

**PRIVACY**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**

**Esecuzione immobiliare R.G. n.110/2023**

promossa da

promossa da

**XXXXXX**

contro

**XXXXXX**

**XXXXXX**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. FABIO SANTORO**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**

**C.T.U. Esperta designata: Geom. ALIDA TARONI**

**CUSTODE NOMINATA: Avv. LARA FIORAVANTI**

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



## **SOMMARIO**

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 4
<b>LOTTO UNICO</b>	
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag. 6
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag. 36
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOCUMENTI IPOCATASTALI	pag. 40
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 46
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 46
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag. 46
08) <u>VINCOLI</u> , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI R.U.E.	pag. 47
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 49
10) SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag. 50
11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 51
13) PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag. 52
14) SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag. 55
15) ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici, ecc.)	pag. 56
16-17) ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag. 56
18) AGGIORNAMENTI CATASTALI	pag. 57
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag. 58
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag. 58
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 63
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag. 64
23) DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA	pag. 68
24) CODICE FISCALE	pag. 68
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag. 68
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag. 69
27) CAUSE PENDENTI – ASSEGNAZIONE CASA	pag. 69

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



<b>28) REGIME FIS.CALE DELLA VENDITA ETC...</b>	.....pag. 69
<b>29-30-31) PROROGA, DEPOSITO, COMUNICAZIONE DEPOSITO</b>	...pag.70
<b>NOTE FINALI ESPERTO</b>	.....pag. 71
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	.....pag. 71

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



La sottoscritta Taroni geometra Alida, residente in Cesena (FC), via V. Belli n.201, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n.2180, nominata in data 05/06/2024, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 10/06/2024 dal G.E. Dott. FABIO SANTORO, depositato Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 14/06/2024 visti i quesiti a cui l'Esperta dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici e debito sopralluogo, è in grado di relazionare quanto segue:

*1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

In data 30/10/2024, ho provveduto ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno alla società esecutata ed al legale rappresentante della società agli indirizzi rilevati agli atti, oltre a pec all'indirizzo della società recuperata nella visura alla Camera di Commercio, in cui avvisavo della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.110/2023 e fissavo per il giorno 07/11/2024 alle ore 15:00 il sopralluogo per prendere visione dell'unità immobiliare oggetto di procedura ed effettuare i rilievi metrici e fotografici delle stesse. **(vedasi allegato 01)**

Alla data del sopralluogo, da verifica sul portale delle Poste Italiane, emergeva che le raccomandate non erano ancora state ritirate e risultavano giacenti, inoltre la scrivente non aveva ricevuto alcuna comunicazione in risposta a

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



quanto inviato all'indirizzo pec della società, reperito nella visura camerale.

La raccomandata inviata alla legale rappresentante è ritornata alla scrivente, mentre quella inviata all'indirizzo della società non risulta ritirata ma non è stata ricevuta dalla scrivente.

Di fatto alla data prefissata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava **NON accessibile**.

Avendo invece potuto avere accesso alle parti comuni del fabbricato, quali il sub.38 (ingresso-corridoio avente accesso dal civico 18 di via Chiaramonti, al sub.37 (vano scala di collegamento al piano primo sottostrada) ed al sub.40 (corte interna di uso comune), è stato possibile reperire il contatto dell'amministratore condominiale, in calce al regolamento condominiale apposto ad una parete, e contattarlo direttamente per chiedere informazioni in merito all'unità ed alla liquidatrice della società proprietaria. Inoltre lo stesso amministratore si è reso disponibile a presenziare ad un secondo sopralluogo essendo egli in possesso di una chiave della porta di ingresso all'unità dal civico 28 di via Boccaquattro.

Pertanto è stato concordato un secondo sopralluogo per la data 14/novembre/2024, data in cui è stato possibile accedere all'unità oggetto di procedura.

Al sopralluogo erano presenti: la custode nominata Avv. Lara Fioravanti, l'amministratore condominiale ed il tecnico incaricato dalla scrivente per la redazione dell'A.P.E.

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNICO**: unità immobiliare avente destinazione urbanistica e catastale di negozio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, e con

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



annesso magazzino sito al piano primo sottostrada (interrato) accessibile sia internamente dall'unità stessa, che esternamente da scala e corridoio di uso comune, il tutto sito nel **Comune di Cesena (FC)**, in via **Boccaquattro n.28** (l'intero complesso condominiale di cui alla particella 155 si affaccia sia sulla via Chiaramonti che sulla via Boccaquattro).

L'unità oggetto di procedura, risulta censita al C.F. del medesimo Comune al **Foglio 124 particella 155 subalterno 22** oltre a quota proporzionale sulle **parti comuni** rispettivamente identificate coi **subalterni 37** (corridoio e vano scala cantine), **subalterno 38** (ingresso al piano terra) e **subalterno 40** (cortile a piano terra).

\*\*\*\*\*

## LOTTO UNICO

*2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*

\*\*\*\*\* **Negozio** sito nel Comune di Cesena (FC), in via Boccaquattro n.28:

### IDENTIFICAZIONE

**-PROPRIETA'**, in capo a xxxxxxxxxxxxxxxx, **per la quota di 1/1**

di:

-**negozio** con annesso **magazzino** (al piano terra [negozio] e piano primo sottostrada [magazzino]), identificato con il **subalterno 22** della particella 155 Foglio 124.

