Ing. LUCA SCARPELLINI
C.F. SCRLCU63T13C573X
Cesena - Via Veneto 196 – tel. 339-8671874
e-mail l.scarpellini@tin.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 218/2018

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
(privacy)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABIO SANTORO

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini

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

Il sottoscritto, Ingegnere Luca Scarpellini, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Forlì Cesena al nr. 1432 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, domiciliato a Cesena, via Veneto, 196, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Fabio Santoro per il quale si è prestato giuramento in data 22 gennaio 2021 contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i competenti Settori Anagrafe ed Urbanistica e Edilizia Privata dei Comuni di Cesena e Longiano, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il primo sopralluogo in loco in data 11 marzo 2021 (edifici di Cesena) e in data 27 settembre 2021 (edifici e terreni a Longiano) descrivo quanto segue:

SEI LOTTI

1) IDENTIFICAZIONE, CONFINI, CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO E NOTA, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

1.1) IDENTIFICAZIONE

Lotto 1 - PIENA PROPRIETA' in regime di separazione di beni in capo ad uno degli esecutati, di appartamento con cantina, e garage sito a Cesena, via Arno, 140, posto al piano secondo e terzo di edificio condominiale. La zona di collocazione dell'immobile – periferia urbanizzata di Cesena, non lontana dal centro storico - è molto tranquilla, con vista sul lungofiume, ma ugualmente comodamente connessa con la rete viaria di attraversamento della città, il contesto è ottimamente servito con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali, presenti nelle immediate vicinanze.

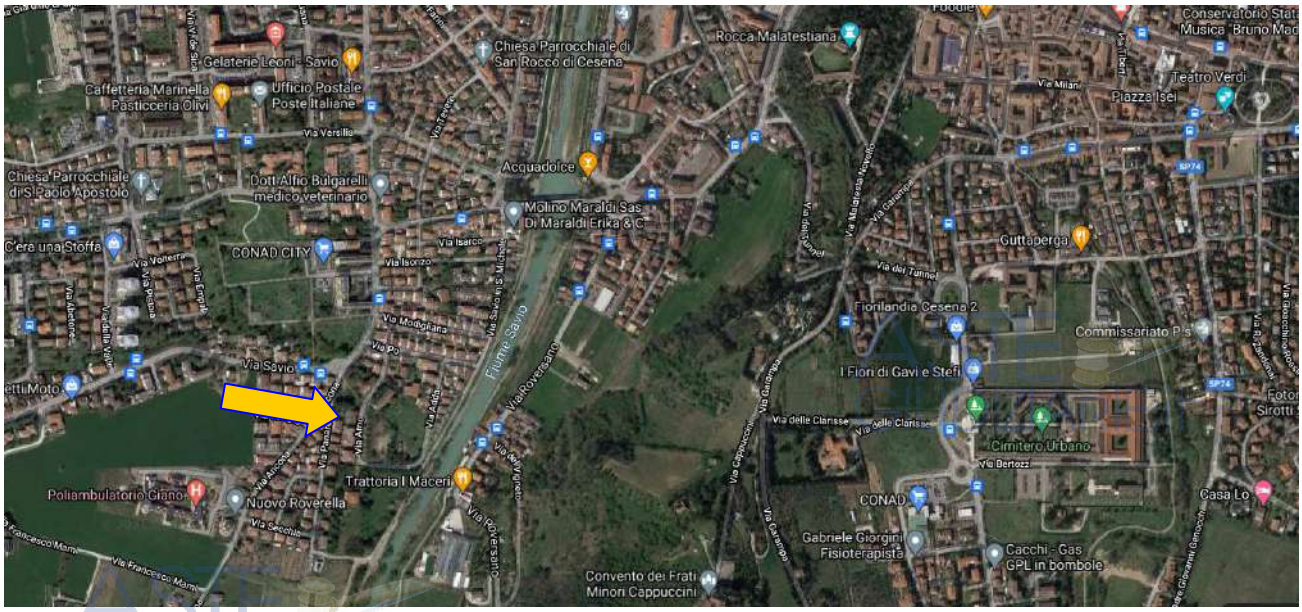


Immagine 1: collocazione dell'immobile di cui al lotto 1 a Cesena

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

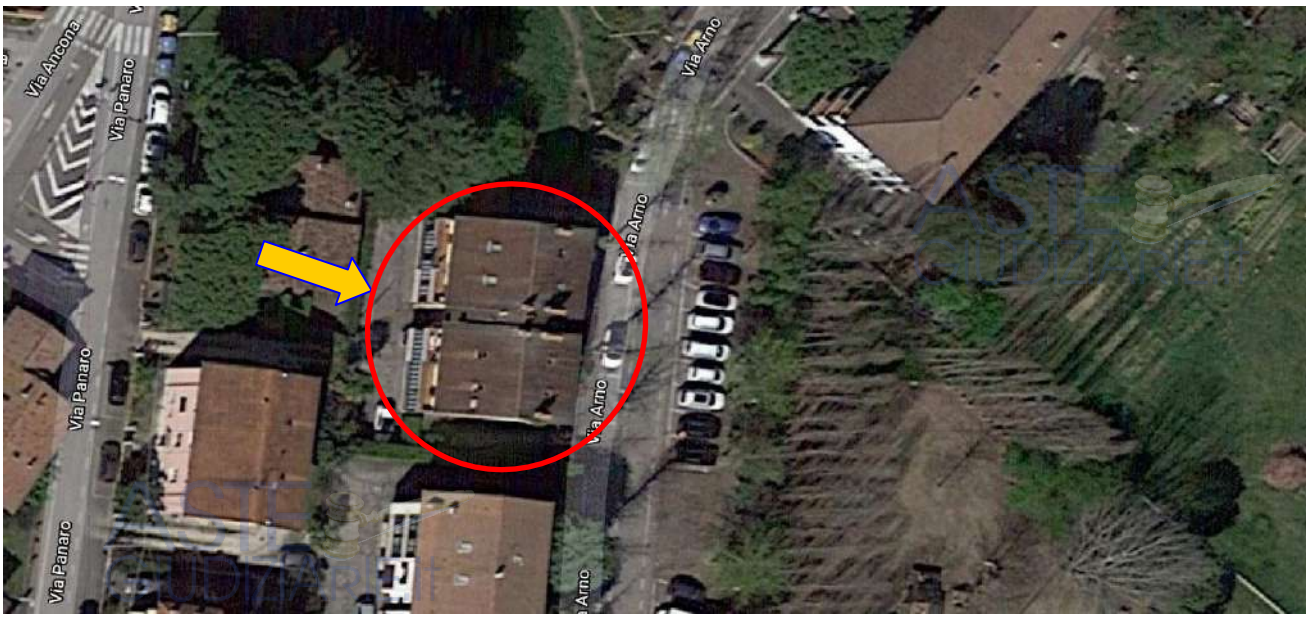


Immagine 2: dettaglio della collocazione dell'immobile di cui al lotto 1 a Cesena

Alla data del sopralluogo, l'edificio ove si situa l'unità pignorata, si presentava ben identificabile, circondato da viabilità pubblica, da spazio a verde e da edifici condominiali da cui è separato con elementi di recinzione; altrettanto bene identificabili l'unità pignorata e gli spazi di uso comune all'interno dell'edificio.

Lotto 2 - PROPRIETA' per 2/9 in capo ad uno degli esecutati, di palazzina autonoma con cantina, corte pertinenziale esclusiva e garage sita a Cesena in Subborgo Brenzaglia, 135.
La zona di collocazione dell'immobile – periferia storicamente urbanizzata di Cesena, non lontana dal centro storico zona Ponte Vecchio - è comodamente connessa con la rete viaria di attraversamento della città ed il contesto è ottimamente servito con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali, presenti nelle immediate vicinanze.

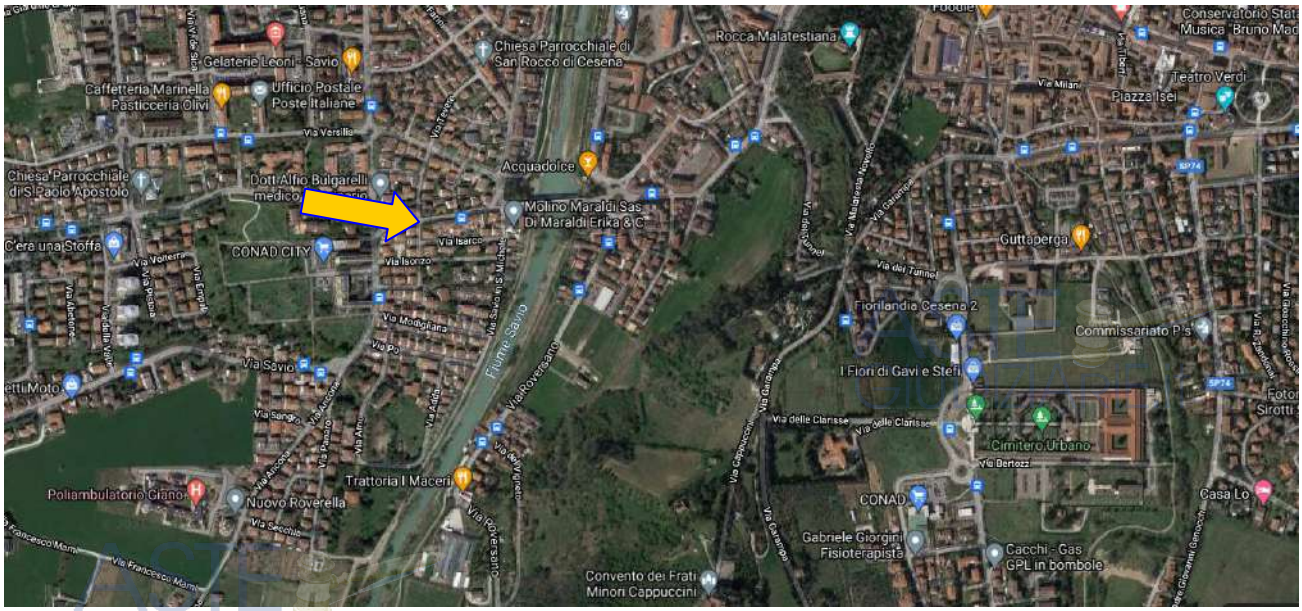


Immagine 3: collocazione dell'immobile di cui al lotto 2 a Cesena

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

Immagine 4: dettaglio della collocazione dell'immobile di cui al lotto 2 a Cesena

Alla data del sopralluogo, l'edificio si presentava ben identificabile, circondato da viabilità pubblica, e da edifici residenziali da cui è separato con elementi di recinzione.

Lotti 3, **4 e 5** - PROPRIETA' in capo ad uno degli esecutati per 6/8 come bene personale e per 2/8 in regime di comunione legale con la moglie, di complesso edificato in parte residenziale, in parte produttivo. Esso, sito in via Viole, 25 a Longiano, consta di due appartamenti e due garage e di un magazzino/deposito che saranno suddivisi in tre lotti.

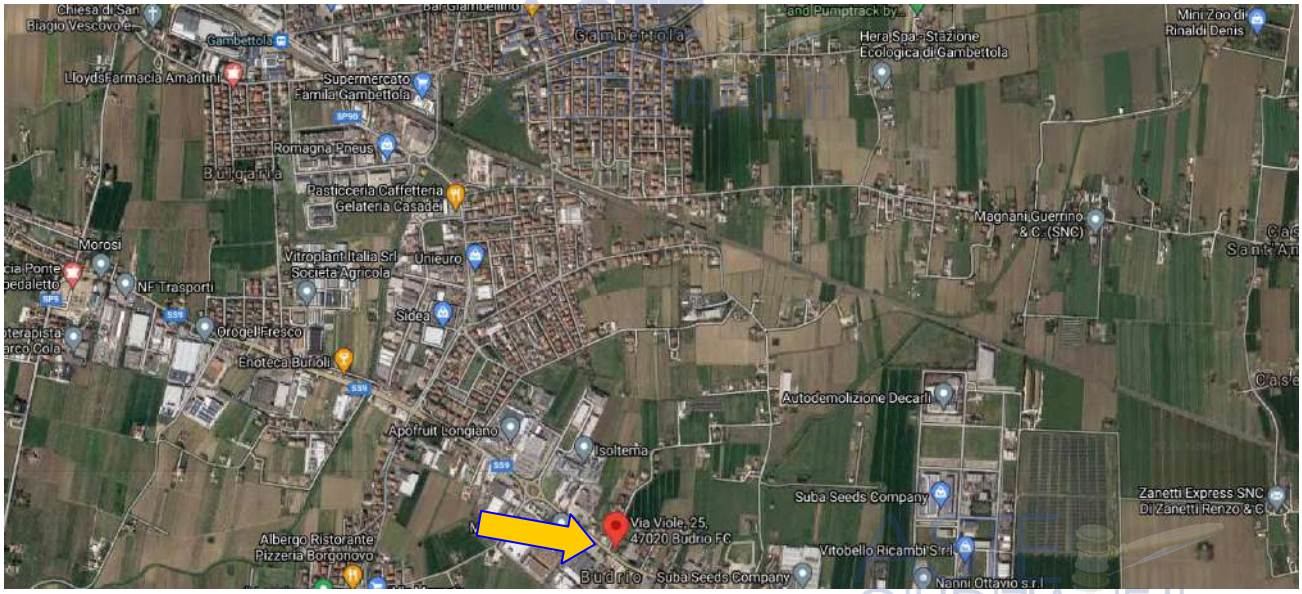


Immagine 5: collocazione dell'immobile di cui ai lotti 3, 4 e 5 a Longiano

La zona di collocazione del compendio – porzione pianeggiante del territorio comunale di Longiano, afferente anche al comune di Gambettola - è sita nel bordo edificato ed è comodamente connessa con la rete viaria di collegamento intercomunale. Il contesto di collocazione più immediato è caratterizzato dalla presenza di edifici a prevalente

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

destinazione produttiva, ma il sito è comunque ottimamente servito con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali, presenti nelle immediate vicinanze.

Alla data del sopralluogo. il lotto su cui si situa il complesso si presentava solo approssimativamente identificabile sul lato est adiacente il terreno di cui al lotto 6 e sul lato nord; negli altri bordi, invece, il confine era di più evidente identificazione essendo l'area circondata da pubblica viabilità, da cui è separata con elementi di recinzione.

Immagine 6: dettaglio della collocazione dell'immobile di cui ai lotti 3, 4 e 5 a Longiano

Lotto 6 - PROPRIETA' in capo ad uno degli esecutati in regime di separazione di beni di terreno, ora adibito a giardino, ma edificabile a destinazione produttiva, sito in località Budrio di Longiano

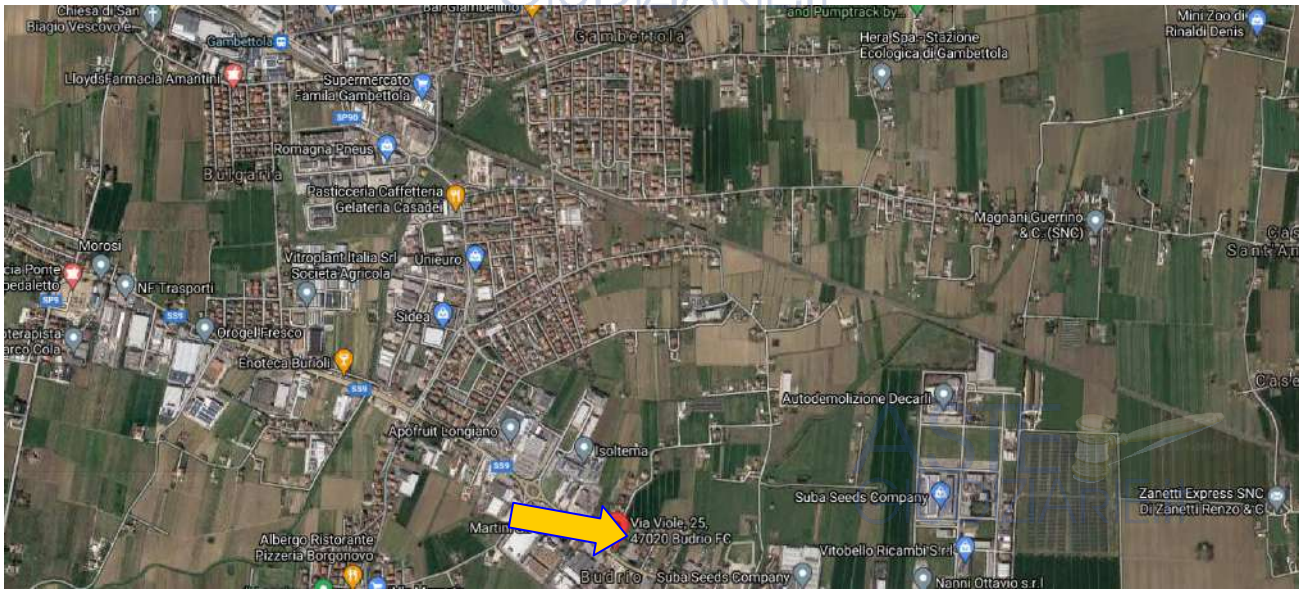


Immagine 7: collocazione dei terreni di cui al lotto 6 a Longiano

La zona di collocazione dell'immobile – porzione pianeggiante del territorio comunale di Longiano afferente anche al comune di Gambettola - è sita nel bordo edificato ed è

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

comodamente connessa con la rete viaria di collegamento intercomunale. Il contesto di collocazione è caratterizzato dalla presenza di edifici a prevalente destinazione produttiva, ma il sito è comunque ottimamente servito con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali, presenti nelle immediate vicinanze.

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava sufficentemente identificabile eccetto che sul lato ovest adiacente il fabbricato di cui ai lotti 3, 4 e 5; negli altri lati esso è circondato da altre proprietà da cui è separato con elementi fisici o di recinzione.

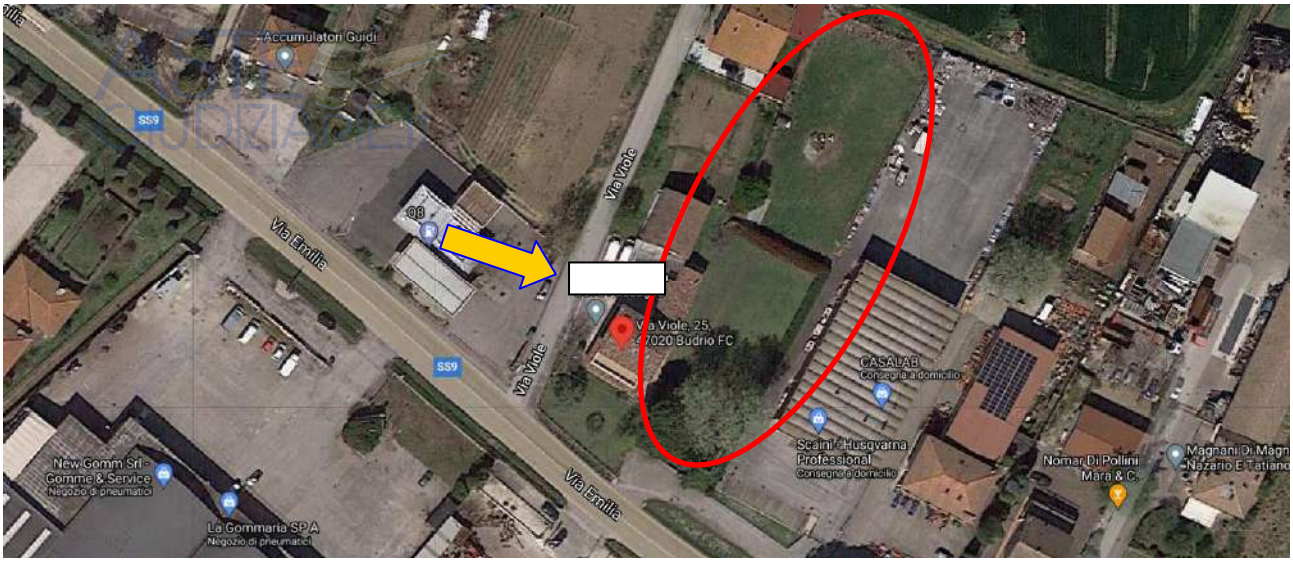


Immagine 8: dettaglio della collocazione dei terreni di cui al lotto 6 a Longiano

1.2) DATI CATASTALI ATTUALI

Lotto 1: L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

- Abitazione censita al Foglio 146 mappale 557 subalterno 4, Categoria A/3, Classe 4, vani 7, superficie catastale totale 202,00 m^2, superficie catastale escluse aree scoperte 195,00 m^2 rendita catastale di € 704,96, sita in via Arno, 140 piani sottostrada, secondo e terzo.
- Garage censito al Foglio 146 mappale 557 subalterno 5, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 19,00 m^2, superficie catastale totale 19,00 m^2, rendita catastale di € 98,13, sita in via Arno, piano terra.

Oltre alle parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 146, particella 557, Ente Urbano di m^2 772.

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

Lotto 2: L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

- Abitazione, al Foglio 123 mappale 1267 subalterno 3, Categoria A/7, Classe 3, vani 10,5, superficie catastale totale 212,00 m^2, rendita catastale di € 1.762,41, sita in subborgo Brenzaglia, 135, piani terra e primo.
- Garage censito al Foglio 123 mappale 1267 subalterno 1, Categoria C/6, Classe 5, consistenza 19,00 m^2, superficie catastale totale 19,00 m^2 rendita catastale di € 134,33, sita in subborgo Brenzaglia, 135, piano terra.
- Garage censito al Foglio 123 mappale 1267 subalterno 2, Categoria C/6, Classe 5, consistenza 20,00 m^2, superficie catastale totale 20,00 m^2 rendita catastale di € 141,51, sita in subborgo Brenzaglia, 135, piano terra.

Risulta altresì esplicitamente pignorato il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 123, particella 111, fabbricato urbano da accertare di m^2 597.

Lotto 3: L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

- Abitazione censita al Foglio 8 mappale 250 subalterno 4, Categoria A/3, Classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale 114,00 m^2, superficie catastale escluse aree scoperte 105,00 m^2 rendita catastale di € 454,48, sita in via Viole, 25, piani terra e interrato.
- Garage censito al Foglio 8 mappale 250 subalterno 7, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 39,00 m^2, superficie catastale totale 26,00 m^2 rendita catastale di € 88,62, sita in via Viole, 25, piano terra.

Oltre alle parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Longiano, al Foglio 8, particella 250, Ente Urbano di m^2 1.775, nel quale è ricompresa la corte censita al N.C.E.U. al foglio 8 mappale 250 sub 9 – Bene Comune Non Censibile comune ai subalterni 2-4-5-6-7.

Lotto 4: L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

- Abitazione censita al Foglio 8 mappale 250 subalterno 5, Categoria A/3, Classe 3, vani 6, superficie catastale totale 135,00 m^2, superficie catastale escluse aree

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

scoperte 126,00 m^2 rendita catastale di € 495,80, sita in via Viole, 25, piani terra, primo e secondo.

- Garage censito al Foglio 8 mappale 250 subalterno 6, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 15,00 m^2, superficie catastale totale 16,00 m^2 rendita catastale di € 34,09, sita in via Viole, 25, piano terra.

Oltre alle parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Longiano, al Foglio 8, particella 250, Ente Urbano di m^2 1.775, nel quale è ricompresa la corte censita al N.C.E.U. al foglio 8 mappale 250 sub 9 – Bene Comune Non Censibile comune ai subalternii 2-4-5-6-7.

Lotto 5: L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

- Magazzino censito al Foglio 8 mappale 250 subalterno 2, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 170,00 m^2, superficie catastale totale 189,00 m^2, rendita catastale di € 579,47, sita in via Viole, 25, piano terra.

Oltre alle parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Longiano, al Foglio 8, particella 250, Ente Urbano di m^2 1.775, nel quale è ricompresa la corte censita al N.C.E.U. al foglio 8 mappale 250 sub 9 – Bene Comune Non Censibile comune ai subalterni 2-4-5-6-7.

Lotto 6: Il terreno pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

- Terreno censito al Foglio 8, particella 173, Frutteto di Classe 2, di 1.067 m^2, con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 19,59 € e Reddito Agrario 9,64 €.
- Terreno censito al Foglio 8, particella 471, Frutteto di Classe 1, di 1.966 m^2, con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 43,21 € e Reddito Agrario 12,29 €.

1.2.1) COMMENTI

Per quanto è stato possibile ispezionare, per l'immobile di cui al **lotto 1**, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali: tali difformità si riferiscono all'avvenuta modificata suddivisione interna dei locali al piano secondo ed al piano terzo/sottotetto, peraltro accatastasto come gioco bimbi ed in realtà adibito a camere da letto.

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

Per quanto è stato possibile ispezionare, per l'immobile di cui al **lotto 2**, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme a quanto in atti catastali; sussistono minime difformità al piano primo nella suddivisione interna dei locali.

Per quanto è stato possibile ispezionare, per l'immobile di cui al **lotto 3**, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali: tali difformità si riferiscono al ripostiglio della cantina in realtà presente con geometria modificata e all'avvenuta modificata destinazione di locali dei proservizi-garage di cui al sub 7.

Per quanto è stato possibile ispezionare, per l'immobile di cui **al lotto 4**, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali: tali difformità si riferiscono all'avvenuta modificata destinazione di locali al piano primo e sottotetto dell'appartamento di cui al sub 5 e dei proservizi-garage di cui al sub 6.

Per quanto è stato possibile ispezionare, per l'immobile di cui al **lotto 5**, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali: tali difformità si riferiscono ad una geometria modificata delle suddivisioni interne all'edificio.

Il **lotto 6** si riferisce a terreni: sul sedime è collocato un proservizio a struttura ondulata metallica non annotato.

1.3) CONFINI

Lotto 1: L'area su cui sorge l'edificio cui appartiene l'unità pignorata confina a est con la pubblica via Arno, a nord con area indedificata ragioni Casali Ettore, salvi altri, a ovest con edificio ragioni Melandri Manuela e Melandri Marco, salvi altri e con edificio ragioni Brunacci Roberta, salvi altri, infine a sud con corte di edificio condominiale di diversi.

L'appartamento confina con spazi comuni da più lati e con ragioni di diversi.

Lotto 2: L'edificio confina a sud con la pubblica via Isarco, ad ovest con la pubblica via Tagliamento e a sud con il pubblico subborgo Brenzaglia, mentre ad est con complesso edificato ragioni Zanotti Andrea, Zanotti Roberto e Zanotti Arturo, salvi altri.

Lotto 3: Il lotto in cui si situa l'edificio confina a sud con la via Emilia, a ovest con la via Viole e negli altri lati con proprietà dell'esecutato, anche in comunione legale con la moglie, salvi altri. Alcune aree con cui il bene confina sono anch'esse oggetto del pignoramento di cui alla presente relazione, mentre altre non sono oggetto di questa formalità.

All'interno del fabbricato l'appartamento confina con parti comuni da più lati e con altra proprietà dell'esecutato, in parte in comunione legale con la consorte, ed oggetto del pignoramento di cui alla presente relazione.

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

Lotto 4: Il lotto in cui si situa l'edificio confina a sud con la via Emilia, a ovest con la via Viole e negli altri lati con proprietà dell'esecutato, anche in comunione legale con la moglie, salvi altri. Alcune aree con cui il bene confina, sono anch'esse oggetto del pignoramento di cui alla presente relazione, mentre altre non sono oggetto di questa formalità.
All'interno del fabbricato l'appartamento confina con parti comuni da più lati e con altra proprietà dell'esecutato, in parte in comunione legale con la consorte, ed oggetto del pignoramento di cui alla presente relazione.

Lotto 5: Il lotto in cui si situa l'edificio confina a sud con la via Emilia, a ovest con la via Viole e negli altri lati con proprietà dell'esecutato, anche in comunione legale con la moglie, salvi altri. Alcune aree con cui il bene confina, sono anch'esse oggetto del pignoramento di cui alla presente relazione, mentre altre non sono oggetto di questa formalità.

Lotto 6: Il terreno pignorato confina a sud con la via Emilia, ad ovest con altre proprietà dell'esecutato (in parte in comunione legale dei beni con la consorte) in parte oggetto del pignoramento di cui alla presente relazione, in parte non oggetto di detta formalità; ad est con ragioni Domenico Neri srl, salvi altri, ed a nord con ragioni Scaini Renato salvi altri.

1.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTI - NOTE DI TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 23 AGOSTO 2018

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corrispondenti a quelli reperiti al catasto fabbricati relativamente agli immobili.

NOTA DI TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO n. 17816/11685

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

1.4.1) COMMENTI

Lotto 1: Gli immobili (appartemento e garage) sono stati correttamente fatti oggetto di pignoramento, con riferimento ai dati disponibili al Catasto Fabbricati. Non sono stati riportati invece i dati relativi al sedime come censito al Catasto Terreni: quanto riportato non comporta comunque una insufficiente o equivoca individuazione del compendio pignorato. Si rimanda comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni ulteriore valutazione al riguardo.

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

Lotto 2: La compagine è stata correttamente fatta oggetto di pignoramento, con riferimento ai dati disponibili al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni: i dati riportati non comportano una insufficiente o equivoca individuazione del compendio pignorato.

Lotti 3, 4 e 5: Gli immobili (2 appartementi, 2 garage ed un magazzino) sono stati correttamente fatti oggetto di pignoramento, con riferimento ai dati disponibili al Catasto Fabbricati. Non sono stati riportati invece i dati relativi al sedime come censito al Catasto Terreni: quanto riportato non comporta comunque una insufficiente o equivoca individuazione del compendio pignorato. Si rimanda comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni ulteriore valutazione al riguardo.

Lotto 6: I terreni sono stati correttamente fatti oggetto di pignoramento, con riferimento ai dati disponibili al Catasto Terreni.

1.5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1. Trattasi di appartamento, con cantina, garage e compartecipazioni agli spazi comuni, situato al piano secondo e terzo/sottotetto di edificio condominiale, sito a Cesena, via Arno, 140. La zona di collocazione dell'immobile – periferia urbanizzata di Cesena, non lontana dal centro storico - è molto tranquilla, con vista sul lungofiume, ma ugualmente comodamente connessa con la rete viaria di attraversamento della città, il contesto è ottimamente servito con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali, presenti nelle immediate vicinanze.

L'edificio, che sorge in lieve declivio, consta di quattro livelli fuori terra e del piano interrato: al piano terra abbiamo gli ingressi ed i garage, gli appartamenti sono collocati ai piani primo, secondo e terzo/sottotetto; al piano interrato (che si estende solo per una porzione del sedime del fabbricato) abbiamo invece le cantine.

Foto 1: prospetto principale su via Arno

Foto 2: prospetto retro

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

Foto 3: prospetto laterale nord

Foto 4 -5: spazio di manovra sul retro vista dall'ingresso e verso l'ingresso

Foto 6-7-8: giardino su via Arno: aiuole laterali ed ingresso pedonale al fabbricato

Il fabbricato comprende 4 unità immobiliari ed è organizzato in modo molto semplice, con un vano scale comune centrale e appartamenti ai due lati; la struttura portante è in cemento armato con solai in laterocemento e manto di copertura in laterizio; le specchiature esterne sono in parte intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo, in parte in mattone faccia a vista (fascia del piano terra). Cornicioni e parte dei parapetti dei balconi che caratterizzano il prospetto principale su via Arno e quello retrostante, sono in cemento faccia a vista.

Intorno all'edificio sono presenti spazi pertinenziali condominiali, adibiti in parte a giardino inerbito e piantumato con arbusti, in parte ad area di manovra pavimentata per l'accesso ai garage ed ai posti auto.

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

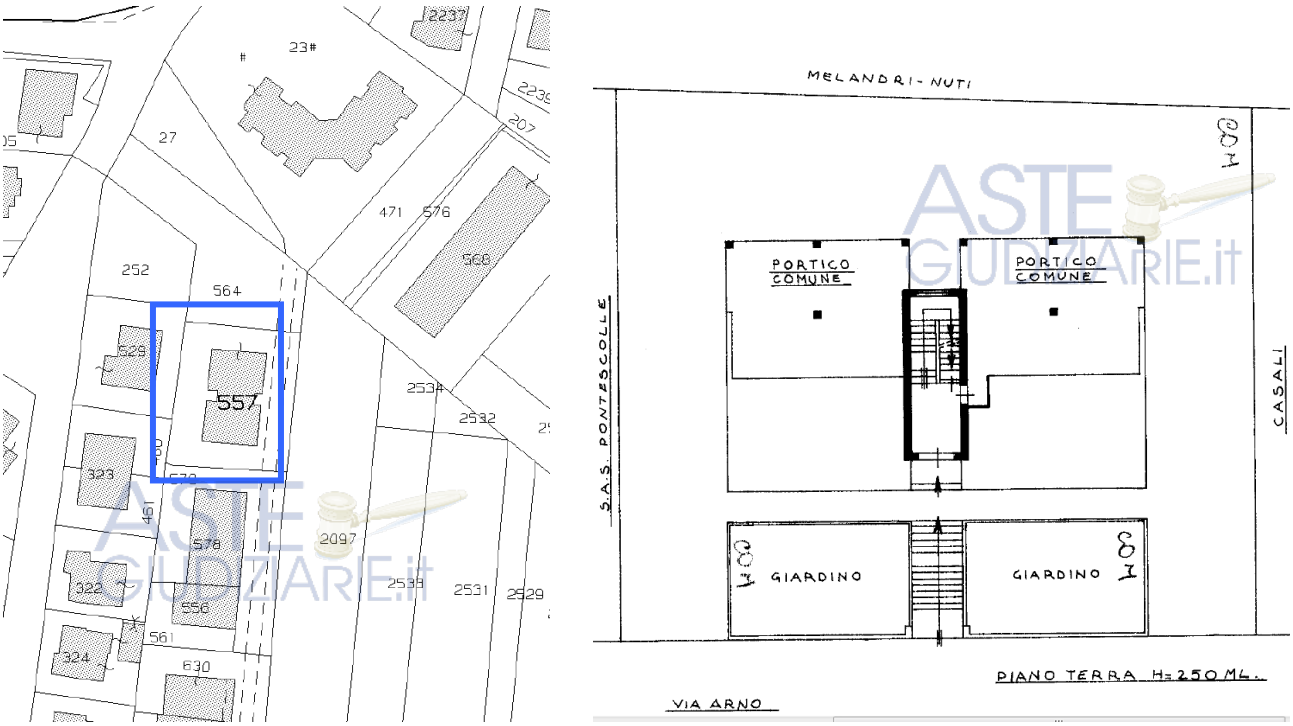


Immagine 9: estratto di mappa ed estratto dalla planimetria catastale: spazi comuni e giardino al piano terra

L'appartamento pignorato si situa al piano secondo e terzo/sottotetto. Si entra nell'edificio attraverso un cancello pedonale coperto da pensilina, indi si salgono alcuni gradini e poi si accede all'interno al vano scale comune. L'abitazione è priva di ascensore e per raggiungere l'appartamento occorre salire al piano secondo.

