

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com

TRIBUNALE di FORLÌ



Esecuzione Immobiliare n° 81\2023
(Legge CARTABIA)



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. DANILO MAFFA

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
con
ALLEGATI



ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: Istituto Vendite Giudiziarie Forlì



SOMMARIO

**Lastrico solare (terrazzo) al 6° piano, sito in Cesenatico,
località Valverde, viale Giotto n° 40**

01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.	3
02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	4
02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	4
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	6
02.2.1	COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.	pag.	8
02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	9
02.3.1	COMMENTI	pag.	10
02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	11
02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	15
03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	20
03.1	PROPRIETA'	pag.	20
03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	20
03.2.1	COMMENTI	pag.	21
03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	21
03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	21
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	22
05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	24
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	24
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	24
08	VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	25
08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	25
08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	25
08.3	VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag.	26
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	27
10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	27
11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	31
13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	31
13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	31
13.1.1	COMMENTI	pag.	34
13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	35
13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.	pag.	36
14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	38
15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	45
16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	45
17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	45
18	AGGIORNAMENTI CATASTALI - CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	46
19	VARIAZIONI CULTURALI	pag.	46
20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	46
20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	46
20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	49
20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	52
20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	56
20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO PER LA INTERA PROPRIETA'	pag.	58
21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	59
22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	59
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	62
24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	62
25	STATO CIVILE ESECUTATO	pag.	63
26	CERTIFICAZIONE di RESIDENZA OCCUPANTI L'IMMOBILE	pag.	63
27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	63
28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	63
30-31	INVIO TELEMATICO ELABORATO E COMUNICAZIONE INVIO ALLE PARTI	pag.	64
32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	65
33	ELENCO ALLEGATI	pag.	66

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale** in Cesenatico, Viale Roma n° 28, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 05.06.2023 da parte del G.E. Dott. Danilo Maffa, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 07.06.2023, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il primo sopralluogo in loco in data 31.07.2023 (con esito negativo) e successivamente il 07.09.2023 unitamente al nominato **Custode** dell'immobile (per I.V.G. Forlì Sig. Alessandro D'Aurora), descrivo quanto segue:

LOTTO UNICO
PREMESSA ALLEGATI

**TUTTI I DOCUMENTI DI SEGUITO CITATI, SI RIFERISCONO
A QUELLI ALLEGATI ALLA PERIZIA TRIBUNALE**

***01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI
PERITALI E SOPRALLUOGO.....***

Il debitore è stato avvisato a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso in data 28.06.2023, presso la sua residenza, come desunta da verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cornegliano Laudense (LO), risultata corrispondente a quella indicata nel pignoramento.

Alla data indicata nella comunicazione dell'Esperto Stimatore (31.07.2023)

NON è stato possibile eseguire il sopralluogo che è stato eseguito successivamente, **in data 07.09.2023**

La raccomandata inviata e correttamente ricevuta si allega (**v. doc. 01**)

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI..... (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)

02.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO relativamente a:

Lastrico solare a terrazzo al sesto piano, avente accesso dal vano scala condominiale [l'ascensore condominiale arriva al 5° piano] mediante attraversamento della corte comune al piano terra, sito in **fabbricato condominiale** denominato **Condominio "Bernini"**, ubicato nel Comune di **Cesenatico**, **Viale Giotto n° 40**; l'immobile è posto in **località Valverde** e **dista 4 Km ca. dal centro storico** presi a riferimento il **porto canale leonardesco** e il **Palazzo del Municipio** cittadino.

AEROFOTO DELLA ZONA



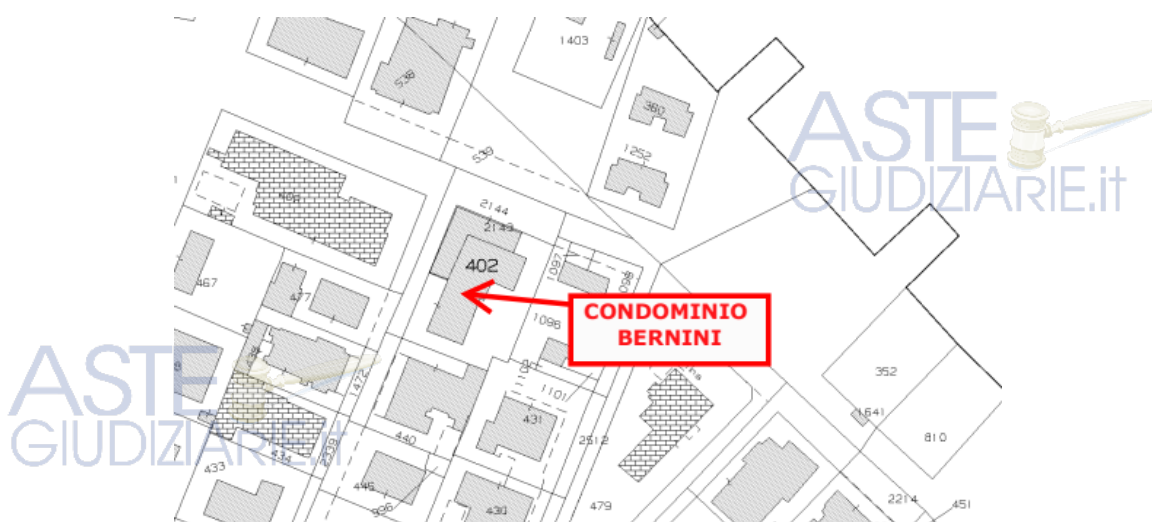


AEROFOTO DELL'IMMOBILE E DINTORNI

L'immobile è situato in edificio condominiale composto da numerosi appartamenti, ristorante e destinazioni commerciali al piano terra e si sviluppa su 7 livelli fuori terra (compreso il torrino della scala di arrivo al sesto piano), eretto [il *condominio*] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta) di complessivi **mq 955** catastali.

Alla data del sopralluogo (07.09.2023) l'immobile pignorato (lastrico solare) si presentava ben identificato ed identificabile; lo stesso risulta delimitato da parapetto perimetrale su due lati e muretti di divisione con le altre proprietà su due lati, oltre a porzione delimitata dalla muratura del vano scala condominiale, ove posta la porta di accesso al terrazzo; l'androne condominiale al piano terra e il vano scala risultano in loco ben identificabili.

Planimetria catastale rappresentativa - fuori scala



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

L'immobile (lastrico solare adibito a terrazzo praticabile), risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico, con i seguenti dati censuari:

Foglio 39, particella 402 subalterno 33,

Categoria F\5 Viale Giotto Piano 6

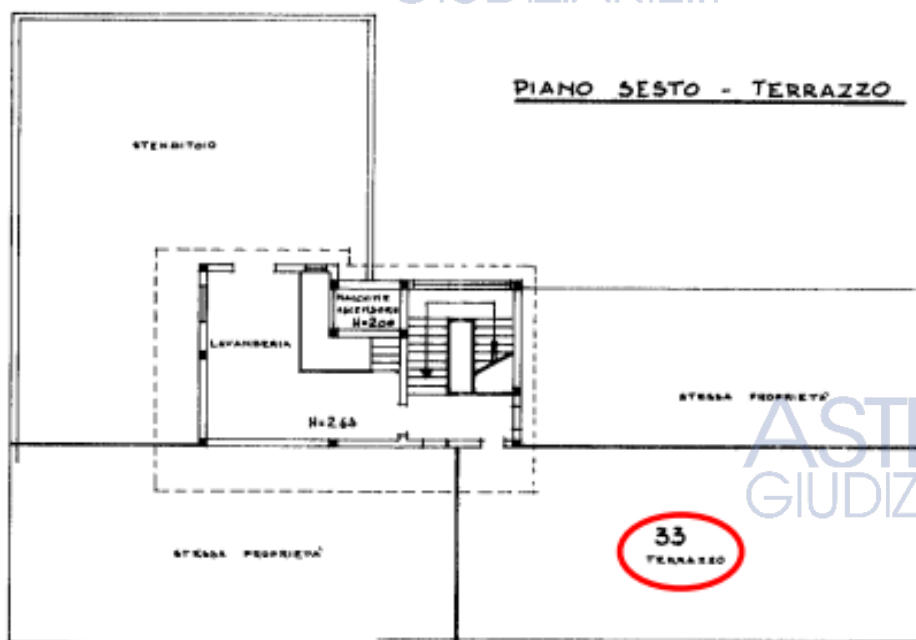
il tutto in capo alla ditta:

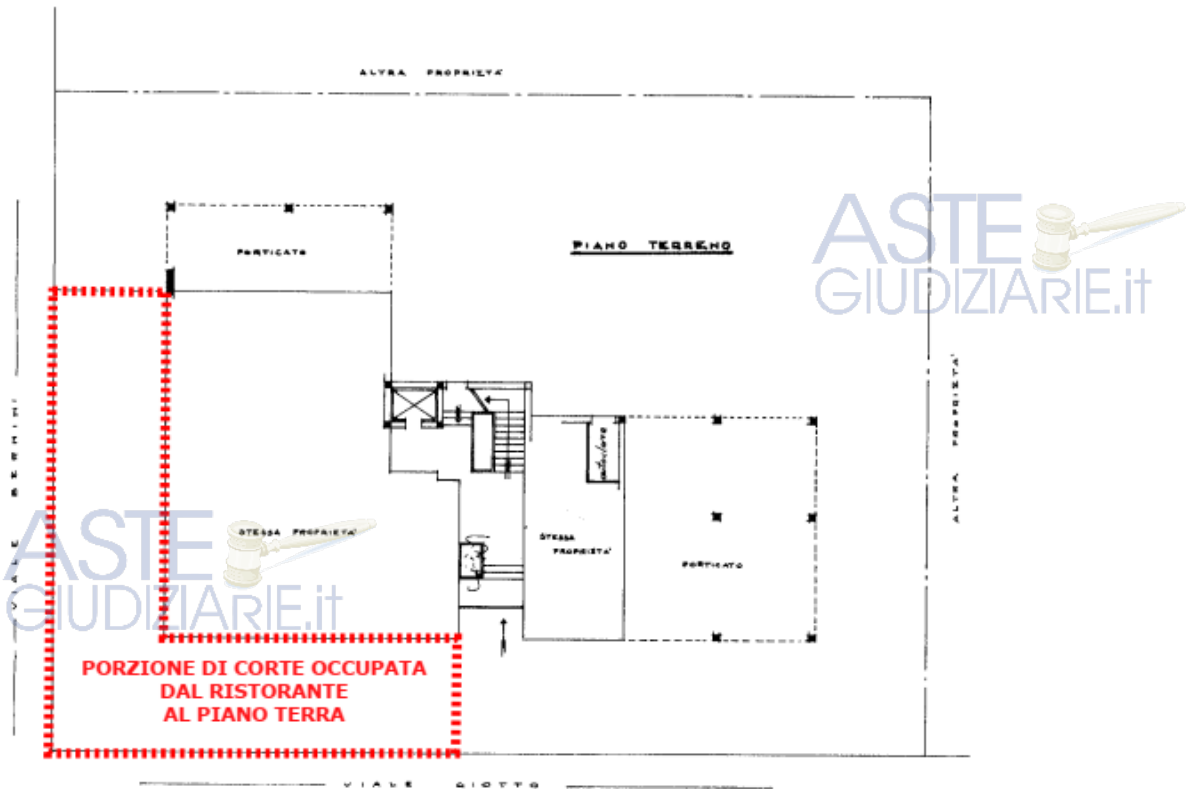
omissis

proprietà per 1000\1000

oltre alle parti comuni tali per destinazione e per legge.

Di seguito, nel testo dell'elaborato, **si inserisce la planimetria catastale dell'immobile pignorato - fuori scala**

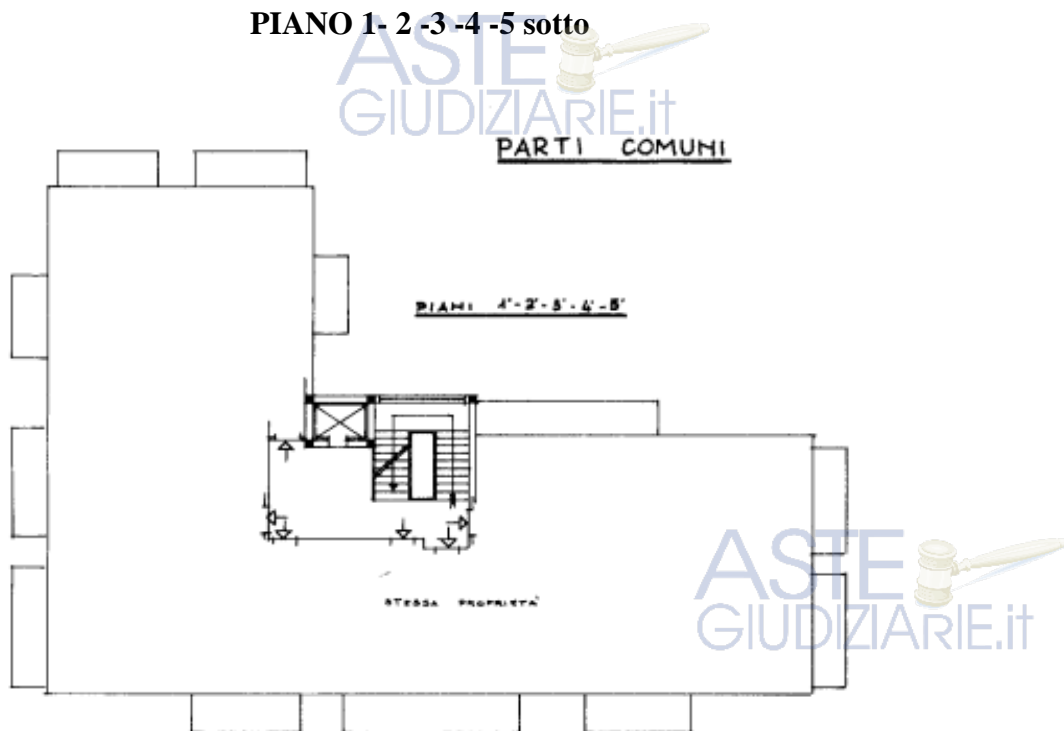




PIANO TERRA sopra

**RAPPRESENTAZIONE PARTI COMUNI DEDOTTE DALLA
PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UNITA' PIGNORATA**

PIANO 1- 2 -3 -4 -5 sotto



02.2.1) COMMENTI

Il bene pignorato risulta correttamente rappresentato nella planimetria catastale richiesta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Forlì. Le parti comuni NON risultano (tutte) correttamente rappresentate; sarebbe opportuno che il Condominio incaricasse un tecnico per redigere il Quadro delle Parti Comuni.

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

La planimetria catastale dell'immobile (subalterno 33), risulta aggiornata rispetto allo stato dei luoghi (fatto salvo per le parti comuni nella stessa a suo tempo rappresentate in quanto l'intero fabbricato condominiale NON è dotato del Quadro delle Parti Comuni), e pertanto non si ravvisa la necessità di aggiornamento della stessa che risulta depositata presso l'A.d.E. di Forlì, per la quale si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52 e s.m.i., precisato che le lievi modifiche eventualmente riscontrabili fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, non incidono sulla modifica della rendita catastale che per il caso di specie non esiste (categoria F\5).

L'immobile (lastrico solare adibito a terrazzo) confina con parti comuni da più lati, salvi se altri. Il condominio non è dotato di quadro delle parti comuni, pertanto non è possibile identificare ulteriori confinanti, dalla documentazione catastale estratta.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. 02, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Planimetria dell'immobile -lastrico solare- (v. **doc. 02-A**); **mappa catastale** recante l'indicazione dell'immobile (v. **doc. 02-B**); **Visura Catastale Storica Fabbricati** (v. **doc. 02-C**).

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL CRON. 1062 DEL 18.04.2023

I dati catastali indicati nel **pignoramento**, sono **corrispondenti** a quelli **catastali**, **ovvero**, **C.T.U.** [?? Forse N.C.E.U] **del Comune di Cesenatico**, **Catasto Urbano**, **viale Giotto Piano 6, Foglio 39, particella 402 Sub. 33** **Categoria F\5**

Nel pignoramento risultano **correttamente indicati i diritti spettanti all'esecutato sull'immobile pignorato "di proprietà del debitore"**.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 6069 DEL 12.05.2023

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

02.3.1) COMMENTI

I dati catastali dell'immobile pignorato sono completi sia nel Pignoramento che nella relativa Nota di Trascrizione.

Si precisa che, l'eventuale omissione dell'indicazione al riferimento ai diritti pro quota sulle parti comuni, che sono da intendersi **quale pertinenza dell'immobile principale pignorato** ai sensi dell'art. 2912 c.c. *“Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata”*, sono pignorati anch'essi, in quanto il pignoramento della cosa principale si estende automaticamente anche alle pertinenze. Quindi **i futuri acquirenti, unitamente all'immobile pignorato acquisteranno anche “i proporzionali diritti condominiali sugli enti e parti comuni tali per legge e destinazione”**.

