRISTINARE la porzione di terrazzo crollato che, seppure non rappresenta una difformità, fa parte in ogni caso dei costi indicativi da calcolare ai fini del valore finale di stima del Lotto B.

#### 14.2) COSTI INDICATIVI PER SANATORIE E RIPRISTINI

Tenendo conto di tutto quanto esposto sopra, quindi la necessità di sanatoria sia edilizia che sismica, ma anche di ripristini murari ed opere edili oltre che possibili opere di rinforzo strutturale se necessario non accertabile in questa sede, necessità di ripristinare il giusto uso dei vani come autorizzati, ripristino di porte interne e chiusura di altre, ripristino di cucina nel monolocale, smantellamento di quella non sanabile nel garage, smantellamento di servizi igienici ove non sanabili, ricostruzione strutturale con pratica architettonica e anche sismica compreso calcoli di progetto e direzione lavori a cura di tecnico strutturista abilitato e tutto quanto si dovesse rendere necessario a ripristinare lo stato legittimo del Lotto B, per la quantificazione dei costi compreso le parcelle tecniche professionali, le sanzioni, i diritti di segreteria, i diritti catastali per l'aggiornamento delle planimetrie, la Ctu non procede con un computo metrico analitico, bensì ritiene più opportuno per il caso e più prudentiale calcolare un abbattimento percentuale al valore di stima, omnicomprendente in diminuzione, ovvero tali costi saranno espressi attraverso la decurtazione opportuna al valore finale per la stima richiesta del Lotto B in esecuzione.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

15) QUESITI: VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA GRAVATO 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 DERIVANTI DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Come rilevato dai titoli di provenienza, entrambi gli esecutati (madre e figlio) sono divenuti titolari dei propri diritti di usufrutto e nuda/piena proprietà sui beni che compongono il Lotto B con atti di compravendita **(All.24 + All.29 + All.30)**.

16) QUESITI: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

In recepimento a quanto disposto dal GIUDICE relativamente all'Attestato di Certificazione Energetica dei beni pignorati di cui al Lotto B, la CTU ha provveduto verificare se vi fosse già l'esistenza di tali documenti. Da tale verifica si è riscontrata la loro esistenza come segue:

- **APE n. 03326-038356-2018** rilasciato il 15/05/2018 valido fino al 15/05/2028 a cura dell'Arch. Pistocchi Andrea di Cesena (Soggetto Certificatore) – valido per il Sub. 1 (Abitazione in villa) - CLASSE energetica D **(All.49)**.
- **APE n. 03326-037207-2018** rilasciato il 15/05/2018 valido fino al 15/05/2028 a cura dell'Arch. Pistocchi Andrea di Cesena (Soggetto Certificatore) – valido per il Sub. 2 (Monolocale) – CLASSE energetica C **(All.50)**.
- **APE n. 03326-037277-2018** rilasciato il 15/05/2018 valido fino al 15/05/2028 a cura dell'Arch. Pistocchi Andrea di Cesena (Soggetto Certificatore) – valido per il Sub. 3 (Garage) – CLASSE energetica C **(All.51)**.

Si precisa che n.2 originali di ogni APE, cartacei timbrati e firmati, saranno depositati dalla ctu presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

17) QUESITI: CATASTO

Le unità immobiliari che compongono il Lotto B risultano censite al Catasto Fabbricati di Cesena e risultano coerentemente rappresentate graficamente con lo stato autorizzato dal Comune, ma non con lo stato di fatto. Le due particelle di terreno agricolo risultano anch'esse censite al Catasto Terreni di Cesena.

Contestualmente alle sanatorie necessarie occorrerà anche procedere con l'aggiornamento catastale per rappresentare correttamente lo stato di fatto che si andrà a regolarizzare formalmente.