### IDENTIFICAZIONE

\*\*\*\*\* **corridoio e vano scala cantine comune** (b.c.n.c.) al subalterno 22 oltre

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



ad altre u.i. insistenti nel fabbricato condominiale ed estranee alla presente procedura, sito nel Comune di Cesena (FC), con accesso da via Chiaramonti n.18, ai piani terra e primo sottostrada, identificati con il **subalterno 37** della particella 124 Foglio 155;

\*\*\*\*\* **ingresso ai piani terra comune** (b.c.n.c.) al subalterno 22 oltre ad altre u.i. insistenti nel fabbricato condominiale ed estranee alla presente procedura, sito nel Comune di Cesena (FC), con accesso da via Chiaramonti n.18, ai piani terra e primo sottostrada, identificati con il **subalterno 38** della particella 124 Foglio 155;

\*\*\*\*\* **cortile al piano terra comune** (b.c.n.c.) al subalterno 22 oltre ad altre u.i. insistenti nel fabbricato condominiale ed estranee alla presente procedura, sito nel Comune di Cesena (FC), con accesso da via Chiaramonti n.18, ai piani terra e primo sottostrada, identificati con il **subalterno 40** della particella 124 Foglio 155;

\*\*\*\*\*

## **2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

L'unità pignorata risulta censita nel Comune di Cesena, nel seguente modo, come da visure eseguite dalla scrivente (**vedasi allegato 04 e 06**):

### **Catasto Fabbricati**

**-NEGOZIO: Foglio 124, Particella 155, subalterno 22** categoria C/1, classe 8, consistenza 90 mq., dati di superficie totale mq.146 (totale), Rendita Catastale €4.225,13, piano S1-T, via Boccaquattro n.28;

**L'attuale intestazione catastale e la quota di possesso risultano:**

**- xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1.**

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



## **-PARTI COMUNI**

### **Al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena,**

-quota di comproprietà in ragione di 164/1000 su Foglio 124, Particella 155, subalterno 37 b.c.n.c. (corridoio e vano scala cantine) ai sub.22-23-26-30-31-32-33-34-35-36.

-quota di comproprietà in ragione di 164/1000 su Foglio 124, Particella 155, subalterno 38 b.c.n.c. (ingresso a piano terra) ai sub.21-22-23-24-26-30-31-32-33-34-35-36-44.

-quota di comproprietà in ragione di 164/1000 su Foglio 124, Particella 155, subalterno 40 b.c.n.c. (cortile a piano terra) ai sub.21-22-23-24-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-44.

-quota di comproprietà in ragione di 164/1000 su area coperta censita al Catasto Terreni del Comune di Cesena Foglio 124, Particella 155, Ente urbano di mq.548 (senza reddito);

\*\*\*\*\*

### **Confini:**

L'**unità immobiliare** di cui al **sub.22** confina: al **PIANO TERRA** con: a Nord il sub.38 (b.c.n.c. - ingresso a piano terra, comune ai sub.21-22-23-24-26-30-31-32-33-34-35-36-44); a Sud con la pubblica via Boccaquattro; ad Est con il sub.41 (b.c.n.c. – androne a piano terra, comune ai sub. 27-28-29); e ad Ovest con la pubblica via Chiaramonti.

Sopra (al piano primo) al sub.22 risultano due appartamenti di cui il sub.30 (di proprietà dei Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e il sub.33 (di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Al **PIANO PRIMO SOTTOSTRADA** con: a Nord il sub.33 (cantina di

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx), il sub.31 (cantina di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx), il sub.36 (cantina di proprietà dei Sig.ri xxxxx xxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx), il sub.34 (cantina di proprietà dei Sig.ri xxxxx xxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx), il sub.30 (cantina di proprietà dei Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx), e il sub.37 (b.c.n.c. corridoio e vano scala cantine); ad Est con il sub.23 (cantina di proprietà della Sig.ra xxxx xxxxx, il sub.35 (cantina di proprietà dei Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx), e il sub.26 (cantina di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx). Salvo se e forse altri.

L'intera particella su cui sorge il complesso condominiale, di cui al mappale 155, confina a Nord con la particella 1679 (ente urbano); ad Est con la particella 177 (ente urbano); a Sud con la pubblica via Boccaquattro; e ad Ovest con la pubblica via Chiaramonti. Salvo se e forse altri.

**Si allegano:** estratto di mappa C.T. (**all.02**), visura storica C.T. (**all.03**), visura storica C.F. (**all.04**), planimetria catastale (**all.05**), elaborato planimetrico ed elenco subalterni (**all.06**) e dati confinanti (**all.7**).

\*\*\*\*\*

### **2.3) CORRISPONDENZA DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

**Dati contenuti nell'atto di pignoramento procedura RG. 110/2023 Rep.1963 del 18/07/2023:**

*“Porzione del Fabbricato Condominiale, sito in Comune di Cesena alla Via Chiaramonti n.5, composto da: -un negozio al piano interrato e terra, confinante con la detta Via ed entri comuni da più lati. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, al F.lio 124, Mapp.155 sub.22; Categ. C/I; cl.8; mq.90; R.C. €4.225,13....omissis..*

*Risulta attualmente censito catastalmente come segue:*

- *Immobile sito nel Comune di Cesena (FC), Catasto dei Fabbricati, di*

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



• Foglio **124**, Particella **155**, Subalterno **22**, Categoria **C/1**, Classe **8**, Superficie catastale **90 mq.**, Indirizzo: **Via Chiaramonti n.5 Rendita Euro 4.225,13. Viale Giosuè Carducci n.34/A, piano SI-T"**.

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx\_xxxxxxxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cod. fisc. e P.Iva: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) con sede in xxxxxx xx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n.xx – in persona del liquidatore e legale rappresentante *pro tempore* (che risulta essere la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed ivi domiciliata in Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n.xx).

**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.**

## OSSERVAZIONI

1)-Il civico 5, indicato per quasi tutte le unità insistenti sulla particella 155, risulta assegnato dal S.I.T. (Sistema Informativo Territoriale) del Comune di Cesena, al fabbricato insistente sulla particella 712 ed estraneo alla presente

Firmato Da: TARONI ALIDA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 558e1fb8b6dfd216a65c0e7a82c62094



procedura;

2)-che il fabbricato si affaccia ed ha accesso sia sulla via Chiaramonti che sulla via Boccaquattro;

3)-che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso dalla Via Boccaquattro con civico n.28.

**Pertanto** la scrivente ha provveduto a presentare Istanza con modello MUI all'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, per la correzione di tutti i civici e la toponomastica delle u.i. insistenti sulla particella 155.

**(vedasi allegato 08)**

Non è stata presentata nuova planimetria catastale, per l'aggiornamento del civico, per ulteriori motivazioni relazionate in seguito.

Questa discrepanza nell'indicazione del civico non ostacola la corretta individuazione dell'unità ai fini catastali e della compravendita, pertanto la scrivente ha ritenuto non necessario presentare ulteriore documentazione all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio.