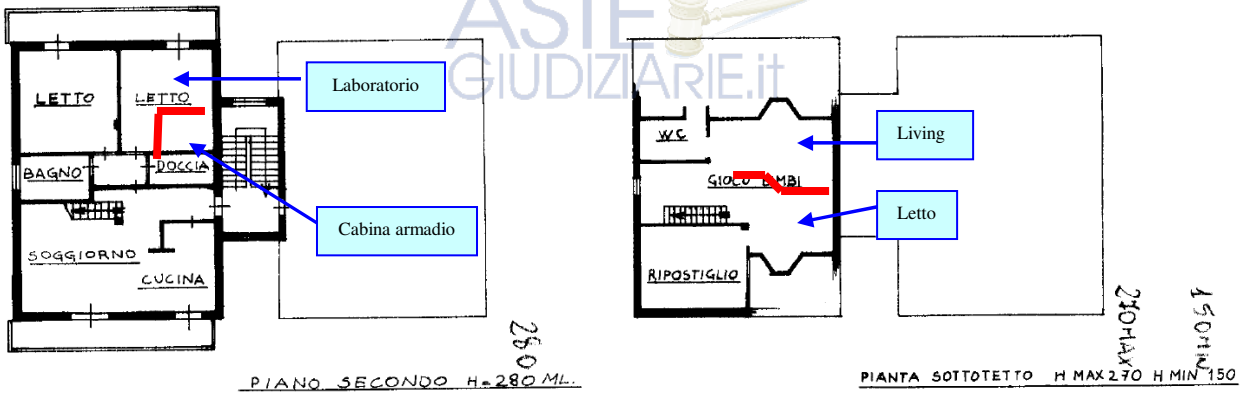


Immagine 10: estratto dalla planimetria catastale: appartemento piani secondo e terzo/sottotetto con difformità

Entrando si accede ad un piccolo corridoio da cui si apre la zona giorno, composta da cucina e soggiorno, con terrazzo aperto su via Arno. Sempre dal soggiorno si raggiunge la zona notte ove sono un bagno, un ripostiglio e due camere potenzialmente entrambe da letto. In realtà una di esse è stata manipolata e suddivisa, con elementi in cartongesso, a creare un vano uso laboratorio sartoriale e spazio accessorio a cabina armadio.

Dal soggiorno parte anche una scala interna, ripida, stretta e senza parapetto protettivo che

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

conduce al piano sottotetto superiore. Nelle parti praticabili di questo livello sono situati un bagno e due vani ottenuti suddividento lo spazio, accatastato come gioco bimbi, in 2 spazi separati mediante pareti in cartongesso.

E' presente un terzo vano ripostiglio, molto basso.

Le difformità rilevate nella geometria delle suddivisioni interne, sia la piano secondo che al piano terzo/sottotetto, sono state realizzate senza la necessaria pratica edilizia e l'aggiornamento catastale.

I locali al piano secondo, con eccezione della cucina e dei bagni, hanno pavimento in legno in alcuni punti un poco usurato. Al piano terzo abbiamo invece pavimenti in piastrelle ceramiche chiare.

I rivestimenti di bagni e cucina, anch'essi in piastrelle ceramiche, sono efficenti e di gradevole estetica.

Nel bagno al piano secondo abbiamo lavabo, water, bidet e vasca; nel bagno al piano terzo, lavabo, water, bidet e box doccia in cristallo.

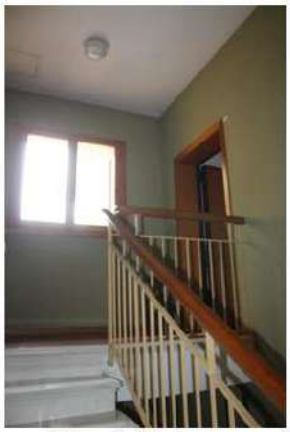


Foto 9-10: ingresso dall'esterno e dall'interno

Foto 11: soggiorno verso il camino

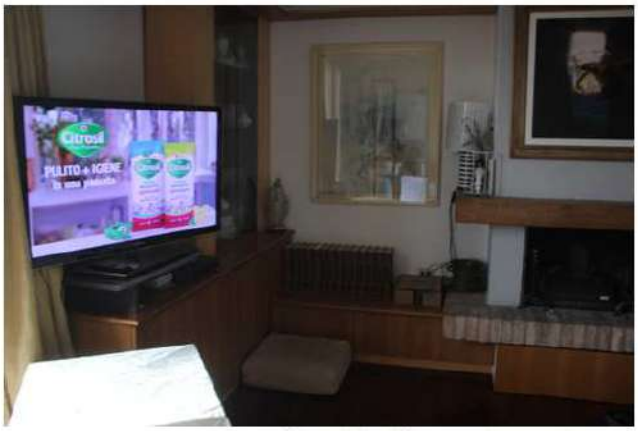


Foto 12 - 13: soggiorno vista verso l'esterno e vista verso la cucina

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

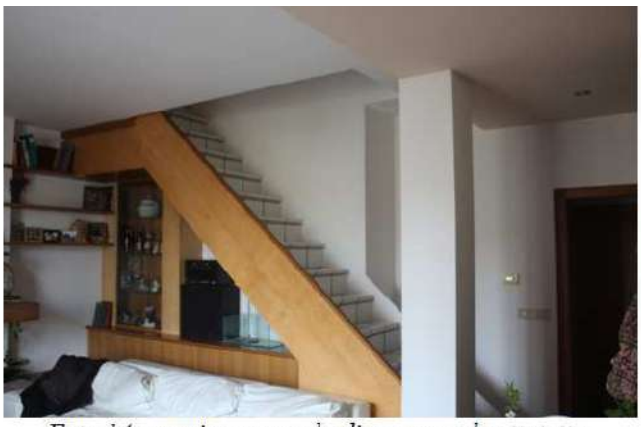


Foto 14: soggiorno - scala di accesso al sottotetto

Foto 15: cucina

Foto 16: cucina zona frigo

Foto 17 – 18: terrazzi su via Arno

Foto 19: ripostiglio

Foto 20: disimpegno notte

Foto 21 - 22: laboratorio di sartoria e cabina armadio

Foto 23: letto matrimoniale

Foto 24: terrazzo retro

Foto 25-26: bagno – vasi e vasca

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

Foto 27: ingresso piano terzo *Foto 28: bagno piano terzo*

Foto 29: spazio living piano terzo

Foto 30: letto singolo piano terzo

Foto 31: dettaglio andamento copertura

Foto 32: ripostiglio piano terzo

Foto 33: zone di piano terzo non praticabili uso solaio

La lavatrice è posizionata nel ripostiglio cieco posto al centro dell'appartamento; anche questo vano è rivestito e corredato da un lavabo per lavaggio e da un bidet.

Le porte interne sono in legno tamburato; anche gli infissi esterni sono in legno, con doppi vetri e sistema di chiusura a scuri. Questi ultimi necessiterebbero di manutenzioni.

Al piano terzo il soffitto a falde inclinate è solo rivestito in legno, in quanto la parte strutturale dell'orizzontamento è in laterocemento; le altezze di piano variano da un minimo di circa 1,55 mt ad oltre 2,70 mt al colmo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio

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

alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posta nel sottotetto e corpi scaldanti a radiatori metallici. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva, citofono; è anche presente impianto di condizionamento dell'aria con uno split al piano terzo. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione mediocre.

L'appartamento è in condizioni normali: non sono emerse problematiche particolari quali rilevanti sconnessioni, dissesti statici, umidità.

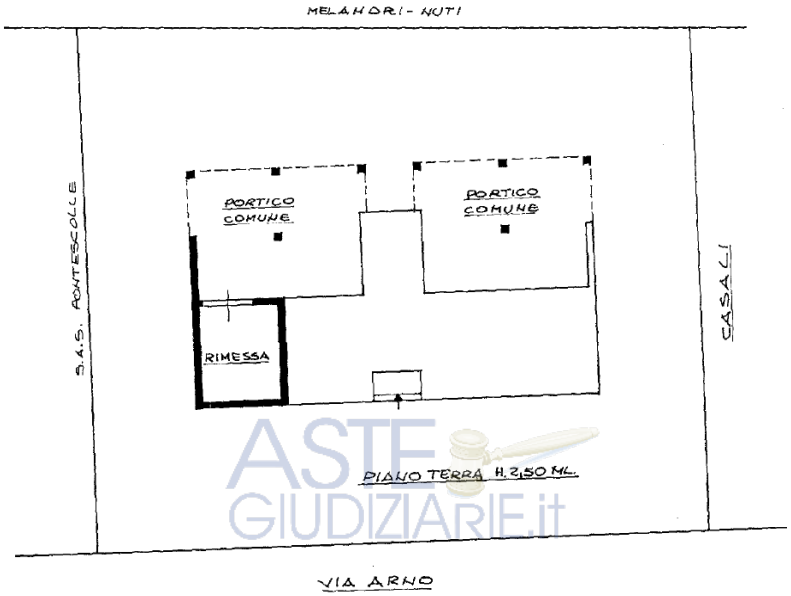


Immagine 11: estratto dalla planimetria catastale: garage al piano terra

Al piano terra è presente un locale uso garage con antistante portico comune. In realtà, per prassi consolidata, ognuno dei 4 condomini utilizza lo spazio porticato antistante il proprio garage come stallo coperto per la sosta di un secondo autoveicolo.

Sia il garage che il portico antistante sono pavimentati in cemento; il garage è ampio e può contenere, potenzialmente, autoveicoli anche di taglia medio grande; esso è accessibile attraverso portone basculante metallico ad apertura manuale. All'interno le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico. Non è stato possibile fare ulteriori accertamenti per la presenza di numerosi oggetti accatastati im modo caotico nel locale.

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

Foto 34: portico comune esterno ai garage

Foto 35: garage – interno

Al piano interrato è presente un locale uso cantina organizzato con un breve corridoio che consente di accedere ad un locale abbastanza ampio. Il vano è pavimentato in piastrelle ceramiche e tinteggiato di bianco alle pareti, in assenza di intonaco; esso attinge aria e luce naturale da un piccolo finestrotto in legno, afferente ad una bocca di lupo. La porta di ingresso è metallica. Abbiamo impianto elettrico ed è presente anche un rubinetto; non ci sono altre dotazioni impiantistiche.

Il piano ha altezza di circa 2,10 mt

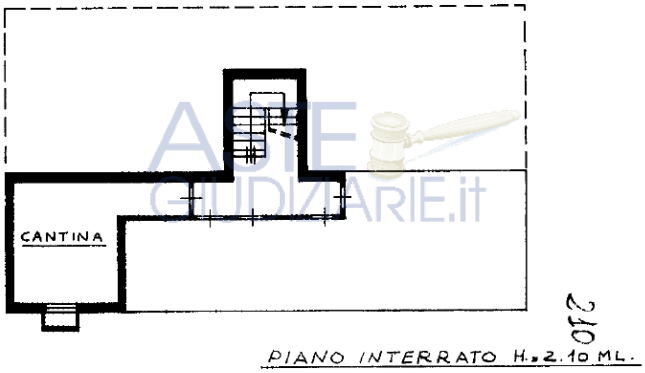


Immagine 12: estratto dalla planimetria catastale: cantina al piano interrato

Foto 36 – 37: ingresso - vista dall'esterno e dall'interno

Foto 38: rubinetto

Foto 39: finestrotto

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

Foto 40 - 41: interno della cantina

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento piano secondo	105,90 mq
Terrazzi piano secondo	26,70 mq
Appartamento piano terzo/sottotetto (parte praticabile)	66,10 mq
Garage	21,90 mq
Cantina	23,30 mq

Oltre alle parti condominiali tra cui la corte parte a giardino e parte ad area di manovra per l'accesso degli autoveicoli al garage.

Nel 2021 l'abitazione di cui al lotto 1 è stata oggetto di assegnazione in godimento della casa familiare a favore della moglie separata dell'esecutato, ivi residente unitamente al figlio. L'assegnazione è stata trascritta il 22/2/2021 all'art. 2978/2138.

Lotto 2. Trattasi di villetta autonoma con corte esclusiva e garage sita a Cesena, in prossimità del Ponte Vecchio sul fiume Savio, con affacci sulle vie Isarco, Tagliamento e Brenzaglia, in un contesto storicamente urbanizzato al bordo del centro storico. La zona è dotata di infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle vicinanze e la connessione con il centro cittadino è particolarmente efficiente.

Il complesso, edificato negli anni 70 del secolo scorso, riscontra tipologie usuali del periodo: struttura portante mista in muratura con parti in cemento armato, solai in laterocemento, murature esterne con finitura in parte in rivestimento lapideo in piastrelle grezze bianche, in parte in mattone faccia a vista; la copertura è a falde, piuttosto articolata, stante la forma planimetrica ad L del complesso, con manto di finitura in laterizio, la lattoneria è in rame.

L'unità immobiliare consta di due livelli fuori terra, più una parte interrata che occupa solo una parte del sedime edificato, uso cantina.

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

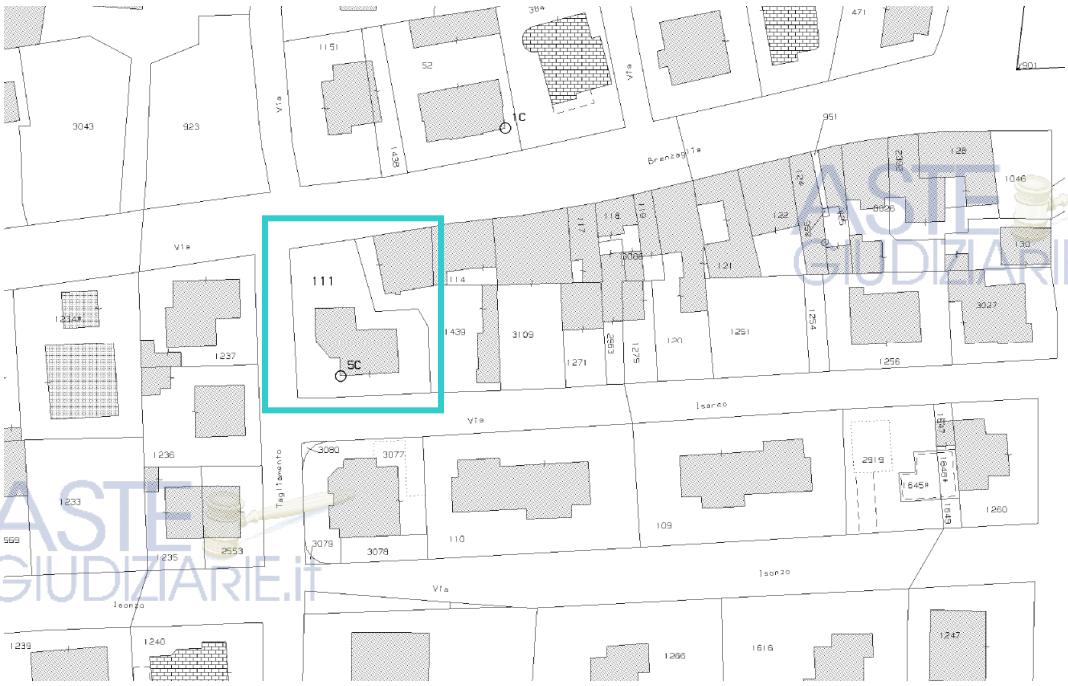


Immagine 13: estratto di mappa

Foto 42: prospetti est e sud su via Isarco

Foto 43: prospetto ovest su via Tagliamento

Foto 44: prospetto principale nord su via Brenzaglia

Foto 45: prospetto interno est

Al piano terra abbiamo una parte a portico, i garage e locali di servizio (lavanderia, centrale termica, cantine/ripostigli) oltre alla scala interna per accedere al piano superiore. A quest'ultimo livello si situa l'unità abitativa vera e propria, con sala di soggiorno, sala da

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

pranzo, cucina con retro, due bagni e tre ampie camere da letto, tutte organizzate intorno ad un disimpegno centrale.

Il fabbricato è risultato sostanzialmente conforme alla rappresentazione catastale ed amministrativa, salvo qualche leggero aggiustamento di divisori e usi, sia al piano terra, sia la piano primo.

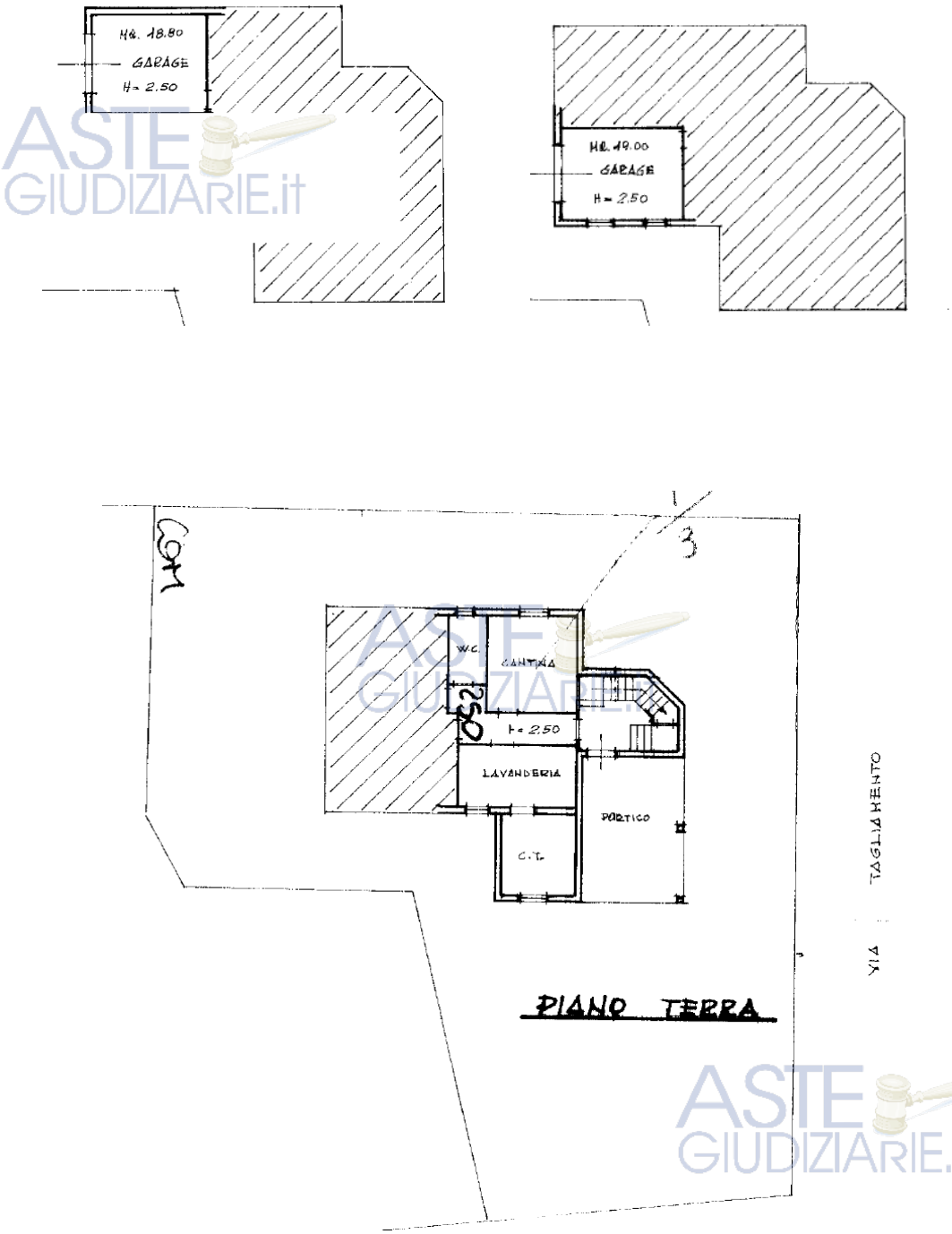
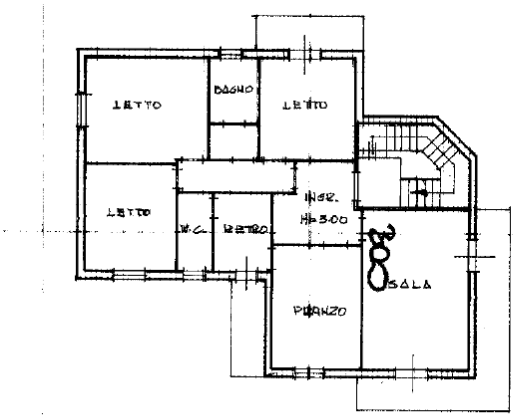
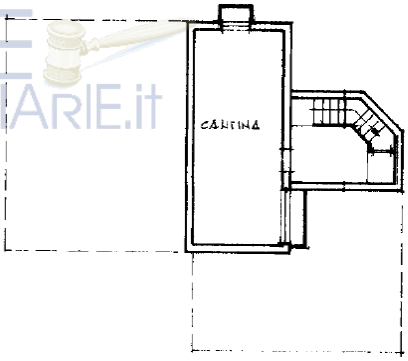


Immagine 13: estratto dalla planimetria catastale: piano terra: garage e locali di abitazione

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



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

Immagine 14: estratto dalla planimetria catastale: piano primo e cantina piano interrato

Foto 46: portico

Foto 47: disimpegno centrale piano terra

Foto 48: cantina – cucina rustica

Foto 49: bagno piano terra

Foto 50: centrale termica

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

Foto 51 – 52: lavanderia

Foto 53 - 54: i due garage

Al piano terra troviamo diverse tipologie di pavimentazione: il portico è a palladiana con elementi di pietrame di colore grigio per esterni; internamente, nel disimpegno troviamo moquette, nel bagno piastrelle ceramiche, negli altri locali di servizio piastelline in gres. Uno dei due garage è pavimentato in cemento, l'altro con piastrelle ceramiche marroni montate in diagonale. I rivestimenti del bagno e di parte della cantina/cucina rustica, in piastrelle ceramiche chiare, sono completi ed efficenti. Nel bagno al piano terra abbiamo water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo. La caldaia a metano è situata nel locale centrale termica
Gli infissi interni, a questo piano, sono in legno verniciato bianco, quelli esterni sono in legno con doppi vetri, sistema di chiusura a tapparelle e inferriate sull'esterno. Ai garage si accede attraverso basculanti metalliche ad apertura manuale.

Salendo al piano primo con scala interna a cui si accede dal portico, si raggiunge l'appartamento, un poco datato per tipologia di finiture ma pulitissimo e di particolare eleganza. A questo livello abbiamo i vani zona giorno pavimentati in moquette (sala) o in piastrelle ceramiche, mentre nella zona notte è presente legno, posato a listelli. I due bagni hanno pavimenti e rivestimenti ceramici. Anche la cucina è rivestita di piastrelle ceramiche di colore marrone.

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

Foto 55: scala interna di accesso al piano primo

Foto 56: ingresso al piano primo

Foto 57 – 58: sala soggiorno

Foto 59: cucina retro

Foto 60: bagno vicino alla cucina

Foto 61 – 62: terrazzo al piano primo

Foto 63: disimpegno centrale

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

Foto 64: camera da letto singola 1

Foto 66: secondo bagno

Foto 67: camera da letto matrimoniale

Foto 68: camera da letto singola 2

Gli infissi interni dell'appartamento al piano primo sono in legno; quelli esterni sono in legno con doppi vetri e sistema di chiusura a tapparelle.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e corpi scaldanti a vetilconvettori. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione mediocre.

L'appartamento è in condizioni buone: non sono emerse problematiche particolari quali rilevanti sconnessioni, dissesti statici, umidità.

Al piano interrato è presente un locale uso cantina abbastanza ampio, ma che occupa solo una parte del sedime edificato. Il vano è pavimentato in cemento e tinteggiato di bianco alle pareti, in assenza di intonaco, esso attinge aria e luce naturale da una bocca di lupo.

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

Abbiamo solo l'impianto elettrico; non ci sono altre dotazioni impiantistiche. Il locale manifesta qualche traccia di umidità. Il piano ha altezza di circa 2,30 mt.

Foto 69: scala di accesso alla cantina

Foto 70 – 71: cantina – interno

Il lotto è caratterizzato da una corte a giardino, ampia, seppure di forma poligonale articolata, in parte pavimentata per consentire il periplo pedonale dell'edificio e l'accesso e manovra dei veicoli che devono accede al garage. La restante parte è prevalentemente inerbita e piantumata con siepi, arbusti ed anche con alberature (pini) di alto fusto.

Di rilevo anche la recinzione, specie sul lato prospiciente la via Brenzaglia ove si apre un suggestivo accesso carrabile, coronato da colonne laterali in mattoni di impianto storico, in parte danneggiate in testata e necessitanti di manutenzione.

Foto 72: giardino lato via Brenzaglia

Foto 73: giardino lato via Tagliamento

Foto 74: giardino - parte pavimentata e accesso da via Isarco

Foto 75: giardino lato via Isarco

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

Foto 76: recinzione su via Brenzaglia e colonnato accanto all'accesso carrabile

Foto 77: recinzione su via Brenzaglia e giardino – vista dall'interno

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali e dagli elaborati architettonici, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento piano primo	165,80 mq
Terrazzo piano primo	17,70 mq
Locali di vita piano terra	64,90 mq
Portico piano terra	27,60 mq
Doppio garage piano terra	48,90 mq
Cantina e centrale termica	37,70 mq
Corte e giardino	430 mq

Lotto 3. Trattasi di appartamento, con cantina, garage, proservizi e partecipazioni agli spazi comuni, situato al piano terra di palazzina bifamiliare, sita a Longiano in via Viole, 25. La zona di collocazione del compendio – porzione pianeggiante del territorio comunale di

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

Longiano, afferente anche al comune di Gambettola - è sita nel bordo edificato ed è comodamente connessa con la rete viaria di collegamento intercomunale. Il contesto di collocazione più immediato è caratterizzato dalla presenza di edifici a prevalente destinazione produttiva, ma il sito è comunque ottimamente servito con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali, presenti nelle immediate vicinanze.

L'edificio consta di tre livelli fuori terra e del piano interrato: al piano terra abbiamo l'appartamento di cui al presente lotto, al piano interrato (che si estende solo per una porzione del sedime del fabbricato) abbiamo invece la cantina dell'appartamento, mentre ai piani primo e secondo l'appartamento di cui al lotto successivo della presente procedura.

La palazzina in cui si situano i due appartamenti, seppure di impianto datato, è stata recentemente, gradevolmente e radicalmente ristrutturata, nel 2004.

Foto 78: prospetto ovest su via Viole

Foto 79: prospetto sud su via Emilia

Foto 80: dettaglio portico anteriore

Foto 81: prospetti est e nord verso l'interno del lotto

Il fabbricato, planimetricamente di forma pressoché quadrata è organizzato in modo molto semplice; la struttura portante è in cemento armato con solai di piano in laterocemento, copertura in legno e manto in laterizio; le specchiature esterne sono intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo, rigate a livello di piano da pensiline in cemento armato faccia a vista. Anteriormente è presente un ampio porticato che affaccia sul giardino.

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

Intorno all'edificio sono presenti spazi pertinenziali comuni alle unità immobiliari insediate nel complesso, adibiti in parte a giardino inerbito e piantumato con arbusti e piante di alto fusto, in parte ad area di manovra pavimentata per l'accesso ai garage ed al magazzino.

Foto 82 – 83: giardino antistante l'edificio

Foto 84: corte pavimentata tra edificio abitativo, proservizi e magazzino

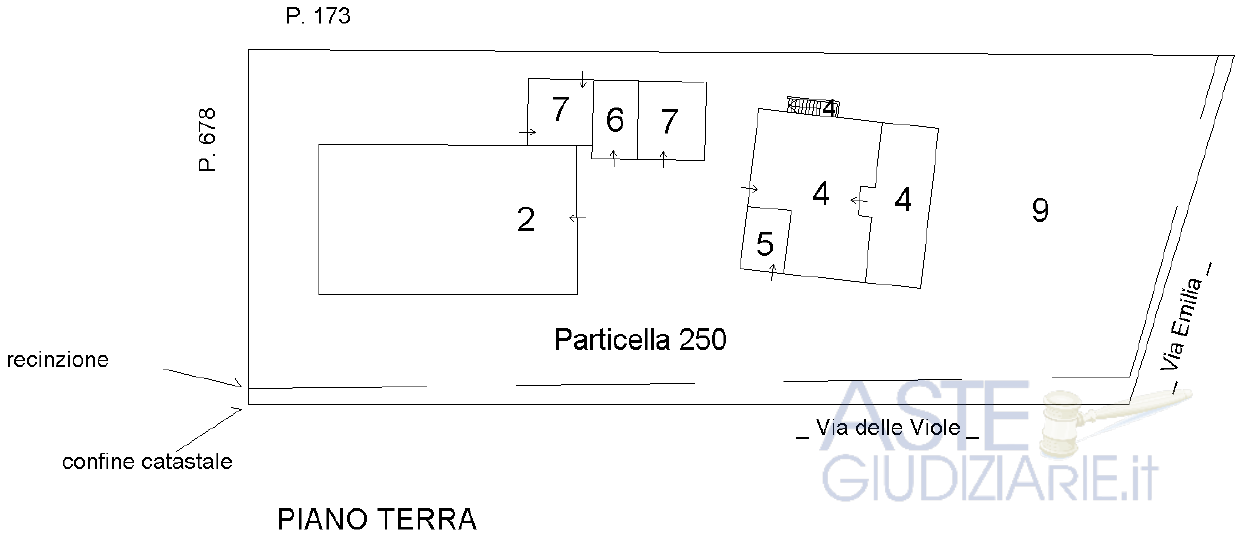


Immagine 15: estratto dal quadro dimostrativo del complesso – organizzazione degli spazi al piano terra

L'unità di cui al presente lotto 3, comprende i subalterni 4 e 7.

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

Gli immobili di cui ai subalterni 5 - 6 e 7 sono stati fatti oggetto di assegnazione di casa familiare a favore della figlia dell'esecutato, a seguito di verbale di separazione consensuale (ora divorzio) sottoscritto unitamente all'ex marito, omolgato dal Tribunale di Forlì il 20/9/2017 rep. 2392 e trascritto successivamente a Forlì il 2/11/2017 art. 11152. Sulla prima trascrizione fu annotata Riserva di Agenzia delle Entrate in quanto veniva assegnata abitazione di proprietà altrui, ma, seguito di reclamo accolto, si provvide alla completa trascrizione del vincolo il 7/3/2018 con annotazione 739.

Ai fini della suddivisione dei lotti si considera prevalente l'aspetto tecnico impiantistico, rispetto all'aspetto giuridico rappresentato dall'assegnazione del sub 7 e ciò per le seguenti ragioni:

- Separare dalla disponibilità del compendio assegnato gli immobili di cui al sub 7 non limita in alcun modo l'uso dei restanti beni censiti ai sub 5 e 6.
- Assegnare al lotto 3 in abbinamento con l'appartamento sub 4 anche il garage con proservizi di cui al sub 7, permette di assegnare ad ogni lotto una unità immobiliare residenziale con un proprio garage, in linea con le vigenti normative,
- Assegnare al lotto 3 i locali di cui al sub 7 consente di evitare di dover effettuare tutta una serie di opere impiantistiche necessarie a separare gli impianti termico, elettrico e di aspirazione centralizzata con necessità anche di riposizionare la caldaia ed il punto di raccolta dell'aspirato. L'importo presunto di tali opere, comprese assistenze murarie e rilascio delle nuove certificazioni di conformità, si ritiene assommi a circa 10.000,00 €, somma che, con questo tipo di assegnazione, non è invece necessario impiegare.

Ciò premesso si assegna al presente lotto 3, l'appartamento di cui al sub 4 ed il garage con proservizi di cui al sub 7, peraltro connesso con detto appartamento per impianti (riscaldamento e aspirazione centralizzata), ancorché, come più volte evidenziato, anche il sub 7 sia oggetto di assegnazione familiare.

L'appartamento di cui al sub 4 ha due ingressi, uno anteriore dal portico ed uno posteriore, mentre per la cantina l'accesso avviene dall'esterno, con scala posta sul prospetto est.

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

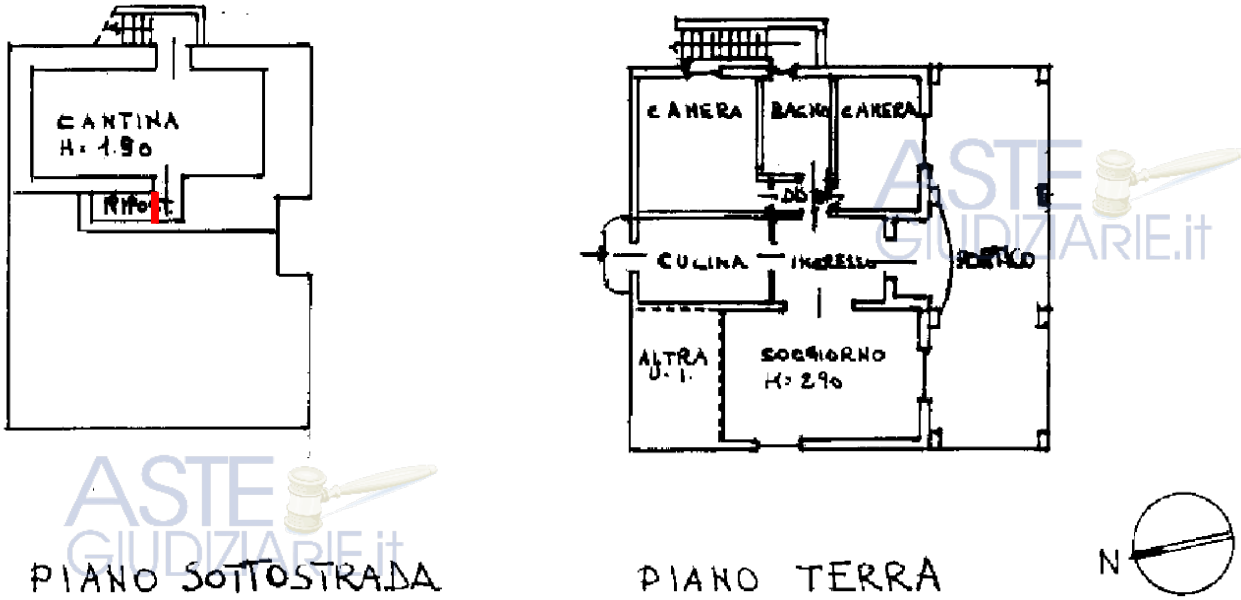


Immagine 16: estratto dalla planimetria catastale dell'appartamento

L'appartamento consta di ingresso – disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola.

L'unità è caratterizzata da particolari e componenti edilizi curati e di buona qualità estetica: i pavimenti sono in ceramica nelle zone di uso diurno ed in legno a listoni nelle camere da letto e nella zona notte.

I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche di cromatismo coordinato con le altre finiture dei rispettivi vani.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato bianco con decoria bugne e cornici; anche gli infissi esterni sono in legno, con doppi vetri, zanzariere e sistema di chiusura a scuri.

Nel bagno abbiamo lavabo, water, bidet e box doccia in cristallo a pianta circolare.

La lavatrice è posizionata nel corpo a servizi, esterno all'abitazione, più precisamente nel bagno adiacente al garage 2; nello stesso vano è anche presente la caldaia che alimenta il riscaldamento dell'appartamento e della lavanderia-cucina riustica,

E' presente un sobrio camino in soggiorno.