Nel merito si fa riferimento alle attuali planimetrie del Catasto Fabbricati di Cesena Fg. 167 P.IIa 593 Sub. 1, 2, 3 e 4 come segue **(All.52)**:





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Data: 16/11/2022 - n. T438060 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Forlì'**

Dichiarazione protocollo n. FO0265075 del 19/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cesena

Via Celincordia

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 167

Particella: 593

Subalterno: 1

Compilata da:

Fellini Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Forlì'

N. 1466

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**

H : 270



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2022 - Comune di CESENA(C573) - < Foglio 167 - Particella 593 - Subalterno 1 >  
VIA CELINCORDIA Piano T-1

76

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8



Ultima planimetria in atti

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 16/11/2022 - n. T438060 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Data: 16/11/2022 - n. T438060 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Forlì'**

Dichiarazione protocollo n. FO0265075 del 19/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cesena

Via Celincordia

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 167

Particella: 593

Subalterno: 1

Compilata da:

Fellini Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Forlì'

N. 1466

Scheda n. 2

Scala 1:200



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Ultima planimetria in atti

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 16/11/2022 - n. T438060 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2022 - Comune di CESENA(C573) - < Foglio 167 - Particella 593 - Subalterno 1 >  
VIA CELINCORDIA Piano T-1

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8

77





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Data: 16/11/2022 - n. T438061 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Forlì'**

Dichiarazione protocollo n. FO0265075 del 19/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cesena

Via Celincordia

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 167

Particella: 593

Subalterno: 2

Compilata da:

Fellini Andrea

Iscritto all'albo:  
Geometri

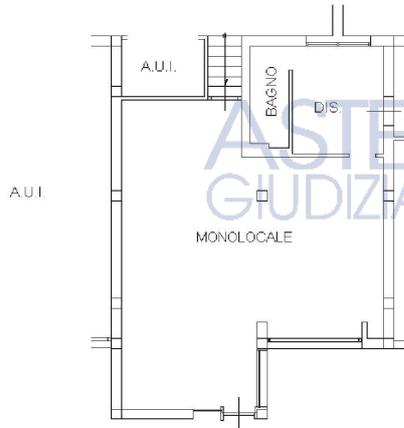
Prov. Forlì'

N. 1466

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**PIANO TERRA**

H:270

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2022 - Comune di CESENA(C573) - < Foglio 167 - Particella 593 - Subalterno 2 >  
VIA CELINCORDIA Piano T

78

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8



Ultima planimetria in atti

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 16/11/2022 - n. T438061 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Data: 16/11/2022 - n. T438062 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Forlì'**

Dichiarazione protocollo n. FO0265075 del 19/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cesena

Via Celincordia

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 167

Particella: 593

Subalterno: 3

Compilata da:

Fellini Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Forlì'

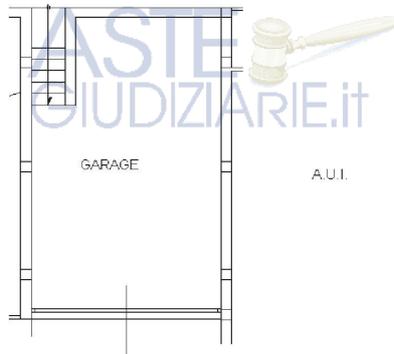
N. 1466

Scheda n. 1

Scala 1:200



A.U.I.



A.U.I.

**PIANO TERRA**

H:250



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2022 - Comune di CESENA(C573) - < Foglio 167 - Particella 593 - Subalterno 3 >  
VIA CELINCORDIA Piano T

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8

9



Ultima planimetria in atti

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 16/11/2022 - n. T438062 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

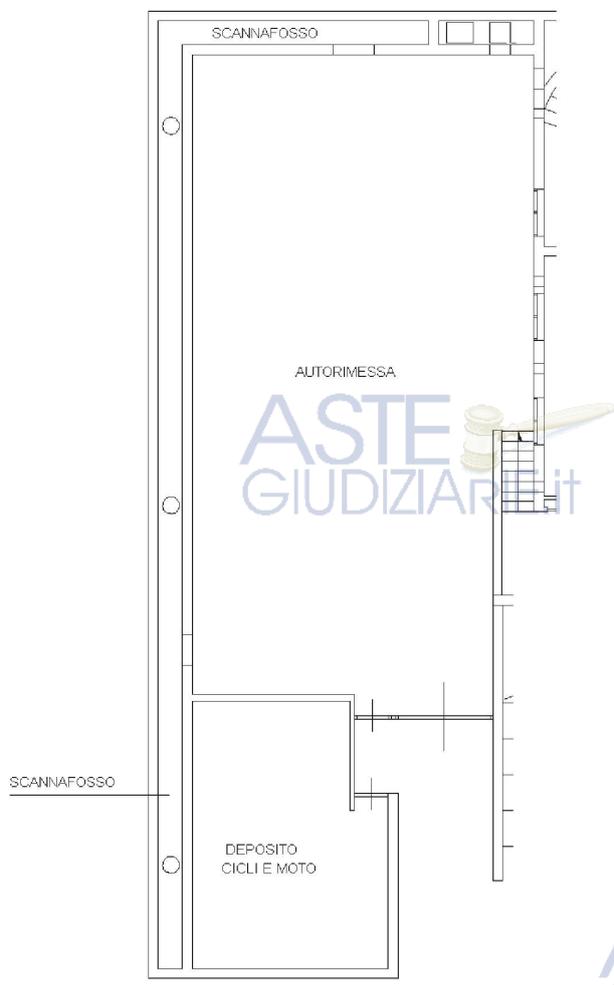
Data: 16/11/2022 - n. T438063 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Forlì'**