\*\*\*\*\*

## **2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di fabbricato condominiale con destinazione prevalentemente residenziale costituito da n.12 appartamenti con relative cantine al piano primo sottostrada, n. 3 posti auto al piano terra e n.2 negozi al piano terra con relative cantine al piano primo sottostrada. Oltre alle parti comuni che costituiscono camminamenti, aree di manovra, corte, androni e scale per i collegamenti interni e l'area di sedime del fabbricato stesso.

**L'oggetto del pignoramento** è un negozio con sviluppo verticale dal piano primo sottostrada (magazzino) al piano terra (mero e proprio negozio), avente

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



affaccio sia sulla via Boccaquattro (dalla quale si accede al negozio) che sulla via Chiaramonti (dalla quale si accede alle parti comuni ed attraverso le quali si giunge al magazzino posto al piano primo sottostrada).

L'intero fabbricato si sviluppa su quattro piani di cui tre livelli fuori terra ed uno interrato dove sono ubicati solo ed esclusivamente i vani di servizio (cantine e magazzini).

E' ubicato nel centro storico di Cesena, dove gli edifici sono contigui tra loro, con le pareti esterne in aderenza e/o comuni ai fabbricati confinanti e praticamente privi di recinzioni in quanto i muri esterni risultano edificati sui confini delle particelle.

E' dotato di cancello carrabile per l'accesso alla corte interna di uso comune identificata con il sub.40, con accesso dalla via Boccaquattro.

Stando ai titoli autorizzativi pervenuti dall'archivio del Comune di Cesena, il fabbricato risultava, nella sua attuale consistenza, già nei "*catasti pontifici*".

La struttura portante e le tramezzature interne sono in muratura intonacate e tinteggiate; i solai, ove visibili, sono costituiti da travi in legno con tavelle, il tetto è a falde ed il manto di copertura è in laterizio.

La porta di ingresso al fabbricato, da via Chiaramonti è in legno, mentre quelle in affaccio alla via Boccaquattro hanno prevalentemente struttura in metallo complete di vetro satinato e non. Al piano terra le finestre sono dotate di inferiate esterne; quelle ai piani superiori sono complete di sistema oscurante esterno costituito da scuroni presumibilmente in legno.

L'intero fabbricato è dotato di pluviali e grondaie in rame e di rete fognaria collegata alla fogna pubblica.

Il fabbricato è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e risanamento

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



conservativo. Dalla relazione allegata alla variante finale risulta che: *“a livello strutturale si sono mantenute le travature lignee indicate e si sono fatti importanti consolidamenti statici alle murature nonché alle fondazioni”*.

Sulla base della documentazione pervenuta alla scrivente e dal sopralluogo, risulta privo di termo-cappotto.

I pavimenti delle parti comuni al piano terra ed il rivestimento della scala di accesso al piano primo sottostrada sono in piastrelle in cotto e/o simile, mentre il pavimento dei disimpegni per l'accesso alle cantine/magazzini al piano sottostrada sono in cls e/o simile.

Il corrimano della scala di collegamento al piano primo sottostrada è in metallo.

I contatori sono ubicati in apposite nicchie ricavate nel corridoio comune identificato con il sub.38.

In linea d'aria il fabbricato si trova a circa 200 mt dal centro di Cesena (inteso come riferimento la sede del Municipio e la Rocca Malatestiana), per esattezza in centro storico, pertanto ricade in zona a traffico limitato.

E' una zona residenziale, raggiungibile sia con mezzi pubblici che con quelli privati (ma con autorizzazione rilasciata dal Comune). Sono presenti sia attività commerciali che di servizio alla persona in genere.

L'intero complesso condominiale risulta edificato in data antecedente al 1967, stando alla relazione allegata alla C.E. n.401/1990 risultava rappresentato già nei catasti pontifici.

Risulta poi essere stato oggetto di ristrutturazione e restauro conservativo (unico titolo reperito presso l'archivio del Comune di Cesena) con Concessione Edilizia n.401 del 11/ottobre/1990 e successive varianti con rilascio di certificato di abitabilità/usabilità n.251 del 25/08/1994.

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



Non risultano successivi interventi edilizi e sanatorie per l'intero fabbricato, mentre per l'unità oggetto della presente procedura risulta depositata D.I.A. Prot.33200 del 28/settembre/1995 per *“modifiche interne all'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Creazione di pareti in cartongesso e controsoffittature, reimpiancatura delle pareti”*. Per questa pratica non risultano allegate tavole grafiche dove si possano evincere quali pareti dovessero essere realizzate e le loro altezze. Inoltre non risulta nemmeno aggiornata la planimetria catastale in quanto quella reperita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio riporta la data del 16/giugno/1994 pertanto è desumibile che sia stata redatta in relazione all'intervento di ristrutturazione e risanamento conservativo di cui sopra.

Da consulenza con tecnico del Comune di Cesena, Sezione Governo del Territorio (edilizia privata), per tale D.I.A. non risulta comunicata nemmeno la fine lavori, pertanto in virtù della normativa vigente e di quanto sopra relazionato, **tale pratica risulta decaduta e tutti gli interventi realizzati non autorizzati.**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



## **2.5) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

**stralcio dell'elaborato planimetrico - sviluppo non in scala**



L'unità immobiliare identificata con il **sub.22**, ha destinazione **negozi**.

Sia nella tavola progettuale allegata all'ultima variante (del 11/febbraio/1994) che nella planimetria catastale, il negozio risulta composta da:

### **PIANO TERRA:**

-vano unico, privo di servizi igienici, con scala a chiocciola per il collegamento interno al piano primo sottostrada ove sono ubicati n.2 vani ad uso magazzino, un disimpegno ed un w.c.

Al piano terra, le altezze utili interne rilevate sono di ml.3,20 al controsoffitto in cartongesso e di circa ml.4,41 al solaio e di ml.3,64 negli ambienti in cui non è presente il controsoffitto.

**Geometra ALIDA TARONI**


Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



Nella tavola allegata alla C.E. n.401/1990 – VARIANTE FINALE del 11/02/1994, l'altezza interna riscontrata nella rappresentazione della sezione "B-B", viene indicata di ml.4,35 al solaio.

La realizzazione dei controsoffitti non risulta autorizzata con alcun titolo, mentre l'altezza al solaio, leggermente difforme da quella autorizzata, rientra nelle tolleranze edilizie attualmente vigenti.

