

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEI BENI

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà, agli esecutati dei beni ubicati in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico, Piazza A. Pirini n.1/F - 1/G.

I beni consistono in un negozio al piano terra ed una cantina al piano interrato, ubicati nel fabbricato sito in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico Piazza Pirini n.1/F e 1/G, oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio come previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 49 con la Particella 432 di Mq. 1.665 (Ente Urbano).

I beni fanno parte di un condominio denominato "... omissis ..." sito in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico, Piazza A. Pirini n.1. Il condominio si sviluppa su quattro piani, interrato, terra, primo e sottotetto ed è composto da n.8 appartamenti, da n.2 negozi, da n.2 uffici, da n.1 laboratorio, da n.1 ambulatorio, da n.10 autorimesse, da n.1 magazzino e da n.3 cantine, oltre alle parti comuni. Al piano terra insistono due uffici, un ambulatorio, e due negozi; ai piani primo e sottotetto insistono gli appartamenti, al piano sottotetto insiste anche un magazzino, al piano interrato insistono le dieci autorimesse e le tre cantine.

Gli accessi alle attività poste al piano terra e agli appartamenti posti ai piani primo e sottotetto oltre ai servizi al piano interrato si trovano su Piazza A. Pirini; il fabbricato affaccia direttamente sulla Piazza come anche la rampa che conduce alle autorimesse al piano interrato. Sul retro del fabbricato è presente un'area cortilizia comune, recintata, a cui si accede attraverso un cancello pedonale e un cancello carraio. La corte sul fronte ha la pavimentazione in elementi autobloccanti drenanti in calcestruzzo, così come il marciapiede per la larghezza di circa ml. 1,00; sul retro è presente anche un'area destinata a verde; la rampa in discesa di accesso ai garage al piano interrato del condominio "... omissis ..." è antiscivolo in calcestruzzo con spigolatura a lisca di pesce, la pavimentazione dell'area di accesso ai garage al piano interrato è

R.G. ESEC.
N. 17/21

ALLEGATO

"A"

in calcestruzzo liscio; le scale comuni hanno la pavimentazione in mattonelle in granito di tipo "rosa porrino" o simile così come la pavimentazione degli ingressi comuni del fabbricato, le ringhiere delle scale comuni interne sono realizzate in ferro battuto verniciato, i portoni d'ingresso sono ad un'anta, con telaio in alluminio e vetro semplice, privi di schermature solari. Le soglie sono in granito tipo "rosa porrino" o simile. Il marciapiede sul retro presenta dei lievi avvallamenti a causa del calo del terreno.

Il lotto di terreno su cui insiste il condominio "... omissis ..." è delimitato ad est dalla strada che definisce il perimetro della Piazza A. Pirini, a nord da una recinzione realizzata con muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica plastificata e pali in ferro che separano il lotto da altro lotto edificato, a ovest con recinzione realizzata con muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica plastificata e pali in ferro che separano il lotto da terreno agricolo, a sud non è presente alcuna recinzione, ma per entrare nell'area destinata a verde sul retro sono presenti all'interno del lotto un accesso carraio ed un accesso pedonale con cancelli in ferro.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1998 e il 2000 e la struttura portante è in calcestruzzo armato con telaio di pilastri e travi e solai in laterocemento, le facciate del condominio sono rifinite con intonaco civile tinteggiato ad esclusione dei balconi al piano primo e del frontone al piano sottotetto che sono in calcestruzzo a vista, le gronde e i pluviali sono in rame, la copertura realizzata a due acque ha il manto di copertura rifinito con guaina bituminosa.

Il **negozio**, al piano terra è in realtà utilizzato con destinazione d'uso direzionale, infatti è composto da quattro vani utilizzati come uffici, da un vano ad uso anti-bagno, da un vano ad uso bagno; i quattro vani utilizzati come uffici sono stati ricavati con la realizzazione di pareti in parte in cartongesso e in parte in legno e vetro.

La **cantina** al piano interrato, è composta da un unico vano.

L'altezza dei vani al piano terra è pari a ml 3,00 ad esclusione dei due vani utilizzati sul retro dove è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso con altezza da terra pari a ml 2,85; l'altezza del vano al piano interrato è pari a ml. 2,40.

L'impianto elettrico è prevalentemente sottotraccia con alcune canaline esterne in PVC, con salvavita posizionato all'ingresso del negozio adibito ad ufficio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia marca ECOFLAM funzionante a gas posizionata nel vano ad uso antibagno; gli ambienti sono

riscaldati con radiatori in acciaio. I sanitari del bagno sono in ceramica bianca marca "Roca".

Lo stato di conservazione del negozio adibito ad ufficio è discreto; lo stato di conservazione della cantina è sufficiente.