Dichiarazione protocollo n. FO0265075 del 19/12/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cesena	
Via Celincordia civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fellini Andrea
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 167	Prov. Forlì' N. 1466
Particella: 593	
Subalterno: 4	

Scheda n. 1 Scala 1:200

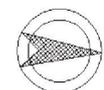


**PIANO SOTTOSTRADA 1**

H:250



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2022 - Comune di CESENA(C573) - < Foglio 167 - Particella 593 - Subalterno 4 >  
VIA CELINCORDIA Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 16/11/2022 - n. T438063 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

80

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8





Barbara Mazzoni geometra

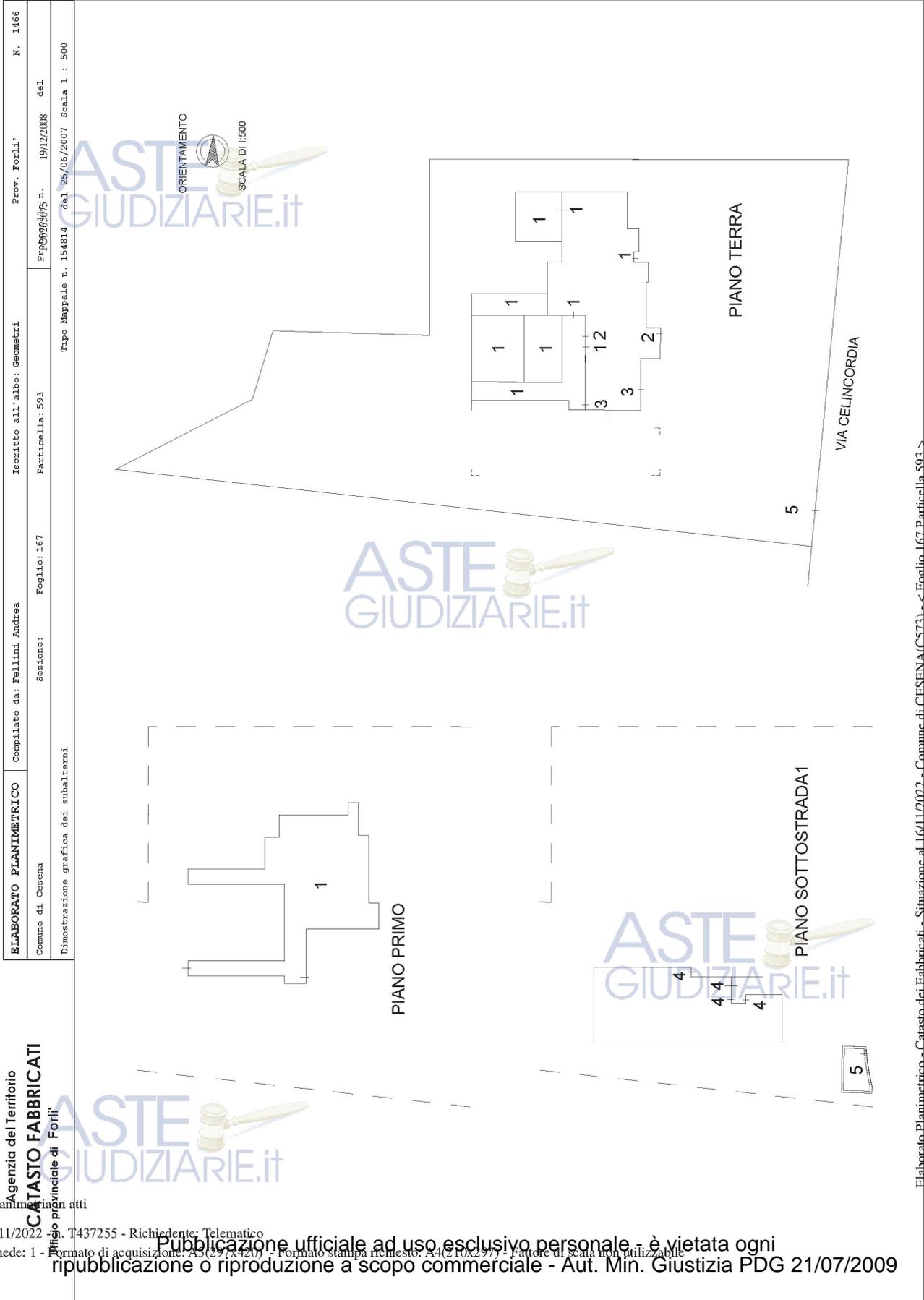
Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