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

Foto 85: ingresso da portico

Foto 86: cucina ed ingresso retro

Foto 87: camera da letto singola

Foto 88: camera da letto matrimoniale

Foto 89: bagno

Foto 90: disimpegno zona notte

Foto 90 – 91: soggiorno

Foto 92: accesso alla cantina

Foto 93 – 94: interno cantina e dettaglio ripostiglio

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

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posta nel proservizio. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva, citofono, aspirazione centralizzata; è anche presente predisposizione all'installazione dell'impianto di condizionamento dell'aria. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione buono.

L'appartamento è in condizioni buone: internamente sono state rilevate alcune crepe nell'intonaco in corrispondenza della finestra sud del soggiorno; non sono emerse altre problematiche particolari. Nel plafone del portico sono stati presenti tracce di umidità ed alcuni distacchi di tinteggiatura, dovuti, presumibilmente, ad un deterioramento dell'efficienza del sistema impermeabilizzante e/o di convogliamento delle acque meteoriche, del soprastante terrazzo.

Al piano interrato è presente un locale uso cantina organizzato con accesso da scala esterna. Si tratta di unico vano, abbastanza ampio, di altezza pari a circa 190 cm. Il vano è pavimentato in cemento, è privo di intonaco e tinteggiatura con pareti in cemento a vista. All'interno è stato rilevato unicamente l'impianto elettrico.

Abbinato all'appartamento, è anche parte di un corpo di fabbrica autonomo, individuata al sub 7, tale edificio, monopiano a struttura portante in muratura, è situato nella corte comune, immediatamente a nord della palazzina bifamiliare, Questo fabbricato ospita due garage (di cui uno, individuato come garage 2, assegnato al presente lotto), un bagno, una lavanderia – cucina rustica ed un ulteriore bagno con antibagno spogliatoio, funzionale all'attività produttiva insediata nel magazzino di cui al successivo lotto 5.

L'uso di questi spazi è, al momento, promiscuo, essendo essi riconducibili alla medesima compagine proprietaria degli appartamenti e del magazzino; in tal senso essi verranno illustrati per l'uso effettivo.

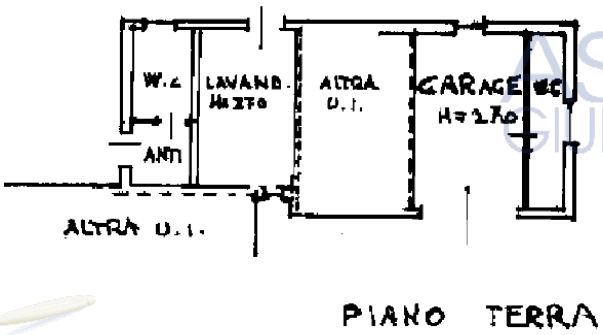


Immagine 17: estratto dalla planimetria catastale del proservizio e garage

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

Foto 95: proservizio – prospetto principale ovest sulla corte

Foto 96: proservizio – prospetto est sul retro

Foto 97: ingresso garage 2

Foto 98: interno garage 2

Foto 99-100: bagno a fianco del garage 2 con caldaia

Foto 101: struttura della copertura del proservizio

Foto 102 – 103: lavanderia cucina rustica

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

Foto 104-105: bagno nord e antibagno spogliatoio

Foto 106: umidità nelle pareti sud del fabbricato

Il garage 2 è pavimentato in piastrelle ceramiche, intonacato e tinteggiato alle pareti, è dotato di portone potenzialmente carrabile prospiciente la corte interna comune pavimentata e di finestratura sul lato opposto. E' presente impianto elettrico ed idrico sanitario nel bagno adiacente, ove è anche posizionata la lavatrice e la caldaia che alimenta sia l'appartamento, sia la lavanderia/cucina rustica sita nel presente corpo di fabbrica. Nel bagno sono presenti lavabo, water, bidet e box doccia. Nel garage è anche collocato il dispositivo per l'aspirazione centralizzata dell'appartamento, con il bidone di raccolta dell'aspirato. Il locale principale viene utilizzato come spazio di sgombero.

La lavanderia, con accesso sul fronte est, di fatto una seconda cucina, è un locale pavimentato in piastrelle ceramiche, intonacato al civile, tinteggiato di colore bianco, con parti dotate di rivestimento, anch'esso in piastrelle ceramiche. In esso sono presenti impianto elettrico, idrico sanitario, impianto del gas; c'è anche un piccolo camino. Il locale è altresì riscaldato mediante radiatore metallico collegato alla caldaia che alimenta anche l'appartamento.

L'ultimo vano posto all'estremità nord del proservizio è utilizzato come bagno – spogliatoio a servizio dell'attività insediata nel magazzino. Essendo tali presidi obbligatori per una attività produttiva, qualora si intenda continuare tale esercizio nell'immobile assegnato al lotto 5, occorrerà o pattuire una locazione per tale singolo locale, dotato comunque di accesso autonomo, oppure ricavare tali spazi ex novo all'interno del magazzino.

Trattasi di vano di dimensione limitata: la parte a bagno, con lavabo, water e bidet, è pavimentata e rivestita in modo efficiente con piastrelle ceramiche; nella parte a spogliatoio semplicemente intonacata e tinteggiata è presente un lavandino. C'è impianto elettrico ed un boyler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il proservizio, specie sul lato sud, molto prossimo all'abitazione e scarsamente soleggiato, è interessato da fenomeni di umidità, presumibilmente per risalita dalle fondazioni che hanno

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

compromesso l'efficienza della tinteggiatura esterna.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento piano terra	104,50 mq
Portico	45,00 mq
Cantina	23,50 mq
Garage	16,50 mq
Lavanderia – cucina rustica	12,60 mq
Bagno a fregio del garage 2	7,80 mq
Bagno spogliatoio lato nord	9,30 mq

oltre alle parti condominiali in corte.

Lotto 4. Trattasi di appartamento, con cantina e partecipazioni agli spazi comuni, situato al piano primo e secondo di palazzina bifamiliare, sita a Longiano in via Viole, 25, già illustrata brevemente nel precedente paragrafo dedicato al lotto 3 che si richiama integralmente per la parte generale di descrizione dell'immobile complessivo (foto 78 – 81).

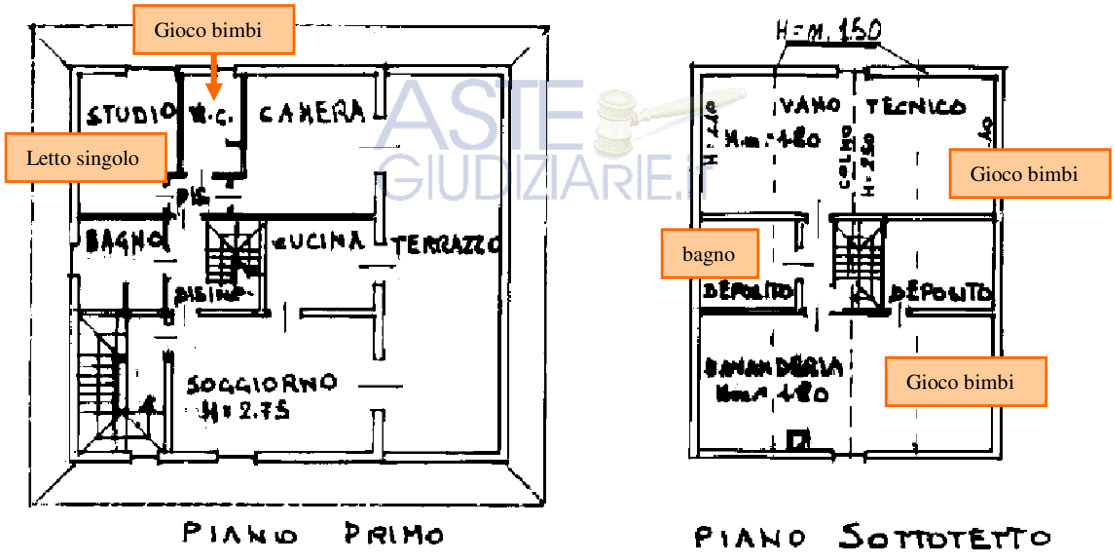


Immagine 18: estratto dalla planimetria catastale dell'appartamento

L'appartamento si sviluppa su due piani (primo e secondo/sottotetto) con accesso da portoncino posto sul prospetto ovest dell'edifcio che consente di accedere a vano scale esclusivo. Al piano primo abbiamo un ampio soggiorno, una cucina, il bagno, un piccolo disimpegno funzionale alla zona notte ove sono una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola ed una piccola stanza interna, accatastata come bagno ma in

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

realtà utilizzata come spazio gioco bimbi.

Con scala interna, tortuosa e non particolarmente comoda si accede al sottotetto, ove sono presenti due ampi locali uso gioco bimbi, un bagno (accatastato come deposito) ed un ripostiglio. A questo piano, con copertura in legno le altezze variano da 120 a 250 cm.

Anche questa unità, similmente a quella del piano terra, è caratterizzata da particolari e componenti edilizi curati e di buona qualità estetica: i pavimenti sono in ceramica nelle zone di uso diurno ed in legno a listoni nelle camere da letto, e nella zona notte; i rivestimenti dei bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche di cromatismo coordinato con le altre finiture. E' presente un sobrio camino in soggiorno.

Foto 107: ingresso piano terra

Foto 108: cucina

Foto 109: disimpegno

Foto 110 – 111: soggiorno

Foto 112 – 113: terrazzo su portico

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

Foto 114: scala interna

Foto 115: bagno piano primo

Foto 116: gioco bimbi

Foto 117: camera da letto matrimoniale

Foto 118: camera da letto singola

Foto 119 – 120: spazio gioco bimbi sottotetto

Foto 121 – 122: bagno piano secondo/sottotetto

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

Foto 123: altro spazio gioco bimbi sottotetto

Foto 124-125: ripostiglio – intero ed ingresso

Foto 126: disimpegno accesso al sottotetto

Foto 127: dettaglio struttura copertura

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato bianco con decori, al piano sottotetto alcune porte sono a scomparsa tipo "Scrigno"; anche gli infissi esterni sono in legno, con doppi vetri, zanzariere e sistema di chiusura a scuri al piano primo, mentre al piano secondo abbiamo lucernai in falda, unitamente a finestrature di forma rotonda in prossimità del colmo.

Nel bagno al piano primo abbiamo lavabo, water, bidet e box doccia circolare in cristallo, in quello al piano secondo lavabo, water, bidet e vasca idromassaggio.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posta nel sottotetto. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva, citofono, aspirazione centralizzata, condizionamento dell'aria. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione buono.

L'appartamento è in condizioni buone, non sono emerse né sono state segnalate problematiche particolari quali dissesti, crepe, tracce di umidità.

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

Abbinato all'appartamento nel lotto 4, è anche il garage, censito al sub 6, facente parte del un corpo di fabbrica autonomo, monopiano a struttura portante in muratura, situato nella corte comune, immediatamente a nord della palazzina bifamiliare.

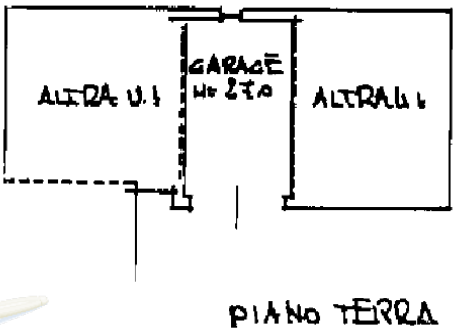


Immagine 19: estratto dalla planimetria catastale del proservizio e garage

Foto 128: garage 1 - ingresso

Foto 129: garage 1- interno

Il garage 1 è pavimentato in piastrelle ceramiche, intonacato e tinteggiato alle pareti, è dotato di portone potenzialmente carrabile prospiciente la corte interna comune pavimentata e di finestratura sul lato opposto. Sono presenti impianto elettrico e impianto di raffrescamento mediante condizionamento. E' qui collocato anche il dispositivo per l'aspirazione centralizzata dell'appartamento di cui al presente lotto con il bidone di raccolta dell'aspirato. Esso viene saltuariamente utilizzato come deposito per uova (prodotto commercializzato nel magazzino di cui al successivo lotto 5) ma è sostanzialmente libero e riutilizzabile come garage senza alcuna opera.

Il proservizio, specie sul lato sud, molto prossimo all'abitazione e scarsamente soleggiato, è interessato da fenomeni di umidità, presumibilmente per risalita dalle fondazioni che hanno compromesso l'efficienza della tinteggiatura esterna.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

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

Appartamento piano primo	106,90 mq
Appartamento piano secondo/sottotetto	106,90 mq
Terrazzo	28,90 mq
Garage	16,50 mq

oltre alle parti condominiali in corte.

Lotto 5. Trattasi di manufatto monopiano a destinazione produttiva, ove è attualmente insediata una ditta per confezionamento e commercializzazione di uova, sito a Longiano in via Viole, 25, ed affacciato alla corte comune su cui prospettano anche gli edifici di cui ai precedenti lotti 4 e 5.

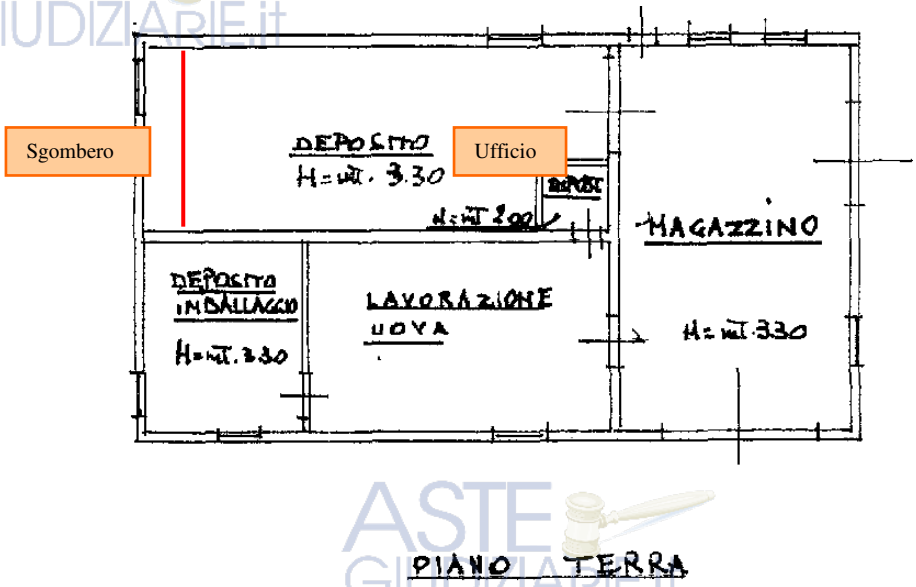


Immagine 20: estratto dalla planimetria catastale del magazzino

Foto 130: magazzino – prospetto principale sud sulla corte

Foto 131: magazzino - prospetto retro est

L'edificio, di impianto datato, anche se recentemente in parte ristrutturato, all'interno e nei fronti ovest e sud, ha architettura meramente funzionale all'insediata attività produttiva. La struttura portante è in muratura, le pareti sono intonacate e, solo in parte, tinteggiate, la copertura è a falde in laterocemento con manto in laterizio, la lattoneria è in rame.

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

Foto 132: magazzino – prospetto nord

Foto 133: magazzino - prospetto ovest

Foto 134: spazio magazzino

Foto 135: spazio deposito

Foto 136: sgombero

Foto 137: spazio lavorazione uova

Foto 138: ripostiglio ufficio

Foto 139: spazio deposito imballaggi con cella frigorifera

Foto 140: spazio magazzino – particolare infisso

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

L'unità consta di 4 macrovani a destinazione produttiva o di magazzino, più uno spazio sgombero, grezzo ed intasato di materiale, posto in fondo al locale deposito ed un piccolo vano cieco interno, accatastato come ripostiglio ma in realtà adibito a punto ufficio; questi spazi, funzionali all'attività insediata, sono tra loro connessi attraverso aperture prive di infisso. Le pareti internamente sono intonacate e tinteggiate con pitture lavabili. Gli infissi esterni sono dotati di inferriate mentre i portoni d'accesso carrabili sono a struttura metallica con specchiature in pannelli coibentati. L'edificio è dotato di impianto elettrico con prese di potenza, impianto di condizionamento/controllo della temperatura, impianto idrico sanitario, attacco telefonico e sistema d'allarme. Nel locale deposito/imballaggio è collocata una cella frigorifera amovibile.

Il fabbricato è in condizioni buone, non sono emerse né sono state segnalate problematiche particolari quali dissesti, crepe, tracce di umidità.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Magazzino 195,60 mq

oltre alle parti condominiali in corte.

Lotto 6. Trattasi di porzione di terreno pianeggiante, recintata, dotata di accesso carrabile diretto sulla via Emilia, ottenuto mediante arretramento della recinzione rispetto al confine della proprietà, congegnato onde consentire la collocazione di stradello di accesso, che serve anche le proprietà adiacenti. Per tale situazione è costituita esplicita servitù riportata nell'atto con cui l'esecutato ha acquisito l'area, rogato in data 5/5/1994 dal notaio Antonio Porfiri di Cesena, rep. 99344, e trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 19/5/1995,

La parte sud del terreno, più prossima all'abitazione, è attualmente adibita a giardino inerbito e piantumato con alberature anche di alto fusto, siepi ed arbuusti; la parte nord, sul retro, è invece praticamente libera ed utilizzata a spazio per animali da cortile: le due parti sono separate da un'alta siepe.

Nella zona retro, adibita a spazio per animali di bassa corte, è presente anche un capanno metallico appoggiato su platea in cemento: tale manufatto non risulta annotato né catastalmente, né amministrativamente, ed è, pertanto, da considerarsi abusivo.

Il terreno, urbanisticamente, ha capacita edificatoria a destinazione produttiva.

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

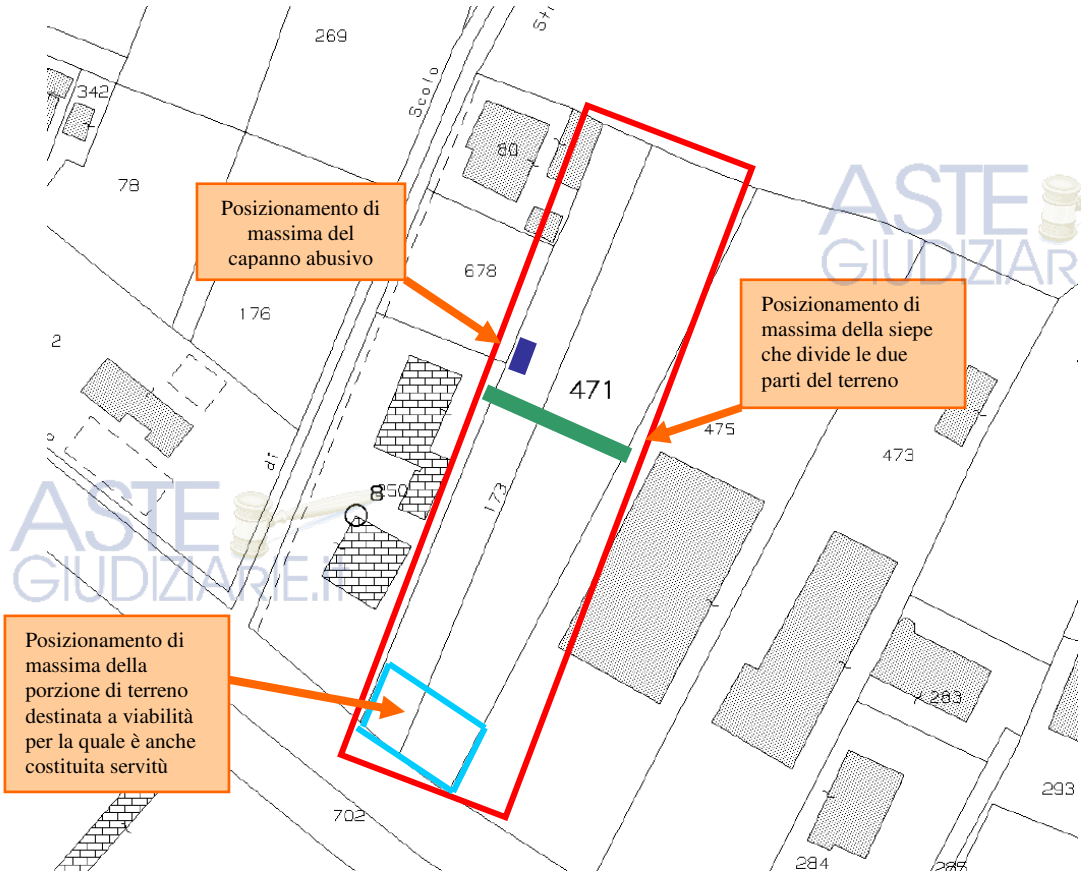


Immagine 21: estratto dalla mappa catastale, con evidenziazione del terreno

Foto 141: porzione di terreno adibita a giardino, vista verso nord

Foto 142: porzione di terreno adibita a giardino vista verso sud – sullo sfondo accesso carrabile

Foto 143: porzione di terreno lasciata per animali da corte

Foto 144: manufatto abusivo nella parte di terreno retro

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

Immagine 22: organizzazione della recinzione e del passo carraio lungo la via Emilia

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle visure catastali – è così articolata:

Terreno, compresa parte ad uso pubblico per viabilità 3.033 mq

2) PROPRIETÀ IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROVENIENZA

2.1) PROPRIETA'

LOTTO 1: I beni pignorati risultano in piena proprietà dell'esecutato e ad esso catastalmente correttamente intestati.

LOTTO 2: I beni pignorati risultano in proprietà dell'esecutato per la quota di 2/9 come nell'intestazione risultante al Catasto.

LOTTO 3-4-5: I beni pignorati risultano in piena proprietà dell'esecutato per la quota di 6/8 e proprietà per 2/8 in regime di comunione legale dei beni con la consorte sig.ra Ventrucci Elide come nell'intestazione risultante al Catasto, conformemente a quanto indicato al precedente punto 2.2. Relativamente a tale aspetto la situazione è meritevole di un approfondimento in quanto l'acquisto della quota del bene pari a 2/8 da parte dei coniugi avvenne per donazione definita da atto pubblico del 25/1/1985, trascritto all'art. 1175 il 13/2/1985.

Come evincibile dall'estratto di matrimonio dell'esecutato, i coniugi, con atto del 5/5/1994 a rogito del Notaio Antonio Porfiri di Cesena, scelsero il regime patrimoniale della

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

separazione dei beni. Tale formalità apre un problema interpretativo in ordine al regime patrimoniale cui assoggettare i beni oggetto di compravendita nella precedente fase di comunione.

Il catasto mantiene l'intestazione segnalando la quota di proprietà ancora in comunione di beni; il dott. Del Gaudio, nella propria relazione, riscontra tale intestazione e non cita, ancorché trascritto, l'atto con cui i coniugi hanno optato per il regime patrimoniale di separazione, peraltro applicato nella successiva compravendita del terreno di cui al lotto 6.

Relativamente a tale controverso aspetto lo scrivente si limita a riproporre l'intestazione catastale, riscontrata dal Dott. Del Gaudio, evidenziando lo status particolare dell'assetto proprietario del bene e rinviando ad altri, anche al Delegato, le determinazioni del caso.

LOTTO 6: I beni pignorati risultano in piena proprietà dell'esecutato e ad esso catastalmente correttamente intestati.

2.2) TITOLO DI PROVENIENZA

I dati relativi ai titoli di provenienza dei beni sono stati verificati confrontando i vari atti reperiti con i dati desunti dalla certificazione notarile redatta dal dott. Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini il 23/11/2018.

LOTTO 1: **PRIMA COMPRAVENDITA** – Atto del 27/6/1984, rogato dal notaio Paolo Giunchi di Cesena, rep. 29577/10903, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 25/7/1984, all'articolo 6045. Venditore: Casali Fernando (nato a Homecourt – Francia il 31/7/1924). Mediante tale atto l'esecutato acquisiva la nuda proprietà del bene in regime di separazione dei beni. L'usufrutto era invece acquisito dalla madre dell'esecutato.

L'oggetto di compravendita è un appartamento di civile abitazione più vano uso autorimessa siti in edificio condominiale di via Arno, all'epoca denunciati al N.C.E.U. con Schede ricevuta nr. 5911 e 5912 del 18/11/1983 con i relativi diritti condominiali in ragione di 251/1000 sulle parti comuni dell'edificio che insisteva sulle particelle censita al NCT di Cesena , al foglio 146 mappali 557 e 562. Nella nota di trascrizione del presente atto è stata indicata come superficie complessiva del terreno 752 mq invece dei corretti 772 mq.

Successivamente alla compravendita del 1984 l'unità subi le seguenti modifiche catastali in ragione dell'avvenuta edificazioned el fabbricato all'interno del lotto:

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

Da Catasto le suddette Schede n. 5911 e 5912 del 18-11-1983 diventano:
Foglio **146** p.lla **562 sub. 4** A/3 cl. 4 vani 7
Foglio **146** p.lla **562 sub. 5** C/6 cl. 3 mq. 19.

Al C.T. con tipo mappale del 08-11-1983 n. 83012.1/1983 - in atti dal 20-07-2001
Foglio 146 p.lla 562 mq. 17
soppresso e unito a p.lla 557 di mq. 755
che si ricarica in:
Foglio **146** p.lla **557** mq. 772 ente urbano.

Al N.C.E.U. con variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 07-12-2004 n. 16744.3/2004
Foglio 146 p.lla 562 sub. 4 A/3 cl. 4 vani 7
Foglio 146 p.lla 562 sub. 5 C/6 cl. 3 mq. 19
soppressi diventano:
Foglio **146** p.lla **557 sub. 4** A/3 cl. 4 vani 7
Foglio **146** p.lla **557 sub. 5** C/6 cl. 3 mq. 19.

Immagine 23: estratto dalla relazione notarile del dott. Del Gaudio – vicende catastali del lotto 1

LOTTO 1: SECONDA COMPRAVENDITA – Atto del 17/12/2014, rogato dal notaio Antonella Odierna di Cesena, rep. 6491/4359, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 9/1/2015, agli articoli 209 e 211 in quanto con detto atto:

- In primo luogo, si rettificava il precedente atto del notaio Giunchi del 25/7/1984, in quanto l'usufruttuaria era indicata con nominativo non corrispondente per mero errore materiale in tale atto.
- In secondo luogo l'usufruttuaria rinunciava, semplicemente e senza alcun corrispettivo, all'usufrutto sulle unità immobiliari di cui al lotto 1 a favore del figlio, gia nudo proprietario, che quindi diveniva pieno proprietario del bene in regime di separazione dei beni.

LOTTO 2: **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** – Per morte del padre dell'esecutato deceduto in data 24/11/1984, registrata a Cesena il 20/11/1985 vol 527 n.67 il bene di cui al lotto 2 viene assegnato alla moglie ed ai figli secondo le seguenti quote: esecutato: proprieta' per 2/9 bene personale; prima sorella dell'esecutato: proprieta' per 2/9; seconda sorella dell'esecutato: proprieta' per 2/9 e madre dell'esecutato: proprieta' per 3/9.

In data 3/6/1985 è stata anche trascritta a Forlì all'art. 3355, l'accettazione di eredità con benenficio d'inventario (atto ricevuto in data 10/5/1985 dal Cancelliere della Pretura di Cesena ed iscritto al nr. 14/85 Registro Successione p.1) in favore della sorella, all'epoca

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

minorenne, rappresentata dalla madre esercente la potestà.

LOTTI 3, 4 e 5: L'esecutato ottiene l'attuale assetto proprietario per gli immobili di cui ai lotti 3, 4 e 5 per fasi: prima acquisisce per donazione del padre la nuda proprietà di ¾ del bene, indi l'ulteriore ¼ di nuda proprietà viene acquisita dalla sorella per compravendita in regime di comunione legale dei beni con la moglie.

In ordine alla situazione della parte di proprietà di 2/8 in regime di comunione legale si rimanda anche alle pagine 47 e seguenti della presente relazione, per considerazioni in merito .

Infine, per riunione di usufrutto, a seguito della morte del padre beneficiario, intervenuta il 17/6/1986, l'esecutato acquisisce l'intera proprietà del bene di cui 2/8 in regime di comunione legale con la consorte. Tali passaggi sono meglio e più accuratamente descritti nella relazione notarile del dott. Del Gaudio di Rimini di cui si allega di seguito lo stralcio relativo.

Art. 1174 del 13-02-1985: Atto pubblico del 25-01-1985 del Not. D'Ausilio Alfredo di Cesena rep. 19603/736, ivi registrato l'11-02-1985 al n. 397 vol. 1, mediante il quale:

[redacted]

riservandosi l'usufrutto vitalizio con dispensa da cauzione ed inventario, ha donato ai figli:

- [redacted]

  il quale accetta la nuda proprietà per 3/4

- [redacted]

  la quale accetta la nuda proprietà per 1/4

il fabbricato destinato ad abitazione di tipo agricolo, piano terra e primo con annessi servizi e magazzino e corte scoperta di mq. 1.998 circa (superficie totale mq. 2.387) il tutto sito in Longiano (Fc) alla Via Viole n. 25 riportato nel N.C.E.U.
Foglio 8 p.lla 250 sub. 1 e p.lla 250 sub. 2 senza classamento né consistenza né rendita catastale.
Altro appezzamento di terreno in Longiano Foglio 3 omissis...

Il suddetto atto di donazione è annotato a margine da art. 4858 del 27-04-2007 con il quale si rettifica il terreno il Longiano al Foglio 3 omissis...

Al N.C.E.U. a seguito di classamento del 18-10-1991
Foglio **8** p.lla **250 sub. 1** diventa A/3 cl. 3 vani 10
Foglio **8** p.lla **250 sub. 2** diventa C/2 cl. 3 mq. 170.

Immagine 24a: estratto dalla relazione del dott. Del Gaudio – cronistoria acquisizione lotti 3, 4 e 5 – prima parte

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

Art. 1175 del 13-02-1985: Atto del 25-01-1985 del Not. D'Ausilio Alfredo di Cesena rep. 19604/737, ivi registrato l'11-02-1985 al n. 398 vol. 1, mediante il quale:

[redacted]

ha ceduto e trasferito la nuda proprietà pari ad 1/4 in favore dei coniugi:

- [redacted]
-

i quali acquistano in regime di comunione legale il fabbricato sito in Longiano alla Via Viole n. 25 riportato nel N.C.E.U.
Foglio 8 p.lla 250 sub. 1 e p.lla 250 sub. 2.
Altro appezzamento di terreno in Longiano Foglio 3 omissis...

Il suddetto atto di donazione è annotato a margine da art. 4859 del 27-04-2007 con il quale si rettifica il terreno il Longiano al Foglio 3 omissis...

In data 17-06-1986 è deceduto l'usufruttuario [redacted] (voltura n. 6723.1/1987).
A seguito della riunione di usufrutto alla nuda proprietà, i beni immobili hanno la seguente intestazione:

[redacted]

Al N.C.E.U. con ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione del 07-10-2005 n. 17775.1/2005
Foglio 8 p.lla 250 sub. 1 A/3 vani 10
Foglio 8 p.lla 250 sub. 3 bene comune non censibile
soppressi creano:
Foglio **8** p.lla **250 sub. 4** A/3 cl. 3 vani 5,5 piano S1-T
Foglio **8** p.lla **250 sub. 5** A/3 cl. 3 vani 6 piano T-1-2
Foglio **8** p.lla **250 sub. 6** C/6 cl. 2 mq. 15 piano T
Foglio **8** p.lla **250 sub. 7** C/6 cl. 2 mq. 39 piano T
Foglio **8** p.lla 250 sub. 8 (poi diventa p.lla **250 sub. 9** corte B.C.N.C.).

Al C.T. con frazionamento del 10-07-2018 n. 44515.1/2018
Foglio 87 p.lla 250 mq. 2.387 ente urbano
frazionato si ricarica in:
Foglio **8** p.lla **250** mq. 1.775 ente urbano
Foglio 8 p.lla 678 mq. 612 (al N.C.E.U. area urbana).

Immagine 24b: estratto dalla relazione del dott. Del Gaudio – cronistoria acquisizione lotti 3, 4 e 5 – seconda parte

LOTTO 6: **COMPRAVENDITA** – Atto del 5/5/1994, rogato dal notaio Antonio Porfiri di Cesena, rep. 99344, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 19/5/1995, agli articoli 3802 e 3803. Venditore: Scaini Learco (nato a Moglia (Mn) il 14/2/1935). Mediante tale atto l'esecutato acquisiva la proprietà del bene in regime di separazione dei beni.

2.2.1) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Lotto 1: Dagli atti di compravendita non si evincono vincoli e patti particolari relativi all'immobile pignorato. Si evidenzia che, per le proprietà del presente lotto, successivamente agli atti di acquisizione e di pignoramento, è intervenuta una

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

assegnazione giudiziale familiare a seguito di separazione coniugale (vedi successivo paragrafo 8.3 relativo ai vincoli gravanti sul lotto).

Lotto 2: Dall'atto di successione non si evincono vincoli e patti particolari relativi all'immobile pignorato.

Lotto 3: Dai vari atti di donazione o compravendita non si evincono vincoli e patti particolari relativi all'immobile pignorato.

Lotto 4: Dai vari atti di donazione o compravendita non si evincono vincoli e patti particolari relativi all'immobile pignorato. Si evidenzia che, per le proprietà del presente lotto, successivamente agli atti di acquisizione, è intervenuta una assegnazione giudiziale familiare a seguito di separazione coniugale.

Lotto 5: Dai vari atti di donazione o compravendita non si evincono vincoli e patti particolari relativi all'immobile pignorato.

Lotto 6: Nell'atto di compravendita viene altresì costituita servitù di passaggio di seguito meglio descritta dal dott. Del Gaudio con estratto dalla relazione notarile

> Con il suddetto atto si è costituita servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo e senza limitazione di modo e di ora a carico dei terreni come sopra acquistati ed a favore della restante proprietà del venditore. La larghezza del terreno asservito è di ml. 10 circa a partire dal ciglio della Via Emilia e corrente lungo tutto il fronte dei due terreni in Longiano Foglio 8 p.lle 173 – 471 (così come indicato con velatura gialla senza reticolo e con la lettera "p" nella planimetria di P.R.G. allegato sub. "B" al presente atto). Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di detta area, come pure qualsiasi altra spesa, saranno a carico del fondo dominante per 2/3 e del fondo servente per 1/3.

Immagine 25: estratto dalla relazione notarile del dott. Del Gaudio – servitù di passaggio gravante sui terreni

2.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La storia ipotecaria ventennale delle varie unità pignorate viene desunta sempre dalla certificazione notarile redatta dal dott. Notaio Antonio del Gaudio di Rimini il 23/11/2018.

LOTTO 1: L'esecutato è nudo proprietario pacifico ultraventennale dei beni ed è divenuto pieno proprietario, per riunione di usufrutto a seguito di decesso dell'usufruttuario, come già illustrato nel precedente paragrafo 3.2 relativamente al lotto 1.