La scrivente ha relazionato "negli ambienti" in quanto, da sopralluogo effettuato all'interno dell'unità è stato riscontrato che, sono state realizzate pareti divisorie in cartongesso o elementi di arredo, ricavando così diversi ambienti utilizzati per l'attività, riconducibile, presumibilmente, sia da alcuni prodotti ed attrezzature presenti all'interno dell'u.i. che dalla descrizione del tipo di attività su internet, ad un centro estetico e vendita di prodotti estetici e di profumeria.

 in Via Boccaquattro 28 - Cesena (Forlì-Cesena)

Centro di estetica , vendita al minuto di cosmetici e articoli di profumeria



Via Boccaquattro 28  
Cesena  
47521 Cesena (FC) Italia

**STRALCIO PAGINA PUBBLICITARIA RISCONTRATA DA RICERCA  
SU INTERNET**

**Geometra ALIDA TARONI**

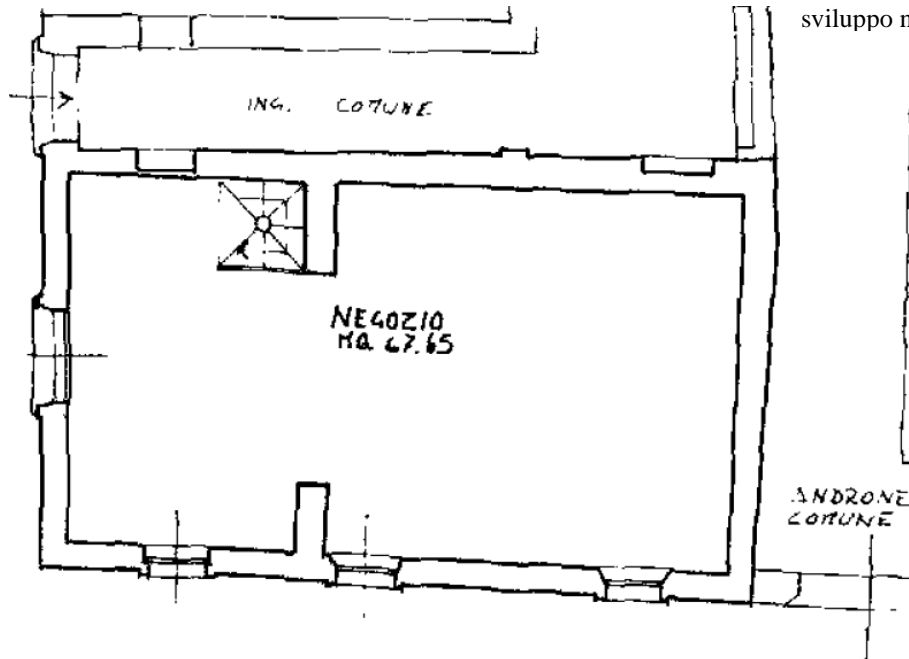
Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



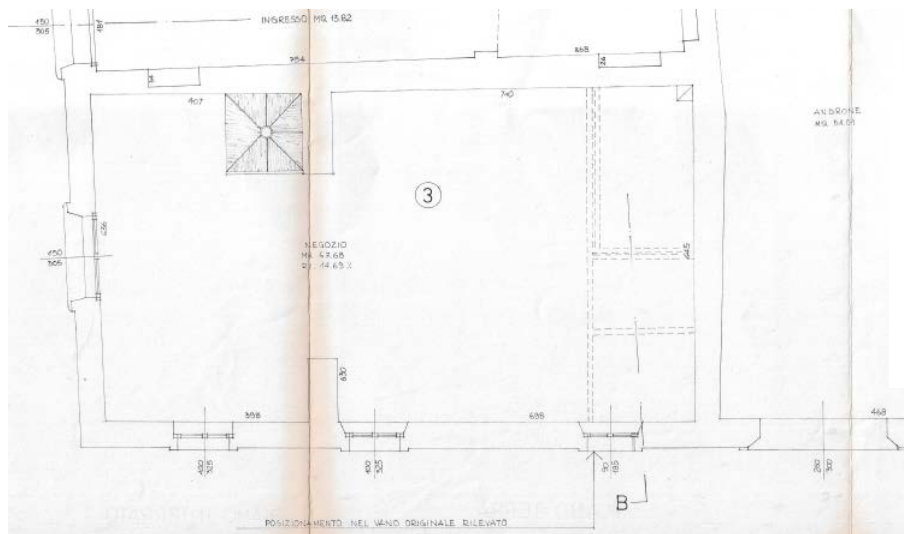


## PIANTA PIANO TERRA

(stralcio della planimetria catastale –  
sviluppo non in scala)



via Boccaquattro

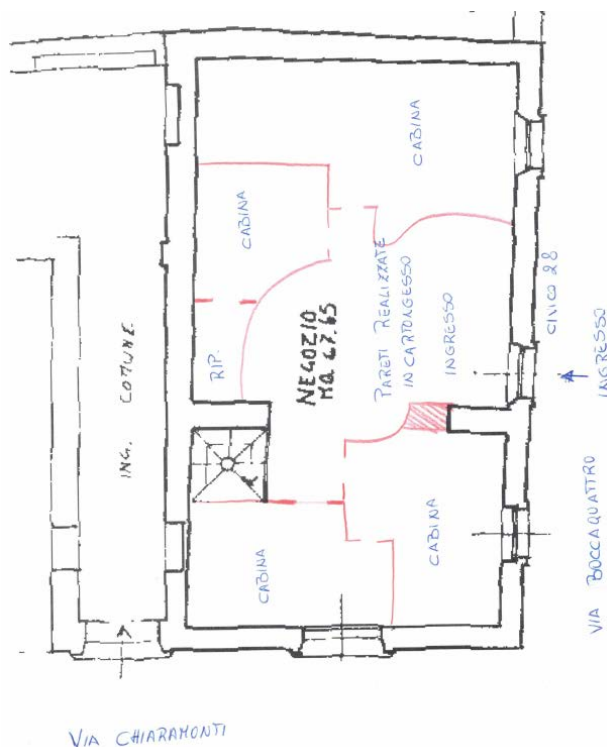


## PIANTA PIANO TERRA

(stralcio della pianta della tavola  
allegata alla C.E. 401/1990 -  
VARIANTE FINALE –  
sviluppo non in scala)

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



## PIANTA PIANO TERRA

(rappresentazione grafica delle difformità riscontrate  
sviluppo non in scala)

## PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (interrato)

Sia nella planimetria catastale che nella tavola allegata alla variante finale della C.E. 401/1990, risulta costituito da due vani ad uso magazzino, un vano ad uso disimpegno ed un vano ad uso bagno.