Data: 16/11/2022 - n. T437255 - Richiedente: Telematico

### Elaborato Planimetrico



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2022 - Comune di CESENA(C573) - < Foglio 167 Particella 593 >

Ultima planimetria in atti

Data: 16/11/2022 - n. T437255 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

## Elenco Subalterni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Direzione Provinciale di Forlì  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/11/2022

Ora: 23:14:14

Numero Pratica: T437256

Pag: 1 - Fine



## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CESENA		167	593	154814	25/06/2008

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via celincordia		T-1			APPARTAMENTO
2	via celincordia		T			APPARTAMENTO
3	via celincordia		T			AUTORIMESSA
4	via celincordia		S1			AUTORIMESSA
5	via celincordia		S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1, 2, 3, 4 (CORTE E CENTRALE TERMICA COMUNE)

### 18) QUESITO: STIMA Lotto B

- **Diritto di piena proprietà 1/1 - Lotto B – Villa panoramica di lusso con piscina in zona *Il Monte di Cesena*, suddivisa in due porzioni abitative, compreso porticati, autorimesse, centrale termica e altri servizi, ampia corte pertinenziale e annesso terreno agricolo circostante di superficie complessiva pari a mq. 4.973,00 – Via Celincordia nn.110/114 – Zona *Il Monte* – Comune di Cesena (FC).**

#### 18.1) Scelta del criterio di stima

Il Lotto B così come descritto e documentato fin qui in perizia, rivela palesemente le sue oggettive unicità per caratteristiche, requisiti e connotati tali da dover essere considerato, osando dire, un pezzo più unico che raro nel mercato immobiliare di Cesena; si tratta di una ***Villa con ampio parco e piscina sul cosiddetto MONTE DI CESENA***, in una location che probabilmente è uno dei punti più di pregio della città, pressochè alle porte del centro storico, ma al contempo in un punto altrochè definirsi panoramico, di preziosità riconosciuta anche ufficialmente in tal senso; di dimensioni assai generose sia interne che esterne, costruito a nuovo, quindi antisismico in cemento armato e legno lamellare, tutto sommato da un ventennio circa che per un immobile non è di certo





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

vetusto.

Un particolare assai significativo è anche rappresentato peraltro dal fatto che, in funzione dell'attuale strumento urbanistico appena approvato, il PUG di Cesena, non sarebbe più di facile ottenimento una nuova costruzione di tale tipologia in pieno territorio rurale, anzi, forse si potrebbe rivelare non consentita se non in particolari condizioni anche soggettive dei “*desiderosi pretendenti*”; in questo caso invece, trattandosi di Villa preesistente e già autorizzata a tipologia bifamiliare, questa condizione senza dubbio aggiunge notevole preziosità “**al pezzo**” in stima.

Non si può trascurare inoltre il fatto che le due particelle di terreno agricolo adiacenti la Villa contribuiscono ed offrono la concreta percezione di ulteriore ampio spazio all'aperto, privato, pertinenziale e squisitamente godibile per questo luogo con tanto di vista mare; si potrà comprendere che in linea d'aria, dalla Villa, volgendo lo sguardo all'orizzonte di mare più vicino, Cesenatico, vi corre una distanza di soli circa 15 Km. e che il punto di vista è ad una quota che non trova ostacoli al panorama...