LOTTO 2: L'esecutato risulta proprietario di quota acquisita per successione, i passaggi antecedenti alle formalità già illustrate al paragrafo 3.2 per il presente lotto, sono:

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

Art. 9037 del 21-09-1967: Atto del Not. Giunchi Ennio di Cesena del 04-09-1967 n. 27460/6103, ivi registrato il 15-09-1967 al n. 3152 vol. 194, mediante il quale:
- ZINI TERZO (Borgo S. Lorenzo 27-09-1909)

ha venduto la piena proprietà in favore di:

[redacted]

i quali hanno acquistato in parti uguali e indivise il fabbricato rurale con terreno annesso in Cesena Via Brenzaglia n. 127 censiti al catasto rustico al Foglio 123 p.lle 111 (fabbricato rurale) – 110/b – 110/c – 104/ac – 104/ad di totali Ha 0.12.31.
Prezzo Lire 7.000.000 pagato e quietanzato.

Con nota di variazione n. 1265/'68

Foglio 123	p.lla 104/ac	mq. 116	soppresso ed unito alle strade
Foglio 123	p.lla 104/ad	mq. 92	sostituito dal n. **1238**
Foglio 123	p.lla 110/b	mq. 193	sostituito dal n. **1267** (poi frazionato in mq. 100)
Foglio 123	p.lla 110/c	mq. 128	sostituito dal n. 1268.

Art. 8274 del 03-09-1969: Atto del Not. Giunchi Ennio di Cesena del 06-08-1969 n. 31530/7782, ivi registrato il 25-08-1969 al n. 3074 vol. 199, mediante il quale:

[redacted]

hanno ceduto e trasferito al loro fratello:

[redacted]

tutti i loro diritti pari a 2/3 indivisi dell'intero sull'area di terreno fabbricabile in Cesena Via Brenzaglia censita al catasto rustico al Foglio 123 p.lla 111/a (mq. 405) – p.lla 1238 (mq. 92) – p.lla 1267/a (mq. 100) di totali mq. 597.
Prezzo Lire 2.900.000 pagato e quietanzato.

Al N.C.E.U. - partita 17390 - con N.A. n. 1058-1059-1057 del 1975 si caricano rispettivamente:
Foglio **123** p.lla **1267 sub. 1** C/6 cl. 5 mq. 19 piano T Via Brenzaglia, 135
Foglio **123** p.lla **1267 sub. 2** C/6 cl. 5 mq. 20 piano T Via Brenzaglia, 135
Foglio **123** p.lla **1267 sub. 3** C/6 cl. 5 mq. 19 piano int-T-1 Via Brenzaglia, 135
in ditta a: Buratti Giovanni (Cesena 17-01-1929) piena proprietà.

Immagine 26: estratto dalla relazione notarile del dott. Del Gaudio – cronistoria ventrennale della proprietà del lotto 2

LOTTI 3-4-5: L'esecutato risulta proprietario in virtù di diversi atti: donazioni, compravendite e riunione di usufrutto; i passaggi antecedenti alle formalità già illustrate al paragrafo 3.2 per i presenti lotti, sono:

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

Art. 3701 del 09-07-1954: Atto del Not. Alipio Diambri di cesena del 21-06-1954, ivi registrato il 07-07-1954 al n. 58 vol. 168, mediante il quale:
- CAIMMI ZELMA fu Amedeo

ha venduto ai fratelli:

[redacted]

i quali hanno acquistato in parti uguali tra loro porzione del fondo rustico in Longiano Parrocchia Balignano Via Emilia n. 131 costituita da un appezzamento di terreno senza fabbricati censito al catasto rustico al Foglio 8 p.lle 11 - 80 di totali Ha 1.36.80 (reale Ha 1.38.55).
Prezzo Lire 800.000 pagato e quietanzato.

Art. 5609 del 12-08-1959: Atto di assegnazione a stralcio di quota del Not. Porfiri Orfeo di Cesena del 13-07-1959 n. 487/262, ivi registrato in data 01-08-1959 al n. 184 vol. 178, mediante il quale:
- [redacted] con il consenso degli altri [redacted] si assegnava l'appezzamento di terreno con casa colonica non ancora censita a catasto di Ha 0.92.50 censito a catasto rustico di Longiano al Foglio 8 p.lla 11/a (mq. 5.230) e p.lla 80 (mq. 4.020).
Valore ai fini fiscali Lire 1.100.000.

Al C.T. - partita 1038 - a seguito di diversi variazioni, la p.lla 80 del Foglio 8 di Longiano, viene frazionata e si ricarica in:
Foglio 8 p.lla 80 mq. 1.067
Foglio **8** p.lla **174** mq. 2.462.

Al C.T. - partita 1529 - con nota di variazione n. 49/'68
Foglio 8 p.lla 174 mq. 2.462
variata e divisa si ricarica in:
Foglio 8 p.lla 174 mq. 997
Foglio **8** p.lla **250** mq. 425
Foglio 8 p.lla 251 mq. 1.040.

Al N.C.E.U. - partita 782 - con N.C. n. 6838/'84 si caricano:
Foglio **8** p.lla **250 sub. 1** Via Viole n. 25 piano T-1
Foglio **8** p.lla **250 sub. 2** Via Viole n. 25 piano T
in ditta a: Pazzaglia Mario (Longiano 23-09-1907) piena proprietà.

Immagine 27: estratto dalla relazione del dott. Del Gaudio – cronistoria ventrennale della proprietà dei lotti 3-4-5.

LOTTO 6: L'esecutato è proprietario pacifico ultraventennale dei beni ed è divenuto tale come già illustrato nel precedente paragrafo 3.2 relativamente al lotto 6.

Come riportato all'art. 7 dell'atto di compravendita con cui l'esecutato acquisì il terreno, il precedente proprietario, sig. Scaini, aveva acquisito il bene anch'egli per compravendita, in forza di atto rogato dal notaio Orfeo Porfiri del 23/12/1966 rep. 37837/4764, trascritto a Forlì il 17/1/1967 all'art. 763.

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

3) PLANIMETRIE CATASTALI

Per tutti gli immobili l'Esperto Stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie catastali.

4) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

LOTTO 1: Visto l'atto di provenienza degli immobili, la attuale situazione risultante in Catasto, la natura delle difformità rilevate, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

LOTTO 2: Visto l'atto di provenienza degli immobili, la attuale situazione risultante in Catasto, la natura delle difformità rilevate, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

LOTTO 3: Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, la natura delle difformità rilevate, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

LOTTO 4: Visto l'atto di provenienza degli immobili, la attuale situazione risultante in Catasto, la natura delle difformità rilevate, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

LOTTO 5: Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, la natura delle difformità rilevate, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

LOTTO 6: Visto l'atto di provenienza del terreno, la attuale situazione risultante in Catasto, la natura delle difformità rilevate, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

5) STATO DI POSSESSO

LOTTO 1: L'appartamento risulta attualmente occupato dalla ex moglie dell'esecutato unitamente al figlio maggiorenne, in virtù anche di assegnazione giudiziale conseguente a procedimento di separazione coniugale.

LOTTO 2: L'appartamento risulta attualmente occupato dalla madre dell'esecutato comproprietaria dell'immobile.

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

LOTTO 3: L'appartamento risulta attualmente occupato dall'esecutato e dalla consorte, comproprietaria di quota dell'immobile in comunione legale di beni. Il proservizio è oggetto di assegnazione familiare I residenti nei lotti 3 e 4 figurano tutti nel medesimo stato di famiglia, come residenti in via Viole 25.

LOTTO 4: L'appartamento risulta attualmente occupato dalla figlia dell'esecutato unitamente ai figli minori, in virtù di assegnazione familiare conseguente a procedimento di separazione coniugale. I residenti nei lotti 3 e 4 figurano tutti nel medesimo stato di famiglia, come residenti in via Viole 25.

LOTTO 5: L'immobile è, al momento, a ditta esercente attività di commercio all'ingrosso di uova, a far data dal 1/3/2020 e fino al 28/2/2026 (6 anni). Nel contratto è prevista clausola di rinnovo tacito per i successivi 6 anni agli stessi patti e condizioni, in assenza di esplicita disdetta. Nel contratto viene pattuito un canone di 12.000,00 €.
Il contratto, stipulato il 15/11/2019, risulta registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Cesena in data 12/12/2019.

LOTTO 6: terreni adibiti a giardino e spazi di servizio dell'abitazione pignorata di cui ai lotti 3 e 4.
Ad esplicita richiesta formulata ad Agenzia delle Entrate relativamente a tutti gli immobili pignorati ed a tutti gli esecutati della presente relazione, tale ente, in data 4/10/2021 ha fornito solo il contratto relativo al lotto 5. Per gli altri immobili quindi non sussistono contratti di locazione o comodato in essere.

6) VINCOLI AMBIENTALI, STORICO ARTISTICI, CONDOMINIALI

6.1) VINCOLI DERIVANTI DALL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Dagli atti di compravendita, donazione o successione, relativi ai vari immobili, non si evincono vincoli e patti particolari se non quelli illustrati al paragrafo 3.2.1.

6.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI

Per quanto riguardi gli immobili di tutti i 5 lotti (unità immobiliari e terreni) essi non risultano assoggettati a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, si ha:

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

LOTTI 1 E 2: I due lotti vengono accorpati nel presente paragrafo in quanto molto vicini tra loro e caratterizzati dallo stesso quadro vincolistico.

Dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente si evince quanto segue:

Le aree su cui sorgono gli edifici di cui ai lotti 1 e 2, secondo la Carta Storica, sorgono nelle vicinanze di viabilità storica (specie il lotto 2) e nelle vicinanze del Percorso del Savio.

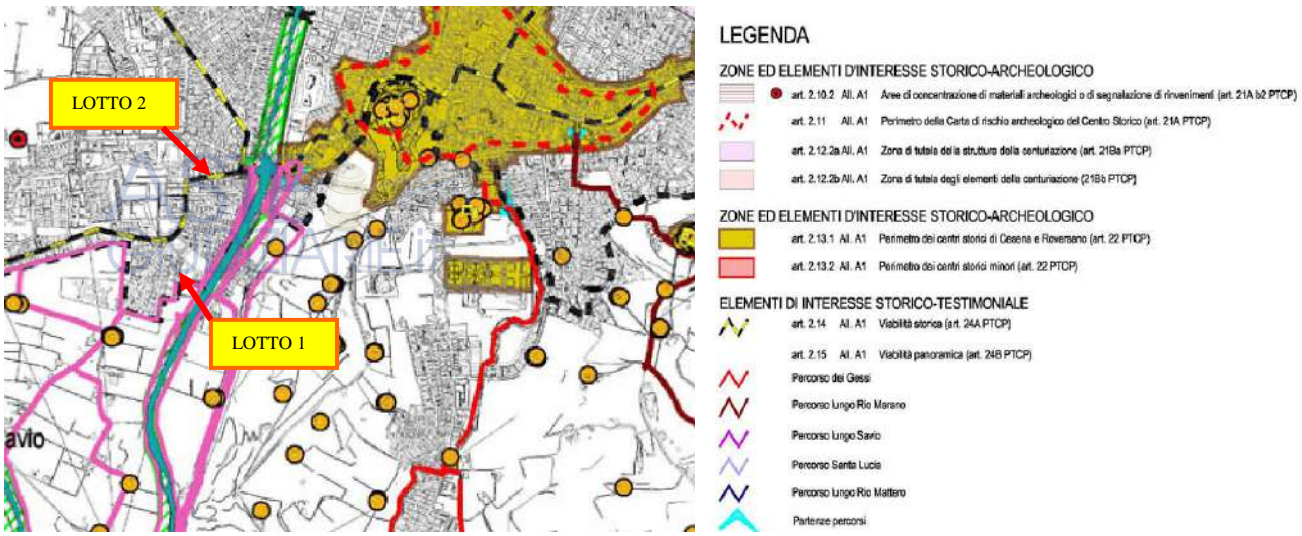


Immagine 29: estratto dalla Carta Storica di Cesena e legenda

Le zone su cui sorgono gli edifici di cui ai lotti 1 e 2, secondo la carta dell'Azzonamento Paesistico, ricadono nelle *aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (Art. 3.3.2b all A1).*

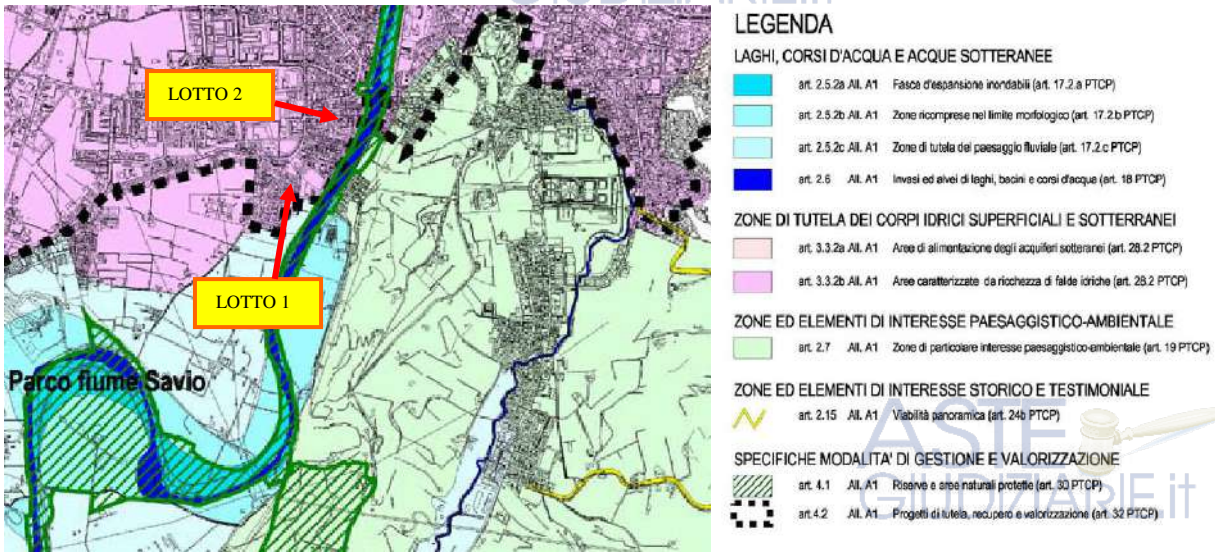


Immagine 30: estratto dalla carta dell'Azzonamento Paesistico di Cesena e legenda

Le aree su cui sorgono gli edifici di cui ai lotti 1 e 2, secondo la carta del Dissesto, ricadono nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche in contesto leggermente subsidente.

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

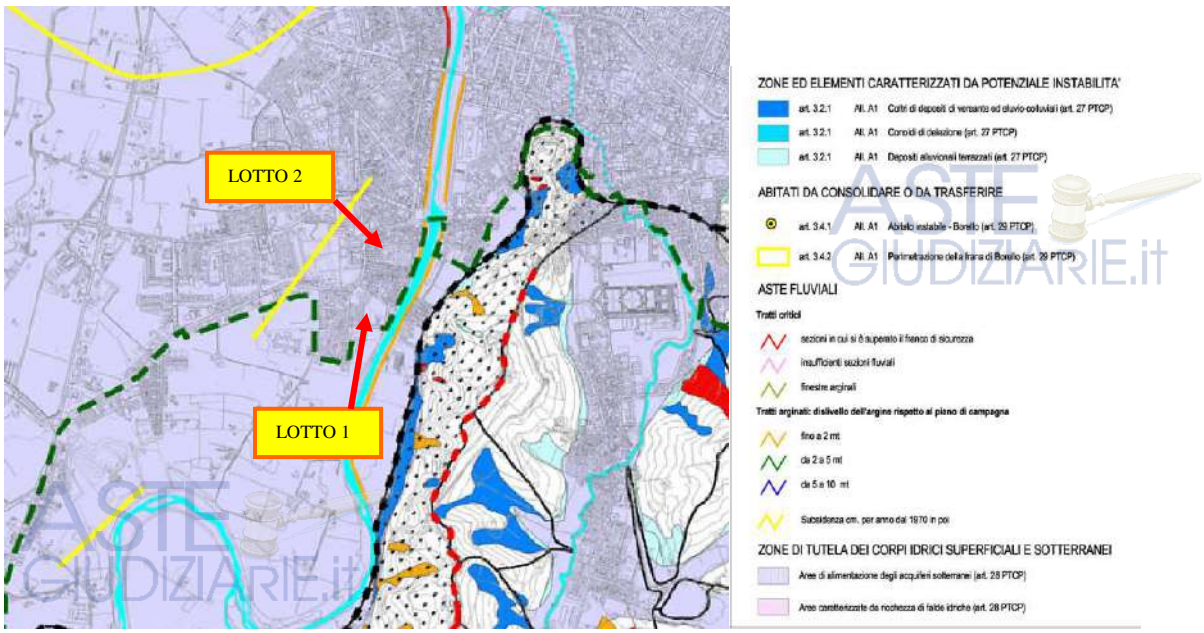


Immagine 31: estratto dalla carta del Dissesto di Cesena e legenda

Le aree su cui sorgono gli edifici di cui ai lotti 1 e 2, secondo la carta della Compatibilità Ambientale, ricadono nell'Unità di Paesaggio dell'Ambito Fluviale.

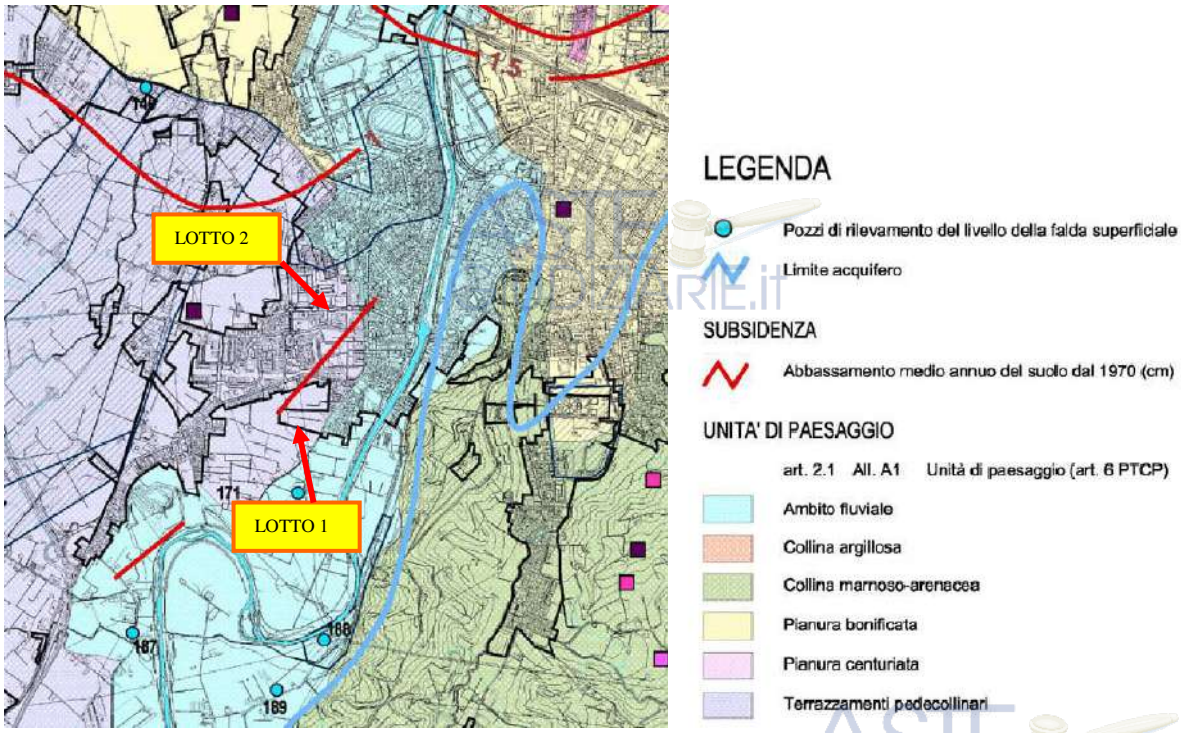


Immagine 32: estratto dalla carta della Compatibilità Ambientale di Cesena e legenda

Le aree su cui sorgono gli edifici di cui ai lotti 1 e 2, secondo la carta della Tutela dal Rischio Idrogeologico, ricadono in area a moderata probabilità di esondazione, all'interno delle fasdcie di tutela paesaggistica ma all'interno dell'abitato perimetrato.

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

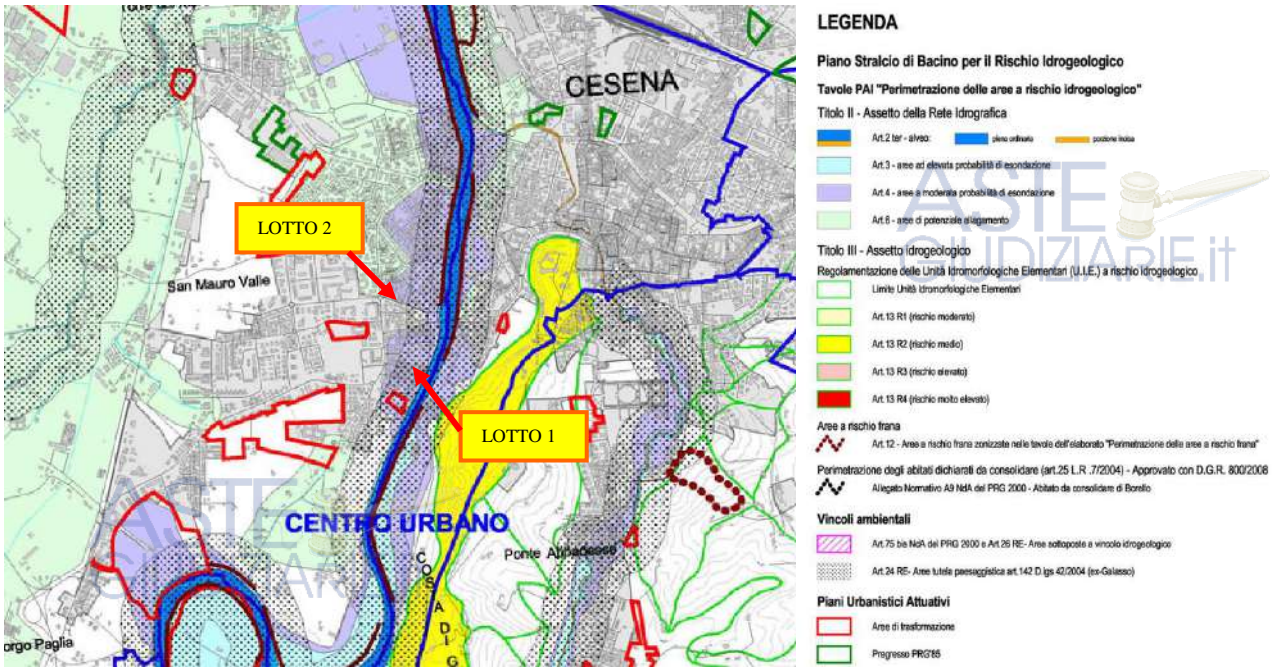


Immagine 33: estratto dalla carta della Tutela dal Rischio Idrogeologico di Cesena e legenda

Infine le aree su cui sorgono gli edifici di cui ai lotti 1 e 2, secondo la carta della Tutela dall'Inquinamento Elettromagnetico, ricadono in prossimità di linee elettriche di media tensione a cavo interrarto.

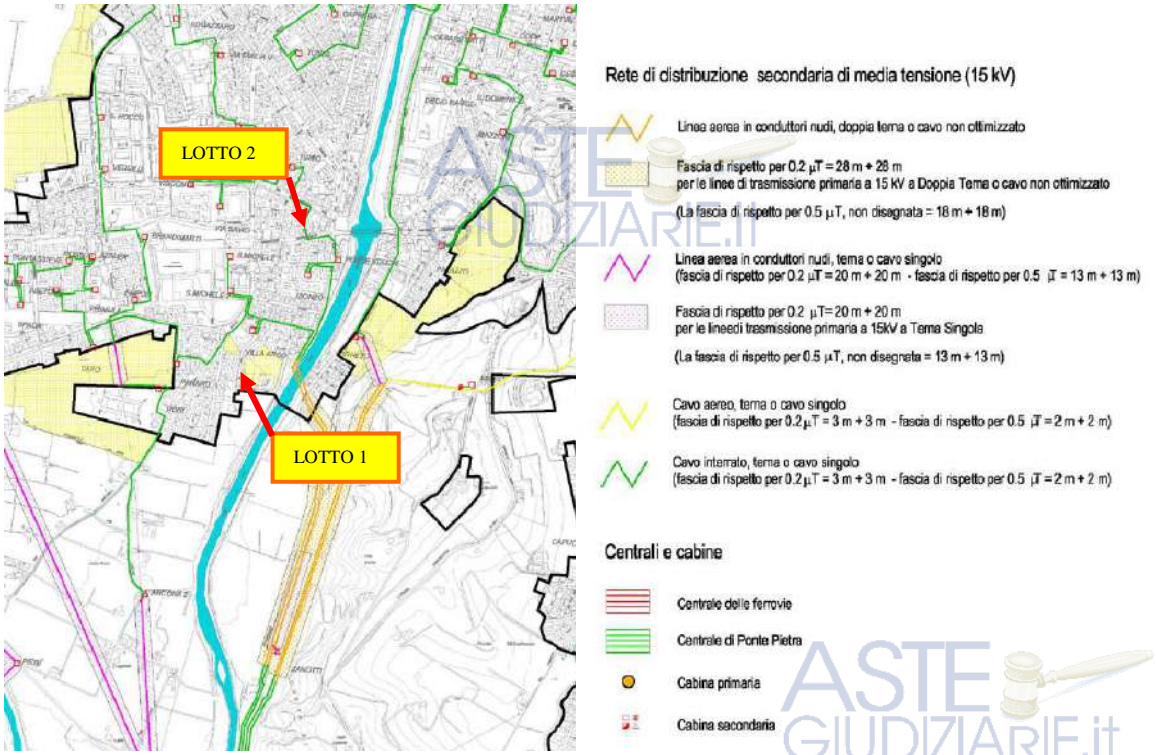


Immagine 34: estratto dalla carta della Tutela dal Rischio Elettromagnetico di Cesena e legenda

LOTTI 3 – 4 - 5 E 6: I quattro lotti vengono accorpati nel presente paragrafo in quanto molto vicini tra loro e caratterizzati dallo stesso quadro vincolistico.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale,

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

dagli elaborati degli strumenti urbanistici vigenti a Longiano non risultano vincoli gravanti sul lotto cui afferiscono le unità immobiliari, che appartengono al territorio urbanizzato.

E' stato altresì consultato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) da cui si evince:

- Area pianificata ricadente in parte in fascia di rispetto stradale di viabilità esistente di categoria B con previsione di adeguamenti
- Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche - art. 28 dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
- Area appartenente all'unità di paesaggio della pianura agricola insediativa in adiacenza ad ambiti agricoli periurbani.

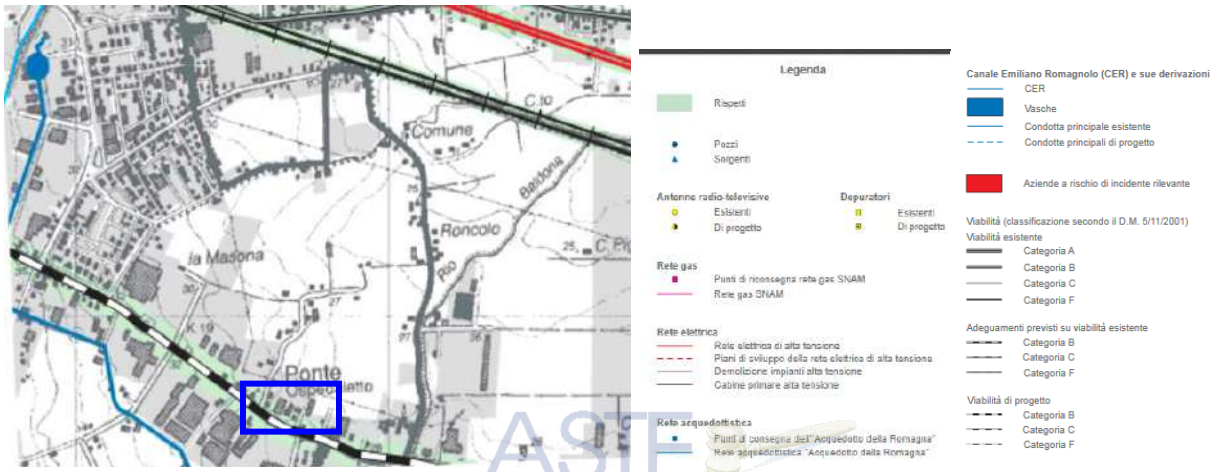


Immagine 35: estratto dalla carta dei vincoli del PTCP e legenda

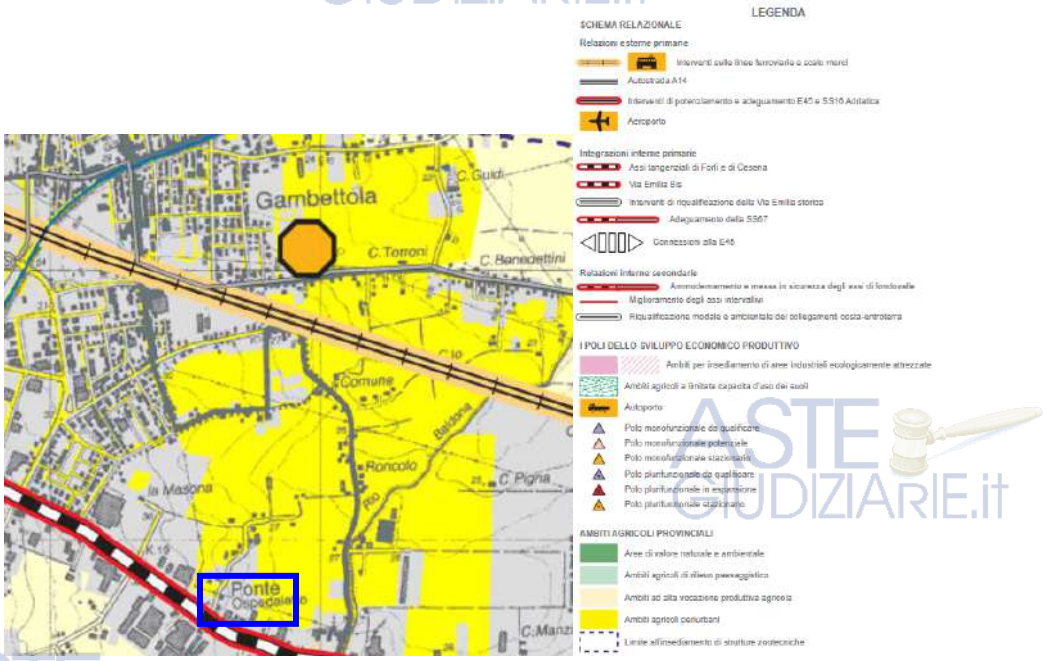


Immagine 36: estratto dalla carta della zonizzazione paesistica del PTCP e legenda

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

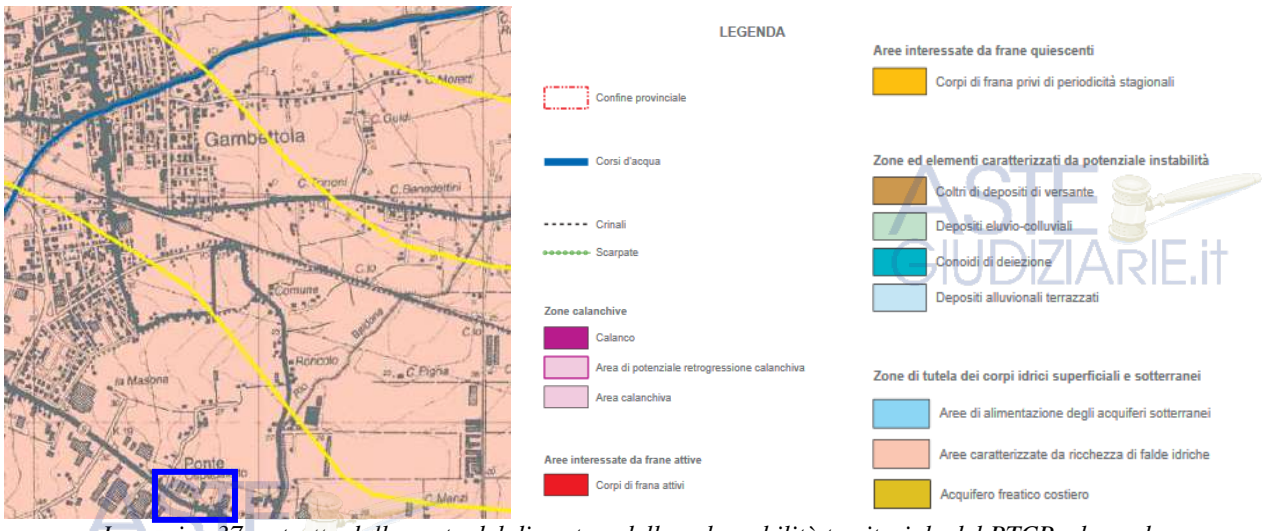


Immagine 37: estratto dalla carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale del PTCP e legenda

Di fatto l'incidenza pratica dei vincoli sopra elencati in rapporto ad una possibile operatività edilizia sulle unità pignorate, sia a Cesena che a Longiano è molto modesta.

6.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

LOTTO 1: L'appartamento si situa in condominio composto da 4 unità immobiliari, non formalmente costituito e privo di amministratore, per il quale si applicano le norme del Codice Civile. Le spese comuni sono amministrate in economia dai residenti; sentiti informalmente alcuni aventi titolo, non risulterebbero situazioni di insoluto gravanti sull'unità pignorata.

Si evidenzia che sull'appartamento grava provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, derivante da atto giudiziario del 28/9/2015 rep. 2397/2015, trascritto il 22/2/2021 all'art. 2978/2138. Con tale atto, i beni sono stati assegnati coniuge separata dell'esecutato, ivi residente, unitamente al figlio, a seguito di procedimento di separazione. Si evidenzia altresì che la data del provvedimento giudiziale è successiva all'iscrizione di ipoteca, antecedente al pignoramento, mentre la trascrizione dello stesso è successiva.

LOTTO 2: Il complesso non configura situazioni condominiali.

Non risultano altri vincoli.

LOTTO 3: L'appartamento si situa in palazzina bifamiliare, il condominio non è costituito formalmente e non è presente amministratore, si applicano quindi le norme del Codice Civile. Le spese comuni sono amministrate in economia dai residenti; sentiti informalmente gli aventi titolo, non risulterebbero situazioni di insoluto gravanti sull'unità pignorata.

Si evidenzia che sul proservizio di cui al sub 7 grava provvedimento di assegnazione di

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

casa familiare a favore della figlia dell'esecutato, a seguito di verbale di separazione consensuale (ora divorzio) sottoscritto unitamente all'ex marito omolgato dal Tribunale di Forlì il 20/9/2017 rep. 2392 e trascritto successivamente a Forlì il 2/11/2017 all'art. 11152 . Sulla prima trascrizione fu annotata Riserva di Agenzia delle Entrate in quanto veniva assegnata abitazione di proprietà altrui, ma, seguito di reclamo della detta (annotazione 3792 del 29/11/2017), accolto, si provvide alla completa trascrizione del vincolo, avvenuta con annotazione 739 del 7/3/2018. Mediante la presente formalità, i beni sono assegnati alla figlia dell'esecutato, ivi residente, unitamente ai figli. Si evidenzia altresì che, sia la data del provvedimento giudiziale di affidamento, sia quella di trascrizione sono antecedenti, sia all'iscrizione di ipoteca, sia, ovviamente, al pignoramento.