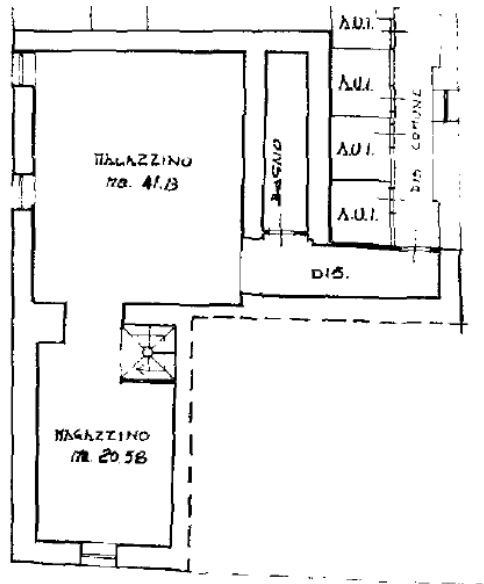
Ad esso vi si accede sia dall'interno del negozio con scala interna avente sagoma quadrilatera, che dal disimpegno di uso comune, catastalmente identificato nell'elaborato planimetrico con il subalterno 37.

Di fatto, così come si evince nella documentazione fotografica allegata, l'intero piano interrato risulta completamente adibito a "zona SPA" mediante realizzazione di pareti in laterizio e cartongesso a delimitare vari ambienti "benessere" quali zona relax, vano con vasca idromassaggio, zona solarium con lettini e doccia abbronzanti, zona sauna, zona docce, ed il bagno esistente è stato suddiviso in due wc.

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

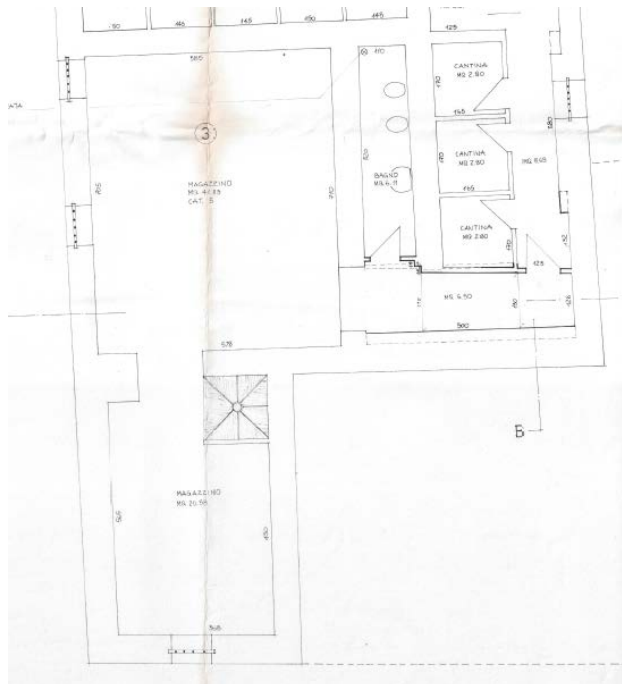
Si evidenzia che il tutto oltre ad essere stato realizzato senza titolo autorizzativo, è stato ricavato al piano interrato, privo di tutti i requisiti igienico-sanitari ed urbanistici necessari, pertanto **non è assolutamente sanabile**.



**PIANTA PIANO PRIMO  
SOTTOSTRADA (interrato)**

(stralcio della planimetria catastale –  
sviluppo non in scala)

**PIANO INTERRATO**



**PIANTA PIANO INERRATO**

(stralcio della pianta della tavola  
allegata alla C.E. 401/1990 -  
**VARIANTE FINALE** –  
sviluppo non in scala)

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





## PIANTA PIANO INTERRATO

(rappresentazione grafica delle difformità riscontrate  
sviluppo non in scala)

Per la presenza di materiale di vario genere che ostacola il rilievo e la realizzazione di controsoffitti, le altezze interne rilevate non sono del tutto confrontabili con quelle indicate in planimetria e nelle tavole delle sezioni allegate all'ultimo titolo autorizzativo, pertanto non se ne può constatare con estrema certezza la conformità.

\*\*\*\*\*

## FINITURE

### Al piano terra:

La porta di ingresso e le vetrine hanno struttura in metallo di colore antracite e/o similare e vetro, gli altri infissi esterni sono in legno.

Non è presente sistema oscurante esterno, mentre internamente sono presenti delle tende.

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



Le porte interne sono in legno tamburato con pannellatura di colore noce e maniglie in metallo.

I pavimenti sono in ceramica e/o similare di colore chiaro.

I battiscopa, ove presenti, sono in legno di colore bianco.

Le pareti divisorie interne, sono in cartongesso tinteggiate o realizzate elementi di l'arredo.

Da verifica dei precedenti autorizzativi, risulta depositata la DIA Prot.33200 del 28/09/1995, che prevedeva *“modifiche all'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Realizzazione di pareti in cartongesso e controsoffittature, reimpbiancatura delle pareti.”*

Alla pratica non risulta allegato alcun elaborato grafico con la rappresentazione delle pareti che si intendeva realizzare, il loro posizionamento e dimensionamento.

Da consulenza presso gli uffici competenti in merito al titolo di cui sopra, si riporta *“Si precisa infatti che la DIA del 1995, pur essendo priva di elaborati grafici, non contemplava cambi di destinazione d'uso dell'immobile e risulta inoltre priva di comunicazione di fine lavori (tant'è che anche la planimetria catastale è ancora quella corrispondente allo stato autorizzato con l'intervento di risanamento dei primi anni '90)”*.

Ne consegue che il titolo risulta scaduto e quindi nullo, pertanto oltre ad un cambio d'uso non autorizzato, anche le pareti interne realizzate risultano prive di titolo autorizzativo.

La scala di collegamento al piano primo sottostrada ha struttura in legno e metallo, ed ha forma quadrangolare.