La Ctu ha quindi provveduto ad indagare e sondare quelli che sono i valori immobiliari se non altro per il sol fatto della zona da cui la Villa domina; si constata rapidamente infatti che solo per la sua posizione i valori di mercato attuali sono notoriamente assai elevati, anche in presenza di immobili ben diversi per requisiti e collocati in posizioni già diverse e meno panoramiche perché di poco più basse rispetto al Lotto B; tutti questi dettagli ed elementi determinano senza dubbio che il Lotto B è stato eretto in un punto di Cesena da classificare più che ideale, soddisfacendo ampiamente pretese di privacy, di lusso, di reale godibilità, di confort paesaggistico, ma contemporaneamente di vicinato essendo a ridosso del cuore di Cesena nel vero senso della parola, oltre che ad esempio, anche dell'ospedale Bufalini ben conosciuto in ambito sanitario locale ma non solo.

La stima di un pezzo immobiliare di tal genere non prescindere certo dalle dimensioni commerciali oggettive che possiede rappresentandone uno dei parametri significativi quantomeno di riscontro, ma non meno dalla tipologia di Villa di lusso già bifamiliare e meno ancora dalla quotatissima *location*; in buona sostanza la Ctu ritiene che il Lotto B meriti di essere stimato valorizzandone il suo alto pregio nel complesso e non limitatamente ai parametri ordinari validi per più usuali e diffuse condizioni, perché così facendo non si restituirebbe il giusto onore a questo splendido e incantevole sito.

## 18.2) Determinazione superficie commerciale

Le superfici sono calcolate dalla Ctu attraverso riscontro sullo stato autorizzato:

### Superficie Commerciale LOTTO B

Villa porzioni abitative autorizzate (2 abitazioni) p. terra mq. (312,00 x 100%) =	mq.	312,00 +
Garage p. terra mq. (47,60 x 60%) =	mq.	28,56 +
Autorimessa/Deposito cicli p. interrato mq. (260,00 x 60%) =	mq.	156,00 +
Area porticata aperta (sotto crollo) p.terra mq. (35,00 x 30%) =	mq.	10,50 +
Area porticata speculare chiusa p.terra mq. (30,00 x 60%) =	mq.	18,00 +
Area porticata adiacente villa chiusa p.terra mq. (36,00 x 60%) =	mq.	21,60 +
Portico panoramico p.terra mq. (43,00 x 60%) =	mq.	25,80 +
Portico chiuso p.1° mq. (134,85 x 60%) =	mq.	80,90 +





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Centrale Termica interrata mq. (25,60 x 20%) = _____	mq.	5,12 +
Terrazzi p.1° mq. (160,00 x 25%) = _____	mq.	40,00 +
Corte interna + zona piscina mq. (158,00 x 40%) = _____	mq.	63,20 +
Corte scoperta esclusiva panoramica circa mq. (3.000,00 x 5%) = _____	mq.	150,00 =
<b>Totale Sup. Commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>911,68</b>

Terreno agricolo (nei fatti equivalente a  
Parco panoramico pertinenziale) gravato  
da servitù come riferite e descritte mq. 4.973,00

**Totale Sup. Catastale** **mq. 4.973,00**

### 18.3) Fonti di ricerca e indagine - criterio valutativo Ctu

Considerando il *tipo immobiliare* che come motivato si può configurare fra i pezzi rari in termini oggettivi già generosamente descritti nei passaggi sopra della perizia, dall'indagine svolta a cura della Ctu si rileva che per affinità di zona e localizzazione puntuale, tipologia di lusso, dimensioni, epoca, stato manutentivo, panoramicità, le offerte eventualmente comparabili danno riscontro di un alto valore e pregio da riconoscere al Lotto B; la Ctu utilizza i termini "eventualmente comparabili" dato che pochissimi esemplari possono ritenersi tali considerando tutti gli elementi che caratterizzano il lotto in stima; infatti vi sono anche molte offerte che rimandano esclusivamente a trattativa riservata evitando di restituire un valore in fase, per così dire, pubblicitaria.

Per tutto quanto scritto fino qui la Ctu ritiene che il Lotto B richieda una stima esclusiva e dedicata, scaturendo dall'auspicata capacità di avere raggiunto adeguata e sufficiente consapevolezza di questo tipo e livello di mercato immobiliare di nicchia, rendendogli così onore anche attraverso l'intuizione di quella che potrebbe essere la sensibilità soggettiva di apprezzamento da parte di coloro che potranno rivelarsi gli interessati ad un immobile di rarità.