LOTTO 4: L'appartamento si situa in palazzina bifamiliare, il condominio non è costituito formalmente e non è presente amministratore, si applicano quindi le norme del Codice Civile. Le spese comuni sono amministrate in economia dai residenti; sentiti informalmente gli aventi titolo, non risulterebbero situazioni di insoluto gravanti sull'unità pignorata.
Si evidenzia che sull'abitazione e sul garage grava provvedimento di assegnazione di casa familiare a favore della figlia dell'esecutato, a seguito di verbale di separazione consensuale (ora divorzio) sottoscritto unitamente all'ex marito, omolgato dal Tribunale di Forlì il 20/9/2017 rep. 2392 e trascritto successivamente a Forlì il 2/11/2017 all'art. 11152 . Sulla prima trascrizione fu annotata Riserva di Agenzia delle Entrate in quanto veniva assegnata abitazione di proprietà altrui, ma, seguito di reclamo della detta (annotazione 3792 del 29/11/2017), accolto, si provvide alla completa trascrizione del vincolo, avvenuta con annotazione 739 del 7/3/2018. Mediante la presente formalità, i beni sono assegnati alla figlia dell'esecutato, ivi residente, unitamente ai figli. Si evidenzia altresì che, sia la data del provvedimento giudiziale di affidamento, sia quella di trascrizione sono antecedenti sia all'iscrizione di ipoteca, sia ovviamente, al pignoramento.

LOTTO 5: Il magazzino non configura situazioni condominiali relativamente al costruito ma solo al riguardo della gestione del sedime (corte comune) e degli spazi di passaggio pedonale e carrabile. Non risultano altri vincoli.

LOTTO 6: terreni adibiti a giardino e spazi di servizio dell'abitazione pignorata di cui ai lotti 3 e 4. Non si configurano situazioni condominiali. Esiste una servitù di passaggio, già concretizzatasi nell'organizzazione degli spazi prospicienti la via Emilia nel lato sud dell'appezzamento, ove è situato un accesso carrabile a tale strada pubblica.

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

7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili sono quelle desumibili dai documenti in atti.

8) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE

LOTTO 1: L'appartamento è in buone condizioni e non necessita di interventi manutentivi urgenti; si determina un costo annuo per gestione e manutenzione, escluse utenze, di 1.000,00 €.

Le unità pignorate appartengono ad un condominio composto da 4 unità immobiliari, non formalmente costituito e privo di amministratore; le spese comuni sono amministrate in economia dai residenti ed ammontano a circa 350 €/anno; sentiti informalmente alcuni aventi titolo, non risulterebbero situazioni di insoluto gravanti sull'unità pignorata.

LOTTO 2: Il complesso è in buone condizioni e non necessita di interventi manutentivi urgenti; si determina un costo annuo per gestione e manutenzione, escluse utenze di 1.500,00 €. Le unità pignorate non configurano situazioni condominiali.

LOTTO 3: L'appartamento è in buone condizioni e non necessita di interventi manutentivi urgenti; il proservizio autonomo è in parte interessato da superficiali processi di degrado da umidità, che comunque non rendono necessari interventi urgenti di manutenzione: si determina un costo annuo per gestione e manutenzione, escluse utenze, di 700,00 €.

L'unità si situa in palazzina composta da 2 unità immobiliari ed in adiacente proservizio autonomo, il condominio non è formalmente costituito e non è presente amministratore, si applicano quindi le norme del Codice Civile. Le spese comuni sono amministrate in economia dai residenti; sentiti informalmente gli aventi titolo, non risulterebbero situazioni di insoluto gravanti sull'unità pignorata.

LOTTO 4: L'appartamento è in buone condizioni e non necessita di interventi manutentivi urgenti; il proservizio autonomo cui appartiene il garage è in parte interessato da superficiali processi di degrado da umidità, che comunque non rendono necessari interventi urgenti di manutenzione: si determina un costo annuo per gestione e manutenzione, escluse utenze, di 900,00 €.

L'unità si situa in palazzina composta da 2 unità immobiliari ed in adiacente proservizio autonomo, il condominio non è formalmente costituito e non è presente amministratore, si

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

applicano quindi le norme del Codice Civile. Le spese comuni sono amministrate in economia dai residenti; sentiti informalmente gli aventi titolo, non risulterebbero situazioni di insoluto gravanti sull'unità pignorata.

LOTTO 5: Il magazzino è in buone condizioni e non necessita di interventi manutentivi urgenti; si determina un costo annuo per gestione e manutenzione, escluse utenze, di 1.000,00 €.

L'unità non configura situazioni condominiali relativamente al costruito ma solo al riguardo della gestione del sedime (corte comune) e degli spazi di passaggio pedonale e carrabile.

LOTTO 6: terreni adibiti a giardino e spazi di servizio dell'abitazione pignorata di cui ai lotti 3 e 4. Non si configurano situazioni condominiali. Si determina un costo annuo per gestione e manutenzione (pulizie e sfalci) di 500,00 €.

9) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE E CDU

LOTTO 1: Appartamento con garage e cantina in via Arno a Cesena. L'area su cui sorge il fabbricato è classificata come *Tessuto dell'espansione anni 60'-70',* di cui all'art. 34 della Normativa Tecnica Attuativa (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) di Cesena.

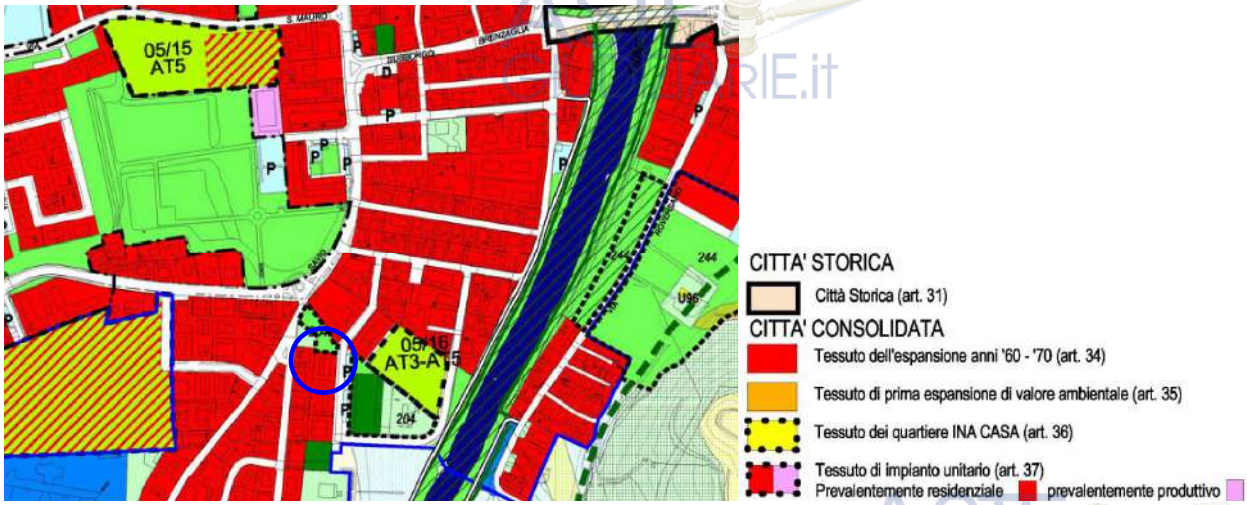


Immagine 38: estratto dalla cartografia del PRG di Cesena e legenda

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

Art. 34 Tessuto dell'espansione anni 60 – 70

34.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale che ha completato il ciclo di crescita, comprensivo di zone sature ad elevata densità e di tipologie estensive, caratterizzato da densità fondiaria medio-alta in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, sia per gli edifici condominiali che per le tipologie uni-bifamiliari, queste ultime prevalenti, risalenti all'espansione degli anni 60-70.

34.02 *Interventi edilizi*

Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale individuati nella Tavola dei Sistemi sono ammessi soltanto gli interventi edilizi coerenti con le specifiche categorie di tutela di cui all'Allegato A6, che ne conservino i valori storici culturali e testimoniali intrinseci, per gli altri edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- manutenzione qualitativa di cui all'art.11; gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sempre ammessi purché non incrementino il Volume totale lordo (Vt), fatte salve le innovazioni ammesse dalle disposizioni normative di cui all'art.11 comma 2 della L.R. 15/2013;

- nuove costruzioni su lotto libero: Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano; Uf = 0,7 mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

- ampliamento degli edifici esistenti: Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano; Uf = 0,7 mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

- demolizione e ricostruzione anche parziale: Uf =0,8 mq/mq oppure pari alla Sul esistente se superiore a Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;

  Uf = 0,7 mq/mq oppure pari alla Sul esistente, se superiore a Uf = 0,7 mq/mq mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

Gli indici di cui al comma 02 sono applicabili qualora sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni:

1) siano reperite per intero le dotazioni di parcheggi pubblici;
2) il nuovo edificio assicuri una copertura di calore ed elettricità in misura superiore del 30% rispetto ai minimi obbligatori e raggiunga un indice di prestazione energetica superiore del 15% di quello minimo obbligatorio; la condizione è asseverata dal progettista in fase di presentazione del titolo edilizio e, dopo l'esecuzione dei lavori, in fase preliminare al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
3) nel caso di edifici plurifamiliari sia garantita l'accessibilità come definita dalla legge 13/89, di tutte le parti comuni interne e delle aree di pertinenza e di almeno il 50% delle unità immobiliari a destinazione residenziale previste.

Gli indici sono ridotti delle misure sotto indicate qualora le condizioni descritte vengano parzialmente soddisfatte:

- di 0,10 mq/mq nel caso in cui venga richiesta la monetizzazione anche parziale dei parcheggi;
- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 2)
- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 3).

Le riduzioni sono cumulative nel caso di mancato rispetto di più condizioni incentivanti.

I titoli edilizi riguardanti immobili che utilizzino per intero o in misura ridotta gli indici di cui al comma 02 sono corredati da atti convenzionali con i quali i titolari si impegnano al rispetto delle condizioni progettuali.

Le misure urbanistiche sopra indicate costituiscono incentivo alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 7ter della LR 20/2000. A far data dalla adozione della variante urbanistica che introduce le suddette disposizioni non trova applicazione nel territorio comunale l'art. 20 comma 3 della LR 15/2013.

Le distanze dai confini di proprietà e di zona sono prescritte dall'art.7.

Immagine 39a: estratto dalle NTA del PRGdi Cesena – art. 34 – prima parte

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

34.03 *Normativa funzionale*
Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23), U3/5, U3/6

34.04 *Indici paesaggistici-ecologici*
- Ip = 20%
- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/ 200 mq Sf
- Ar = 1 arbusto/100 mq Sf
- hm = h esistente in caso di demolizione e ricostruzione di edifici con h > 13 mt
- hm = 13 mt su lotto libero o ampliamenti
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Immagine 39b: estratto dalle NTA del PRG – art. 34 – seconda parte

COMMENTI
Le potenzialità urbanistiche ed edilizie offerte all'edificio sono regolamentate dalla disciplina del NTA del PRG. L'unità immobiliare pignorata non è ampliabile né particolarmente modificabile per fisionomia ed organizzazione, se non previa demolizione o ristrutturazione urbanistica dell'esistente condominio. Può essere fatta oggetto di interventi manutentivi e di ristrutturazione.

LOTTO 2: Palazzina autonoma con garage e cantina in subborgo Brenzaglia a Cesena. L'area su cui sorge il fabbricato è classificata come *Tessuto dell'espansione anni 60'-70',* di cui all'art. 34 della Normativa Tecnica Attuativa (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) di Cesena. Si omette la riproposizione dell'articolato normativo in quanto identico a quello illustrato ed allegato per il precedente lotto 1

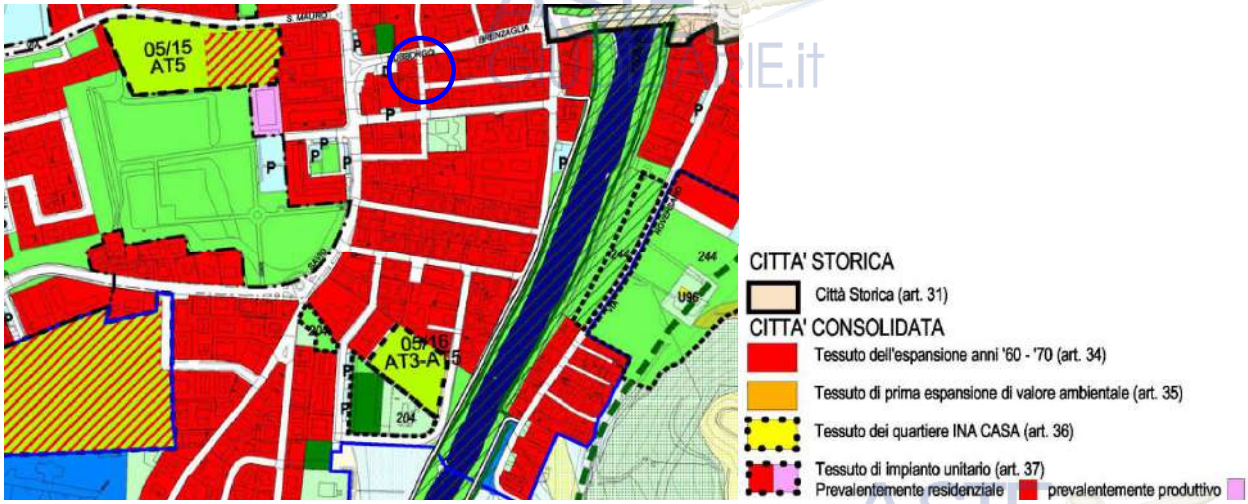


Immagine 40: estratto dalla cartografia di PRG di Cesena e legenda

COMMENTI
Le potenzialità urbanistiche ed edilizie offerte all'edificio sono regolamentate dalla disciplina del NTA del PRG. L'unità immobiliare pignorata non è ampliabile né particolarmente modificabile per fisionomia ed organizzazione, se non previa demolizione o ristrutturazione ma può essere fatta oggetto di interventi manutentivi e di ristrutturazione.

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

LOTTI 3-4-5: Complesso edilizio afferente al medesimo lotto, caratterizzato da univoca classificazione nello strumento urbanistico del comune di Longiano e pertanto trattato unitariamente.

L'area su cui sorgono gli edifici di cui ai lotti 3, 4 e 5 è classificata come B1 - *Zone residenziali di completamento edificate,* di cui all'art. 34 della Normativa Tecnica Attuativa (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) di Longiano.

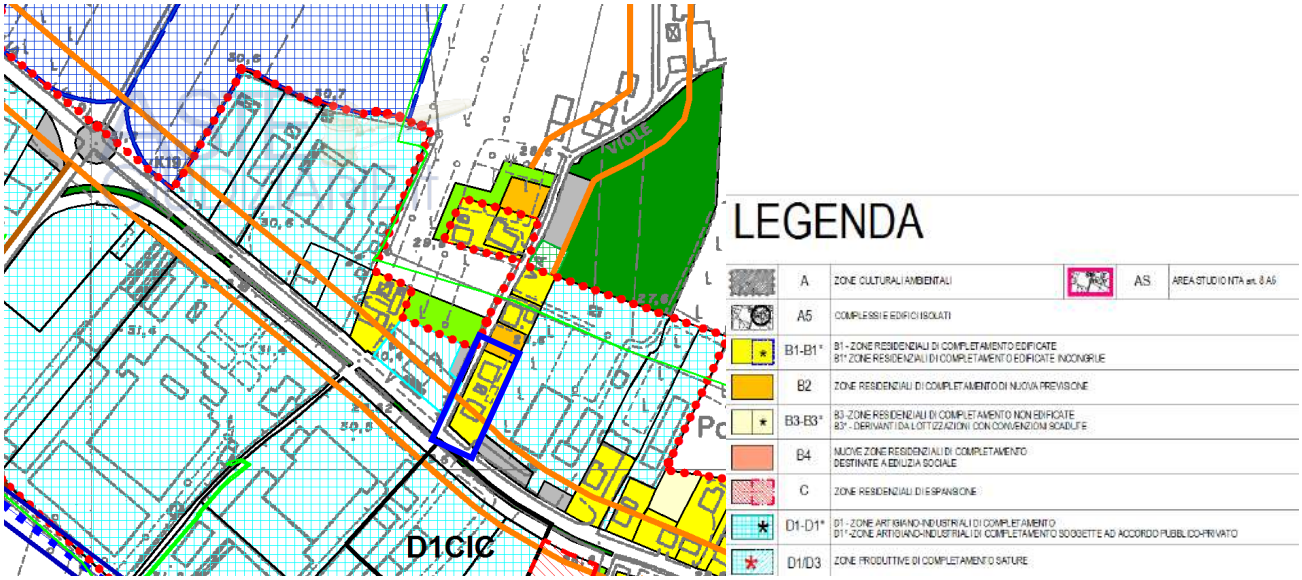


Immagine 41: estratto dalla cartografia di PRG di Longiano e legenda

1. ZONE B1 (ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE EDIFICATE)

In tali aree contraddistinte dalla presenza di edifici esistenti è ammesso l'ampliamento della volumetria esistente nel rispetto dei seguenti parametri:

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:
- Depositi;
- Rimesse;
- Edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli utenti delle zone stesse sempreché ciò non rechi danno alcuno alla viabilità interessata;
- Strutture commerciali di vicinato di dettaglio;
- Uffici pubblici e privati, studi professionali: negli interventi sugli edifici esistenti la percentuale sul totale del volume utile del fabbricato non deve superare il trenta percento (30%). La realizzazione di uffici pubblici o privati e studi professionali è consentita solo se coerente con l'impianto tipologico dell'edificio, ovvero se comunque disgiunti funzionalmente dalla residenza e con accessi differenziati. In nessun caso tali uffici pubblici o privati e studi professionali potranno essere previsti in continuità spaziale con gli alloggi all'interno del progetto, tale da poter realizzare future trasformazioni in uso residenziale.
- Ristoranti, bar, tavole calde e similari.

Edifici esistenti: è sempre consentito il cambio d'uso da ufficio ad alloggio purché avvenga nel rispetto delle dotazioni di standard e dei requisiti minimi igienico sanitari riferiti alla destinazione finale.

- SONO ESCLUSI:
  Caserme ed istituti di pena;
- Industrie;
- laboratori produttivi;
- laboratori di servizio, esclusi solo quando vi si eseguono lavorazioni con macchinari rumorosi e che producano odori molesti;
- macelli, stalle, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
- Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali gli ospedali e le case di cura. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Immagine 42a: estratto dalle NTA del PRG di Longiano – prima parte

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

- Non è ammessa, all'interno delle Zone Residenziali, la commercializzazione di automezzi ed autoveicoli.

- NUMERO MASSIMO ALLOGGI
  A parità di volume totale (Vt) esistente è consentita la modifica del numero degli alloggi, purché ciascuna unità immobiliare abbia una **SU (DAL)** minima pari a 60 mq.
  Parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di un posto auto per alloggio. (solo nel caso di incremento numero alloggi)

  In caso di interventi che prevedano un incremento del numero di alloggi superiore a 2, rispetto allo stato di fatto, la quota di parcheggi pubblici deve essere ricavata nell'area di pertinenza del lotto. Solo in casi particolari ovvero quando il Piano dei Servizi preveda nelle immediate vicinanze aree a medesima destinazione o per particolari situazioni di viabilità, possono essere monetizzate in tutto o in parte le aree a parcheggio a giudizio dell'amministrazione comunale su parere del Settore competente.

- INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:
  - Interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
  - Interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
  - Interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
  - Interventi di nuova costruzione, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i (ampliamenti)
  - Interventi di demolizione, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
  - Cambi d'uso compatibili con la prevalente destinazione residenziale e nel rispetto del recepimento degli standard relativi alla nuova destinazione;

- IN TALI ZONE IL PIANO SI ATTUA NEL RISPETTO DEI SEGUENTI LIMITI:

1. mediante intervento edilizio diretto, ovvero permesso di costruire semplice o convenzionato per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione nonché per nuove edificazioni su aree aventi Sf minore o uguale a 1500 mq. e secondo gli indici e le disposizioni specifiche di sotto riportate.
2. mediante intervento urbanistico preventivo nel caso di demolizione e ricostruzione (inteso anche come ristrutturazione edilizia ai sensi della LR 15/2013) su aree aventi Sf maggiore o uguale di 1500 mq. e numero complessivo di alloggi superiore a 3 , a mezzo di P.U.A. di iniziativa pubblica o privata o Piano di recupero di cui all'art. 8, prevedendo anche le aree di urbanizzazione secondaria (art. 10) pari a 10 mq./100 mc., di cui 3 mq./100 mc. per parcheggio pubblico, e 7 mq./100 mc., per Verde Attrezzato.
3. La dotazione di aree di urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate in tutto o in parte a giudizio dell'amministrazione comunale su parere del Settore competente quando il Piano dei Servizi preveda nelle immediate vicinanze aree a medesima destinazione o per particolari situazioni di viabilità o di problematica reperibilità nel lotto stesso.
4. Nell'attuazione delle zone omogenee B1 si applicano di norma le disposizioni dei decreti ministeriali D.M. 1444/68 e ss.mm. e del D.M. 16 gennaio 1996 e ss.mm.
5. I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria sono da realizzare sul fronte strada e da cedere a titolo gratuito al Comune, in attesa di tale cessione nel Permesso di costruire viene prevista una fideiussione assicurativa e/o bancaria a garanzia delle opere da cedere;
6. In tutte le zone B1 è ammessa la costruzione a confine su non più di due lotti e/o aree contigui/e con progettazione unitaria e con rilascio di permesso di costruire convenzionato che obblighi alla realizzazione contestuale di tutto l'edificio e che comunque contenga l'impegno da parte degli interessati e loro aventi causa ad edificare secondo il progetto unitario approvato.
7. Quando per particolari pendenze del terreno, per problemi di accessi ai lotti e viabilità e/o similari ,per preesistenti condizioni di utilizzo edilizio e di assetto distributo funzionale risulti difficile o impossibile realizzare la quota di parcheggio di U1 e/o quando le superfici dei parcheggi sarebbero insufficienti per consentire una organizzazione funzionale a parere del Settore Urbanistica - Edlizia, in luogo della realizzazione e della cessione al Comune di detto parcheggio è possibile la sua "monetizzazione" in base ai parametri stabiliti appositamente dalla amministrazione comunale.

- INDICI EDIFICATORI
  AREE DI PIANURA (aree definite in prevalenza sotto la curva di livello dei 50 metri sul livello del mare)
  If = 1,5 mc/mq di Sf (compresa la volumetria esistente)
  H max = 7,50 mt
  AREE DI COLLINA (aree definite in prevalenza sopra la curva di livello dei 50 metri sul livello del mare)
  If= 1 mc/mq di Sf (compresa la volumetria esistente)
  H max = 6,50 mt

Immagine 42b: estratto dalle NTA del PRG di Longiano – seconda parte

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

Nel caso di edificazione su terreni in pendenza è consentito il parziale superamento dell'altezza massima di mt. 6,50 con un limite inderogabile di mt. 8,60; ciò potrà avvenire a condizione che:

- non ne sia interessato più del 30% del perimetro dell'edificio con un massimo del 50% per edifici con più di 3 alloggi
- contemporaneamente la media delle altezze dei vari fronti non superi i ml. 7,50 in pianura e i ml. 6,50 in collina.

In oltre sia che per le aree di pianura che di collina:

- Distanza minima dai confini privati 5 mt.
- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici frontistanti: 10 mt;
- Distanza minima dalle strade: vedi art. 30
- Parcheggi pubblici (PP): vedi tabella "PARK" art. 11
- Parcheggi privati (PR): vedi tabella "PARK" art. 11
- Aree di verde privato = 10 mq./100 mc.

Immagine 42c: estratto dalle NTA del PRG di Longiano – terza parte

COMMENTI

Le potenzialità urbanistiche ed edilizie offerte al contesto sono regolamentate dalla disciplina del NTA del PRG e ad un sommario esame quantitativo, risultano interamente sfruttate per l'edificato rilevato. In tal senso le unità immobiliari pignorate non sono ampliabili né particolarmente modificabile per fisionomia ed organizzazione, se non previa demolizione o ricostruzione.

Gli edifici possono essere fatti oggetto di interventi manutentivi e di ristrutturazione.

Si ravvisa che la destinazione d'uso del magazzino non rientra tra quelle ammissibili per la zona urbanistica di appartenenza dello stesso: lo stato attuale è regolare in quanto la destinazione a laboratorio per confezionamento e commercio all'ingrosso di uova è preesistente alla adozione dello strumento urbanistico, ma, in prospettiva, l'incogrua destinazione d'uso inibisce possibili sviluppi edilizi della parte produttiva dell'insediamento.

LOTTO 6: Terreno classificato in parte come *D1: zone artigiano-industriali di completamento* (rif. art 19 delle NTA del PRG) in parte come come *P – parcheggi pubblici* (rif. art 39 delle NTA del PRG).

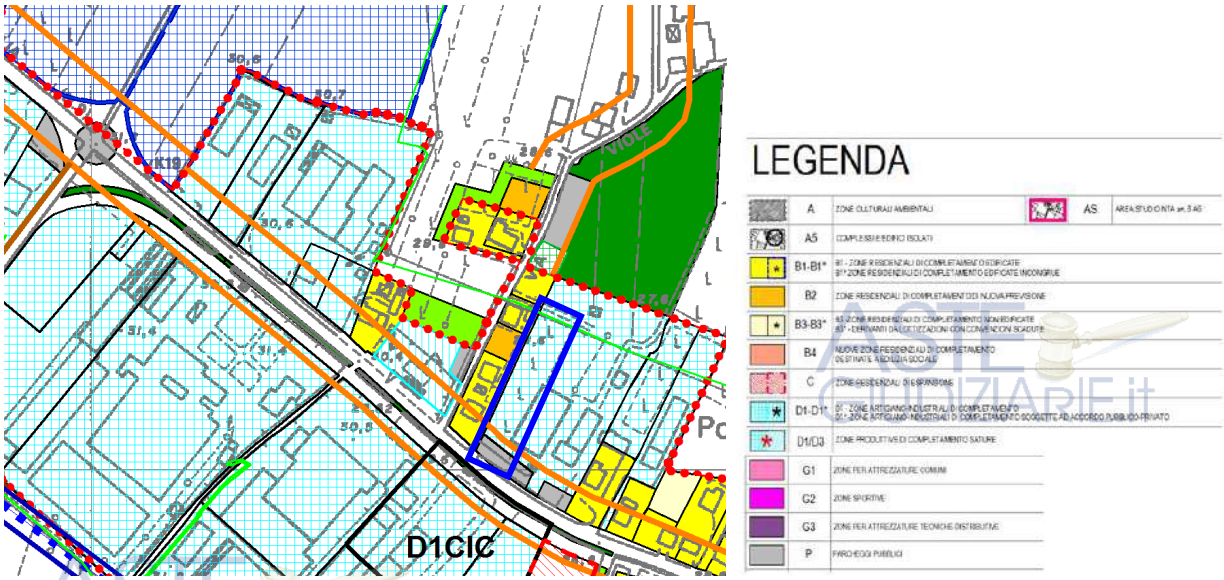


Immagine 43: estratto dalla cartografia di PRG di Longiano e legenda

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

Art. 19 (Zone artigiano - industriali - Zone territoriali Omogenee D)

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività industriali e di artigianato e commerciali.

- **Sono inoltre ammessi i depositi o i magazzini di merce all'ingrosso,**
- **i ricoveri per autoveicoli da trasporto,**
- **i magazzini-deposito delle imprese edili,**
- **lavorazioni di materiali per l'edilizia,**
- **depositi,**
- **rimesse,**
- **edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli utenti delle zone stesse,**
- **uffici e mostre connessi all'attività della zona, con la previsione di una superficie di vendita al dettaglio, per ogni attività all'ingrosso, non superiore a mq 150,**
- **l'edificazione per ogni lotto di un'abitazione per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti di superficie utile Sul non superiore a mq. 200 complessivi, che dovrà essere asservita alla attività esercitata nel fabbricato produttivo e non potrà essere frazionata e ceduta singolarmente.**

La superficie utile lorda destinata alla attività non può essere , in alcun caso, inferiore al 50% della superficie totale lorda costruita.
In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualunque genere o natura.
Non sono consentiti gli scarichi nelle fognature o pozzi di acque e rifiuti che siano comunque nocivi per la salute dei cittadini o per l'agricoltura, è imposto il rigoroso rispetto sia per il rilascio della concessione sia per consentire la continuazione dell' attività di quanto stabilito dalle Leggi n. 319 del 10/5/1976 e n. 690 del 8/10/1976 ,della successiva circolare del Comitato dei Ministri del 4/2/1977, nonché di eventuali e successive modificazioni ed integrazioni.
Nei PUA attuati, decorso il termine di validità della convenzione urbanistica, i lotti già edificati sono soggetti alle prescrizioni urbanitiche del piano attuativo anche se scaduto

1) zone di completamento produttivo D1
In tali zone il piano si attua:
- con normale permesso di costruire in aree di modeste dimensioni o ampliamenti di attività artigiano-industriali esistenti.
(L'ampliamento è consentito anche per gli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. su tutto il territorio comunale indipendente dalla tipologia, sulla base del lotto minimo richiesto dalle N.T.A.).
- tramite PUA in caso di superficie territoriale superiore a mq 1500

Si applicano i seguenti indici:
a) Sm = superficie massima di intervento: 1500 mq, **salvo preesistenze di attività produttive consolidate** ;
b) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: 75% della superficie fondiaria
c) PP – PR Vedi tabella "PARK" art. 11;
d) VI = Indice di visuale libera: 0,5 (distanza minima dai confini = 5 ml.)
e) H = altezza massima degli edifici: 12,00 ml. salvo che per particolari impianti produttivi non si renda necessaria un'altezza maggiore, che sarà comunque vietata per i corpi degli uffici e/o dalla residenza.
Per le aree ricomprese nel perimetro area studio del capoluogo Longiano (come da delib. CC n. 10 del 2.3.2009) **l'H max. ammessa è ml.7,50 in caso di ampliamenti, nuove costruzioni, ricostruzioni.**
f) Q = rapporto massimo di copertura: 60% della superficie fondiaria.
Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (vedi art. 10)
E' ammesso l'accorpamento dei lotti con progettazione unitaria.
L'ampliamento di ogni attività artigiano-industriale esistente sarà comunque subordinato alla eliminazione di effluvi e inquinamenti sia liquidi che gassosi ed alla eliminazione di molestie causate da rumori ed odori.

Quando per particolari pendenze del terreno, per problemi di accesso e di viabilità, per preesistenti condizioni di utilizzo edilizio e di assetto distributivo-funzionale sia difficile o impossibile realizzare la quota di parcheggio di urbanizzazione primaria e/o quando le superfici del parcheggio da realizzare sarebbero insufficienti per consentire una organizzazione funzionale, in luogo della realizzazione e della cessione al Comune di detto parcheggio sarà possibile la sua "monetizzazione" in base a parametri stabiliti da apposita Deliberazione della Amministrazione Comunale;
nelle Zone di Completamento produttivo D1 è esclusa la possibilità di insediare nuove attività appartenenti alle seguenti tipologie :

- **lavorazioni insalubri di prima e seconda classe (R.D. 27 luglio 1934, n. 1265);**
- **industrie a rischio di incidente rilevante (D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334);**
- **attività aventi obbligo di valutazione di impatto ambientale di cui alla L.R. 9/99, salvo strutture commerciali già previste;**
- **attività rumorose incompatibili con la classe acustica assegnata al tessuto polifunzionale, previa valutazione di impatto acustico di cui alla L.R. 15/01, art. 10;**
- **attività generatrici di forti flussi di traffico.**

- **sono ammesse le destinazioni a pubblici esercizi, bar, caffetterie, tavole calde e mense**

(…)

ART.39

C) I PARCHEGGI PUBBLICI della rete stradale principal primaria e secondaria sono riportati nelle tavole di P.R.G. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Immagine 44: estratto dalle NTA del PRG di Longiano

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

COMMENTI

Il terreno ha buone potenzialità edificatorie, la forma rettangolare molto allungata non offre cerrtamente una grande libertà compositiva ma il lotto si presta ad essere edificato a scopo produttivo, sia con un edificio autonomo, sia come ampliamento delle preesistenze finitime. In tal senso anche l'esistente ampio accesso carrabile sulla via Emilia facilita una eventuale edificazione dell'area.

9.2) ACQUISIZIONE CDU ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO DEL BENE

La natura dei beni di cui ai lotti 1-2-3-4-5 non richiede che siano allegati CDU ai potenziali futuri decreti di trasferimento. In ogni caso, l'esperto si impegna ad acquisire CDU qualora il professionista delegato alla vendita ritenga necessario allegarlo al decreto di trasferimento.

Per quanto riguarda il lotto 6 è stato acquisito CDU presso il comune di Longiano

Con riferimento ai lotti 1 e 2 siti a Cesena, l'esperto segnala che è in corso di adozione una nuova variante generale allo strumento urbanistico che potrebbe apportare modifiche alle destinazioni urbanistiche riscontrate al momento della redazione della presente perizia. La natura dei beni interessati (due fabbricati entrambi ricadenti nella zona *Tessuto dell'espansione anni 60'-70'*) è tale per cui non sono attese modifiche sostanziali alla normativa di riferimento ed in particolare alle potenzialità edilizie ed urbanistiche, ma, in ogni caso, si invitano gli eventuali interessati a consultare, prima del perfezionamento di offerte di acquisto, gli uffici comunali competenti per chiarimenti in materia.

10) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

10.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

LOTTO 1: Per quanto riguarda l'immobile – appartamento con cantina, garage e corte comune, parte di edificio posto a Cesena in via Arno - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Cesena sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile di cui fa parte l'unità pignorata è stato costruito previo rilascio di Concessione Edilizia 231 del 27/4/1981 (relativa alla costruzione di tre condomini in via Arno) e successiva variante del 16/8/1983.
- Con pratica di condono edilizio nr. 8036, in data 19/4/1988 è stato rilasciata sanatoria relativa all'usabilità del sottotetto, con realizzazione di scala interna di collegamento al piano.

Non sono state reperite altre pratiche relative all'unità pignorata, intestate all'esecutato o ai precedenti proprietari.

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

LOTTO 2: Per quanto riguarda l'immobile – abitazione singola con cantina, due garage e corte esclusiva, sita in subborgo Brenzaglia a Cesena - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Cesena sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile è stato costruito previo rilascio di Licenza Edilizia 765 del 21/11/1967, la quale era però relativa alla costruzione di complesso di sei appartamenti; successivamente, a seguito di istanza del 6/8/1968 la licenza, divenuta 765/1968 del 15/7/1969, fu trasformata ad autorizzare una palazzina bifamiliare a tre piani. Infine con istanza del 13/8/1969, volta anche ad individuare come solo beneficiario della licenza, il padre dell'esecutato, il progetto fu nuovamente trasformato e ridotto, limitandosi a richiedere la costruzione dell'attuale palazzina monofamiliare a due piani fuori terra.