L'impianto elettrico, prevalentemente, è del tipo civile sottotraccia, con placche

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



ed interruttori in pvc. Sono state riscontrate anche canaline esterne.

L'impianto di riscaldamento è del tipo di tradizionale con corpi scaldanti in metallo di colore chiaro.

Una caldaia è ubicata al piano terra, nella parete a confine con la parte comune di cui al sub.41.

**Al piano primo sottostrada (interrato):**

Vi si accede sia dall'interno del negozio, che dal vano esterno di uso comune di cui al sub.37, che permette l'accesso anche alle altre cantine ubicate al piano primo sottostrada.

I pavimenti sono in ceramica e/o simili, i rivestimenti dei due w.c. sono in ceramica. Sono presenti alcune pilette per la raccolta delle acque.

Sono presenti anche pavimenti e rivestimenti in mosaico.

Gli infissi esistenti, sono in metallo con vetro semplice. Non sono presenti sistemi oscuranti.

Le porte interne sono in legno tamburato con pannellatura di colore noce o bianco, con apertura sia ad anta che scorrevole.

La porta di accesso al vano adibito a sauna ha struttura in metallo e/o simile e vetro.

I sanitari dei due w.c. sono del tipo a terra, di colore bianco, la rubinetteria è del tipo monocomando. I due w.c. sono inoltre dotati di aspiratore.

Alcune delle pareti divisorie sono in laterizio intonacate e tinteggiate o rivestite con mosaici, altre sono state realizzate in cartongesso anch'esse tinteggiate.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, con placche ed interruttori in pvc sono di colore chiaro.

L'impianto di riscaldamento è del tipo di tradizionale con corpi scaldanti in

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



metallo di colore chiaro.

E' presente una seconda caldaia in prossimità delle docce.

**In sede di sopralluogo sono state riscontrate tracce di umidità risalente lungo le pareti.**

### **Impianti:**

I contatori di luce, gas ed acqua sono ubicati nelle rispettive nicchie poste nell'ingresso di uso comune di cui al sub.38, così come si evince nella documentazione fotografica allegata alla presente.

**-impianti elettrico:** è del tipo sottotraccia, presumibilmente con tubazioni e scatole in pvc, i frutti e gli interruttori sono in pvc.

**-impianto di riscaldamento:** risulta del tipo tradizionale con elementi in metallo di colore chiaro. Le tubazioni sono presumibilmente in rame.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono dotati di caldaie alimentate a gas metano ed ubicate nel vano sopra descritto.

La scrivente non ha preso visione dei libretti delle caldaie.

**-impianto di refrigerazione,** non risulta riscontrato l'impianto di raffrescamento.

\*\*\*\*\*

**Alla data del sopralluogo gli impianti risultavano NON funzionanti.**

\*\*\*\*\*

Da ricerca e verifica presso il Comune, risultano depositati dei certificati di conformità degli impianti, senza però indicare nello specifico l'u.i. di cui alla presente procedura.

Pertanto, visto la data di realizzo del complesso condominiale e degli impianti, e **tenuto conto che non è stato possibile prendere visione delle specifiche**

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



certificazioni per l'u.i. oggetto della presente procedura, l'Esperta **NON** è in grado di attestarne la conformità e consiglia al futuro acquirente di far verificare a sua cura e spese la loro conformità ed il corretto funzionamento da personale specializzato, e qualora risultasse necessario, di provvedere al loro adeguamento ottenendo nuove e complete dichiarazioni di conformità.

\*\*\*\*\*

Nel complesso si può affermare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, presenta un discreto grado di finitura esterno ed interno, considerando il fatto che risulta inutilizzato già da diversi anni, allo stesso tempo sarebbe opportuno realizzare interventi di manutenzione ordinaria laddove sono state riscontrate tracce di umidità ed il ripristino dello stato autorizzato.

\*\*\*\*\*

La superficie totale commerciale è di mq.121,47 di cui 91,37 del negozio al piano terra e di mq.30,10 dei magazzini e bagno al piano primo sottostrada.

Le superfici di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperta sulla tavola di progetto allegata alla terza variante alla Concessione Edilizia n.401/1990 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena e confrontate parzialmente, visto le pareti realizzate ed il materiale ivi depositato, sia col rilievo metrico eseguito in loco dalla scrivente che con la planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio competente (orientativamente in scala 1:200).

**Sarà comunque cura dell'acquirente verificare ulteriormente le superfici sopra indicate con quanto rappresentato nelle tavole allegate ai titoli autorizzativi e/o con verifiche in loco, incaricando un proprio tecnico di**

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





**fiducia al fine di effettuare un più dettagliato rilievo.**

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare risulta catastalmente identificata e rappresentata, e, alla data del sopralluogo si presentava ben identificata ed identificabile, salvo il fatto che da visura risultava il civico errato per il quale è stato presentato ed elaborato modello MUI per l'assegnazione del civico corretto. **(vedasi allegato 08)**

Dal confronto della **planimetria catastale** e della tavola allegata alla terza variante alla C.E. 401/1990 depositate agli atti e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

**al piano terra:**

- 1)- sono state realizzate delle pareti interne in arredo ed in cartongesso per creare diversi ambienti utilizzati nell'attività di negozio/centro estetico;
- 2)-sono stati realizzati altresì elementi di arredo nel soffitto modificandone le altezze utili interne;

**al piano primo sottostrada:**

- 1)- sono state realizzate delle pareti interne in muratura, arredo ed in cartongesso per creare diversi ambienti utilizzati per l'attività di centro estetico/spa cambiandone la destinazione d'uso.

**(vedasi allegato 09)**

Al riguardo la scrivente Stimatrice non ha ritenuto opportuno redigere nuova planimetria catastale in quanto le difformità sopra elencate non comportano la modifica della rendita catastale, e per non gravare di spese la procedura.

Tali modifiche sono inoltre tutte non autorizzate pertanto è d'obbligo il ripristino allo stato autorizzato, compreso la destinazione d'uso.

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



Qualora comunque lo si rendesse necessario la scrivente si rende, si da ora, disponibile alla redazione e presentazione della pratica di aggiornamento catastale.