Si precisa che la stima iniziale ritenuta congrua, non prende ancora in considerazione l'ammontare dei costi necessari per le sanatorie, i lavori edili per i ripristini, la ricostruzione della porzione esterna crollata, le parcelle tecniche, le sanzioni, oneri di legge, le spese vive e quanto necessario per le ragioni esposte al capitolo dedicato.

Alla stima iniziale, che quindi trascura tali costi che saranno invece da sostenere, la Ctu ritiene di detrarre un valore omnicomprensivo che possa risultare prudente e adeguato ma non attraverso computo analitico, bensì percentuale.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Valore iniziale Lotto B, escluso terreno agricolo, stimato dalla Ctu:  
mq. (911,68 x € 3.000,00) = \_\_\_\_\_ € 2.735.040,00

Coefficienti applicati dalla Ctu:

Coefficiente in accrescimento considerato dalla

Ctu il per fattore panoramicità = 10%

€ (2.735.040,00 + 10%) = \_\_\_\_\_ € 3.008.544,00

Coefficiente in detrazione considerato dalla Ctu per tenere

in conto tutti i costi indicativi, in parte non prevedibili in  
questa sede, ovvero nello stato di fatto attuale e prudenziale = 15%:

€ (3.008.544,00 – 15%) = \_\_\_\_\_ € 2.557.262,40

Valore del solo Terreno agricolo (nei fatti equivalente a  
Parco panoramico pertinenziale) gravato da servitù come  
riferite e descritte, non stimato attraverso i valori ufficiali  
agricoli medi di riferimento, bensì a corpo per il contesto  
di cui al Lotto B:

mq. 4.973,00 a corpo = \_\_\_\_\_ € 40.000,00

VALORE DI STIMA intero LOTTO B:

€ (2.557.262,40 + 40.000,00) = \_\_\_\_\_ € 2.597.262,40

A DETRARRE

Riduzione del Valore per assenza di garanzia per vizi dei beni (10% a forfait) :

€ (2.597.262,40 – 10%) = \_\_\_\_\_ € 2.337.536,16

\*\*\*\*\*

VALORE STIMATO ARROTONDATO per i diritti in esecuzione, equivalenti alla PIENA  
PROPRIETA' sull'intera quota di 1/1 =

**€ 2.300.000,00 al netto delle decurtazioni.**

**VALORE USUFRUTTO Cavallucci Elisa per 1/2=**

Età usufruttuaria 78 anni

Valore usufrutto 30% su 1/2

€ 2.300.000 x 30% x 50% = € 345.000,00 (Euro Trecentoquarantacinquemila/00)





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

**VALORE NUDA PROPRIETA' Chiarini Andrea per 1/2=**

Valore nuda proprietà 70% su 1/2

€ 2.300.000 x 70% x 50% = € 805.000,00 (Euro Ottocentocinquemila/00)



**VALORE PIENA PROPRIETA Chiarini Andrea per 1/2=**

Valore piena proprietà su 1/2

€ 2.300.000 x 50% = € 1.150.000,00 (Euro Unmilionecentocinquantamila/00)

19) **QUESITO: VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE;** Valutazione comoda divisibilità o meno del bene; Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene, anche con riferimento alle eventuali quote non pignorate.

**19.1) Eventuali quote in esecuzione.**

Il pignoramento comprende sia la quota di usufrutto per 1/2 in capo a ----- sia le quote di nuda proprietà per 1/2 che piena proprietà per 1/2 in capo a ----- sui beni che compongono l'intero Lotto B, quindi il valore in esecuzione è pari all'intero calcolato come sopra, al netto delle detrazioni = € **2.300.000,00** (Euro Duemilionitrecentomila/00).

**19.2) Valutazione comoda divisibilità o meno del lotto**

La ctu dando conto di tutto quanto scritto in perizia non ritiene che il Lotto B sia comodamente divisibile; soprattutto dando atto che per il suo genere, se frazionato, si compromette il suo pregio.