Non sono state reperite altre pratiche relative all'unità pignorata, intestate all'esecutato o ai precedenti proprietari.

LOTTI 3 E 4: Per quanto riguarda la palazzina, sita in via Viole a Longiano - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Longiano sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile è stato costruito in primo impianto come capanno per pollame con nulla osta nr. 431 del 7/5/1962.
- Con nulla osta nr. 1489 del 14/6/1967 fu autorizzata la soprelevazione (sopralzo) dell'immobile
- Previo rilascio di Concessione Edilizia 2457/84 del 2/6/1984 fu autorizzata la costruzione del portico antistante l'abitazione con terrazzo soprastante.
- Con Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) nr. 892 del 17/2/2004 fu attivato intervento di ristrutturazione del fabbricato con anche costruzione della nuova copertura in legno. Relativamente a questi lavori fu anche presentata DIA di variante nr. 992 del 10/9/2004.

Non sono state reperite altre pratiche relative alla palazzina bifamiliare pignorata, intestate all'esecutato o alla comproprietaria.

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

Per quanto riguarda invece il fabbricato monopiano autonomo a servizi e garage, sempre sito in via Viole a Longiano - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Longiano sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile è stato costruito previo rilascio di Permesso di Costruire nr. 4011 del 20/2/2004 prot. 2605 e successiva DIA di variante nr. 991 del 10/96/2004.

Non sono state reperite altre pratiche relative al proservizio, intestate all'esecutato o alla comproprietaria.

LOTTO 5: Per quanto riguarda il magazzino, sito in via Viole a Longiano - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Longiano sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile è stato costruito in primo impianto previo rilascio di Concessione Ediliza 1976 del 7/6/1979 e successiva variante del 1/9/1979.

Non sono state reperite altre pratiche relative al magazzino pignorato, intestate all'esecutato o alla comproprietaria.

LOTTO 6: Terreno. Il manufatto – capanno metallico su platea in cemento – riscontrato sul posto è stato messo in opera senza alcun titolo edilizio.

10.2) ABITABILITA'

LOTTO 1: Per quanto riguarda l'immobile – appartamento con cantina, garage e corte comune, parte di edificio posto a Cesena in via Arno – esso è stato dichiarato abitabile con atto nr. 448 del 6/10/1983 con riferimento alla Concessione Edilizia 231 del 27/4/1981 (relativa alla costruzione di tre condomini in via Arno) e successiva variante del 16/8/1983.
Il condono edilizio nr. 8036, in data 19/4/1988, relativo al recupero ad uso abitativo del sottotetto, comprende anche l'agibilità dei locali condonati.

LOTTO 2: Per quanto riguarda l'immobile – abitazione singola con cantina, due garage e corte esclusiva, sita in subborgo Brenzaglia a Cesena – esso è stato dichiarato abitabile con atto nr. 286 del 17/4/1971.

LOTTI 3 E 4: Per quanto riguarda la palazzina, sita in via Viole a Longiano, essa è stata dichiarata abitabile, con riferimento al nulla osta nr. 1489 del 14/6/1967, con richiesta nr. 825 del 28/6/1967 e sopralluogo ispettivo del 7/9/1973.

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

Con riferimento al portico di cui alla Concessione Edilizia 2457/84 del 2/6/1984, in data 6/11/1984 fu comunicata la fine lavori e richiesta l'agibilità che, però, agli atti reperiti non risulta rilasciata in modo esplicito.

Con riferimento alla Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) nr. 892 del 17/2/2004 e successiva DIA di variante nr. 992 del 10/9/2004, in data 24/10/2005 fu depositata in comune la documentazione di fine lavori, propedeutica al rilascio dell'agibilità, dopo che in data 23/9/2004 l'Ufficio competente aveva anche effettuato l'ispezione per agibilità. Tra gli atti reperiti non risulta però alcun rilascio esplicito di agibilità.

Per quanto riguarda invece il fabbricato monopiano autonomo a servizi e garage, sempre sito in via Viole a Longiano, con riferimento al Permesso di Costruire nr. 4011 del 20/2/2004 prot. 2605 e successiva DIA di variante nr. 991 del 10/96/2004, in data 24/10/2005 fu depositata la comunicazione di fine lavori corredata da documentazione propedeutica al riulascio dell'agibilità. In data 20/1/2006 l'Ufficio Tecnico comunale comunicò l'avvenuta sospensione della procedura di rilascio dell'agibilità, in quanto la pratica era carente di alcuni documenti, parte dei quali sono poi stati prodotti. Non è stato possibile ricostruire formalmente eventuali integrazioni documentali successive, in ogni caso, tra gli atti reperiti, non risulta alcun rilascio esplicito di agibilità.

LOTTO 5: Per quanto riguarda il magazzino, sito in via Viole a Longiano, con riferimento alla Concessione Edilizia 1976 del 7/6/1979 e successiva variante del 1/9/1979, in data 22/12/1979 fu depositata comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità del manufatto. Tra gli atti reperiti non risulta però alcun rilascio esplicito di agibilità.

LOTTO 6: Terreno. Il manufatto – capanno metallico su platea in cemento – riscontrato sul posto è stato messo in opera senza alcun titolo edilizio per cui non esiste alcuna agibilità.

10.3) REGOLARITA' EDILIZIA

LOTTO 1: Per quanto riguarda l'immobile – appartamento con cantina, garage e corte comune, parte di edificio posto a Cesena in via Arno – sono state riscontrate alcune difformità: sia al piano secondo, sia al piano terzo sottotetto, a suo tempo oggetto di condono, sono state messe in opera, in assenza di autorizzazione, pareti divisorie in cartongesso che hanno mutato la geometria interna dell'unità abitativa. Si segnala altresì che la scala interna di accesso al piano terzo-sottotetto è priva di parapetto.

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

LOTTO 2: Per quanto riguarda l'immobile – abitazione singola con cantina, due garage e corte esclusiva, sita in subborgo Brenzaglia a Cesena – sono state riscontrate alcune difformità tra quanto in opera e l'ultimo progetto autorizzato: al piano terra, adibito a servizi, è diversa la geometria dei locali ed un locale sgombero è stato trasformato in un secondo garage. Lievi difformità sulla geometria delle tramezzature sono state anche riscontrate al piano primo, ove si situa l'appartamento.

LOTTO 3: Per quanto riguarda l'appartamento con cantina, sono state riscontrate alcune lievi difformità tra quanto rappresentato e lo stato reale dei luoghi, in cantina. Per quanto riguarda il proservizio autonomo con garage e locali accessori, sono state riscontrate alcune difformità d'uso: la lavanderia è stata in effetti allestita come cucina rustica riscaldata ed un bagno è in realtà il corpo bagno+spogliatoio al servizio dell'adiacente magazzino produttivo.

LOTTO 4: Per quanto riguarda l'appartamento, sono state riscontrate alcune difformità d'uso tra quanto rappresentato e lo stato reale dei luoghi: in particolare un vano indicato come bagno al piano primo è in realtà adibito a spazio gioco bimbi, mentre, al piano secondo sottotetto, sono presenti un bagno ove era previsto un deposito e due spazi gioco bimbi non annotati come tali, ma come vano tecnico e lavanderia.
Per quanto riguarda invece il fabbricato monopiano autonomo a servizi e garage, sempre sito in via Viole a Longiano, non risultano difformità ancorché esso sia corredato da dotazioni impiantistiche finalizzate al controllo della temperatura interna e venga saltuariamente usato come deposito di alimenti (uova) a servizio dell'adiacente attività.

LOTTO 5: Per quanto riguarda il magazzino, sito in via Viole a Longiano sono state rilevate difformità già tra gli elaborati agli atti del comune e quelli del catasto, ed, in ogni caso, lo stato effettivo dei luoghi non riscontra nessuna delle due rappresentazioni, in quanto le geometria delle suddivisioni interne non è conforme con nessuno degli elaborati acquisiti.

LOTTO 6: Terreno. Il manufatto – capanno metallico su platea in cemento – riscontrato sul posto è stato messo in opera senza alcun titolo edilizio.

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

11) SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI

LOTTO 1: Per quanto riguarda l'immobile – appartamento con cantina, garage e corte comune, parte di edificio posto a Cesena in via Arno – sono state riscontrate alcune difformità: sia al piano secondo, sia al piano terzo sottotetto, a suo tempo oggetto di condono, sono state messe in opera, in assenza di autorizzazione, pareti divisorie in cartongesso che hanno mutato la geometria interna dell'unità abitativa.
Le opere non regolari sono sanabili e si stima un costo complessivo per tale regolarizzazione, comprensivo di spese tecniche di 5.000,00 €. Per la scala interna di accesso al piano terzo-sottotetto, priva di parapetto, è necessario provvedere alla messa in sicurezza con messa in opera del presidio, operazione per la quale si stima un costo di 1.000,00 €.

LOTTO 2: Per quanto riguarda l'immobile – abitazione singola con cantina, due garage e corte esclusiva, sita in subborgo Brenzaglia a Cesena – sono state riscontrate alcune difformità tra quanto in opera e l'ultimo progetto autorizzato: al piano terra, adibito a servizi, è diversa la geometria dei locali ed un locale sgombero è stato trasformato in un secondo garage. Lievi difformità sulla geometria delle tramezzature sono state anche riscontrate al piano primo, ove si situa l'appartamento.
Le opere non regolari sono sanabili e si stima un costo complessivo per tale regolarizzazione, comprensivo di spese tecniche di 5.000,00 €.

LOTTO 3: Per quanto riguarda l'appartamento con cantina, sono state riscontrate alcune lievi difformità tra quanto rappresentato e lo stato reale dei luoghi, in cantina. Per quanto riguarda il proservizio autonomo con garage e locali accessori, sono state riscontrate alcune difformità d'uso: la lavanderia è stata in effetti allestita come cucina rustica riscaldata ed un bagno è in realtà il corpo bagno+spogliatoio al servizio dell'adiacente magazzino produttivo.
Le opere non regolari sono sanabili e si stima un costo complessivo per tale regolarizzazione, comprensivo di spese tecniche di 5.000,00 €.

LOTTO 4: Per quanto riguarda l'appartamento, sono state riscontrate alcune difformità d'uso tra quanto rappresentato e lo stato reale dei luoghi: in particolare un vano indicato come bagno al piano primo è in realtà adibito a spazio gioco bimbi, mentre, al piano secondo sottotetto, sono presenti un bagno ove era previsto un deposito e due spazi gioco

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

bimbi non annotati come tali, ma come vano tecnico e lavanderia.
Per quanto riguarda invece il fabbricato monopiano autonomo a servizi e garage, sempre sito in via Viole a Longiano, non risultano difformità ancorché esso sia corredato da dotazioni impiantistiche finalizzate al controllo della temperatura interna e venga saltuariamente usato come deposito di alimenti (uova) a servizio dell'adiacente attività.
Alcune opere non regolari sono sanabili e si stima un costo complessivo per tale regolarizzazione, comprensivo di spese tecniche di 5.000,00 €. Non si ritengono perfezionabili cambi d'uso a recepire l'effettivo utilizzo dei vani al piano secondo sottotetto e per il garage che deve comunque rimanere adibito a tale funzione.

LOTTO 5: Per quanto riguarda il magazzino, sito in via Viole a Longiano sono state rilevate difformità già tra gli elaborati agli atti del comune e quelli del catasto, ed, in ogni caso, lo stato effettivo dei luoghi non riscontra nessuna delle due rappresentazioni, in quanto le geometria delle suddivisioni interne non è conforme con nessuno degli elaborati acquisiti.
Le opere sono sanabili e si stima un costo complessivo per tale regolarizzazione, comprensivo di spese tecniche di 5.000,00 €.

LOTTO 6: Terreno. Il manufatto – capanno metallico su platea in cemento – riscontrato sul posto è stato messo in opera senza alcun titolo edilizio.
Il manufatto non pare sanabile, non tanto per problemi di edificabilità (il terreno è edificabile a destinazione produttiva e si potrebbe attingere da tale disponibilità) quanto per collocazione in quanto, qualora si addivenisse ad una cessione del terreno a terzi, non pare rispettato il parametro della distanza dai confini. In ogni caso il valore del manufatto è comparabile alle potenziali spese necessarie alla sua regolarizzazione ed è presumibilmente più pratico procedere con la rimozione dello stesso, operazione per la quale si stima un costo di 3.000,00 €.

12) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI

Nulla per nessuno dei 6 lotti.

13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1: L'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto alla redazione di tale documento, prodotto dall'arch. Andrea Pistocchi in data 17/8/2020 da cui si evince: classe energetica F con consumo annuo di 262,97 Kwh/m^2

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

LOTTO 2: L'abitazione risulta priva dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto alla redazione di tale documento, prodotto dall'arch. Andrea Pistocchi in data 17/8/2020 da cui si evince: classe energetica F con consumo annuo di 262,97 Kwh/m^2

LOTTO 3: L'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto alla redazione di tale documento, prodotto dall'arch. Andrea Pistocchi in data 17/8/2020 da cui si evince: classe energetica F con consumo annuo di 262,97 Kwh/m^2
Anche il proservizio riscaldato risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto alla redazione di tale documento, prodotto dall'arch. Andrea Pistocchi in data 17/8/2020 da cui si evince: classe energetica F con consumo annuo di 262,97 Kwh/m^2

LOTTO 4: L'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto alla redazione di tale documento, prodotto dall'arch. Andrea Pistocchi in data 17/8/2020 da cui si evince: classe energetica F con consumo annuo di 262,97 Kwh/m^2
Per il garage non risulta necessario produrre l'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto, al momento del sopralluogo, il sistema di controllo della temperatura presente, risultava però non funzionante.

LOTTO 5: Il magazzino risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dall'Architetto Junior Placucci Mirko in data 23/1/2020 da cui si evince: classe energetica G con consumo annuo di 368,07 Kwh/m^2

LOTTO 6: Terreno con soprastante piccolo manufatto abusivo non riscaldato; non risulta necessario l'Attestato di Prestazione Energetica.

14) NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI

LOTTO 1: Per quanto riguarda l'immobile – appartamento con cantina, garage e corte comune, parte di edificio posto a Cesena in via Arno – nel quale sono state riscontrate alcune difformità nella geometria interna dell'unità abitativa, si potrà procedere all'aggiornamento catastale al momento della regolarizzazione amministrativa della situazione, in quanto, qualora si optasse per la semplice rimozione dei divisori in cartongesso messi in opera, non sarebbe da intraprendere alcun aggiornamento catastale. Le difformità riscontrate comunque non incidono sui parametri significativi ai fini della determinazione della redditualità del bene.

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

LOTTO 2: Per quanto riguarda l'immobile – abitazione singola con cantina, due garage e corte esclusiva, sita in subborgo Brenzaglia a Cesena – nel quale sono state riscontrate alcune difformità tra quanto in opera e l'ultimo progetto autorizzato, occorre osservare che la rappresentazione catastale reperita, è invece sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, pertanto non risultano necessari aggiornamenti catastali.

LOTTO 3: Per quanto riguarda l'appartamento con cantina, sono state riscontrate alcune lievi difformità tra quanto rappresentato e lo stato reale dei luoghi, in cantina mentre per quanto riguarda il proservizio autonomo con garage e locali accessori, sono state riscontrate alcune difformità d'uso.
Le difformità riscontrate comunque non incidono sui parametri significativi ai fini della determinazione della redditualità del bene, pertanto non risultano necessari urgenti aggiornamenti catastali.

LOTTO 4: Per quanto riguarda l'appartamento, sono state riscontrate alcune difformità d'uso tra quanto rappresentato e lo stato reale dei luoghi al piano primo ed al piano secondo sottotetto, peraltro solo parzialmente sanabili. Le difformità riscontrate comunque non incidono sui parametri significativi ai fini della determinazione della redditualità del bene, pertanto non risultano necessari urgenti aggiornamenti catastali.
Per quanto riguarda invece il fabbricato monopiano autonomo a servizi e garage, sempre sito in via Viole a Longiano, non risultano difformità.

LOTTO 5: Per quanto riguarda il magazzino, sito in via Viole a Longiano sono state rilevate difformità già tra gli elaborati agli atti del comune e quelli del catasto, ed, in ogni caso, lo stato effettivo dei luoghi non riscontra nessuna delle due rappresentazioni.
Le difformità riscontrate comunque non incidono sui parametri significativi ai fini della determinazione della redditualità del bene, pertanto non risultano necessari urgenti aggiornamenti catastali.

LOTTO 6: Terreno. Il manufatto – capanno metallico su platea in cemento – riscontrato sul posto è stato messo in opera senza alcun titolo edilizio. Il capanno abusivo è da rimuovere e pertanto non sono necessari aggiornamenti catastali.

15) CAMBI D'USO

LOTTO 1: Per quanto riguarda l'immobile – appartamento con cantina, garage e corte

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

comune, parte di edificio posto a Cesena in via Arno – non si riscontrano cambi d'uso sul complesso ma solo sulle singole destinazioni assegnate ad alcuni vani.

LOTTO 2: Per quanto riguarda l'immobile – abitazione singola con cantina, due garage e corte esclusiva, sita in subborgo Brenzaglia a Cesena – non si riscontrano cambi d'uso sul complesso ma solo sulle singole destinazioni assegnate ad alcuni vani.

LOTTO 3: Per quanto riguarda l'appartamento con cantina ed il proservizio autonomo non si riscontrano cambi d'uso sul complesso ma solo sulle singole destinazioni assegnate ad alcuni vani.

LOTTO 4: Per quanto riguarda l'appartamento ed il garage non si riscontrano cambi d'uso sul complesso ma solo sulle singole destinazioni assegnate ad alcuni vani.

LOTTO 5: Per quanto riguarda il magazzino, non si riscontrano cambi d'uso sul complesso ma solo sulle singole destinazioni assegnate ad alcuni vani.

LOTTO 6: Terreno. Il manufatto – capanno metallico su platea in cemento – riscontrato sul posto è stato messo in opera senza alcun titolo edilizio.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

16.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto " più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta.

Per determinare il valore commerciale di tali immobili è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

Per l'edificato la stima viene riferita all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare per intero e valutando per quota le superfici accessorie (cantine, garage, ecc).

L'estensione commerciale dei vari immobili viene poi rapportata a valori generali di riferimento, questi valori generali sono opportunamente adattati ai singoli immobili oggetto della presente, tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione, della consistenza del bene e della situazione occupazionale.

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

16.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

LOTTO 1: In assenza di aggiornati atti di compravendita, prima fonte di riferimento sono stati i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili, relativi al secondo semestre 2020 a Cesena, zona Centro Urbano.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FORLI'
Comune: CESENA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - SANT'EGIDIO, LE VIGNE, MARTORANO, PONTE ABBADESSE, SAN MAURO IN V.,VILLA CHIAVICHE, BORGO PAGLIA.
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2100	L	6,2	7,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2450	L	7,3	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	1700	L	5,1	6,4	L
Box	NORMALE	930	1250	L	3,8	5,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1800	2200	L	6,1	7,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Tabella 1: Valori immobiliari di riferimento per Cesena Centro Urbano- immobili a destinazione residenziale fonte Agenzia del Territorio

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

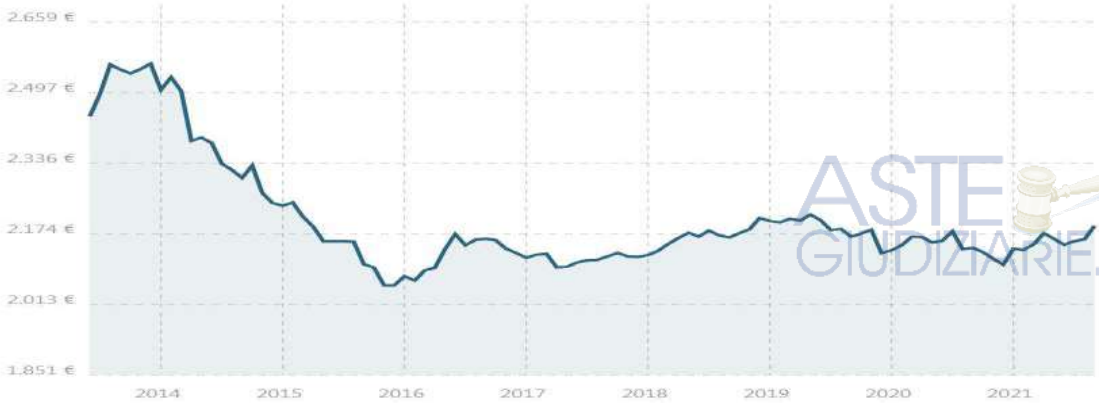


Tabella 2a: Valori immobiliari di riferimento per Cesena zona centrale – fonte Agenzie Immobiliari

A Settembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.109 al metro quadro,** con **un aumento del 2,58% rispetto a Settembre 2020** (2.056 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro Storico, Centro Urbano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2021, con un valore di **€ 2.109 al metro quadro.** Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.023 al metro quadro.

Tabella 2b: Valori immobiliari di riferimento per Cesena zona centrale – fonte Agenzie Immobiliari

Altre informazioni utili sono desumibili dagli osservatori sul mercato immobiliare curati dalle agenzie immobiliari, aggiornati agli ultimi andamenti di estate 2021.

Mercato Immobiliare a Cesena

sabato 2 ottobre 2021

Cesena, con una popolazione di 95.990 abitanti, è uno dei capoluoghi della provincia di Forlì-Cesena.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, Sant'Egidio, Fiorenzuola, Ponte Pietra, Marcorano, Vigne, San Rocco, Pievesestina. In assoluto la zona più presente negli annunci immobilari è **Centro Storico** con oltre 1.287 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 26% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 5.452 annunci immobiliari, di cui 4.561 in vendita e 891 in affitto, con un indice complessivo di 56 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (7) zone a Cesena è compreso in tutta la città tra **1.050 €/m²** e **2.200 €/m²** per la compravendita e tra **3,8 €/m² mese** e **8,4 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.000 €/m²) è di circa il 7% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.850 €/m² ed è anche di circa il 10% superiore alla quotazione media provinciale (1.800 €/m²).
Le quotazioni a Cesena sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.450 €/m² e 2.450 €/m².

Cesena ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.000 €/m², quindi circa il 35% in meno rispetto ai prezzi medi a Viareggio (LU) e circa il 234% in più rispetto ai prezzi medi a Corigliano-Rossano (CS), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 50.000 e 100.000 abitanti.

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

Le singole zone

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Borello (1.500 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Barriera (2.200 €/m²).

Secondo l' **OMI**, per le compravendite la zona B1 (CENTRO STORICO) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 2.200 €/m²), mentre al contrario la zona R3 (COLLINA LATO OVEST: FORMIGNANO, LUZZENA, BORGO DELLE ROSE, CASALBUONO, TESSEL...) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.050 €/m²).

zona	vendita	ricerca
Barriera	€ 2.200 /m²	appartamenti in vendita in zona Barriera
Borello	€ 1.500 /m²	appartamenti in vendita in zona Borello
Calabrina	€ 1.950 /m²	appartamenti in vendita in zona Calabrina
Calisese	€ 1.800 /m²	appartamenti in vendita in zona Calisese
Centro Storico	€ 2.150 /m²	appartamenti in vendita in zona Centro Storico
Cesuola	€ 2.150 /m²	appartamenti in vendita in zona Cesuola
Diegaro/Capocolle	€ 1.950 /m²	appartamenti in vendita in zona Diegaro/Capocolle
Fiorenzuola	€ 2.050 /m²	appartamenti in vendita in zona Fiorenzuola
Macerone	€ 1.700 /m²	appartamenti in vendita in zona Macerone
Marcorano	€ 1.850 /m²	appartamenti in vendita in zona Marcorano
Oltresavio	€ 2.000 /m²	appartamenti in vendita in zona Oltresavio

Tabella 2c: Valori immobiliari di riferimento per Cesena zona centrale – fonte Agenzie Immobiliari

Dinamica dei prezzi a Cesena e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Cesena mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (+0,22%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Cesena, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **pentavani**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 3% negli ultimi 3 mesi.
La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **casali**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 7% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 2.000 /m²	€ 9,4 /m²/mese	-0,34%	appartamenti in vendita a Cesena
attico	€ 2.500 /m²	-	-0,02%	attici in vendita a Cesena
bifamiliare	€ 1.600 /m²	-	+0,95%	bifamiliari in vendita a Cesena
bivano	€ 2.150 /m²	€ 10,3 /m²/mese	-2,90%	bivani in vendita a Cesena
casa indipendente	€ 1.700 /m²	€ 7,1 /m²/mese	+1,55%	case indipendenti in vendita a Cesena
casa semindipendente	€ 1.800 /m²	€ 9,2 /m²/mese	+1,75%	case semindipendenti in vendita a Cesena
casale	€ 1.050 /m²	-	-7,20%	casali in vendita a Cesena
locale commerciale	€ 1.450 /m²	€ 11,3 /m²/mese	+1,48%	locali commerciali in vendita a Cesena
mansarda	€ 1.950 /m²	€ 12,7 /m²/mese	+1,38%	mansarde in vendita a Cesena
monolocale	€ 2.150 /m²	€ 11,7 /m²/mese	+0,24%	monolocali in vendita a Cesena
pentavano	€ 1.850 /m²	-	+3,97%	pentavani in vendita a Cesena
quadrivano	€ 1.900 /m²	€ 7,9 /m²/mese	+0,45%	quadrivani in vendita a Cesena
trivano	€ 1.950 /m²	€ 9,8 /m²/mese	-2,50%	trivani in vendita a Cesena
ufficio	€ 1.750 /m²	€ 9,8 /m²/mese	-0,66%	uffici in vendita a Cesena

Tabella 2d: Valori immobiliari di riferimento per Cesena zona centrale – fonte Agenzie Immobiliari

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari di unità similari per collocazione (Cesena – Centro Urbano - Oltresavio) tipologia (appartamenti) e consistenza (metrature commerciali simili a quello in esame).

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

Di seguito vengono illustrate alcune proposte immobiliari reperite nel presente periodo e relative ad appartamenti in condominio:

Quadrilocale via Metauro 30, Cesena

Cesena • San Mauro - San Rocco • Via Metauro

€ 219.000 | 4 locali | 127 m² superficie | 2 bagni | 1 piano

Descrizione

APPARTAMENTO IN ZONA SAN ROCCO

Zona San Rocco - Agenzia d'affari Cesena propone in esclusiva appartamento in piccola palazzina di sole 4 unità abitative.
Al piano primo l'appartamento è composto da ingresso su luminosa zona giorno con cucina in nicchia e ampio balcone. La cucina è dotata di balcone verandato adibito a lavanderia.
Dal disimpegno si accede alla zona notte in cui troviamo due bagni finestrati con box doccia, una camera da letto matrimoniale con accesso al balcone principale ed una seconda camera da letto matrimoniale con balcone privato.
Al piano terra ampio garage di proprità di 30 mq e cantina privata di 20 mq finestrata con bocche di lupo.
L'appartamento è stato interamente ristrutturato nel 2010 ed è dotato di porta blindata, doppi vetri e impianto di climatizzazione.
Spazioso giardino condominiale e possibilità di parcheggiare le auto all'interno della corte.

Caratteristiche

IMMOBILE GARANTITO	Dati certificabili, documentazione completa - Vedi dettaglio
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	353 - 19/06/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento
SUPERFICIE	127 m²
LOCALI	4 (2 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	1°
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
POSTI AUTO	2 in garage/box, 1
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile economica
ALTRE CARATTERISTICHE	Porta blindata, Balcone, Terrazza, Impianto tv con parabola satellitare, Cantina, Giardino comune, Infissi esterni in doppio vetro / legno, Esposizione doppia

valore unitario 1.720 €/mq posizione correlabile, dimensione simile, stato dell'immobile migliore, tipologia migliore

Immagine 45a: proposta immobiliare per appartamento in piccolo condominio a Cesena zona Oltresavio

Appartamento via Volterra 24, Cesena

Cesena • San Mauro - San Rocco • Via Volterra

€ 176.000 | 5 locali | 123 m² superficie | 2 bagni | 7 piano

Descrizione

TRE LETTO PARZIALMENTE RIAMMODERNATO

Questo appartamento si trova a San Mauro in Valle, in una zona ben servita e a pochi passi dal parco per Fabio.
Gode di ampie metrature interne, di una luminosità notevole e di una bella vista panoramica essendo ubicato al settimo piano, ovviamente servito da ascensore.
L'ingresso avviene da un disimpegno che smista la zona del soggiorno, affacciato ad un ampio balcone in parte loggiato e in parte verandato, e la zona della cucina che è separata ed abitabile e anch'essa affacciata ad un grande balcone verandato con lavanderia annessa.
La zona notte è composta da tre camere da letto, una matrimoniale e due singole, e da due bagni di cui uno con finestra.
Completano la proprietà un garage al piano interrato e un posto auto di pertinenza all'interno della corte condominiale.
C'è anche un grandissimo giardino comune ideale per far crescere e giocare i propri figli.
L'appartamento è stato appena imbiancato a nuovo con il parquet levigato e viene venduto con gli impianti a norma.
Disponibile da subito.

Caratteristiche

IMMOBILE GARANTITO	Dati certificabili, documentazione completa - Vedi dettaglio
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	3568 AND - 03/09/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento
SUPERFICIE	123 m²
LOCALI	5 (3 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	7°, con ascensore, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	8 piani
POSTI AUTO	1 in garage/box, 1
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile media
ALTRE CARATTERISTICHE	Porta blindata, Balcone, Impianto tv singolo, Giardino comune, Infissi esterni in vetro / legno, Esposizione doppia

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1977
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
EFFICIENZA ENERGETICA	E 95,00 kWh/m² anno

valore unitario 1.430 €/mq posizione correlabile, dimensione simile, stato dell'immobile simile, tipologia diversa, questo immobile si trova al settimo piano di un grosso condominio

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

Immagine 45b: proposte immobiliari per appartamenti in condominio a Cesena zona Oltresavio

Si è infine provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

LOTTO 2: In assenza di aggiornati atti di compravendita, prima fonte di riferimento sono stati i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili, relativi al secondo semestre 2020. Per tali dati, anche per la palazziana autonoma di cui al presente lotto 2, si rimanda alle tabella 1 e 2, illustrate al paragrafo precedente.

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari di unità similari per collocazione (Cesena – Centro Urbano - Oltresavio) tipologia (abitazioni autonome) e consistenza (metrature commerciali simili a quello in esame). Di seguito vengono illustrate alcune proposte immobiliari reperite nel presente periodo e relative ad abitazioni autonome:

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

Appartamento in villa via San Mauro 454, Cesena

Cesena • San Mauro - San Rocco • Via San Mauro

€ 310.000 | 5+ locali | 245 m² superficie | 3+ bagni

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1963
STATO	Da ristrutturare
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gpl
PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO	invernale estivo
EFFICIENZA ENERGETICA	G 400,00 kWh/m² anno

Descrizione

SAN MAURO IN VALLE vicino a tutti i servizi, casa indipendente con giardino composta da due piani fuori terra e un ampio livello seminterrato.
A piano terra sono ubicate tre unita' distinte a destinazione commerciale e locali adibiti a servizi vari che possono essere convertite in abitazione; al primo piano insiste una superficie a destinazione residenziale di mq. 140 circa attualmente organizzata in due appartamenti distinti. Completa la proprieta' una spaziosa zona seminterrata adibita a cantina/lavanderia e garage. Da ristrutturare.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	2334 - 23/11/2020
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terratetto unifamiliare
SUPERFICIE	280 m² | commerciale 362 m² - Vedi dettaglio
LOCALI	5+ locali
PIANO	da piano terra a 1°
POSTI AUTO	1
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà
ALTRE CARATTERISTICHE	Balcone Cantina

Superficie

Consistenza	Piano	Superficie	Coefficiente	Tipo superficie	Sup. commerciale
Abitazione	1	140,0 m²	100 %	Principale	140,0 m²
Altro	Piano Terra	140,0 m²	100 %	Principale	140,0 m²
Cantina	Seminterrato	140,0 m²	50 %	Accessoria	70,0 m²
Balcone	1	24,0 m²	50 %	Accessoria	12,0 m²
Totale superficie principale					280,0 m²
Totale superficie commerciale (Principali e Accessorie)					362,0 m²

valore unitario 1.260 €/mq posizione correlabile, dimensione simile, stato dell'immobile peggiore (da ristrutturare), tipologia e periodo di edificazione simile

Terratetto plurifamiliare 260 mq, da ristrutturare, Cesena

Cesena • San Mauro - San Rocco

€ 320.000 | 5+ locali | 260 m² superficie

Descrizione

ZONA PONTE VECCHIO porzione di casa indipendente composta da due unita' abitative al primo e al secondo piano, sottotetto finestrato accessibile da scala interna, ripostiglio/studio a piano terra, cantina al piano interrato e garage all'interno della corte. Possibilita' di realizzare un'unica soluzione abitativa.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	1627 - 20/02/2020
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terratetto plurifamiliare
SUPERFICIE	260 m²
LOCALI	5+ locali
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà

valore unitario 1.230 €/mq posizione correlabile, dimensione simile, stato dell'immobile peggiore (da ristrutturare), tipologia e periodo di edificazione simile

Immagine 46a: proposte immobiliari per abitazioni autonome a Cesena zona Oltresavio

Terratetto unifamiliare piazza R Rossellini, Cesena

Cesena • San Mauro - San Rocco • Piazza R. Rossellini

€ 225.000 | 5 locali | 238 m² superficie | 3 bagni

Descrizione

Vendesi a Cesena, in zona San Mauro in Valle, abitazione cielo-terra dil tipo a schiera, su tre piani, con autorimessa e corte esclusiva. Al piano seminterrato ampia tavernetta con ripostiglio, disimpegno e lavanderia; al piano rialzato: soggiorno/pranzo, cucina abitabile con balcone, disimpegno, bagno. Al piano primo: camera da letto matrimoniale con bagno, cabina armadio,balcone, due camere letto singolo, bagno,disimpegno. Al piano sottotetto: locale uso servizi con terrazzo in vasca e bagno.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	1010 - 05/08/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terratetto unifamiliare
SUPERFICIE	238 m²
LOCALI	5 (3 camere da letto, 2 altri), 3 bagni, cucina abitabile
POSTI AUTO	1 in garage/box
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile media
ALTRE CARATTERISTICHE	Mansarda Balcone Terrazza

valore unitario 945 €/mq posizione correlabile, dimensione simile, stato dell'immobile correlabile, tipologia e periodo di edificazione simile

Immagine 46b: proposta immobiliare per abitazione autonoma a Cesena zona Oltresavio

Si è infine provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

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

LOTTI 3-4: In assenza di aggiornati atti di compravendita, prima fonte di riferimento sono stati i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili, relativi al secondo semestre 2020 a Longiano, zona Budrio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FORLI'
Comune: LONGIANO
Fascia/zona: Periferica/BUDRIO, PONTE OSPEDALETTO, CROCETTA, MASSA, CASE FRATTA
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1550	L	4,4	5,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1800	L	5,2	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1350	L	3,5	4,5	L
Box	NORMALE	830	1000	L	3,6	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1800	L	4,7	6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Tabella 3: Valori immobiliari di riferimento per Longiano – località Budrio- immobili a destinazione residenziale fonte Agenzia del Territorio

Di rilievo anche le statistiche sugli andamenti recenti del mercato immobiliare a Longiano fornite dagli operatori immobiliari.