In mancanza del quadro delle parti comuni che individua esattamente con i canonici riferimenti catastali le stesse (foglio, mappale e subalterno), **si consiglia di inserire nel Decreto di Trasferimento immobiliare, la dicitura di cui sopra.**

Il pignoramento immobiliare e la Nota di Trascrizione non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO relativamente a:

Lastrico solare a terrazzo al sesto piano, avente **accesso dal vano scala condominiale** [l'ascensore condominiale arriva al 5° piano] mediante attraversamento della corte comune al piano terra, sito in **fabbricato condominiale** denominato **Condominio "Bernini"**, ubicato nel Comune di **Cesenatico, Viale Giotto n° 40**; l'immobile è posto in **località Valverde** e **dista 4 Km** ca. dal **centro storico** presi a riferimento il **porto canale leonardesco** e il **Palazzo del Municipio** cittadino.

L'immobile è situato in edificio condominiale composto da numerosi appartamenti, ristorante e destinazioni commerciali al piano terra e si sviluppa su 7 livelli fuori terra (compreso il torrino della scala di arrivo al sesto piano), eretto [il *condominio*] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta) di complessivi **mq 955** catastali.

Alla data del sopralluogo (07.09.2023) l'immobile pignorato (lastrico solare) si presentava ben identificato ed identificabile; lo stesso risulta delimitato da parapetto perimetrale su due lati e muretti di divisione con le altre proprietà su due lati, oltre a porzione delimitata dalla muratura del vano scala condominiale, ove posta la porta di accesso al terrazzo; l'androne condominiale al piano terra e il vano scala risultano in loco ben identificabili.

L'immobile ha destinazione di lastrico solare attualmente adibito a terrazzo e vi si accede come sopra già precisato.

Il lastrico solare (terrazzo) risulta così composto:

Piano sesto interamente scoperto, a forma rettangolare, avente **superficie di mq 110,00** ca. dedotta da misurazioni eseguite in loco dall'esperto.

Nel detto lastrico solare, sono presenti tre canne fumarie, presumibilmente di esalazione degli impianti sottostanti, che costituiscono una servitù in fatto esistente che grava il detto terrazzo, in quanto le canne fumarie esistenti non possono essere né chiuse o spostate (vedasi foto di seguito allegate).

Si è notata la presenza di un rubinetto dell'acqua che attinge dalla rete condominiale.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dalla planimetria catastale allegata e/o da verifiche in loco, la superficie sopra indicata.

Nell'immobile pignorato, NON sono state riscontrate difformità edilizie trattandosi di un lastrico solare -terrazzo- accessibile, ritenendo che le tre canne fumarie esistenti non si possano annoverare quali difformità edilizie, ancorché non rappresentate nel progetto originario di costruzione dell'intero fabbricato condominiale (seconda variante del 06.12.1967).

Diversamente vanno trattati i muretti interni esistenti, posti a delimitazione dei vari terrazzi di proprietà, non rappresentati nel progetto originario, sui quali si riferirà al successivo *Punto 13.3* mentre per quanto attiene alla fattibilità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al successivo *Punto 14*

Va precisato che l'intero fabbricato condominiale e quindi anche la porzione di esso oggetto di stima, è dotato del **DECRETO DI ABITABILITA' rilasciato** dal Sindaco di Cesenatico **in data 26 marzo 1968 al n° 280** di registro, **Bollettario n° 59 e Bolletta n° 3**

I lavori di costruzione del fabbricato condominiale sono iniziati il 13 aprile 1967 e sono terminati nel mese di dicembre 1967

La struttura portante del fabbricato (condominio) è costituita da pilastri e travi in cemento armato, con solai in laterocemento.

In sintesi, le finiture del terrazzo in generale da intendersi idonee per un immediato utilizzo del medesimo ed in sufficiente stato di conservazione, sono le seguenti:

- ✚ Pavimentazione costituita da plotte in ghiaia lavata, posate sopra al manto impermeabilizzante del lastrico solare che ha la funzione di copertura dei piani sottostanti. Diverse plotte della pavimentazione sono rotte.
- ✚ I parapetti perimetrali posti su due lati del terrazzo, sono in parte in muratura ed in parte costituiti da ringhiera, questa posta alla sommità dei detti parapetti.
- ✚ La divisione fra le varie proprietà è costituita da muretti in laterizio intonacati.
- ✚ La porta di accesso al terrazzo (dal vano scala condominiale) è in legno in stato di notevole usura.

In generale, tutte le finiture, manifestano i segni della vetustà data dal normale deperimento d'uso.

Il fabbricato condominiale esternamente è tinteggiato; sullo stesso sono stati deliberati lavori di manutenzione alle facciate con Delibera del 11.11.2023

UTENZE

L'unica utenza rilevata e data da un rubinetto dell'acqua collegato alla rete condominiale, oltre ad un interruttore, posto nel terrazzo, per l'accensione della luce delle scale comuni.

IMPIANTI

Vedi sopra.

Per l'impianto elettrico esistente (un interruttore); **tenuto conto che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici (elettrico ed idrico) ed eventualmente provvedere al loro adeguamento, al fine di poter **ottenere la "Dichiarazione di Conformità"** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento.**

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Non è stato possibile accertare in loco se l'immobile (Condominio), per quanto attiene allo smaltimento dei reflui, sia adeguato alle normative vigenti. Il rilascio dell'Abitabilità è molto datato.

Tuttavia, la zona di Valverde è dotata della rete fognante nera comunale (gestita da HERA S.P.A.) e quindi molto presumibilmente il Condominio è allacciato alla fognatura nera.

MILLESIMI

All'immobile (lastrico solare adibito a terrazzo, **subalterno 33**) **sono attribuiti 15,74\1000 di proprietà** sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale tali per legge e per destinazione.

I millesimi di cui sopra sono stati indicati dall'Amministratore di Condominio nello specchietto predisposto dall'esperto e dallo stesso compilato.

Il Condominio "Bernini" è dotato di "Regolamento di Condominio" **trascritto** al cui rispetto gli acquirenti devono attenersi.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e sue finiture, al rilievo fotografico di seguito, per praticità di visione, inserito nel testo del presente elaborato.

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della **planimetria catastale** (v. citato doc. 02-A) che si ritiene esaustiva, viste le caratteristiche del bene pignorato e la descrizione sopra riportata oltre alle foto di seguito inserite.



RILIEVO FOTOGRAFICO

Viste le caratteristiche dell'immobile pignorato, si è preferito inserire tutte le foto nel testo del presente elaborato, qui di seguito.





FOTO ESTERNI e PARTI COMUNI

	
<p>PROSPETTO FRONTE VIALE BERNINI (a sinistra) e VIALE GIOTTO (a destra)</p>	<p>PROSPETTO FRONTE VIALE GIOTTO (a sinistra) e LATO OVEST (a destra). IN ALTO, IN ANGOLO FRA I DUE LATI, E' POSTO IL TERRAZZO</p>
	
<p>PROSPETTO VIALE BERNINI (a destra) e LATO SUD (a sinistra)</p>	<p>ATRIO INGRESSO DA VIALE GIOTTO n° 40, AL PIANO TERRA</p>
	
<p>PARTICOLARE SCALA CONDOMINIALE AL PIANO TERRA</p>	<p>ASCENSORE CHE ARRIVA FINO AL 5° PIANO</p>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO TERRAZZO



PIANEROTTOLO SCALE CONDOMINIALI AL 6° PIANO, E ACCESSO AL TERRAZZO PIGNORATO



PORTA DI ACCESSO AL TERRAZZO. SI NOTANO L'INTERRUTTORE ELETTRICO (a sinistra) e LA TUBAZIONE DI ADDUZIONE ACQUA (a destra)



TERRAZZO VISTO DA MONTE VERSO MARE. SI NOTANO LE TRE CANNE FUMARIE



TERRAZZO VISTO DA MARE VERSO MONTE



PARTICOLARE DEL RUBINETTO ACQUA E CANNA FUMARIA e MURATURA DI DIVISIONE A SUD



PARTICOLARE DEL PARAPETTO E MURATURA POSTA A DIVISIONE SUL LATO MARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



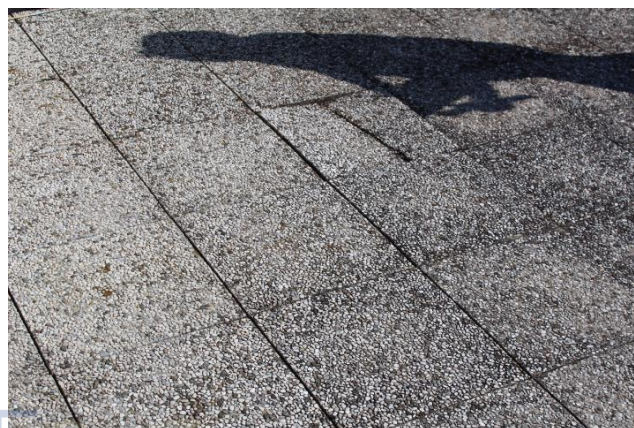
PARTICOLARE DEL PARAPETTO CHE HA LA MURATURA INCLINATA VERSO L'INTERNO



VISTA DAL TERRAZZO VERSO MARE



VISTA DAL TERRAZZO VERSO MONTE



PARTICOLARE DELLA PAVIMENTAZIONE CON ALCUNE PLOTTE ROTTE



PARTICOLARE INGRESSO VISTO DAL TERRAZZO CON PENSILINA DI PROTEZIONE



PARTICOLARE INTERRUITTORE LUCE E TUBAZIONE ACQUA

**03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE
DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano per la intera e piena proprietà intestati all'esecutato ed allo stesso catastalmente correttamente intestati.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