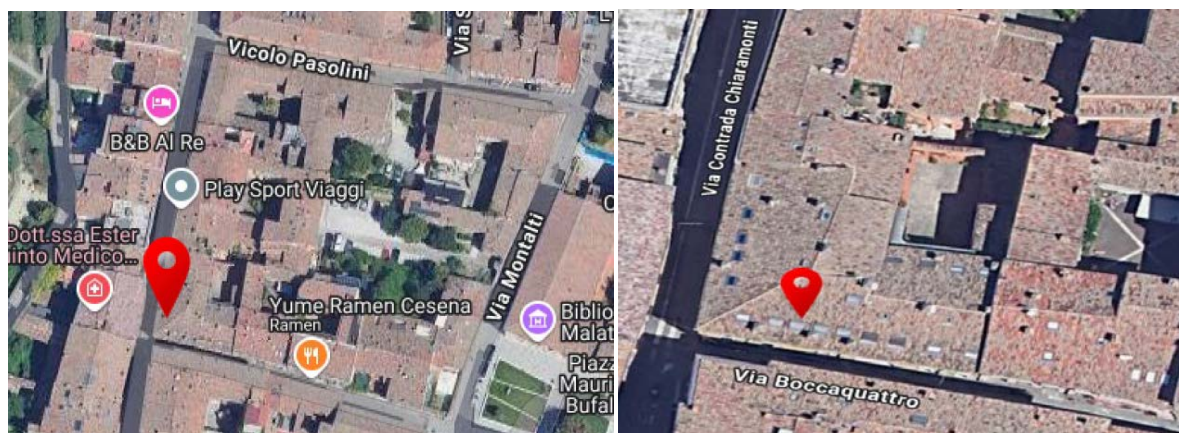
\*\*\*\*\*

## **2.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Una rappresentazione dell'intero fabbricato e dell'unità immobiliare oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria e mappa catastale, e delle tavole presentate presso l'Ufficio Tecnico di Cesena.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, con relativa didascalia che si allega. **(vedasi allegato 10)**

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



veduta generale e particolare del fabbricato in cui sono ubicate le u.i. oggetto di procedura-stralcio veduta dal portale formaps di stimatrix

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





stralcio mappa C.T. particella 155



stralcio tavola SIT del Comune di Cesena con individuazione del civico

Accesso al fabbricato, ove è ubicata l'u.i. oggetto di procedura, da via Chiaramonti n.18



veduta del fabbricato, ove è ubicata l'u.i. oggetto di procedura, da via Chiaramonti angolo via Boccaquattro

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

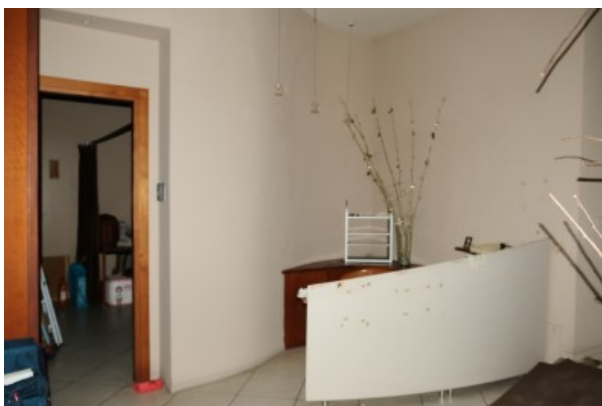




veduta del fabbricato, ove è ubicata l'u.i.  
oggetto di procedura, da via Boccaquattro  
angolo via Chiaramonti

Accesso all'u.i. oggetto di  
procedura, da via Boccaquattro  
n.28

vedute dell'accesso all'u.i. oggetto di procedura  
e della zona adibita a reception