La **superficie commerciale complessiva del negozio** con cantina in oggetto è pari a circa **mq. 101,00**. Il prezzo mensile di locazione dei beni si stima in **€ 750,00** (euro settecentocinquanta/00).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono distinti al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Cesenatico con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

-Foglio 49 - particella 432 subalterno 17 – Zona censuaria 2 - Categoria C/1
- Classe 5^a - Consistenza mq. 83 – Superficie totale mq. 93 - Rendita € 1.770,36 – Piazza Pirini n. 1/F – Piano T

-Foglio 49 - particella 432 subalterno 27 – Zona censuaria 2 - Categoria C/2
- Classe 2^a - Consistenza mq. 13 - Rendita € 57,07 – Piazza Pirini snc – Piano S1

Oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio come previste dall'art. 1117 del Codice Civile:

- **Sub. 33 (corte al piano terra) comune a tutti i subb. della part. 432;**
- **Sub. 34 (ingresso al piano terra) comune ai subb. dall'1 al 13, ai subb. dal 19 al 27 e ai subb. 35 e 36 della particella 432;**

Catasto Terreni

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Cesenatico al **Foglio 49 Particella 432 di mq. 1.665** - Ente Urbano.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

I beni oggetto di perizia immobiliare sono stati costruiti con i seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n. 254 del 14/09/1998, P.G. 9080/1998 per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione e negozi in zona PEEP, successiva variante con D.I.A. P.G. 9297/2000 del 13/04/2000 e successiva variante con D.I.A. P.G. 24105 del 27/10/2000;**
- **Certificati di conformità edilizia e agibilità n. 100 del 19/07/2000 P.G. 15788/00 (cantina) e n. 109 del 21/08/2000 P.G. 15787/00 (negozio).**

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai Titoli edilizi sul luogo ci sono alcune difformità.

Il negozio al piano terra è in realtà adibito ad uso ufficio in quanto mediante realizzazione di pareti divisorie in cartongesso e legno e vetro sono stati ricavati quattro vani ad uso ufficio. Inoltre è stata realizzata una piccola spalletta sempre in cartongesso per il montaggio di uno split interno.

Si ritiene che le pareti divisorie interne e la piccola spalletta in cartongesso o vengano rimosse e venga ripristinato l'uso commerciale dei locali con un costo pari a circa € 4.000,00 (quattromila/00) oppure tali opere abusive possano essere sanate con un costo pari ad € 1.000,00 (milleuro/00) di sanzione e pari a circa € 3.000,00 (tremilaeuro/00) di spese tecniche, si precisa che il vano utilizzato ad ufficio centrale non rispetta il rapporto di areazione ed illuminazione pertanto può essere sanato come vano ad uso archivio/disimpegno.

La cantina al piano interrato risulta conforme agli atti abilitativi.

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Cesenatico, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria delle unità in oggetto.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni sono in locazione alla società, ... omissis ...

CONFINI

Il negozio al piano terra confina con i subalterni 9, 10, 16, 18, 21, 25, 28 e 34 della particella 432 del Foglio 49, salvo altri; la cantina al piano interrato confina con i subalterni 10, 11, 28, 31, 34 della particella 432 del Foglio 49, salvo altri.

PERTINENZA

I beni pignorati risultano in proprietà agli esecutati, ... omissis ..., per la quota di 1/2 ciascuno.

PROVENIENZA DEL BENE

I titoli di provenienza dei beni in capo agli esecutati, risultano essere:

- **Atto Notaio Scardovi Maria Chiara, Notaio in Cesena, del 18/12/2006 Repertorio 126045/12288, trascritto a Forlì il 04/01/2007 ai nn. 232/160, in**

cui gli esecutati, ... omissis ... acquistavano, ... omissis ..., proprietà superficiaria dei beni oggetto di pignoramento immobiliare (già distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 49 con la particella 432, subb 17 e 27).

- **Atto Notaio Marco Gori, Notaio in Cesenatico, del 17/04/2009 Repertorio 32776/11765, trascritto a Forlì il 15/05/2009 ai nn. 9207/5456**, in cui veniva trasformato il diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente ai beni oggetto di pignoramento immobiliare, situati in Comune di Cesenatico (FC), frazione di Sala di Cesenatico (FC), Piazza A. Pirini n. 1/F – 1/G. Si precisa che nel suddetto atto all'art. 5 viene riportato quanto segue *"Permangono, peraltro, i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione rep. n. 1325500/22818 del 4 settembre 1998 relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi fino alla data del 3 settembre 2028, cioè fino al compimento del trentesimo anno decorrente dalla stipula della convenzione originaria"*.

In realtà i limiti di negoziabilità citati nella convenzione, a seguito delle modifiche introdotte al comma 48 dell'art. 31 della Legge n.448/98 dal D.L. n.95/12, convertito n.865/71, sono decaduti ex lege alla scadenza dei vent'anni dalla data della suddetta convenzione, ovvero in data 3 settembre 2018, pertanto non sussistono vincoli di commerciabilità degli immobili oggetto di perizia immobiliare, così come anche confermato da comunicazione da parte del Comune di Cesenatico.

REGIME FISCALE

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

STIMA DEL BENE

Il valore di stima finale dei beni, valutati a corpo e non a misura, operata la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, risulta essere complessivamente pari ad € **109.000,00** (dicansi euro **centonovemila/00**).

L'Esperto Stimatore
(ing. Andrea Tomidei)

Forlì, 28/05/2022.