**1) SCRITTURA PRIVATA A FIRME AUTENTICATE dal notaio
ANTONIO DEL GAUDIO in data 2 APRILE 1992 Rep. 43.857\7.714
registrato a Rimini il 14.04.1992 al n° 279 Mod II e trascritto a Forlì
l'8 aprile 1992 art. 3996**

Nell'atto di cui sopra, fra gli altri, si indica l'immobile pignorato, con i seguenti dati catastali:

Comune di Cesenatico – Catasto Fabbricati

***“lastrico solare al piano sesto distinto in N.C.E.U. al Foglio 39 particella
402\sub 33 Via Giotto piano 6 MILLESIMI DI COMPROPRIETA'
COMUNE 15,74”***

Nell'atto notarile vengono anche descritti i riferimenti catastali del terreno su cui l'intero e maggiore fabbricato insiste (dati catastali successivamente modificati):

Comune di Cesenatico - Catasto Terreni

Foglio 39 particella 402 di mq 1.562

03.2.1) COMMENTI

Nell'atto non si sono rilevate particolarità meritevoli di segnalazione che si possano intendere restare a carico dell'acquirente, fatte salve tutte le reciproche servitù tipiche del condominio.

Nell'atto ulteriormente si richiama il regolamento di condominio allegato "sotto la lettera "B" ad atto a rogito del Notaio Corrado Ricchi di Cesena in data 9 maggio 1968 Rep. N° 66.379\11.454 il cui contenuto deve aversi per qui di seguito integralmente riprodotto e sul tenore del quale la parte acquirente dichiara di essere perfettamente edotta obbligandosi ad osservarlo e farlo osservare anche a i suoi aventi causa a qualsiasi titolo"

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel su citato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, **salvo** per il rispetto delle relative **norme in materia di Condominio**, vista la tipicità dell'edificio ove l'immobile è posto e del Regolamento di Condominio da intendersi trascritto (quindi con valenza contrattuale) con l'atto notaio Ricchi sopra citato.

03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di cui al punto 1) è ultraventennale pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare.

L'atto notarile di provenienza del bene si allega (v. doc. 03)

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.

Iscrizioni - Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto **non è stata** prodotta la **Relazione Notarile** di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. come modificato dall'art. 1 della legge 3 agosto 1998, n. 302 e successivamente ulteriormente modificato con l'art. 35 c. 1 della legge 29 dicembre 2022, n. 197 (quest'ultima avente effetto, per le procedure instaurate successivamente al 28.02.2023 come la presente "CARTABIA").

In atti risulta presente il plico documenti ipocatastali.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la **verifica presso la Conservatoria** dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, al nominativo dell'esecutato **fino alla data del 30.04.2024**, provvedendo alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato**, qualora non indicate nel Certificato Ipotecario.

Non sono risultate Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli che gravano l'immobile pignorato **OLTRE a quelle già rilevabili dal plico ipocatastale.**

Le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli che gravano l'immobile pignorato, elencate in ordine dalla più datata alla più recente, sono quelle di seguito descritte. Si escludono quelle che hanno perduto efficacia.



TRASCRIZIONE n° 6331 del 14.07.2014

Verbale Pignoramento Immobili Cron. 4794 del 18.06.2014

a favore



omissis

omissis

omissis

sulla **quota dell'intera proprietà dei beni pignorati**, dell'immobile sito in

Comune di Cesenatico, Catasto Fabbricati,

Foglio 39, particella 402 subalterno 33 (categoria F\5 - lastrico solare)

TRASCRIZIONE n° 6069 del 12.05.2023

Verbale Pignoramento Immobili Cron. 1062 del 18.04.2023

a favore



omissis

contro

omissis

omissis

sulla **quota dell'intera proprietà dei beni pignorati**, dell'immobile sito in

Comune di Cesenatico, Catasto Fabbricati,

Foglio 39, particella 402 subalterno 33 (categoria F\5 - lastrico solare)



I dati catastali indicati nel Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a

quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. punto 02.3).



Le visure eseguite in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la Conservatoria di Forlì al nominativo dell'esecutato, si allegano (v. doc. 04)

Trattandosi nel caso di specie, di **pignoramento per la intera proprietà**, **non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali comproprietari.**

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

La stessa unitamente ad altra documentazione catastale risulta allegata, vedi citato doc. 02-A e successivi.

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile che copre il ventennio, la **attuale situazione risultante in Catasto**, per l'immobile in oggetto **non risultano all'esperto omissioni fiscalmente rilevanti** alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO..... CONGRUITA' DEL CANONE PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO.....

L'immobile pignorato risulta libero ed attualmente detenuto dal Custode.

08) ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di provenienza del bene che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile de quo..(regolamenti e simili), fatto salvo, per quanto ulteriormente previsto dal Codice Civile in materia di condominio vista la tipicità dell'intero fabbricato ed il richiamo nell'atto del **Regolamento di Condominio trascritto** e di seguito allegato.

08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai

documenti succitati ed in possesso dell'esperto, ed anche in riferimento a quanto lo stesso ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nella vigente Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischi Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2\2 del 7 novembre 2016 ed approvata con **Delibera Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016**, pubblicata sul B.U.R. N. 375 del 15/12/2016, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima, **risulta**

1) **in zona a "rischio idrogeologico"** e precisamente in area soggetta a potenziale allagamento art. 6 del "Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico" con **Tirante Idrico fino a cm 50 rispetto al piano della via pubblica di riferimento.**

2) **in zona a "rischio costa"** e precisamente in area soggetta a potenziali alluvioni frequenti P3 art. 15 del "Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico".

08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

P.U.G. (Piano Urbanistico Generale)

Dal vigente P.U.G. si rileva che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, risulta qualificato "*Q5 – Tessuti turistico-alberghieri*"; precisamente lo si rileva dalla visione della **Tavola del PUG St 5.3 – TRASFORMABILITA'**.

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dalla Tavola del PUG pubblicata sul sito del Comune di Cesenatico, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione

Urbanistica, unico documento valido per certificare le destinazioni urbanistiche ed i vincoli che gravano un terreno con il sovrastante fabbricato.

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

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

L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, è per sua natura, un Condominio, quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia oltre al rispetto del **Regolamento di Condominio**, che per il caso di specie risulta **trascritto unitamente ad atto notarile del 09.05.1968**

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIAL'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio **si avvale** di un Amministratore.

L'E.S. ha provveduto a richiedere all'Amministratore se vi fossero spese condominiali arretrate e nel caso positivo quale fosse l'entità delle medesime

relativamente all'anno 2023 e 2024 e documentazione atta a desumere le spese annue fisse di gestione e manutenzione oltre ad eventuali lavori condominiali che fossero stati deliberati e non ancora eseguiti ed ai millesimi attualmente in capo agli immobili pignorati.

L'Amministratore di Condominio, ha confermato che **alla data del 12.04.2024** esistevano **spese condominiali pregresse** per € 4.745,55 per l'anno 2023 (fino al 31.12.2023) e per € 197,00 per l'anno 2024 salvo conguaglio (fino al 31.12.2024) ed **ulteriormente per il periodo oltre il 31.12.2024 e fino alla data di vendita dell'immobile.**

Il bilancio ordinario si chiude al 31 dicembre di ogni anno.

Le spese condominiali ordinarie in capo all'immobile oggetto di stima, ammontano **a circa € 200,00 all'anno** (come da indicazione dell'amministratore).

Il complessivo delle spese condominiali da attribuire in capo all'esecutato, **fino al 31.12.2024** indicativamente ammontano a circa € 4.942,55 (per l'anno in corso considerati fino al 31.12), importo che di seguito **si quantifica** a carico dell'acquirente solo per l'importo di **€ 400,00** ca. (**due annualità di spese ordinarie**).

Vi sono lavori straordinari deliberati.

Nello specifico risultano deliberati lavori per il rifacimento dell'ascensore ed affini il 09.08.2022 per complessivi € 66.485,00

Essendo la delibera oltre il secondo anno di competenza dell'acquirente, trattasi di importo che in quota parte dell'esecutato (€ 1.076,91) si ritiene NON possa più essere imputato al nuovo acquirente.