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

A Luglio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.552 al metro quadro**, con **un aumento del 2,31% rispetto a Agosto 2020** (1.517 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Longiano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di **€ 1.585 al metro quadro.** Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.394 al metro quadro.

Tabella 4a: Andamento dei valori immobiliari per Longiano - abitazioni - fonte Agenzie Immobiliari

Mercato Immobiliare a Longiano

mercoledì 1 settembre 2021

Longiano, con una popolazione di 6.837 abitanti, è un comune della provincia di Forlì-Cesena. Dista circa 10 Km da Cesena. Dista circa 27 Km da Forlì.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in temini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Budrio.
In assoluto la zona più presente negli annunci immobilari è **Budrio** con oltre 71 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 377 annunci immobiliari, di cui 336 in vendita e 41 in affitto, con un indice complessivo di 55 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Longiano è compreso tra **1.250 €/m²** e **1.600 €/m²** per la compravendita e tra **4,4 €/m² mese** e **5,7 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.550 €/m²) è di circa il 15% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.850 €/m² ed è anche di circa il 13% inferiore alla quotazione media provinciale (1.850 €/m²).
Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 82).
L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.
Il prezzo degli appartamenti è estremamente uniforme nel comune e nel 60% dei casi si mantiene compreso tra 1.250 €/m² e 1.850 €/m².

Longiano ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.550 €/m², quindi circa il 85% in meno rispetto ai prezzi medi a Cortina d'Ampezzo (BL) e circa il 699% in più rispetto ai prezzi medi a Campiglia Cervo (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città più piccole, con meno di 10.000 abitanti.

Le singole zone

zona	vendita	ricerca
Budrio	€ 1.600 /m²	appartamenti in vendita in zona Budrio

Dinamica dei prezzi a Longiano e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Longiano mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (-0,53%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Longiano, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **ville**: le quotazioni mostrano un incremento di circa l'1% negli ultimi 3 mesi.
La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **case indipendenti**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 2% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.550 /m²	-	-0,38%	appartamenti in vendita a Longiano
casa indipendente	€ 1.500 /m²	-	-2,13%	case indipendenti in vendita a Longiano
villa	€ 1.850 /m²	-	+1,99%	ville in vendita a Longiano

Tabella 4b: Andamento dei valori immobiliari per Longiano - abitazioni - fonte Agenzie Immobiliari

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari di unità similari per collocazione (Longiano – Gambettola) tipologia (appartamenti in bifamiliari o piccoli

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

condomini) e consistenza (metrature commerciali simili a quello in esame).

Di seguito vengono illustrate alcune proposte immobiliari reperite nel presente periodo e relative ad appartamenti:

Terratetto plurifamiliare 221 mq, buono stato, Gambettola
Gambettola

€ 270.000 | 5+ locali | 221 m² superficie | 3 bagni

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1980
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
CLIMATIZZAZIONE	Autonomo, freddo/caldo
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	In attesa di certificazione

Descrizione

CASA DIVISA IN DUE UNITÀ OLTRE A PICCOLA DEPENDANCE

In ottimo quartiere residenziale vicino a tutti i servizi, adiacente centro paese, casa suddivisa in due abitazioni indipendenti poste rispettivamente al piano terra e primo, composte entrambe da: ingresso,soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e bagno, ciascuna con il proprio cortile di pertinenza e autorimessa.
Immobile in buone condizioni generali, ideale per due nuclei familiari.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	gam60 - 01/10/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terratetto plurifamiliare
SUPERFICIE	221 m² - Vedi dettaglio
LOCALI	5+ (4 camere da letto, 2 altri), 3 bagni, cucina abitabile
PIANO	da piano terra a 1°, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
POSTI AUTO	2 in garage/box, 3
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile media
ALTRE CARATTERISTICHE	Cancello elettrico, Armadio a muro, Balcone, Impianto tv singolo, Cantina, Giardino privato, Infissi esterni in doppio vetro / legno, Esposizione doppia

valore unitario 1.220 €/mq posizione correlabile, dimensione simile, stato dell'immobile peggiore, tipologia simile

Terratetto unifamiliare piazza Palmiro Togliatti, Gambettola
Gambettola • Piazza Palmiro Togliatti

€ 240.570 | 5 locali | 150 m² superficie | 2 bagni

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	598 - 15/02/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terratetto unifamiliare
SUPERFICIE	150 m²
LOCALI	5 (4 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà
ALTRE CARATTERISTICHE	Balcone, Cantina

valore unitario 1.600 €/mq posizione correlabile, dimensione simile, stato dell'immobile peggiore, tipologia simile

197.000 € | 205 m² | 5 locali

Caratteristiche:

Prezzo Trattabile | Aria Condizionata | Zanzariere | Giardino | Box | Cantina | Ingresso indipendente | Mansarda abitabile | Terrazzo | Balcone

Descrizione:

Appartamento di testata con ingresso indipendente disposto su due livelli.
Piano primo con bagno, camera matrimoniale, sala cucina open space e due balconi.
Mansarda abitabile con due camere da letto grandi, un bagno tutte finestrate perché di testata.
In oltre cantina più garage doppio in lunghezza accessibile dalla corte di ingresso di proprietà.
Giardino/Piccolo terreno sul retro dello stabile di proprietà.
Dotato di zanzariere in tutte le finestre, aria condizionata e tande parasole nuova nel terrazzo del soggiorno.

Dati principali:

Tipologia:	**Appartamento**	Prezzo:	**197.000 €**
Contratto:	**Vendita**	Superficie:	**205 m²**
		Nr. Locali:	**5 locali**
Comune:	**Longiano (FC)**	Nr. Camere:	**3**
Indirizzo:	**Via Repubblica Ceca, 22**	Nr. Bagni:	**2**

valore unitario 960,00 €/mq circa posizione vorrelabile, dimensione simile, tipologia difforma (villetta a schiera di testata)

Immagine 47a: proposte immobiliari per abitazioni a Longiano pianura – Gambettola

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

Terratetto unifamiliare 149 mq, nuova, Gambettola
Gambettola

€ 279.000 | 5+ locali | 149 m² superficie | 2 bagni

Descrizione

APPARTAMENTO IN BIFAMILIARE CON GIARDINO

Rif. C-23RB Appartamento in bifamiliare zona Gambettola (Budrio) con ingresso indipendente, giardino privato e garage, da finire di ristrutturare internamente, con la possibilità di realizzare o un unico grande appartamento con soggiorno cucina tre camere da letto e due bagni, o due appartamenti indipendenti o collegati tra di loro, di buone dimensioni con le camere che servono. Essendo ancora da finire internamente, si possono realizzare varie soluzioni, sia di muratura che di impiantistica. Nel sottotetto, troviamo un'area di proprietà, parzialmente finita, ad uso servizio, accessibile attraverso una scala interna in comune con il vicino. Esternamente, abbiamo un bel giardino con vialetti già finiti, un area laterale uso parcheggio e passaggio per andare al garage e a una zona verde posta sul retro. Questa soluzione, è ideale per chi vuole un'appartamento molto grande per poi definirlo internamente a piacimento, o per una famiglia che ha la necessità di stare vicina, restando indipendente.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	C-23RB - 31/03/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terratetto unifamiliare
SUPERFICIE	149 m²
LOCALI	5+ (3 camere da letto, 3 altri), 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
POSTI AUTO	1 in garage/box, 2
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile signorile
ALTRE CARATTERISTICHE	Cancello elettrico, Mansarda, Fibra ottica, Porta blindata, Esposizione esterna, Balcone, Giardino privato, Infissi esterni in doppio vetro / PVC

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1976
STATO	Nuovo / In costruzione
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori

valore unitario 1.870 €/mq posizione correlabile, dimensione simile, stato dell'immobile nuovo da completare, tipologia simile

Immagine 47b: proposta immobiliare per abitazione a Longiano pianura – Gambettola

Si è infine provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

LOTTO 5: In assenza di aggiornati atti di compravendita, prima fonte di riferimento sono stati i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili, relativi al secondo semestre 2020 a Longiano, zona Budrio, per edificio produttivi-laboratori

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FORLI'
Comune: LONGIANO
Fascia/zona: Periferica/BUDRIO, PONTE OSPEDALETTO, CROCETTA, MASSA, CASE FRATTA
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	420	580	L	1,6	2,2	L
Capannoni tipici	NORMALE	465	630	L	2	2,5	L
Laboratori	NORMALE	510	700	L	2,2	2,9	L

Tabella 5: Valori immobiliari di riferimento per Longiano – località Budrio- immobili a destinazione produttiva fonte Agenzia del Territorio

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

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi delle peraltro numericamente scarse, proposte immobiliari di unità similari per collocazione (Pianura del Rubicone) tipologia (piccoli edifici produttivi autonomi) e consistenza (metrature commerciali simili a quello in esame).

Di seguito vengono illustrate alcune proposte immobiliari o vendite giudiziali, reperite nel presente periodo e relative ad magazzini-laboratori.

Magazzino o deposito in Vendita
Gambettola • Via Ezio Lorenzini

da € 162.150,00 | 2 locali | 728 m² superficie | 2 bagni | T piano

Descrizione

LOCALE A USO DEPOSITO SITO IN GAMBETTOLA (FC)

TRIBUNALE DI FORLI' - INSERZIONE UFFICIALE - DIRETTAMENTE DALLA PROCEDURA, SENZA COSTI DI INTERMEDIAZIONE O CONSULENZA
OFFERTA MINIMA Euro 162.150,00

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	SAM014 - 04/02/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Magazzino
SUPERFICIE	728 m²
LOCALI	2 locali, 2 bagni
PIANO	Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà
DATI CATASTALI	Foglio 14 - Particella 2663 - Subalterno 3

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1976
STATO	Nuovo / In costruzione
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori

valore unitario 220 €/mq posizione correlabile, dimensione superiore, stato dell'immobile migliore, tipologia difforme

Magazzino - Deposito in Vendita
San Mauro Pascoli

€ 130.000 | 300 m² superficie

Descrizione

DEPOSITO A SAN MAURO PASCOLI

Zona San Mauro Pascoli al confine con Bellaria immobile uso deposito di circa 300 mq. con 1.000 mq. di piazzale, ottima soluzione per chi necessita di spazio esterno.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	AC-76 - 22/09/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Magazzino - Deposito
SUPERFICIE	300 m²
PIANO	Piano terra
DISPONIBILITÀ	Libero

PIANO PRIMO Hmed=4.15

PIANO TERRA Hmed=5.48

valore unitario 430 €/mq posizione distante (San Mauro Pascoli), dimensione simile, stato dell'immobile correlabile, tipologia molto simile

Immagine 48: proposte immobiliari per laboratori-magazzini nella pianura del Rubicone

Si è infine provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

LOTTO 6: Per i terreni edificabili non sono disponibili né atti recenti di compravendita, né riferimenti ufficiali tabellari da parte di Agenzia delle Entrate, di estremo interesse però sono

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

i valori tabellati dal Comune di Longiano al fine di quantificare i valori delle aree edificabili per la fiscalità locale. I valori definiti risalgono al 2012 ma l'amministrazione non ha più provveduto ad aggiornamenti.

RELAZIONE TECNICA SULL'APPLICAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI

omissis

Il territorio comunale, sulla base di relazione tecnica predisposta dall'Agenzia del territorio è stato suddiviso in tre zone:

1) Zona Centrale (Capoluogo e centro storico – fogli catastali 19-20-21/parte);
2) Zona Periferica (Badia, Budrio, Case Fratta-Massa, Ponte Ospedaletto, Crocetta – fogli catastali 2-3-4-7/parte -8-9-10-12/parte -13-14-17/parte -28-29);
3) Zona suburbana (Badia di Montiano, Balignano, Massa, Montilgallo, Felloniche – fogli catastali 6-7/parte -11-12/parte -15-16-17/parte -22-23-24-25-26-27)

e secondo le zonizzazioni previste dal Piano Regolatore:

A – Centro Storico

B – Edificate o di completamento a prevalente destinazione residenziale

C – di espansione a prevalente destinazione residenziale

D – Edificate, di completamento e di espansione a prevalente destinazione produttiva

Relativamente alle fasi attuative dello strumento urbanistico i valori di riferimento comunicati dall'Agenzia del territorio sono i seguenti:

Zona PRG	Zona Territoriale	Valore €/mq. anno 2012
A	Centro Storico capoluogo	169,00
	Nuclei storici frazioni minori	127,00
B1	Centrale	230,00
	Periferica	273,00
	Suburbana	167,00
B2	Centrale	221,00
	Periferica	203,00
	Suburbana	152,00
B3	Centrale	230,00
	Periferica	219,00
	Suburbana	167,00
C urbanizzato	Periferica	313,00
	Suburbana	276,00
C1 urbanizzato	Centrale	276,00
	Periferica	202,00
	Suburbana	178,00
C non urbanizzato	Periferica	172,00
	Suburbana	152,00
C1 non urbanizzato	Centrale	152,00
	Periferica	111,00
	Suburbana	98,00
D1 – D1R urbanizzato		135,00
D1 – D1R non urbanizzato		81,00
D2 – D2R urbanizzato		127,00

Immagine 49a: Estratto dalla relazione sui valori delle aree fabbricabili del comune di Longiano – prima parte

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

- "urbanizzate": sono le aree per le quali è consentito direttamente il rilascio del permesso di costruire o, nel caso di aree che necessitino dei piani urbanistici attuativi, quelle per le quali è stato rilasciato il permesso di costruire per le opere edilizie di comparto (nel computo della superficie si tiene conto dell'area approvata con il piano urbanistico attuativo, al netto delle opere edilizie di urbanizzazione di comparto);
- "non urbanizzate": sono le aree inserite nel piano regolatore generale o nel "piano operativo comunale" (POC) assoggettate a piano urbanistico attuativo, per le quali non è stato ancora rilasciato il permesso di costruire per le opere edilizie di comparto.

Immagine 49b: Estratto dalla relazione sui valori delle aree fabbricabili del comune di Longiano – seconda parte

Si è quindi provveduto alla consultazione di proposte commerciali ed esperti del mercato immobiliare locale. La situazione del mercato dei lotti edificabili è tra quelle che hanno maggiormente risentito della crisi del presente periodo: i valori, negli scorsi anni, si sono fortemente abbattuti e non accennano a riprendersi. Il mercato poi al momento offre numerose disponibilità in zona, anche legate a vendite giudiziali a seguito di fallimenti/esecuzioni.

valore unitario 36,50 €/mq posizione prossima, uguale destinazione produttiva, già urbanizzato.

valore unitario 40,60 €/mq posizione prossima, uguale destinazione produttiva, in parte da urbanizzare.

Immagine 50: proposte immobiliari per terreni edificicabili produttivi a Longiano pianura

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

E' stata infine reperita una recente inserzione immobiliare proprio relativa al comparto oggetto della presente relazione, in cui si propone principalmente la vendita di una porzione di terreno non pignorata, edificabile, a destinazione residenziale, adiacente al complesso pignorato.

Nel testo di inserzione - a latere – si propone però anche l'area produttiva oggetto della presente relazione.

Terreno edificabile in Vendita
Longiano • Via Viole

€ 119.000 620 m² superficie

Descrizione

Longiano, località Ponte Ospedaletto, in zona tranquilla pianeggiante, ma vicina a tutti i servizi, Vendiamo Lotto Edificabile ad uso abitativo di 620 mq. Euro 119.000. Adiacente al terreno sopracitato, Vendiamo anche altro lotto edificabile ad uso produttivo (terreno artigianale-commerciale) di 3.033 mq. Euro 189.000.
Possibilità di realizzare villetta bifamiliare disposta su 3 livelli composta da: Soggiorno pranzo da 40 mq., Disimpegno, Bagno, Garage, ampia Corte esclusiva con posto auto (195 mq.) al piano terra; 3 camere da letto, 2 bagni, 2 balconi, disimpegno, al piano primo; stanza/studio, servizio, terrazzo abitabile dalle ampie dimensioni (21mq.) al piano secondo/sottotetto. Vedi progetto nella galleria.

Immagine 51: proposta immobiliare per il terreno edificicabile oggetto della presente relazione

La proposta commerciale prevede un valore unitario di 62,30 €/mq

16.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO 1: Trattandosi di immobile ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente come di seguito evidenziato in tabella 6:

APPARTAMENTO PIANO SECONDO	1,00	nessuna riduzione – riferimento prezzo appartamenti
TERRAZZI PIANO SECONDO	0,50	riduzione convenzionale
APPARTAMENTO PIANO TERZO – PARTE PRATICABILE	1,00	condonato: nessuna riduzione – riferimento prezzo appartamenti
GARAGE	0,60	rapporto tra i valori medi OMI per garage e quello degli appartamenti
CANTINA	0,40	riduzione convenzionale

Tabella 6: coefficenti di perequazione tra superfici – appartamento via Arno a Cesena

Si ha:

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

Appartamento piano secondo	105,90 mq
Terrazzi piano secondo	26,70 mq
Appartamento piano terzo/sottotetto (parte praticabile)	66,10 mq
Garage	21,90 mq
Cantina	23,30 mq

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

S_{AB1}: 105,90 mq + (26,70 mq x 0,50) + 66,10 mq + (21,90 mq x 0,60) + (23,30 mq x 0,40) = 207,80 mq

Oltre alle parti condominiali tra cui la corte, parte a giardino e parte ad area di manovra per l'accesso degli autoveicoli al garage, il cui valore viene sinteticamente ricompreso all'interno valori unitari assunti per l'immobile.

LOTTO 2: Trattandosi di immobile ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito "superficie commerciale".

Si ha:

Appartamento piano primo	165,80 mq
Terrazzo piano primo	17,70 mq
Locali di vita piano terra	64,90 mq
Portico piano terra	27,60 mq
Doppio garage piano terra	48,90 mq
Cantina e centrale termica	37,70 mq
Corte e giardino	430 mq

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente come di seguito evidenziato in tabella 7:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO	1,00	nessuna riduzione – riferimento prezzo appartamenti
TERRAZZI PIANO PRIMO	0,50	riduzione convenzionale
LOCALI DI VITA PIANO TERRA	0,80	locali con buona finitura al civile ma di altezza ridotta e non abitabili come autonomi
PORTICO	0,50	riduzione convenzionale
DOPPIO GARAGE	0,55	rapporto tra i valori medi OMI per garage e quello di villette autonome uso residenziale
CANTINA	0,40	riduzione convenzionale
GIARDINO E CORTE	0,05	riduzione convenzionale

Tabella 7: coefficenti di perequazione tra superfici – abitazione subborgo Brenzaglia a Cesena

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

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

S_{AB2}: 165,80 mq + (17,70 mq x 0,50) + (64,90 mq x 0,80) + (27,60 mq x 0,50) + (48,90 mq x 0,55) + (37,70 mq x 0,40) + (430 mq x 0,05) = 303,80 mq

LOTTO 3: Trattandosi di immobile ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente come di seguito evidenziato in tabella 8:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO	1,00	nessuna riduzione – riferimento prezzo appartamenti
PORTICO	0,50	riduzione convenzionale
CANTINA	0,40	riduzione convenzionale
GARAGE	0,55	rapporto tra i valori medi OMI per garage e quello di villette uso residenziale
LAVANDERIA CUCINA RUSTICA	0,70	locali con buona finitura al civile ma non abitabili come autonomi
BAGNO A FIANCO GARAGE 2	0,70	locali con buona finitura al civile ma non abitabili come autonomi
BAGNO SPOGLIATOIO LATO NORD	0,60	locali con normale finitura al civile ma non abitabili come autonomi

Tabella 8: coefficenti di perequazione tra superfici – appartamento piano terra in via Viole a Longiano

Si ha:

Appartamento piano terra	104,50 mq
Portico	45,00 mq
Cantina	23,50 mq
Garage	16,50 mq
Lavanderia – cucina rustica	12,60 mq
Bagno a fregio del garage 2	7,80 mq
Bagno spogliatoio lato nord	9,30 mq

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

S_{AB3}: 104,50 mq + (45,00 mq x 0,50) + (23,50 mq x 0,40) + (16,50 mq x 0,55) + (12,60 mq x 0,70) + (7,80 mq x 0,70) + (9,30 mq x 0,60) = 165,30 mq

Oltre alla corte, parte a giardino e parte ad area di manovra per autoveicoli, il cui valore viene sinteticamente ricompreso all'interno valori unitari assunti per l'immobile.

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

LOTTO 4: Trattandosi di immobile ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente come di seguito evidenziato in tabella 9:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO	1,00	nessuna riduzione – riferimento prezzo appartamenti
APPARTAMENTO PIANO SECONDO SOTTOTETTO	0,70	locali con buona finitura al civile ma non abitabili come autonomi
TERRAZZO	0,50	riduzione convenzionale
GARAGE	0,55	rapporto tra i valori medi OMI per garage e quello di villette uso residenziale

Tabella 9: coefficenti di perequazione tra superfici – appartamento piano primo e secondo in via Viole a Longiano

Si ha:

Appartamento piano primo	106,90 mq
Appartamento piano secondo/sottotetto	106,90 mq
Terrazzo	28,90 mq
Garage	16,50 mq

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

S_{AB4}: 106,90 mq + (106,90 mq x 0,70) + (28,90 mq x 0,50) + (16,50 mq x 0,55) = 205,20 mq

Oltre alla corte, parte a giardino e parte ad area di manovra per autoveicoli, il cui valore viene sinteticamente ricompreso all'interno valori unitari assunti per l'immobile.

LOTTO 5: Trattandosi di immobile ad uso produttivo (magazzino laboratorio), il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito "superficie commerciale".

Si ha:

Magazzino	195,60 mq

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

S_{MAG}: 195,60 mq

Oltre alla corte, parte a giardino e parte ad area di manovra per autoveicoli, il cui valore viene sinteticamente ricompreso all'interno valori unitari assunti per l'immobile.

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

LOTTO 6: Trattandosi di terreno fabbricabile ad uso produttivo, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata mediante i valori di estensione forniti dai dati catastali,

Si ha:

Terreno, compresa parte ad uso pubblico per viabilità 3.033 mq

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

S_{TER}: 3.033,00 mq

16.4) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1: Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle 1 e 2 allegate più sopra, per appartamenti in stato di manutenzione normale, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valori compreso tra 1.700,00 €/mq e 2.100,00 €/mq, per Cesena zona Oltresavio - Centro Urbano.

Tale valore è coerente rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari (attestate intorno ai 2.000,00 €/mq) ed è invece leggermente più elevato rispetto alle proposte commerciali evidenziate in immagine 45.

Per l'immobile in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato in cui si situano le unità pignorate, si situa in posizione tranquilla, ma a poca distanza dal centro, in zona ben connessa alla viabilità di collegamento.
- L'edificio, internamente, è in stato manutentivo normale, anche se ci sono alcune tracce di infiltrazioni ed umidità.
- Il livello di manutenzione dei locali pignorati è buono, componenti e finiture sono efficenti e di estetica gradevole, la dotazione impiantistica, seppur non recentissima, risulta sufficentemente completa e funzionale.
- Alcune opere interne (suddivisione del disimpegno interno) sono state eseguite senza titolo, esse sono potenzialmente sanabili in quanto il sottotetto è stato comunque condonato come abitabile. E' stato precedentemente stimato in 5.000,00 € il costo complessivo per il ripristino alla regolarità edilizia del bene.
- Si segnala la necessità della messa in opera di parapetto nella scala che conduce al sottotetto; per l'operazione si stima un costo di 1.000,00 €

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

- L'appartamento, unitamente al garage è oggetto di assegnazione familiare. Secondo la giurisprudenza acquisita, tale assegnazione non dovrebbe essere opponibile alla procedura, e pertanto non si terrà conto di tale aspetto.
- L'appartamento, dotato di mansarda abitabile, è molto esteso e tale aspetto suggerisce l'adozione di valori unitari medi più bassi.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere valori di riferimento medio bassi all'interno dei range suggeriti, principalmente in ragione dello stato di manutenzione del fabbricato e della sua collocazione: si adotta quindi per l'appartamento oggetto di pignoramento il valore unitario di 1.800,00 €/mq.

Tutto ciò premesso si provvede a determinare il valore del lotto:

V_{AB1} = 207,80 mq X 1.800,00 €/mq – 5.000,00 € - 1.000,00 € = 368.040,00 €

arrotondato a **368.000,00 €**

Tale valore si intende comprensivo delle parti condominiali, tra cui la corte, parte a giardino e parte ad area di manovra per l'accesso degli autoveicoli al garage.

LOTTO 2: Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle 1 e 2 allegate più sopra, per abitazioni autonome in stato di manutenzione normale, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valori compreso tra 1.800,00 €/mq e 2.200,00 €/mq, per Cesena zona Oltresavio - Centro Urbano.

Tale valore è coerente rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari (attestate intorno ai 2.000,00 €/mq) ed è invece abbastanza più elevato rispetto alle proposte commerciali evidenziate in immagine 46.

Per l'immobile in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato, si situa a poca distanza dal centro, ed in particolare dal Ponte Vecchio, in zona ben connessa alla viabilità di collegamento, verso cui, in parte, prospetta.
- L'edificio, internamente, è in stato manutentivo normale, anche se ci sono alcune tracce di infiltrazioni ed umidità. Componenti e finiture sono datate ma ottimamente manutenute ed eleganti, la dotazione impiantistica, seppur non recentissima, risulta sufficentemente completa e funzionale.
- Alcune suddivisioni interne (specie al piano terra) sono state eseguite, presumibilmente fin dal primo impianto, in difformità con progetto presentato

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

all'amministrazione comunale (peraltro più volte variato) . E' stato precedentemente stimato in 5.000,00 € il costo complessivo per il ripristino alla regolarità edilizia del bene.

- Il giardino è ampio, con parti inerbite e piantumazioni anche di alto fusto; l'accesso sul subborgo Brenzaglia è caratterizzato da suggestivo portone con colonnato storico ai lati; questo elemento però necessità di urgenti manutenzioni per le quali si stima un costo di 3.000,00 €
- L'appartamento, dotato di piano terra a servizi in parte adibiti ad uso civile, è molto esteso e tale aspetto suggerisce l'adozione di valori unitari medi più bassi.
- L'abitazione è occupata dalla madre dell'esecutato, comproprietaria ed assegnataria per eredità della propria quota; tale aspetto, oltre al frazionamento degli assetti proprietari, rende di difficile commerciabilità il bene, consistente nella sola quota riconducibile all'esecutato e pari a 2/9.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere valori di riferimento medio bassi all'interno dei range suggeriti, principalmente in ragione dello stato di manutenzione del fabbricato e della sua collocazione: si adotta quindi per l'appartamento oggetto di pignoramento il valore unitario di 1.900,00 €/mq.

Tutto ciò premesso si provvede a determinare il valore del lotto:

V_{AB2} = 303,80 mq X 1.900,00 €/mq – 5.000,00 € - 3.000,00 € = 569.220,00 €

La quota di proprietà in capo all'esecutato è di 2/9 pertanto il valore dell'immobile ad egli riconducibile è pari a 126.493,33 €, arrotondato a **126.000,00 €**

LOTTO 3: Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle 3 e 4 allegate più sopra, per appartamenti in stato di manutenzione normale, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valori compreso tra 1.300,00 €/mq e 1.550,00 €/mq, per Longiano, zona Budrio.

Tale valore è coerente rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari (attestate intorno ai 1.500,00 €/mq) ed è invece un poco più elevato rispetto alla media delle proposte commerciali evidenziate in immagine 47.

Per l'immobile in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato, si situa a poca distanza dalla via Emilia, principale arteria di collegamento della pianura del Rubicone, verso cui, in parte, prospetta, collocandosi però in un contesto in parte agricolo, ma prevalentemente produttivo.

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

- L'edificio, internamente, è in stato manutentivo buono, anche se ci sono alcune tracce di infiltrazioni ed umidità; ciò vale anche per il proservizio. Componenti e finiture sono aggiornate e ben manutenute, la dotazione impiantistica risulta sufficentemente completa e funzionale.
- Alcune suddivisioni interne (specie in cantina) sono state eseguite, presumibilmente fin dal primo impianto, in difformità con progetto presentato all'amministrazione comunale ed anche le destinazioni d'uso di alcuni locali non sono sempre coerenti con quanto agli atti amministrativi e catastali . E' stato precedentemente stimato in 5.000,00 € il costo complessivo per il ripristino alla regolarità edilizia del bene.
- Il solo corpo servizi, unitamente al garage è oggetto di assegnazione familiare a favore della figlia dell'esecutato. Tale aspetto in assoluto non altera il valore del lotto ma potrebbe rappresentare un fattore penalizzante in ordine alla vendibilità dello stesso.
- L'appartamento, dotato di servizi e garage, è esteso e tale aspetto suggerisce l'adozione di valori unitari medi più bassi.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere valori di riferimento medio bassi all'interno dei range suggeriti, principalmente in ragione dello stato di manutenzione del fabbricato e della sua collocazione: si adotta quindi per l'appartamento oggetto di pignoramento il valore unitario di 1.400,00 €/mq.

Tutto ciò premesso si provvede a determinare il valore del lotto:

V_{AB3} = 165,30 mq X 1.400,00 €/mq – 5.000,00 € = 226.420,00 €

arrotondato a **226.000,00 €**

Tale valore si intende comprensivo delle parti condominiali, tra cui la corte, parte a giardino e parte ad area di manovra per l'accesso degli autoveicoli al garage.

L'esecutato è proprietario di 6/8 del bene in piena proprietà e di 2/8 in regime di comunione legale di beni con la moglie. Si rimanda alle considerazioni di pagina 47 e seguenti.

LOTTO 4: Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle 3 e 4 allegate più sopra, per appartamenti in stato di manutenzione normale, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valori compreso tra 1.300,00 €/mq e 1.550,00 €/mq, per Longiano, zona Budrio.

Tale valore è coerente rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari (attestate intorno ai 1.500,00 €/mq) ed è invece un poco più elevato rispetto alla media delle proposte commerciali evidenziate in immagine 47.

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

Per l'immobile in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato, si situa a poca distanza dalla via Emilia, principale arteria di collegamento della pianura del Rubicone, verso cui, in parte, prospetta, collocandosi però in un contesto in parte agricolo, ma prevalentemente produttivo.
- L'edificio, internamente, è in stato manutentivo buono, anche se ci sono alcune tracce di infiltrazioni ed umidità; ciò vale anche per il proservizio. Componenti e finiture sono aggiornate e ben manutenute, la dotazione impiantistica risulta sufficentemente completa e funzionale.
- Il piano sottotetto risulta autorizzato ed accatastato come piano di servizi accessori all'abitazione in realtà abbiamo un bagno e due ampi locali al momento adibiti a gioco bimbi. Anche le destinazioni d'uso di alcuni locali al piano primo (un vano autorizzato come bagno è in realtà anch'esso adibito a gioco bimbi) non sono coerenti con quanto agli atti amministrativi e catastali. E' stato precedentemente stimato in 5.000,00 € il costo complessivo per il ripristino alla regolarità edilizia del bene.
- L'appartamento, unitamente al garage è oggetto di assegnazione familiare a favore della figlia. Tale aspetto in assoluto non altera il valore del compendio ma potrebbe rappresentare un fattore significativamente penalizzante in ordine alla vendibilità dello stesso, in quanto tutti gli immobili del presente lotto sono assoggettati a tale vincolo.
- L'appartamento, dotato di garage e piano sottotetto utilizzato, è esteso e tale aspetto suggerisce l'adozione di valori unitari medi più bassi.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere valori di riferimento medio bassi all'interno dei range suggeriti, principalmente in ragione dello stato di manutenzione del fabbricato e della sua collocazione: si adotta quindi per l'appartamento oggetto di pignoramento il valore unitario di 1.400,00 €/mq.

Tutto ciò premesso si provvede a determinare il valore del lotto:

V_{AB4} = 205,20 mq X 1.400,00 €/mq – 5.000,00 € = 282.280,00 €

arrotondato a **282.000,00 €**

Tale valore si intende comprensivo delle parti condominiali, tra cui la corte, parte a giardino e parte ad area di manovra per l'accesso degli autoveicoli al garage.

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

L'esecutato è proprietario di 6/8 del bene in piena proprietà e di 2/8 in regime di comunione legale di beni con la moglie. Si rimanda alle considerazioni di pagina 47 e seguenti.

LOTTO 5: Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nella tabella 5 allegata più sopra, per magazzini laboratori in stato di manutenzione normale, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valori compreso tra 465,00 €/mq e 700,00 €/mq, per Longiano, zona Budrio.
Tale valore è un poco più elevato rispetto alla media delle proposte commerciali evidenziate in immagine 48.

Per l'immobile in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato, si situa a poca distanza dalla via Emilia, principale arteria di collegamento della pianura del Rubicone, verso cui, in parte, prospetta, in posizione commercialmente interessante, in un contesto prevalentemente produttivo.
- L'edificio, di piccola taglia, vista tipolgia e destinazione d'uso, internamente, è in stato manutentivo buono. Il piccolo vano sito nella parte retrostante il deposito denominata "sgombero" è però allo stato grezzo e piuttosto ammalorato.
- La geometria interna delle tramezzature e le destinazioni d'uso di alcuni locali non sono coerenti con quanto agli atti amministrativi e catastali. E' stato precedentemente stimato in 5.000,00 € il costo complessivo per il ripristino alla regolarità edilizia del bene.
- Spogliatoio e bagni a servizio dell'attività insediata sono al momento esterni in altro fabbricato, assegnato al lotto 3 della presente relazione. Qualora si addivenisse a vendite separate e si intendesse proseguire l'attività produttiva ora presente nel magazzino, spogliatoio e bagno saranno da locare dall'avente titolo o, eventualmente, da ricavare ex novo nel sedime edificato del magazzino.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere valori di riferimento medi all'interno dei range suggeriti, principalmente in ragione dello stato di manutenzione del fabbricato e della sua collocazione: si adotta quindi il valore unitario di 550,00 €/mq.
Tutto ciò premesso si provvede a determinare il valore del lotto:
V_{MAG5} = 195,60 mq X 550,00 €/mq – 5.000,00 € = 102.580,00 €
arrotondato a **102.000,00 €**

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

Tale valore si intende comprensivo delle parti condominiali, tra cui la corte, parte a giardino e parte ad area di manovra per l'accesso degli autoveicoli al magazzino.

L'esecutato è proprietario di 6/8 del bene in piena proprietà e di 2/8 in regime di comunione legale di beni con la moglie. Si rimanda alle considerazioni di pagina 47 e seguenti.

LOTTO 6: Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti in immagine 49 – 50 – 51 è suggerito un range di valori compreso tra 40,00 €/mq e 80,00 €/mq, per Longiano, zona Budrio. Si precisa che il valore di 81,00 €/mq assunto dal Comune ai fini della fiscalità locale è comunque datato e risale al 2012.