**19.3) Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene.**

Dalle verifiche attraverso le ispezioni telematiche compiute dalla ctu presso l'Agenzia delle Entrate, aggiornate alla data del 07/04/2023 non risultano esservi ulteriori creditori iscritti, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sul Lotto B pignorato oltre quanto riportato nel Cap. 04) pag. 61 (All.31).

20) **QUESITO: ELEMENTI UTILI per la vendita e VALORE LOCATIVO Lotto B**

- **Diritto di piena proprietà 1/1 - Lotto B – Villa panoramica di lusso con piscina in zona Il Monte di Cesena, suddivisa in due porzioni abitative, compreso porticati, autorimesse, centrale termica e altri servizi, ampia corte pertinenziale e annesso terreno agricolo circostante di superficie complessiva pari a mq. 4.973,00 – Via Celincordia nn.110/114 – Zona Il Monte – Comune di Cesena (FC).**





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Destinazione d'uso: Villa di lusso panoramica con vista mare, piscina e parco.

Immobile abitativo di nuova costruzione terminata nel 2009.

Stato di conservazione dell'abitazione: molto buono (escluso una porzione di terrazzo crollata).

Superficie commerciale abitazione e pertinenze: Mq. 760,00 circa (escluso tutto il terreno).

Valore Locativo potenziale [Rif. Valore intermedio OMI di zona – 2° Sem. 2022] = € 5,00/mq./mensili = (5,00 x 761,68) = € 3.808,40/mensili = € 3.800,00/ mensili arrotondati (All.18).

**21) QUESITO: Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti .....**

Il Lotto B composto dalla Ctu ai fini della procedura esecutiva, è concepito per essere venduto come tale.

**22) QUESITO: CODICE FISCALE Debitori**

----- nata a ----- il -----

----- acquisito dalla ctu il 16/11/2022 presso l' Agenzia delle Entrate di Forlì **(All.19).**

----- nato a ----- il -----

----- acquisito dalla ctu il 16/11/2022 presso l' Agenzia delle Entrate di Forlì **(All.53).**

**23) QUESITO: STATO CIVILE Debitori**

- Come si legge dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio a nome dell'esecutata reperito dalla ctu presso il Comune di ----- in data 20/03/2023, la Sig.ra -----

----- ha contratto matrimonio a ----- in data ----- come da Registro degli Atti di Matrimonio al N. 185 P. 2 S. A anno 1966 – con il Sig. -----

----- nato a ----- il -----.

ANNOTAZIONI:

- Con atto in data 26/11/1977 è stata stipulata convenzione matrimoniale con scelta del regime della separazione dei beni **(All.20).**

- Come si legge dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio a nome dell'esecutato reperito dalla ctu presso il Comune di ----- in data

08/03/2023, il Sig. ----- si è unito in matrimonio a ----- il -----

----- con la Sig.ra ----- nata a ----- il -----  
-----, come da Registro Anno 2013 Numero 12 Parte II Serie A Ufficio 1.

ANNOTAZIONI:





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio contro scritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni **(All.54)**.
- Con atto in data 19-12-2013 Rep. N.142.994 del Dr. Maria Chiara Scardovi, Notaio in Cesena, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, i coniugi ----- nato a ----- il ----- e ----- nata a -----il ----- residenti a -----, hanno costituito fondo patrimoniale **(All.55)**.
- Con provvedimento del Tribunale di Forlì in data 18-07-2016 n. R.G. 2402/2016, e' stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 04-07-2016 **(All.34 + All.54)**.

#### 24) QUESITO: CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Il Lotto B risulta occupato dalla Sig.ra ----- e i due figli minori (Rif. al provvedimento di assegnazione della casa familiare alla moglie dalla quale il debitore risulta separato) ed è anche occupato dalla Sig.ra ----- (debitrice eseguita) che vi ha la propria residenza, precisamente in Via Celincordia n.110 **(All.34)**.

#### 25) QUESITO: PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITE

Non risultano altre trascrizioni oltre quelle già riportate in perizia, che riguardino il bene pignorato.

#### 26) QUESITO: REGIME FISCALE dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.)

Dando conto che la proprietà (nuda e piena per 1/2 ognuna quota) del lotto B è pervenuta al Sig. ---- per compravendita dai genitori nell'anno 2009, da lettura di questo atto si rileva i beni siano stati sottoposti a imposta di registro **(All.30)**.