Con delibera condominiale dell'11.11.2023 si sono deliberati lavori alle facciate per un importo complessivo di € 253.966,43

Essendo la delibera entro il secondo anno di competenza dell'acquirente, trattasi di importo che in quota parte dell'esecutato (€ 4.113,68) si ritiene possa essere imputato al nuovo acquirente, **ma solo se il Decreto di Trasferimento Immobiliare sarà emanato entro l'anno in corso (2024).**

Vista la data della prossima udienza, i tempi per predisporre la prima asta e successivamente quelli per il pagamento, **si ritiene che il Decreto di Trasferimento non sarà emanato entro il corrente anno, pertanto il detto importo NON lo si ritiene addebitabile al futuro acquirente e non sarà detratto dal valore di stima dell'immobile pignorato.**

Pertanto, in riferimento agli obblighi dell'acquirente (alla data presumibile del Decreto di Trasferimento Immobiliare) rispetto alle spese condominiali arretrate, l'esperto qui **quantifica in via prudenziale** la somma arrotondata di **€ 400,00** (due annualità di spese ordinarie, il 2024 e 2025) **che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile**, successivo *Punto 20.4 e 20.5*

Infatti, al futuro acquirente, potranno essere addebitate l'annualità pregressa e quella in corso, il tutto ai sensi dell'art 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, comma IV, "*Chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*"

Si ritiene comunque opportuno, visto il caso di specie che contempla anche lavori straordinari ancorché deliberati nell'anno scorso, che l'acquirente assuma al riguardo ulteriori e più precise informazioni dal Delegato alla Vendita che sarà in seguito nominato dal Giudice tenuto ulteriormente in conto che il Condominio Bernini è anche il precedente e qui non è dato

sapere, quanto della somma sopra indicata da porre a carico dell'acquirente,
il procedente possa o meno recuperare dalla procedura stessa.

Risultano procedimenti giudiziari in corso, relativi all'immobile pignorato. Infatti nella presente procedura esecutiva il procedente è il Condominio Bernini in persona dell'amministratore *pro tempore*.

MILLESIMI

All'immobile (lastrico solare, **subalterno 33**) **sono attribuiti 15,74\1000 di proprietà** sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale tali per legge e per destinazione.

I millesimi di cui sopra sono stati comunicati dall'Amministratrice di Condominio allo scrivente e **risultano i medesimi indicati nel Regolamento di Condominio trascritto.**

Il Condominio "*Bernini*" è dotato di "**Regolamento di Condominio**" **trascritto**, al cui rispetto gli acquirenti devono attenersi.

L'attestazione dello stato debitorio da intendersi alla data attuale a **carico dell'esecutato** (limitatamente alle **sole due annualità, come per legge**), richiesto dall'E.S. all'Amministratore di Condominio, contenente anche i millesimi spettanti alle unità pignorate, si allega (**v. doc. 05-A**) oltre al **Regolamento di Condominio (v. doc. 05-B)**.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....

L'immobile pignorato ha **destinazione d'uso di lastrico solare (terrazzo)**.

Per le destinazioni urbanistiche ed i vincoli insistenti sul terreno e sull'intero fabbricato condominiale, si rimanda al *Punto 08.2 e 08.3*

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, **non vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Presso il Comune di Cesenatico, si è proceduto in data **02.09.2023** a **richiedere gli estremi dei fascicoli delle pratiche edilizie** dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato in oggetto, come desunti dall'Ente (a seguito delle **informazioni fornite dall'esperto a mezzo mail**, sulla base dei nominativi dei precedenti proprietari dell'immobile che l'esperto aveva comunicato all'Ente per la ricerca sempre via mail.

All'esito della risposta del Comune (15.09.2023) l'esperto a mezzo pec in data 19.09.2023 procedeva alla richiesta dei precedenti edilizi.

Per i precedenti edilizi, non esiste una pubblicità in pubblici registri (es. come per la Conservatoria), pertanto non vi può essere certezza che i medesimi rintracciati con questa metodologia di ricerca siano completi o possa mancare qualche titolo edilizio.

In riferimento a quanto sopra, l'esito della conformità edilizia di seguito attestata o meno, si basa unicamente sul progetto allegato all'ultimo titolo edilizio presentato presso il competente Comune (che riguarda il bene pignorato) di seguito ben identificato e descritto, tenuto ulteriormente in conto che l'intero fabbricato è dotato di Autorizzazione di Usabilità\Abitabilità.

Il fabbricato risulta essere stato costruito ex novo mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

❖ LICENZA EDILIZIA n° 280 del 19.09.1966

prot. === relativa a *costruire un fabbricato ad uso appartamenti in condominio con negozi di piani 6 e vani 80 più servizi, sgombero e accessori in via Bernini angolo via Giotto – Zona Valverde*

❖ VARIANTE del 22.06.1967 alla LICENZA EDILIZIA

n° 280\1966 prot. ===

❖ VARIANTE del 06.12.1967 alla LICENZA EDILIZIA

n° 280\1966 prot. ===

❖ A seguito dell'esecuzione dei lavori da riferirsi ai titoli di cui sopra, risulta rilasciata dal Sindaco del Comune di Cesenatico, il Decreto di

Abitabilità in data 26.03.1968 Bollettario 59 Bolletta 3

Successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

❖ **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 121\1987 del 21.09.1987** prot. 15486\87 relativa a *demolizione pavimenti, formazione massetti ecc.* da eseguirsi al lastrico solare del Condominio Bernini

❖ **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 51\89 del 15.03.1989** prot. 7337 relativa ad opere da eseguire alla torretta dell'ascensore del Condominio Bernini

❖ **PRATICA n° 1142 del 19.10.1990 Sanatoria opere abusive – concessione edilizia – (art. 31 ss Legge n° 47\1985)** prot. n° 26167 relativa a *variazione aperture esterne e modifiche interne ai sensi art. 48 L. 47\1985 nell'appartamento posto al piano primo. Parti comuni del fabbricato condominiale denominato “Bernini”*

E' stata **rilasciata l'Agibilità ai sensi art. 35 XIV comma L. 47\1985 in data 13.04.1991**

❖ **PRATICA n° 1143 del 19.10.1990 Sanatoria opere abusive – concessione edilizia – (art. 31 ss Legge n° 47\1985)** prot. n° 26359 relativa a *opere non valutabili in termini di superficie o di volume (variazioni aperture esterne). Modifiche interne ai sensi art. 48 L. 47\1985 nell'appartamento posto al piano primo. Parti comuni del fabbricato condominiale denominato “Bernini”*

E' stata **rilasciata l'Agibilità ai sensi art. 35 XIV comma L. 47\1985 in data 13.04.1991**

❖ **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 164\1991 del 05.11.1991** prot. 26835 relativa ad *opere di manutenzione straordinaria* da eseguirsi al Condominio Bernini

❖ **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 87\1993 del 26.02.1993**

prot. 22688 relativa ad opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi al
Condominio Bernini

❖ **S.C.I.A. n° 33\2024 del 02.02.2024 prot. 5507** relativa a

formazione rampa e sostituzione ascensore esistente da eseguirsi al
Condominio Bernini.

**Non sono stati rintracciati titoli edilizi relativi all'esecuzione delle
recinzioni fronte strada e interne.**

I titoli edilizi sopra citati, si allegano (**v. doc. 06**)

13.1.1) COMMENTI

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto
sulla base della **planimetria dedotta dall'ultimo progetto presentato in
Comune** (che attiene al bene pignorato) **ed allegato alla VARIANTE
del 06.12.1967** prot. === alla originaria Licenza Edilizia n° 280 del
19.09.1967 prot. ===, **in parte quotata** e rappresentata graficamente
nell'allegato originario in **scala indicativa 1:100** il tutto **rispetto allo
stato dei luoghi**, come visionati direttamente dall'Esperto in sede di
sopralluogo e rilievo dei medesimi. La su citata variante riporta lo stato
finale delle opere della pratica edilizia di cui sopra, presa a riferimento, il
tutto per **poter relazionare in merito alla Conformità Edilizia ed
Urbanistica.**

13.2) DESTINAZIONE DESUNTA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI – P.U.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Dagli strumenti urbanistici vigenti, il terreno ed il sovrastante fabbricato condominiale di cui porzione è oggetto di stima, ha la destinazione urbanistica di seguito descritta, desunta dalla cartografia del PUG, pubblicata nel sito del Comune di Cesenatico.

Dal vigente P.U.G. si rileva che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, risulta qualificato "*Q5 – Tessuti turistico-alberghieri*"; precisamente lo si rileva dalla visione della **Tavola del PUG St 5.3 – TRASFORMABILITA'** pertanto all'immobile pignorato (lastrico solare), per interventi edilizi futuri, **dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione pro tempore vigenti.**

Per le destinazioni urbanistiche del terreno su cui è eretto l'intero fabbricato condominiale ed i relativi vincoli anche di natura idrogeologica, si rimanda al *Punto 08.2 e 08.3*

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dalla Tavola del PUG pubblicata sul sito del Comune di Cesenatico, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento valido per certificare le destinazioni urbanistiche ed i vincoli che gravano un terreno con il sovrastante fabbricato.