Per il terreno in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il lotto, si situa a poca distanza dalla via Emilia, principale arteria di collegamento della pianura del Rubicone, verso cui, in parte, prospetta, in posizione commercialmente interessante, in un contesto prevalentemente produttivo.
- Sebbene non urbanizzato il terreno, pianeggiante e sostanzialmente libero, è anche già dotato di accesso carrabile alla pubblica viabilità. Tale accesso rende di fatto il lotto autonomo, senza necessità di interferire, per l'accesso, con le restanti proprietà pignorate.
- La forma del lotto, rettangolare molto allungata, non si presta a grandi flessibilità compositive per edifici insediandi, ma, comunque, consente la collocazione di volumi produttivi, con buona funzionalità.
- E' presente nel sedime un manufatto metallico (capanno) abusivo, posto in opera su platea cementizia. Tale edificio è da rimuovere e si assume un costo di 3.000,00 € per tale operazione.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere valori di riferimento pari a 45,00 €/mq.

Tutto ciò premesso si provvede a determinare il valore del lotto:

V_{TER6} = 3.033 mq X 45,00 €/mq – 3.000,00 € = 133.485,00 €

arrotondato a **133.000,00 €**

17) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1: L'immobile è interamente di proprietà di uno degli esecutati. Si rammenta che l'appartamento, unitamente al garage è oggetto di assegnazione familiare alla consorte dell'esecutato (i due hanno sottoscritto verbale di separazione consensuale) ed al figlio

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

maggiorenne.

LOTTO 2: L'immobile è di proprietà di uno degli esecutati per la quota di 2/9, la madre, ivi residente, detiene una quota di proprietà pari a 3/9, mentre le due sorelle dell'esecutato, hanno, ciascuna, una quota di 2/9 di proprietà.
Per sua natura, il bene – palazzina autonoma unifamiliare con due garage, cantina e corte esclusiva, in parte a giardino – non si presta ad essere suddivisa tra i comproprietari.

LOTTO 3: L'immobile è di piena proprietà di uno degli esecutati, per la quota di 6/8, e per la restante parte di 2/8 è di proprietà dell'esecutato in comunione legale di beni con la consorte.
Si rammenta inoltre che il corpo a servizi, unitamente al garage ed ai servizi in fabbricato autonomo esterno, è oggetto di assegnazione familiare alla figlia dell'esecutato.
Per sua natura, il bene – appartamento al piano terra in palazzina bifamiliare con garage, cantina – non si presta ad essere suddivisa tra gli aventi titolo.

LOTTO 4: L'immobile è di piena proprietà di uno degli esecutati per la quota di 6/8, e per la restante parte di 2/8 è di proprietà dell'esecutato in comunione legale di beni con la consorte.
Si rammenta inoltre che l'appartamento ed il garage è oggetto di assegnazione familiare alla figlia dell'esecutato, ivi residente con i due figli minori.
Per sua natura, il bene – appartamento al piano primo e secondo/sottotetto in palazzina bifamiliare con garage – non si presta ad essere suddivisa tra gli aventi titolo.

LOTTO 5: L'immobile è di piena proprietà di uno degli esecutati per la quota di 6/8, e per la restante parte di 2/8 è di proprietà dell'esecutato in comunione legale di beni con la consorte.
Per sua natura, il bene – magazzino laboratorio – non si presta ad essere suddivisa tra gli aventi titolo.

LOTTO 6: L'immobile è di piena proprietà di uno degli esecutati.

18) DESCRIZIONE COMMERCIALE – VALORE LOCATIVO

Lotto 1. Trattasi di appartamento, con cantina, garage e compartecipazioni agli spazi comuni, situato al piano secondo e terzo/sottotetto di edificio condominiale, sito a Cesena,

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

via Arno, 140. La zona di collocazione dell'immobile – periferia urbanizzata di Cesena, non lontana dal centro storico - è molto tranquilla, con vista sul lungofiume, ma ugualmente comodamente connessa con la rete viaria di attraversamento della città, il contesto è ottimamente servito con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali, presenti nelle immediate vicinanze.

L'edificio, che sorge in lieve declivio, consta di quattro livelli fuori terra e del piano interrato: al piano terra abbiamo gli ingressi ed i garage, gli appartamenti sono collocati ai piani primo, secondo e terzo/sottotetto; al piano interrato (che si estende solo per una porzione del sedime del fabbricato) abbiamo invece le cantine.

Il fabbricato consta di 4 unità immobiliari ed è organizzato in modo molto semplice, con un vano scale comune centrale e appartamenti ai due lati; la struttura portante è in cemento armato con solai in laterocemento e manto di copertura in laterizio; le specchiature esterne sono in parte intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo, in parte in mattone faccia a vista (fascia del piano terra). Cornicioni e parte dei parapetti dei balconi che caratterizzano il prospetto principale su via Arno e quello retrostante, sono in cemento faccia a vista.

Intorno all'edificio sono presenti spazi pertinenziali condominiali, adibiti in parte a giardino inerbito e piantumato con arbusti, in parte ad area di manovra pavimentata per l'accesso ai garage ed ai posti auto.

L'appartamento pignorato si situa al piano secondo e terzo/sottotetto. Si entra nell'edificio attraverso un cancello pedonale coperto da pensilina, indi si salgono alcuni gradini e poi si accede all'interno al vano scale comune. L'abitazione è priva di ascensore.

Entrando si accede ad un piccolo corridoio da cui si apre la zona giorno, composta da cucina e soggiorno, con terrazzo aperto su via Arno. Sempre dal soggiorno si raggiunge la zona notte ove sono un bagno, un ripostiglio e due camere potenzialmente entrambe da letto. In realtà una di esse è stata manipolata e suddivisa, con elementi in cartongesso, a creare un vano uso laboratorio sartoriale e spazio accessorio a cabina armadio.

Dal soggiorno parte anche una scala interna, ripida, stretta e senza parapetto protettivo che conduce al piano sottotetto superiore. Nelle parti praticabili di questo livello sono situati un bagno e due vani ottenuti suddividento lo spazio, accatastato come gioco bimbi, in 2 spazi separati mediante pareti in cartongesso. E' presente un terzo vano ripostiglio, molto basso.

I locali al piano secondo, con eccezione della cucina e dei bagni, hanno pavimento in legno in alcuni punti un poco usurato. Al piano terzo abbiamo invece pavimenti in piastrelle ceramiche chiare. I rivestimenti di bagni e cucina, anch'essi in piastrelle ceramiche, sono efficenti e di gradevole estetica.

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

Nel bagno al piano secondo abbiamo lavabo, water, bidet e vasca; nel bagno al piano terzo, lavabo, water, bidet e box doccia in cristallo.
La lavatrice è posizionata nel ripostiglio cieco posto al centro dell'appartamento; anche questo vano è rivestito e corredato da un lavabo per lavaggio e da un bidet.
Le porte interne sono in legno tamburato; anche gli infissi esterni sono in legno, con doppi vetri e sistema di chiusura a scuri. Questi ultimi necessiterebbero di manutenzioni.
Al piano terzo il soffitto a falde inclinate è solo rivestito in legno, in quanto la parte strutturale dell'orizzontamento è in laterocemento; le altezze di piano variano da un minimo di circa 1,55 mt ad oltre 2,70 mt al colmo.
L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posta nel sottotetto e corpi scaldanti a radiatori metallici. Ci sono altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva, citofono; è anche presente impianto di condizionamento dell'aria con uno split al piano terzo. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione mediocre.
L'appartamento è in condizioni normali: non sono emerse problematiche particolari quali rilevanti sconnessioni, dissesti statici, umidità.
Al piano terra è presente un locale uso garage con antistante portico comune. In realtà per prassi consolidata ognuno dei 4 condomini utilizza lo spazio porticato antistante il proprio garage come stallo coperto per la sosta di un secondo autoveicolo.
Sia il garage che il portico antistante sono pavimentati in cemento; il garage è ampio e può contenere, potenzialmente, autoveicoli anche di taglia medio grande; esso è accessibile attraverso portone basculante metallico ad apertura manuale. All'interno le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico.
Al piano interrato è presente un locale uso cantina organizzato con un breve corridoio che consente di accedere ad un locale abbastanza ampio. Il vano è pavimentato in piastrelle ceramiche e tinteggiato di bianco alle pareti, in assenza di intonaco; esso attinge aria e luce naturale da un piccolo finestrotto in legno, afferente ad una bocca di lupo. La porta di ingresso è metallica. Abbiamo impianto elettrico ed è presente anche un rubinetto; non ci sono altre dotazioni impiantistiche. Il piano ha altezza di circa 2,10 mt
La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così

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

articolata:

Appartamento piano secondo	105,90 mq
Terrazzi piano secondo	26,70 mq
Appartamento piano terzo/sottotetto (parte praticabile)	66,10 mq
Garage	21,90 mq
Cantina	23,30 mq

Oltre alle parti condominiali tra cui la corte parte a giardino e parte ad area di manovra per l'accesso degli autoveicoli al garage.

Nel 2021 l'abitazione di cui al lotto 1 è stata oggetto di assegnazione in godimento della casa familiare a favore della sig.ra Onofri Donatella (moglie separata dell'esecutato) ivi attualmente residente unitamente al figlio maggiorenne.

Per l'appartamento, alla luce delle analisi di mercato effettuate, è ipotizzabile un canone locativo di 750,00 € al mese, cui corrisponde un valore unitario di 3,60 €/mq – mese, inferiore a quanto tabellato da Agenzia delle Entrate, in ragione soprattutto della rilevante estensione della superficie commerciale, che tende ad abbassare i valori medi di riferimento.

Lotto 2. Trattasi di villetta autonoma con corte esclusiva e garage sita a Cesena, in prossimità del Ponte Vecchio sul fiume Savio, con affacci sulle vie Isarco, Tagliamento e Brenzaglia, in un contesto storicamente urbanizzato al bordo del centro storico. La zona è dotata di infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle vicinanze e la connessione con il centro cittadino è particolarmente efficiente.

Il complesso, edificato negli anni 70 del secolo scorso, riscontra tipologie usuali del periodo: struttura portante mista in muratura con parti in cemento armato, solai in laterocemento, murature esterne con finitura in parte in rivestimento lapideo in piastrelle grezze bianche, in parte in mattone faccia a vista; la copertura è a falde, piuttosto articolata, stante la forma planimetrica ad L del complesso, con manto di finitura in laterizio, la lattoneria è in rame.

L'unità immobiliare consta di due livelli fuori terra, più una parte interrata che occupa solo una parte del sedime edificato, uso cantina.

Al piano terra abbiamo una parte a portico, i garage e locali di servizio (lavanderia, centrale termica, cantine/ripostigli) oltre alla scala interna per accedere al piano superiore. A quest'ultimo livello si situa l'unità abitativa vera e propria, con sala di soggiorno, sala da pranzo, cucina con retro, due bagni e tre ampie camere da letto, tutte organizzate intorno ad un disimpegno centrale.

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

Al piano terra troviamo diverse tipologie di pavimentazione: il portico è a palladiana con elementi di pietrame di colore grigio per esterni; internamente, nel disimpegno troviamo moquette, nel bagno piastrelle ceramiche, negli altri locali di servizio piastelline in gres. Uno dei due garage è pavimentato in cemento, l'altro con piastrelle ceramiche marroni montate in diagonale. I rivestimenti del bagno e di parte della cantina/cucina rustica, in piastrelle ceramiche chiare, sono completi ed efficenti. Nel bagno al piano terra abbiamo water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo. La caldaia a metano è situata nel locale centrale termica
Gli infissi interni, a questo piano, sono in legno verniciato bianco, quelli esterni sono in legno con doppi vetri, sistema di chiusura a tapparelle e inferriate sull'esterno. Ai garage si accede attraverso basculanti metalliche ad apertura manuale.
Salendo al piano primo con scala interna a cui si accede dal portico, si raggiunge l'appartamento, un poco datato per tipologia di finiture ma pulitissimo e di particolare eleganza. A questo livello abbiamo i vani zona giorno pavimentati in moquette (sala) o in piastrelle ceramiche, mentre nella zona notte è presente legno, posato a listelli. I due bagni hanno pavimenti e rivestimenti ceramici. Anche la cucina è rivestita di piastrelle ceramiche di colore marrone. Gli infissi interni dell'appartamento al piano primo sono in legno; quelli esterni sono in legno con doppi vetri e sistema di chiusura a tapparelle.
L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e corpi scaldanti a vetilconvettori. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione mediocre. L'appartamento è in condizioni buone: non sono emerse problematiche particolari quali rilevanti sconnessioni, dissesti statici, umidità.

Al piano interrato è presente un locale uso cantina abbastanza ampio, ma che occupa solo una parte del sedime edificato. Il vano è pavimentato in cemento e tinteggiato di bianco alle pareti, in assenza di intonaco, esso attinge aria e luce naturale da una bocca di lupo. Abbiamo solo l'impianto elettrico; non ci sono altre dotazioni impiantistiche. Il locale manifesta qualche traccia di umidità. Il piano ha altezza di circa 2,30 mt.
Il lotto è caratterizzato da una corte a giardino, ampia, seppure di forma poligonale articolata, in parte pavimentata per consentire il periplo pedonale dell'edificio e l'accesso e manovra dei veicoli che devono accede al garage. La restante parte è prevalentemente inerbita e piantumata con siepi, arbusti ed anche con alberature (pini) di alto fusto.

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

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali e dagli elaborati architettonici, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento piano primo	165,80 mq
Terrazzo piano primo	17,70 mq
Locali di vita piano terra	64,90 mq
Portico piano terra	27,60 mq
Doppio garage piano terra	48,90 mq
Cantina e centrale termica	37,70 mq
Corte e giardino	430 mq

Per l'abitazione, alla luce delle analisi di mercato effettuate, è ipotizzabile un canone locativo di 1.200,00 € al mese, cui corrisponde un valore unitario di 4,00 €/mq – mese, inferiore a quanto tabellato da Agenzia delle Entrate, in ragione soprattutto della rilevante estensione della superficie commerciale, che tende ad abbassare i valori medi di riferimento.

Lotto 3. Trattasi di appartamento, con cantina, garage, proservizi e partecipazioni agli spazi comuni, situato al piano terra di palazzina bifamiliare, sita a Longiano in via Viole, 25. La zona di collocazione del compendio – porzione pianeggiante del territorio comunale di Longiano, afferente anche al comune di Gambettola - è sita nel bordo edificato ed è comodamente connessa con la rete viaria di collegamento intercomunale. Il contesto di collocazione più immediato è caratterizzato dalla presenza di edifici a prevalente destinazione produttiva, ma il sito è comunque ottimamente servito con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali, presenti nelle immediate vicinanze.

L'edificio principale consta di tre livelli fuori terra e del piano interrato: al piano terra abbiamo l'appartamento di cui al presente lotto, al piano interrato (che si estende solo per una porzione del sedime del fabbricato) abbiamo invece la cantina dell'appartamento, mentre ai piani primo e secondo l'appartamento di cui al lotto successivo della presente procedura. La palazzina in cui si situano i due appartamenti, seppure di impianto datato, è stata recentemente, gradevolmente e radicalmente ristrutturata, nel 2004.

Il fabbricato, planimetricamente di forma pressoché quadrata è organizzato in modo molto semplice; la struttura portante è in cemento armato con solai di piano in laterocemento, copertura in legno e manto in laterizio; le specchiature esterne sono intonacate al civile e

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

tinteggiate di colore giallo, rigate a livello di piano da pensiline in cemento armato faccia a vista. Anteriormente è presente un ampio porticato che affaccia sul giardino.
Intorno all'edificio sono presenti spazi pertinenziali comuni alle unità immobiliari insediate nel complesso, adibiti in parte a giardino inerbito e piantumato con arbusti e piante di alto fusto, in parte ad area di manovra pavimentata per l'accesso ai garage ed al magazzino.
L'appartamento ha due ingressi, uno anteriore dal portico ed uno posteriore, mentre per la cantina l'accesso avviene dall'esterno, con scala posta sul prospetto est.
L'appartamento consta di ingresso – disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola.
L'unità è caratterizzata da particolari e componenti edilizi curati e di buona qualità estetica: i pavimenti sono in ceramica nelle zone di uso diurno ed in legno a listoni nelle camere da letto, e nella zona notte; i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche di cromatismo coordinato con le altre finiture. E' presente un sobrio camino in soggiorno.
Le porte interne sono in legno tamburato verniciato bianco con decori; anche gli infissi esterni sono in legno, con doppi vetri, zanzariere e sistema di chiusura a scuri.
Nel bagno abbiamo lavabo, water, bidet e box doccia circolare in cristallo. La lavatrice è posizionata nel corpo a servizi, esterno all'abitazione, unitamente alla caldaia.
L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posta nel proservizio. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva, citofono, aspirazione centralizzata; è anche presente predisposizione all'installazione dell'impianto di condizionamento dell'aria. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione buono.
L'appartamento è in condizioni buone: internamente sono state rilevate alcune crepe nell'intonaco in corrispondenza della finestra sud del soggiorno; non sono emerse altre problematiche particolari. Nel plafone del portico sono stati presenti tracce di umidità ed alcuni distacchi di tinteggiatura, dovuti, presumibilmente, ad un deterioramento dell'efficienza del sistema impermeabilizzante e/o di convogliamento delle acque meteoriche, del soprastante terrazzo.
Al piano interrato è presente un locale uso cantina organizzato con accesso da scala esterna. Si tratta di unico vano, abbastanza ampio, di altezza pari a circa 190 cm. Il vano è pavimentato in cemento, è privo di intonaco e tinteggiatura con pareti in cemento a vista.

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

All'interno è stato rilevato unicamente l'impianto elettrico.

Abbinato all'appartamento, è anche parte di un corpo di fabbrica autonomo, individuata al sub 7, tale edificio, monopiano a struttura portante in muratura, è situato nella corte comune, immediatamente a nord della palazzina bifamiliare, Questo fabbricato ospita due garage (di cui uno, individuato come garage 2, assegnato al presente lotto), un bagno, una lavanderia – cucina rustica ed un ulteriore bagno con antibagno spogliatoio, funzionale all'attività produttiva insediata nel magazzino di cui al successivo lotto 5.

L'uso di questi spazi è, al momento, promiscuo, essendo essi riconducibili alla medesima compagine proprietaria degli appartamenti e del magazzino; in tal senso essi verranno illustrati per l'uso effettivo.

Il garage è pavimentato in piastrelle ceramiche, intonacato e tinteggiato alle pareti, è dotato di portone potenzialmente carrabile prospiciente la corte interna comune pavimentata e di finestratura sul lato opposto. E' presente impianto elettrico ed idrico sanitario nel bagno adiacente, ove è anche posizionata la lavatrice e la caldaia che alimenta sia l'appartamento, sia la lavanderia/cucina rustica sita nel presente corpo di fabbrica. Nel bagno sono presenti lavabo, water, bidet e box doccia. Nel garage è anche collocato il dispositivo per l'aspirazione centralizzata dell'appartamento, con il bidone di raccolta dell'aspirato. Il locale principale viene utilizzato come spazio di sgombero.

La lavanderia, con accesso sul fronte est, di fatto una seconda cucina, è un locale pavimentato in piastrelle ceramiche, intonacato al civile, tinteggiato di colore bianco, con parti dotate di rivestimento, anch'esso in piastrelle ceramiche. In esso sono presenti impianto elettrico, idrico sanitario, impianto del gas; c'è anche un piccolo camino. Il locale è altresì riscaldato mediante radiatore metallico collegato alla caldaia che alimenta anche l'appartamento.

L'ultimo vano posto all'estremità nord del proservizio è utilizzato come bagno – spogliatoio a servizio dell'attività insediata nel magazzino. Essendo tali presidi obbligatori per una attività produttiva, qualora si intenda continuare tale esercizio nell'immobile assegnato al lotto 5, occorrerà o pattuire una locazione per tale singolo locale, dotato comunque di accesso autonomo, oppure ricavare tali spazi ex novo all'interno del magazzino.

Trattasi di vano di dimensione limitata: la parte a bagno, con lavabo, water e bidet, è pavimentata e rivestita in modo efficiente con piastrelle ceramiche; nella parte a spogliatoio semplicemente intonacata e tinteggiata è presente un lavandino. C'è impianto elettrico ed un boyler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il proservizio, specie sul lato sud, molto prossimo all'abitazione e scarsamente soleggiato, è

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

interessato da fenomeni di umidità, presumibilmente per risalita dalle fondazioni che hanno compromesso l'efficienza della tinteggiatura esterna.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento piano terra	104,50 mq
Portico	45,00 mq
Cantina	23,50 mq
Garage	16,50 mq
Lavanderia – cucina rustica	12,60 mq
Bagno a fregio del garage 2	7,80 mq
Bagno spogliatoio lato nord	9,30 mq

oltre alle parti condominiali in corte.

Per l'abitazione, alla luce delle analisi di mercato effettuate, è ipotizzabile un canone locativo di 700,00 € al mese, cui corrisponde un valore unitario di 4,25 €/mq – mese, leggermente inferiore a quanto tabellato da Agenzia delle Entrate, in ragione soprattutto della rilevante estensione della superficie commerciale, che tende ad abbassare i valori medi di riferimento.

Lotto 4. Trattasi di appartamento, con cantina e partecipazioni agli spazi comuni, situato al piano primo e secondo di palazzina bifamiliare, sita a Longiano in via Viole, 25, già illustrata brevemente nel precedente paragrafo dedicato al lotto 3.

L'appartamento si sviluppa su due piani (primo e secondo/sottotetto) con accesso da portoncino posto sul prospetto ovest dell'edifcio che consente di accedere a vano scale esclusivo. Al piano primo abbiamo un ampio soggiorno, una cucina, il bagno, un piccolo disimpegno funzionale alla zona notte ove sono una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola ed una piccola stanza interna, accatastata come bagno ma in realtà utilizzata come spazio gioco bimbi.

Con scala interna, tortuosa e non particolarmente comoda si accede al sottotetto, ove sono presenti due ampi locali uso gioco bimbi, un bagno (accatastato come deposito) ed un ripostiglio. A questo piano, con copertura in legno le altezze variano da 120 a 250 cm.

Anche questa unità, similmente a quella del piano terra, è caratterizzata da particolari e componenti edilizi curati e di buona qualità estetica: i pavimenti sono in ceramica nelle zone di uso diurno ed in legno a listoni nelle camere da letto, e nella zona notte; i rivestimenti dei

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

bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche di cromatismo coordinato con le altre finiture. E' presente un sobrio camino in soggiorno.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato bianco con decori, al piano sottotetto alcune porte sono a scomparsa tipo "Scrigno"; anche gli infissi esterni sono in legno, con doppi vetri, zanzariere e sistema di chiusura a scuri al piano primo, mentre al piano secondo abbiamo lucernai in falda, unitamente a finestrature di forma rotonda in prossimità del colmo.

Nel bagno al piano primo abbiamo lavabo, water, bidet e box doccia circolare in cristallo, in quello al piano secondo lavabo, water, bidet e vasca idromassaggio.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posta nel sottotetto. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva, citofono, aspirazione centralizzata, condizionamento dell'aria. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione buono.

L'appartamento è in condizioni buone, non sono emerse né sono state segnalate problematiche particolari quali dissesti, crepe, tracce di umidità.

Abbinato all'appartamento, è anche il garage, facente parte del un corpo di fabbrica autonomo, monopiano a struttura portante in muratura, situato nella corte comune, immediatamente a nord della palazzina bifamiliare.

Il garage è pavimentato in piastrelle ceramiche, intonacato e tinteggiato alle pareti, è dotato di portone potenzialmente carrabile prospiciente la corte interna comune pavimentata e di finestratura sul lato opposto. Sono presenti impianto elettrico e impianto di raffrescamento mediante condizionamento. E' qui collocato anche il dispositivo per l'aspirazione centralizzata dell'appartamento di cui al presente lotto con il bidone di raccolta dell'aspirato. Esso viene saltuariamente utilizzato come deposito per uova (prodotto commercializzato nel magazzino di cui al successivo lotto 5) ma è sostanzialmente libero e riutilizzabile come garage senza alcuna opera.

Il proservizio, specie sul lato sud, molto prossimo all'abitazione e scarsamente soleggiato, è interessato da fenomeni di umidità, presumibilmente per risalita dalle fondazioni che hanno compromesso l'efficienza della tinteggiatura esterna.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così

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

articolata:

Appartamento piano primo	106,90 mq
Appartamento piano secondo/sottotetto	106,90 mq
Terrazzo	28,90 mq
Garage	16,50 mq

oltre alle parti condominiali in corte.

Per l'abitazione, alla luce delle analisi di mercato effettuate, è ipotizzabile un canone locativo di 900,00 € al mese, cui corrisponde un valore unitario di 4,40 €/mq – mese, in linea con quanto tabellato da Agenzia delle Entrate.

Lotto 5. Trattasi di manufatto monopiano a destinazione produttiva, ove è attualmente insediata una ditta per confezionamento e commercializzazione di uova, sito a Longiano in via Viole, 25, ed affacciato alla corte comune su cui prospettano anche gli edifici di cui ai precedenti lotti 4 e 5.

L'edificio, di impianto datato, anche se recentemente in parte ristrutturato, all'interno e nei fronti ovest e sud, ha architettura meramente funzionale all'insediata attività produttiva. La struttura portante è in muratura, le pareti sono intonacate e, solo in parte, tinteggiate, la copertura è a falde in laterocemento con manto in laterizio, la lattoneria è in rame.

L'unità consta di 4 macrovani a destinazione produttiva o di magazzino, più uno spazio sgombero, grezzo ed intasato di materiale, posto in fondo al locale deposito ed un piccolo vano cieco interno, accatastato come ripostiglio ma in realtà adibito a punto ufficio; questi spazi, funzionali all'attività insediata, sono tra loro connessi attraverso aperture prive di infisso. Le pareti internamente sono intonacate e tinteggiate con pitture lavabili. Gli infissi esterni sono dotati di inferriate mentre i portoni d'accesso carrabili sono a struttura metallica con specchiature in pannelli coibentati. L'edificio è dotato di impianto elettrico con prese di potenza, impianto di condizionamento/controllo della temperatura, impianto idrico sanitario, attacco telefonico e sistema d'allarme. Nel locale deposito/imballaggio è collocata una cella frigorifera amovibile.

Il fabbricato è in condizioni buone, non sono emerse né sono state segnalate problematiche particolari quali dissesti, crepe, tracce di umidità.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Magazzino	195,60 mq

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

oltre alle parti condominiali in corte.

L'immobile è, al momento, locato a "Uova Pazzaglia di Battaglia Luca" (in visura camerale "ditta individuale Battaglia Luca" con sede a Longiano via Viole, 25, P.IVA 03720980402), esercente attività di commercio all'ingrosso di uova, a far data dal 1/3/2020 e fino al 28/2/2026 (6 anni). Nel contratto è prevista clausola di rinnovo tacito per i successivi 6 anni, agli stessi patti e condizioni, in assenza di esplicita disdetta.

Nel contratto, regolarmente registrato ad Agenzia delle Entrate il 12/12/2019, viene pattuito un canone di 12.000,00 €, cui corrisponde un valore unitario di 5,12 €/mq/mese, sensibilmente più alto rispetto a quanto tabellato da Agenzia delle Entrate.

Lotto 6. Trattasi di porzione di terreno pianeggiante, recintata, dotata di accesso carrabile diretto sulla via Emilia, ottenuto mediante arretramento della recinzione rispetto al confine della proprietà, congegnato onde consentire la collocazione di stradello di accesso, che serve anche le proprietà adiacenti. Per tale situazione è costituita esplicita servitù riportata nell'atto con cui l'esecutato ha acquisito l'area, rogato in data 5/5/1994 dal notaio Antonio Porfiri di Cesena, rep. 99344, e trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 19/5/1995,

La parte sud del terreno, più prossima all'abitazione, è attualmente adibita a giardino inerbito e piantumato con alberature anche di alto fusto, siepi ed arbuusti; la parte nord, sul retro, è invece praticamente libera ed utilizzata a spazio per animali da cortile: le due parti sono separate da un'alta siepe.

Nella zona retro, adibita a spazio per animali di bassa corte, è presente anche un capanno metallico appoggiato su platea in cemento: tale manufatto non risulta annotato né catastalmente, né amministrativamente, ed è, pertanto, da considerarsi abusivo.

Il terreno, urbanisticamente, ha capacita edificatoria a destinazione produttiva.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle visure catastali – è così articolata:

Terreno, compresa parte ad uso pubblico per viabilità 3.033 mq

Il terreno è attualmente libero ad uso pertinenziale di parco - giardino. Per un tale funzione è ipotizzabile un canone molto modesto, certamente non correlato alla natura di area edificabile del bene. Ciò premesso si determina un valore locativo di 100,00 €/mese.

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

19) DEFINIZIONE DEI LOTTI

Occorre prioritariamente segnalare che la compagine pignorata fa riferimento a due esecutati, al primoi sono riconducibili proprietà e/o comproprietà dei lotti 1 e 2, siti a Cesena mentre al secondo proprietà e/o comproprietà dei rimanenti 4 lotti, siti a Budrio di Longiano. Una prima divisione è quindi scaturita naturalmente dagli assetti proprietari e dalla collocazione degli immobili pignorati.

Per quanto riguarda il **LOTTO 1,** esso comprende appartamento con garage e cantina in condominio sito in via Arno interamente di proprietà di uno degli esecutati. Si rammenta che l'appartamento, unitamente al garage è oggetto di assegnazione familiare alla consorte dell'esecutato (i due hanno sottoscritto verbale di separazione consensuale) ed al figlio maggiorenne. L'individuazione del bene come lotto autonomo è giustificata in modo naturale, visti natura del bene ed assetti proprietari.

Il **LOTTO 2,** riconducibile ad uno degli esecutati per la sola quota di 2/9 di proprietà, è una palazzina autonoma unifamiliare con due garage, cantina e corte esclusiva, in parte a giardino. Anche in questo caso l'individuazione del bene come lotto autonomo è giustificata in modo naturale, visti natura del bene ed assetti proprietari.

Per quanto riguarda la parte di compendio pignorato sita a Budrio di Longiano, essa constava di una palazzina bifamiliare con due appartamenti tra loro autonomi , dotati anche di ingressi indipendenti, di un corpo monopiano con due garage e proservizi, di un magazzino laboratorio e di una porzione di terreno edificabile, tutti siti in via Viole 25.

L'appartamento al piano primo e secondo, i due garage ed il corpo a servizi monopiano sono stati fatti oggetto di assegnazione di casa familiare a favore figlia dell'esecutato, a seguito di verbale di separazione consensuale (ora divorzio) sottoscritto unitamente all'ex marito, omolgato dal Tribunale di Forlì il 20/9/2017 rep. 2392 e trascritto successivamente a Forlì. Sulla prima trascrizione fu annotata Riserva di Agenzia delle Entrate in quanto veniva assegnata abitazione di proprietà altrui, ma, seguito di reclamo della detta, accolto, si provvide alla completa trascrizione del vincolo.

In ordine all'aspetto delle assegnazioni di casa familiare lo scrivente ha sentito il Custode Giudiziale, che ha fornito alcuni elementi dirimenti di giurispridenza; su cui si è argomentato alle pagine 32 -33 della presente relazione a cui si rimanda. Non si è proceduto quindi ad accorpare tutti i beni oggetto di assegnazione familiare ad un unico lotto ma questi sono stati suddivisi, coerentemente alla funzionalità ed alla strutturazione edilizia del complesso pignorato.

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

Ciò premesso si è assegnato al **LOTTO 3** l'appartamento al piano terra in palazzina bifamiliare con cantina e garage con proservizi accessori in autonomo edificio monopiano Tale suddivisione riscontra l'attuale organizzazione degli spazi e consente di assegnare, conformemente alla normativa, un garage ad ogni unità abitativa. Proprio nel garage assegnato al presente lotto 3, poi, è il dispositivo di aspirazione cantralizzata dall'appartamento, e, proprio nel bagno adiacente il garage, è collocata la caldaia che riscalda l'appartamento ed anche il locale lavanderia-cucina rustica posto nel fabbricato a servizi. Una organizzazione diversa dei lotti, avrebbe reso necessari onerosi lavori atti a eliminare queste commistioni nell'impianto di riscaldamento ed in quello di aspirazione centralizzata.

Conseguentemente al **LOTTO 4** sono stati assegnati l'appartamento al piano primo e secondo/sottotetto della palazzina bifamiliare ed il garage, entrambi i beni sono oggetto di assegnazione.

Il **LOTTO 5** comprende invece il magazzino, laboratorio produttivo, ove è insediata una autonoma attività di commercio all'ingrosso di uova, mentre, al **LOTTO 6,** è stata assegnata la parte di terreno edificabile a destinazione produttiva.

Tale suddivisione proposta si ritiene riscontri l'organizzazione del compendio, e come tale non prevede la necessità di opere edilizie funzionali alla suddivisione. Lo spazio pertinenziale (in parte piazzale di passaggio e manovra pavimentato, in parte giardino, è già classificato come parte comune a tutti i subalterni e conseguentemente non sono richieste servitù o permessi per il passaggio.

20) STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI

Un esecutato è coniugato per aver contratto matrimonio a Cesena il 1/3/1981. I coniugi, con atto del 7/1/1983 del notaio Orfeo Porfiri di Cesena, hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni .

Con provvedimento del Tribunale di Forlì del 28/9/2015 r.g. 3692/2015 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 21/9/2015 dai due coniugi.

L'altro esecutato è coniugato per aver contratto matrimonio a Longiano il 15/4/1968. I coniugi, con atto del 5/5/1994 del notaio Antonio Porfiri di Cesena hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni. Tale opzione è stata però assunta successivamente alle acquisizioni che hanno riguardato i beni oggetto della presente relazione.

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

25) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

LOTTO 1: Per quanto riguarda l'immobile – appartamento con cantina, garage e corte comune, parte di edificio posto a Cesena in via Arno - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Cesena risulta quanto segue:
Nell'appartamento risiedono la moglie separata dell'esecutato a far data dal 30/11/2007 ed il figlio.

LOTTO 2: Per quanto riguarda l'immobile – abitazione singola con cantina, due garage e corte esclusiva, sita in subborgo Brenzaglia a Cesena - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Cesena risulta quanto segue:
Nell'abitazione risiede la madre dell'esecutato, comproprietaria.
Per completezza si segnala che l'esecutato e le sorelle comproprietarie, risultano tutti risiedere altrove.

LOTTI 3 E 4: Per quanto riguarda la palazzina bifamiliare, sita in via Viole a Longiano - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Cesena e Longiano risulta quanto segue:
Nell'abitazione sita in via Viole 25 (non sono state suddivise con individuaziuone di interno le due unità residenziali) risiedono, appartenendo ad un unico stato di famiglia, l'esecutato, dall'impianto della rilevazione, la moglie, a far data dal dall'impianto della rilevazione, la figlia a far data dalla nascita intervenuta il 21/7/1977 unitamente ai due suoi figli minori.

LOTTO 5: Per quanto riguarda l'immobile – magazzino laboratorio sito in via Viole a Longiano – stante l'uso, non sono presenti residenti.

LOTTO 6: Terreno. Nessun residente.

26) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCRITTE SUGLI IMMOBILI

Nulla.

27) REGIME FISCALE DI VENDITA

Essendo i proprietari persone fisiche la vendita sarà assoggettata ad Imposta di Registro.

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

28) NOTE CONCLUSIVE

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

L'Esperto Stimatore

Ing. Luca Scarpellini

Cesena, Ottobre 2021

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