#### 27) RIEPILOGO FINALE Lotto B

La C.T.U. nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile Valore del diritto di piena proprietà per l'intera quota di 1/1 sul Lotto B in capo ai debitori, ognuno per i propri rispettivi diritti ed entrambi eseguiti, la somma di € **2.300.000** (Euro Duemilioneitrecentomila/00) al netto delle decurtazioni applicate.



\*\*\*\*\*





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 28) RIEPILOGO VALORE TOTALE STIMATO

Lotto A (**Dichiarata la sua improcedibilità in data 27/03/2023**) = \_\_\_\_\_ € 158.000,00  
Lotto B = \_\_\_\_\_ € 2.300.000,00

## 29) VALORE IN ESECUZIONE

Solo il Lotto B = \_\_\_\_\_ € 2.300.000,00

## 29) ALLEGATI :

La Perizia di stima si compone di n.90 pagine dattiloscritte numerate e dei seguenti allegati:

- 01) Verbale Accesso LOTTO A
- 02) Verbale Accesso LOTTO B
- 03) Visura Catasto Terreni LOTTO A
- 04) Visura Sub. 24 GARAGE
- 05) Visura Sub. 36 ABITAZIONE
- 06) Visure BCNC LOTTO A
- 07) ATTO RICCHI 1969 LOTTO A
- 08) ESTRATTI PUG Ap. Cesena LOTTO A
- 09) Licenza 238/1968 LOTTO A
- 10) Variante 1969 LOTTO A
- 11) Abitabilità 1969 LOTTO A
- 12) Licenza 1969 Cabina Enel LOTTO A
- 13) Usabilità 1970 Cabina Enel LOTTO A
- 14) Tavola progetto Var. 1969 LOTTO A
- 15) Tavola progetto Cabina LOTTO A
- 16) Contratto Locazione LOTTO A
- 17) Planimetrie Catastali LOTTO A
- 18) Valori OMI LOTTO A
- 19) CODICE FISCALE ----- LOTTO A
- 20) Estratto Atto Matrimonio ----- LOTTO A
- 21) Visure Catasto Terreni LOTTO B
- 22) Visure Catasto Fabbricati LOTTO B
- 23) Visure Confinanti LOTTO B
- 24) ATTO PORFIRI 1999 LOTTO B
- 25) NOTA 6205 LOTTO B
- 26) NOTA 6207 LOTTO B
- 27) NOTA SERVITU' ACQUEDOTTO LOTTO B
- 28) NOTA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO LOTTO B

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

- 29) ATTO SABATTINI 2000 LOTTO B
- 30) ATTO D'AUSILIO 2009 LOTTO B
- 31) ISPEZIONI IPOTECARIE LOTTO B
- 32) Mappa Catasto Terreni LOTTO B
- 33) Ispezione Locazioni LOTTO B Assenti
- 34) NOTA Assegnazione Casa Familiare LOTTO B
- 35) Estratti PUG Ap. Cesena LOTTO B
- 36) CDU DIGITALE LOTTO B
- 37) Conc. 564/1998
- 38) Variante 2000
- 39) DIA 21426/2000
- 40) DIA 30139/2000
- 41) DIA 37015/2000
- 42) DIA 14876/2000
- 43) Conc. 220/2002
- 44) DIA 1284/2008
- 45) Collaudo 2009
- 46) Conformità Sismica
- 47) Fine Lavori
- 48) ABITABILITA' LOTTO B
- 49) APE SUB.1 LOTTO B
- 50) APE SUB.2 LOTTO B
- 51) APE SUB.3 LOTTO B
- 52) Planimetrie Catasto Fabbricati LOTTO B
- 53) CODICE FISCALE -----
- 54) Estratto Atto Matrimonio -----
- 55) Nota FONDO PATRIMONIALE LOTTO B
- 56) Progetto Autorizzato Villa Piante LOTTO B
- 57) Progetto Autorizzato Villa Prosp./Sez. LOTTO B
- 58) Progetto Autorizzato Centrale Termica LOTTO B

Allegati a parte:

- Attestazione di avvenuto invio comunicazione del deposito Perizia PCT alle Parti.
- Richiesta Liquidazione Compensi e Ricevute Spese documentate.

Forlì, 13/04/2023

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

La C.T.U.  
**Geometra Barbara Mazzoni**  
*(firmato digitalmente)*

90