Il documento con le destinazioni urbanistiche ed i vincoli, estratto dal sito del Comune, oltre alla cartografia con indicata l'ubicazione dell'immobile, unitamente a quello della cartografia per il Rischio Idrogeologico, si allegano (**v. doc. 07**)

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia, **dedotta dall'ultimo progetto presentato in Comune** (da riferirsi al bene pignorato) **ed allegato alla VARIANTE del 06.12.1967** prot. === alla originaria Concessione Edilizia n° 280 del 19.09.1967 prot. ===, **in parte quotata** e rappresentata graficamente nell'allegato originario in **scala indicativa 1:100** il tutto **rispetto allo stato dei luoghi, sono state riscontrate difformità edilizie** che in intesi si elencano:

- ✚ Il muretto divisorio fra il lastrico oggetto di stima ed i lastrici confinanti lato mare ed a sud, non risultano autorizzati. **Trattasi di difformità sanabile.** Considerato che la divisione fra i vari lastrici privati risale alla data della costruzione e ciò è comprovato dalle relative planimetrie catastali (ritenendosi che il venditore per poter vendere i detti lastrici li abbia preventivamente divisi in loco con dei muretti), la detta difformità potrebbe rientrare nelle **Tolleranze** di cui all'**art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23** che non necessitano di Sanatoria, ma di pratica edilizia, in occasione della quale si potrà attestare la legittimità dello stato dei luoghi e dei detti muretti. Non potendo qui dare certezza sul fatto che i detti muretti di divisione siano regolarizzabili ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23\2004 in via prudenziale, di seguito ed in apposito paragrafo si prevederanno i costi per una Sanatoria Edilizia (v. *Punto 14*)

In loco, sul lastrico solare, risultano esistenti dei comignoli (palesamente realizzati durante la costruzione del condominio) contenenti presumibilmente canne di esalazione provenienti dagli appartamenti sottostanti, che si ritiene non rappresentino una difformità o certamente, questi, possono rientrare nelle *Tolleranze* di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 che non necessitano di Sanatoria; tuttavia, considerato che in seguito si prevedono, in via prudenziale, i costi per una Sanatoria Edilizia (per i muretti divisorii fra le proprietà) nella medesima potranno essere rappresentati anche i detti comignoli o canne fumarie che dir si voglia.

Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

L'elenco delle opere difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra il **progetto presentato in Comune ed allegato alla VARIANTE del 06.12.1967** e lo stato di fatto.

Non sono state eseguite verifiche edilizie e rilievi altimetrici relativi alle porzioni e strutture da ritenersi condominiali.

Relativamente all'immobile, si deve riferire in ordine alla quantificazione dei costi per la messa in pristino dei luoghi.

Per il caso in esame non ve ne sono.

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere nel suo stato attuale, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico e liberamente commercializzabile, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle opere da intendersi presumibilmente rientrare nelle Tolleranze (quindi non oggetto di Sanatoria) ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23\2004 ma per le quali, in via prudenziale, si quantificheranno i costi per una Sanatoria Edilizia il tutto come di seguito meglio precisato al Punto 14

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

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE... CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI.... ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE.... VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47\85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380\2001 PRECISANDONE I COSTI.

Le difformità sopra descritte, come già detto, potrebbero rientrare fra quelle

contemplate dall'art. 19 bis della L.R. 23\2004 anche se prudenzialmente, nel dubbio, di seguito si quantificheranno i costi per una Sanatoria Edilizia.

SANATORIA

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili**, sarà possibile **presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, qui quantificati dall'Esperto in **euro 3.000,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune **saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto 20.4 e 20.5*; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica**.

Per l'immobile, in riferimento alle lievi difformità sopra descritte, si è precisato che le stesse **potrebbero rientrare nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis della L.R. 23\2004 di seguito riportato per intero, affinché l'acquirente possa prendere cognizione della normativa che regola le dette lievi difformità**.

DIFFORMITA' DA INTENDERSI NON ASSOGGETTABILI A SANATORIA IN QUANTO RIENTRANTI NELLA cd. TOLLERANZA

AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23

Si riporta di seguito l'articolo 19 bis della legge regionale n. 23\2004 che testualmente recita:

Art. 19 bis - Tolleranza

(prima aggiunto da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, infine modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

a) il minore dimensionamento dell'edificio;

b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;

c) *le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*

d) *la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.*

e) ***gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.***

1 ter. *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.*

1 quater. *Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013.*

Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile pignorato, ma non si è ritenuto necessario redigere apposita planimetria (stato di fatto) ritenendo che con l'allegazione delle planimetrie catastali e delle foto, per l'immobile qui in esame, l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto del medesimo, e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche (anche mediante l'ausilio di un tecnico di fiducia all'uopo incaricato se ritenuto necessario, ma qui trattasi di un lastrico solare), sia in loco e sia presso il Comune di competenza e sia presso altri soggetti, se necessario; tenuto ulteriormente in conto, che lo stesso è dotato dell'Abitabilità rilasciata a seguito di avvenuto sopralluogo da parte dei funzionari comunali.

Essendo l'immobile oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune competente (ufficio preposto), se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di competenza potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello

stesso **[acquirente] tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata** (Sanatoria edilizia per i detti muretti di divisione fra le proprietà, che potrebbero anche rientrare fra le *tolleranze* di cui all'art 19 bis della L.R. n. 23\2004).

Quanto sopra è da ritenersi **informativa prudentiale** per l'acquirente, in quanto le pratiche di cui sopra con quantificazione dei costi per la richiesta di Sanatoria, nel momento in cui verranno presentate, saranno analizzate minuziosamente dai tecnici comunali, quindi **è possibile che quanto sopra relazionato e prospettato, possa in futuro anche non essere condiviso, quindi non approvato dai Funzionari preposti.**

Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, di maggiore o minore importo delle sanzioni da pagare, in riferimento alle pratiche sopra descritte (di Sanatoria Edilizia e per le difformità che potrebbero rientrare nelle *cd. Tolleranze* art. 19 bis L.R. 23\2004) **ed al buon esito dell'iter burocratico delle stesse sopra ipotizzato e descritto, ivi compreso il diniego della Sanatoria o il non ritenersi talune delle difformità di cui sopra ricomprese nelle tolleranze dell'articolo di legge sopra riportato.**

**OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI
NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O
QUANTIFICATO NEI COSTI** (e quindi non detratto dal valore
dell'immobile al successivo *Punto 20.4 e 20.5*), **DEVE INTENDERSI
ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in
riferimento a tutto quanto sopra descritto.**

ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche
effettuate presso il Comune di competenza ed anche in riferimento alle
informazioni richieste all'esecutato durante il sopralluogo.

**POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma
sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001**

Le ragioni di credito del precedente sono di datazione successiva all'entrata
in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*)
e quindi l'articolato del titolo **non risulta applicabile al caso di specie** ma
la Sanatoria per le opere difformi risulta comunque fattibili.

La pratica di Sanatoria dovrà essere **presentata al Comune entro 120
giorni dal Decreto di Trasferimento Immobili** (art. 40 c. 6 L. 47\85 e
art. 46 c. 5 del DPR 380\2001).

**15) GRAVAMI (SUL BENE PIGNORATO) DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO...
AFFRANCAZIONE DI TALI PESI.... DIRITTI DEL DEBITORE SUL BENE
PIGNORATO....**

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico ed i **diritti dell'esecutato sui beni pignorati sono per la intera e piena proprietà.**

**16) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA
ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO
NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A
PREDISPORRE..... LA SUDETTA ATTESTAZIONE...**

Trattandosi di lastrico solare, l'Attestato di Prestazione Energetica non serve.

**17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI
DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. EX ART. 3 COMMA 3 DEL
D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E
PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE
ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI
LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA**

Nel caso di specie, **NON esistendo "il fabbricato"** non vige l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....

L'immobile risulta correttamente censito al Catasto Fabbricati.

Si rimanda ulteriormente al *Punto 02.2 e 02.2.1*

Le planimetrie catastali dell'immobile, depositate presso il *catasto* di Forlì, sono state richieste dall'esperto ed allegate (v. citato doc. 02-A).

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di fabbricato.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto **" più probabile valore di mercato "** eseguito per comparazione diretta **mediante il metodo monparametrico.**



PREMESSA

Il metodo per comparazione diretta, può essere applicato al caso di specie, in quanto **il terrazzo sarà ragguagliato nella sua superficie attuale ad una ipotetica pertinenza residenziale** ed alla superficie così ragguagliata sarà applicato il valore unitario di mercato del residenziale di riferimento.



Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso residenziale**, ubicati ove posto il bene da stimare ed aventi caratteristiche simili agli appartamenti posti nel Condominio Bernini. Appartamenti prevalentemente utilizzati per il periodo estivo, di taglia bi-tri locali, con un solo bagno, quindi con caratteristiche assimilabili alle abitazioni civili.

Per lo stato di conservazione, da prendersi a riferimento per il valore unitario medio del residenziale, si farà riferimento a quello normale con necessità di alcune manutenzioni dovute alla vetustà (così anche in analogia con lo stato di conservazione del bene da stimare, il lastrico solare).



Il condominio ove posto l'immobile pignorato, visti i lavori deliberati per la manutenzione alle sue facciate, non presenterà necessità di manutenzione per gli anni a venire.

Il terrazzo è privo di impianti, salvo quelli già descritti al *Punto 02.4* e gli stessi risultano privi della "Dichiarazioni di Conformità" di norma rilasciate dagli installatori.



Si terrà inoltre conto del contesto della zona; l'immobile è posto in zona mare, in **località Valverde** e **dista 4 Km ca. dal centro storico** di Cesenatico.

Il fabbricato condominiale è isolato sui suoi 4 lati.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato (edificio isolato), della vetustà (l'immobile in questione è stato costruito ex novo nel 1967), della struttura portante (pilastri e travi in cemento armato con solai presumibilmente in laterocemento) che ha una **vetustà di circa 57 anni** dalla sua costruzione, realizzata in **assenza di normativa sismica**.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche (nel caso di specie date da un ampio terrazzo, nel quale sarà possibile installare una pergola, il tutto finalizzato al suo migliore utilizzo nel periodo estivo) ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "bassa"** rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE



FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile da prendersi a riferimento (abitazioni di tipo civile poste nella zona o meglio all'interno del Condominio Bernini) per stimare quello in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di numerosi altri immobili nel Comune ove posti gli immobili, oltre ad informazioni assunte dal medesimo presso operatori del settore (agenzie immobiliari).

Va qui ulteriormente precisato, che sotto il profilo *dell'appetibilità* commerciale dell'immobile da stimare, lo stesso potrà, molto presumibilmente, ritrovare acquirenti fra i soli proprietari di appartamenti posti nel medesimo stabile (il Condominio Bernini), in quanto sarà difficile che un estraneo possa ipotizzare l'acquisto del lastrico solare qui in esame.

Le informazioni e prezzi così ottenuti (del bene di riferimento -abitazione civile), devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta trattato.

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, per l'immobile oggetto di stima, è di **€ 2.700,00 al mq** per uno **stato di conservazione normale con necessità di alcune manutenzioni ancorché direttamente utilizzabile.**

I valori assunti presso gli operatori del settore (agenzie immobiliari) hanno dato il seguente risultato:



Agenzia 1

Valore minimo €/mq 2.500,00 e valore massimo €/mq 3.000,00 (precisato che l'ampia forbice dipende dallo stato di ipotetica manutenzione) con un valore medio di €/mq 2.750,00

Agenzia 2

Valore minimo €/mq 2.700,00 e valore massimo €/mq 3.000,00 con un valore medio di €/mq 2.850,00

Il valore medio espresso dalle informazioni assunte risulta di:

$$\text{€ } (2.750,00 + 2.850,00) : 2 = \underline{\text{€mq 2.800,00}}$$

Il valore unitario di cui sopra espresso dall'esperto, tiene già conto dello stato ipotetico di conservazione di un immobile residenziale da prendersi a riferimento, come sopra in dettaglio meglio precisato anche in riferimento alla sua tipologia.

VALORI OMI

Necessita premettere che i valori OMI di seguito indicati, sono da intendersi, anche per l'Agenzia delle Entrate, quale mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari; quindi i detti parametri, qualora non allineati per difetto o per eccesso con quelli di mercato, come reperiti o di conoscenza diretta dell'Esperto, non saranno tenuti in considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

I valori OMI di riferimento per la Zona Costiera di levante fra Viale Zara e Viale delle Nazioni, Valverde, Villamarina relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 2° semestre 2023, per **destinazioni di tipo residenziale** –

abitazioni civili in stato di conservazione NORMALE e da riferirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 2.500,00 ad un massimo €\mq 2.750,00 (**valore medio di €\mq 2.625,00**)

Considerato, lo stato di conservazione dell'immobile da prendersi a riferimento e la sua ubicazione, necessita fare riferimento ai Valori OMI dello stato NORMALE per le **abitazioni civili** e quindi **il valore OMI** determinato, **pare consono** poiché **il valore noto all'esperto** è di poco superiore (+ 2,86%) rispetto al valore medio dei parametri OMI.

VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio (da prendersi quale riferimento), per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (superficie lorda dell'immobile), tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui già espressi.

Stante la notevole vicinanza dei valori sopra indicati, si ritiene che **il valore noto all'Esperto di €\mq 2.700,00** si possa **mediare** con quello desunto dalle **informazioni assunte (€\mq 2.800,00)** unitamente a quello desunto dalla Tabella dei **Valori OMI di €\mq 2.625,00** (media fra €\mq 2.500,00 minimo ed €\mq 2.750,00 massimo), arrivando a **stabilire un valore medio** di €\mq $(2.700,00 + 2.800,00 + 2.625,00) : 3 = 2.708,33$ che si arrotonda ad **€\mq 2.700,00** da ritenersi **congruo**, in quanto **rappresenta compiutamente lo stato ipotetico di un immobile in zona (residenziale civile) da prendersi a riferimento per la stima del bene pignorato (lastrico solare).**

Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario di cui sopra di € 2.700,00 al mq per le motivazioni ed i riferimenti sopra indicati.

Il valore di cui sopra sarà da rapportare alla superficie commerciale del bene pignorato, di seguito analiticamente determinata.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI

Il valore unitario di cui sopra, si intende rapportato ad un bene residenziale civile, la cui consistenza sia stata determinata con le modalità che seguono.

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma **UNI 11612\2015**

Per **superficie commerciale** si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La **determinazione delle consistenze** è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I **rapporti mercantili superficiali** sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. **I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.**

I rapporti mercantili, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi, tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM-**, trattandosi di metodologia di determinazione delle consistenze, prevista nella NORMA UNI 11612\2015, al punto 5.6 *Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze.*

Per la determinazione della superficie commerciale del terrazzo da stimare, si adotteranno gli opportuni coefficienti di ragguaglio come indicati dal S.I.M.

Le superfici principali, saranno **dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM;** lo stesso dicasi **per quelle secondarie o accessorie**, oggetto di ragguaglio, **laddove puntualmente indicate dal SIM**, mentre **ove non puntualmente indicate**, il **coefficiente di ragguaglio** sarà **dedotto per analogia** o in **riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale.**

Il **criterio adottato dal Sistema Italiano di Misurazioni (SIM)** comporta la determinazione delle **superfici costituite dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1\2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà**

indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

Le superfici delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European, Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli EVS viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL* che rappresenta *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

La superficie commerciale dell'immobile, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di "ragguaglio", in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo.

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e

PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Trattandosi di **immobile ad uso residenziale preso a riferimento** (l'immobile da stimare è un lastrico solare adibito a terrazzo, posto al sesto piano di edificio condominiale, con vista panoramica), **il parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la **superficie dello stesso, computata al lordo delle murature ed opportunamente ragguagliata**, cd. "**superficie commerciale**" desunta da misurazioni effettuate in loco direttamente dall'esperto

Le superfici come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di lievi variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visto l'allegato di cui sopra**, (citato doc. 02-A) e **visto il dettaglio delle misure rilevate** in loco e di seguito riportate, **si rimanda anche l'acquirente**.

Le superfici lorde del terrazzo già indicate al precedente *punto 02.4 – descrizione dell'immobile-* saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla **destinazione** (terrazzo) ed alla **sua non diretta pertinenzialità** da appositi coefficienti.

Il Sistema Italiano di Misurazione, per i lastrici solari prevede due coefficienti, l'uno del 15% (se collegato da scala interna) e l'altro del 5% (se collegato da scala condominiale). Nel caso di specie, non avendo l'unità abitativa principale a cui sommare la superficie commerciale del lastrico solare (l'acquirente non è noto) si adotterà un coefficiente mediano fra i due, ovvero il 10%

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
TERRAZZO PIANO SESTO	ML 15,70 X 7,00 = MQ 109,90 ARROT. MQ 110,00		MQ 110,00	0,10 Coefficiente medio di ragguaglio del SIM, come sopra descritto	11,00
TOTALE PARZIALE					11,00
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					+/- 0
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					11,00

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.2

Per l'immobile in questione risulta pignorata la **intera piena proprietà**.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 11,00 x €/mq 2.700,00 = € **29.700,00**

DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

Sono stati già in precedenza quantificati, in *via prudenziale* in € **3.000,00** Si rimanda al *Punto 14*

DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Il valore come sopra risultante, **deve essere ridotto**, per i costi relativi alla messa in pristino dei luoghi; per il caso di specie **NON ve ne sono**.

DEDUZIONE in riferimento ai COSTI PER LA REDAZIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.

Per l'immobile in oggetto, non necessita la redazione di nuove planimetrie catastali e pertanto nulla deve essere detratto dal valore dell'immobile.

DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *punto 20.2* ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.



+DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero e detenuto dal Custode, pertanto nulla da ridurre.

+DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per l'immobile in oggetto non ne sono stati riscontrati.

+DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Sono risultate **spese condominiali pregresse**, quantificate dall'esperto in complessivi **€ 400,00** (due annualità ordinarie). **Si rimanda ad una attenta lettura di quanto relazionato al Punto 10** relativamente ai lavori straordinari.

+DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

Tale **deduzione forfetaria del 10% sul valore finale**, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e **come esistenti in loco** ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.



20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, già dedotto il 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 23.500,00** dicansi euro ventitremilacinquecento/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (lastrico solare adibito a terrazzo, posto al sesto piano)	+ 29.700,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune.	-3.000,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi. NON ve ne sono	0	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali. <u>NON NECESSARIO</u>	0	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso	0	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non ne sono risultati	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. <u>NE SONO RISULTATE</u>	-400,00	
9	VALORE FINALE	+ 26.300,00	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 26.300,00 x 0,10 = € 2.630,00)	- 2.630,00	
11	VALORE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 23.670,00	
12	ARROTONDAMENTO	-170,00	
13	VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE	<u>23.500,00</u>	

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

Nel caso di specie risulta **pignorata la intera e piena proprietà**, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in capo a quote non pignorate.

L'immobile **non è** comodamente divisibile, avendo fra l'altro una unica possibilità di accesso dal vano scala condominiale.

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE; PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO relativamente a:

Lastrico solare a terrazzo al sesto piano, avente **accesso dal vano scala condominiale** [l'ascensore condominiale arriva al 5° piano] mediante attraversamento della corte comune al piano terra, sito in **fabbricato condominiale** denominato **Condominio "Bernini"**, **ubicato** nel Comune di **Cesenatico, Viale Giotto n° 40**; l'immobile è posto in **località Valverde** e **dista 4 Km** ca. dal **centro storico** presi a riferimento il **porto canale leonardesco** e il **Palazzo del Municipio** cittadino.

L'immobile è situato in edificio condominiale composto da numerosi appartamenti, ristorante e destinazioni commerciali al piano terra e si sviluppa su 7 livelli fuori terra (compreso il torrino della scala di arrivo al

sesto piano), eretto [il *condominio*] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta) di complessivi **mq 955** catastali.

Alla data del sopralluogo (07.09.2023) l'immobile pignorato (lastrico solare) si presentava ben identificato ed identificabile; lo stesso risulta delimitato da parapetto perimetrale su due lati e muretti di divisione con le altre proprietà su due lati, oltre a porzione delimitata dalla muratura del vano scala condominiale, ove posta la porta di accesso al terrazzo; l'androne condominiale al piano terra e il vano scala risultano in loco ben identificabili.

L'immobile ha destinazione di lastrico solare attualmente adibito a terrazzo e vi si accede come sopra già precisato.

Il lastrico solare (terrazzo) risulta così composto:

Piano sesto interamente scoperto, a forma rettangolare, avente **superficie di mq 110,00** ca. dedotta da misurazioni eseguite in loco dall'esperto.

Nel detto lastrico solare, sono presenti tre canne fumarie, presumibilmente di esalazione degli impianti sottostanti, che costituiscono una servitù in fatto esistente che grava il detto terrazzo, in quanto le canne fumarie esistenti non possono essere né chiuse o spostate (vedasi foto di seguito allegate).

Si è notata la presenza di un rubinetto dell'acqua che attinge dalla rete condominiale.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dalla planimetria catastale allegata e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Si precisa che l'intero fabbricato condominiale e quindi anche la porzione di esso oggetto di stima, è dotato del **DECRETO DI ABITABILITA' rilasciato** dal Sindaco di Cesenatico **in data 26 marzo 1968 al n° 280** di registro, **Bollettario n° 59 e Bolletta n° 3**

I lavori di costruzione del fabbricato condominiale sono iniziati il 13 aprile 1967 e sono terminati nel mese di dicembre 1967

La struttura portante del fabbricato (condominio) è costituita da pilastri e travi in cemento armato, con solai in laterocemento.

Per le finiture si rimanda al *Punto 02.4*

Per le utenze ed impianti si rimanda al *Punto 02.4*

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Si rimanda al *Punto 02.4*

MILLESIMI

All'immobile (lastrico solare adibito a terrazzo, **subalterno 33**) **sono attribuiti 15,74\1000 di proprietà** sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale tali per legge e per destinazione.

I millesimi di cui sopra sono stati indicati dall'Amministratrice di Condominio nello specchio predisposto dall'esperto e dallo stesso compilato; gli stessi derivano da **Regolamento di Condominio trascritto**.

Il Condominio "Bernini" è dotato di "Regolamento di Condominio" **trascritto**, al cui rispetto gli acquirenti devono attenersi.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e sue finiture, al rilievo fotografico che per praticità di visione è stato sopra inserito nel testo del presente elaborato.

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile potrebbe essere locato, al **canone annuale di € 1.200,00 (il canone viene espresso nell'annualità, in quanto l'utilizzo del terrazzo è prettamente legato alla stagione estiva)**.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....

L'intero immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in **lotto unico**.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

Il codice fiscale degli esecutati, come desunto dalla visura catastale (Agenzia Entrate), validato dall'Anagrafe Tributaria, è il seguente:

omissis

**25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI
CONIUGATO ESTRATTO DI MATRIMONIO....**

omissis

omissis

Il certificato di cui sopra si allega (v. doc. 07).

**26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI
SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....**

L'immobile risulta libero; lo stesso è detenuto dal Custode.

**27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE,
L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE
TRASCRITE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE
COPIA.**

Non ve ne sono.

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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita
sarà soggetta ad imposta di registro.

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, **NON** si è **proceduto a richiedere proroga** del termine al Giudice; il termine inizialmente concesso all'esperto prevede **il deposito dell'elaborato peritale entro il 01.06.2024** (trenta giorni prima dell'Udienza fissata per il 01.07.2024).

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA... ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA ex art. 569 c.p.c. (E QUINDI ENTRO IL 01.06.2024), UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (compreso l'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY. L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA E SIA CON RIFERIMENTO ALL'INTERO IMMOBILE NELLA SUA INTIEREZZA.

Copia del presente elaborato peritale, **corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviato, entro il termine di cui sopra, per via telematica, al Tribunale di Forlì, unitamente all'ALLEGATO "A" (redatto per ciascun Lotto) oltre alla copia perizia privacy.**

31) PROVVEDA A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL TERMINE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SI SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C. PROVVEDENDO AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON

*COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE
DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI... NONCHE' LA NOTA
PROFESSIONALE DEI COMPENSI ... ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E. o
C.D.U.*

Comunicazione relativa al deposito della perizia e suoi allegati,
entro i termini concessi all'esperto dal Giudice, **risulta inviata** al
custode, ai creditori costituiti ed ai **debitori se costituiti**, mentre ai
debitori non costituiti risulta inviata copia della perizia e relativi
allegati in **formato digitalizzato** (invio di CD, come da autorizzazione
in tal senso rilasciata all'esperto dall'esecutato) ovvero in formato
cartaceo, qualora l'esecutato non abbia dato l'assenso per l'invio
informatizzato.

32) NOTE DELL'ESPERTO

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili 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.

33) ALLEGATI



COME DA ELENCO CHE SEGUE:

- DOC. 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO;
- DOC. 02) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE (lastrico solare al sesto piano); MAPPA CATASTALE; VISURA CATASTALE STORICA ai FABBRICATI;
- DOC. 03) ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA DEL BENE del 02.04.1992;
- DOC. 04) VISURE ALLA CONSERVATORIA ESEGUITE (per poter riferire al Custode) e SUCCESSIVAMENTE AGGIORNATE IN SEDE DI STESURA DI PERIZIA;
- DOC. 05) DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO;
- DOC. 06) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA';
- DOC. 07) STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE -PUG-, STRALCIO RISCHIO IDROGEOLOGICO E TIRANTE IDRICO;
- DOC. 08) DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA.

Cesenatico li 6 maggio 2024

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani