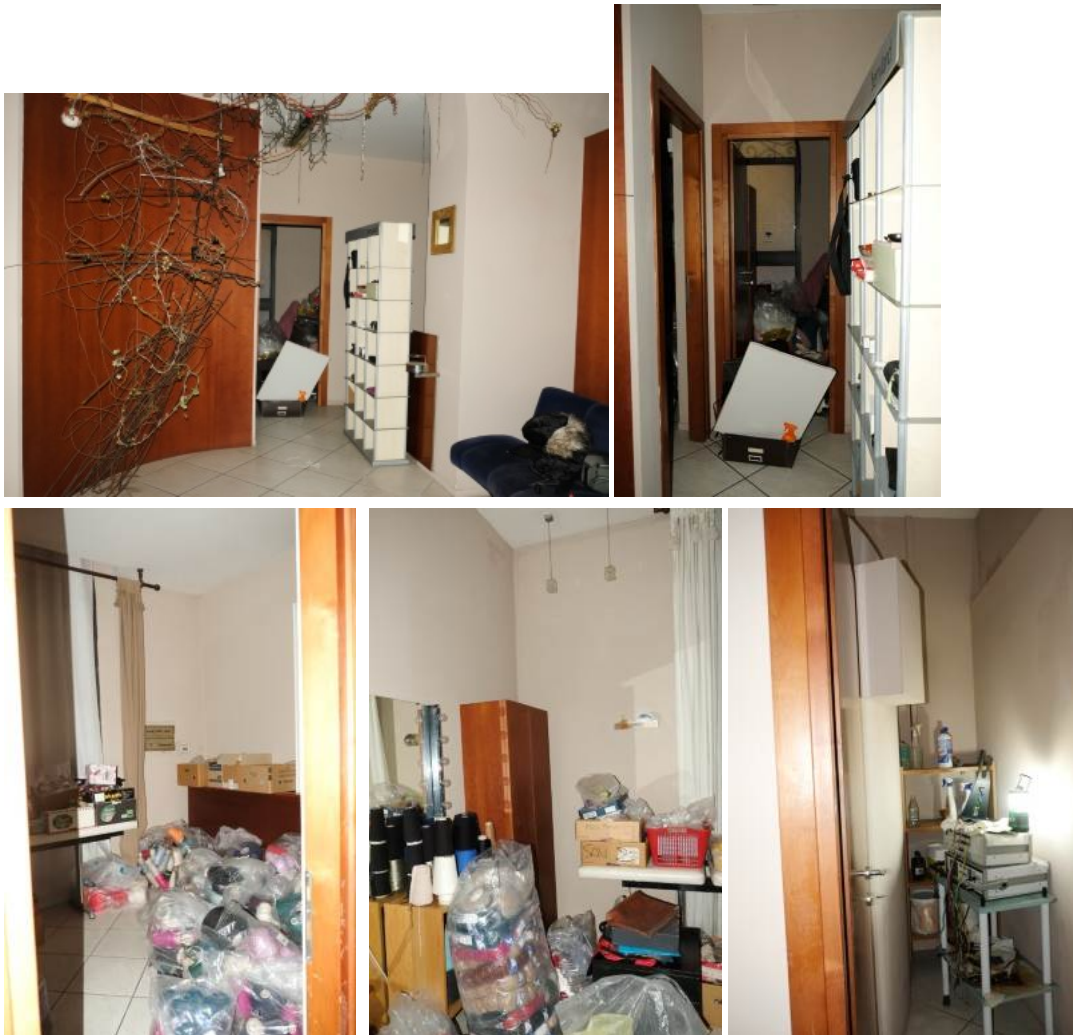


**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it







vedute interne dell'unità e delle varie ripartizioni in vani mediante la realizzazione di parteti in cartongesso e legno

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





vedute interne dell'unità e delle varie ripartizioni in vani mediante la realizzazione di parteti in cartongesso e legno



vedute interne dell'unità e delle varie ripartizioni in vani del piano primo sottostrada

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





vedute interne dell'unità e delle varie ripartizioni in vani del piano primo sottostrada

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it







vedute dei bagni



vedute della porzione di magazzino a cui si accede sia dal corridoio comune di cui al sub.37 dell'e.p. che dall'interno dell'unità oggetto di procedura

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





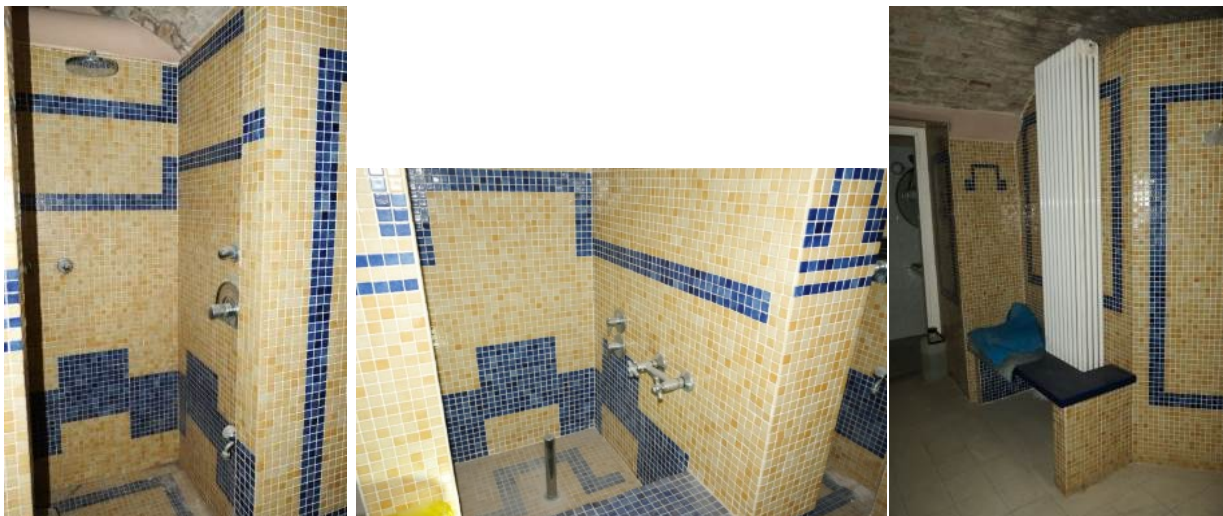


vedute della porzione di magazzino in cui è stato realizzato un ambiente ad uso bagno turco



vedute zona docce





vedute zona docce

## PARTICOLARI DELLO STATO DI CONSERVAZIONE



**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





## UTENZE



vedute dell'ingresso comune, di cui è stato elaborato il planimetrico, con accesso al civico 18 di via Chiaramonti, dove sono ubicati i contatori



particolare della nicchia dei contatori dell'energia elettrica, ubicata nella porta di ingresso al fabbricato dal civico 18 di via Chiaramonti sub.38 dell'e.p.

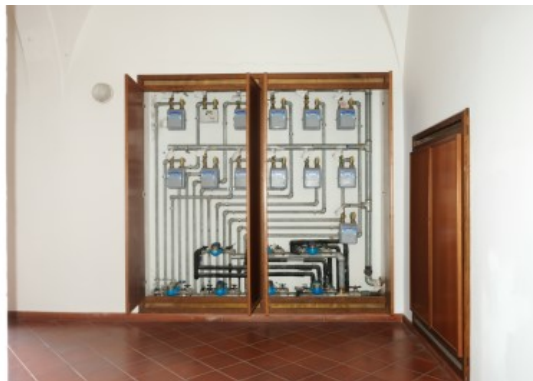


veduta della nicchia con i contatori, ubicata in fondo al corridoio del fabbricato dal civico 18 di via Chiaramonti sub.38 dell'e.p.

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





vedute della nicchia dei contatori per la fornitura del gas e dell'acqua, ubicata in fondo al corridoio di ingresso al fabbricato dal civico 18 di via Chiaramonti, di cui al sub.38 dell'e.p.

*3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli di acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo di acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*

### **3.1) PROPRIETA'**

L'unità pignorata, identificata con il subalterno 22, risulta in capo alla ditta eseguita nello stato di diritto della piena proprietà per la quota di 1/1.

### **3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI**

I titoli di provenienza sono i seguenti:

-la proprietà pignorata in capo alla ditta eseguita è stata acquistata dalla stessa già nel ventennio antecedente al pignoramento, con atto di compravendita del Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxx del 13/05/2003 Rep. n.96.825 Racc.7773 registrato a Cesena il 22/05/2003 al n.1962 e trascritto a Forlì il 23/05/2003 Reg. Part.6435 dalla xxxxxxxxxxxxxxxx

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



Tale unità era già in detenzione della ditta acquirente in qualità di utilizzatore in virtù del contratto di locazione finanziaria in forza di scrittura privata del 21/12/1994.

Con l'atto di compravendita sono stati *“trasferiti anche i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti necessariamente comuni all'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare venduta fa parte ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, fra cui il corridoio e vano scala cantine (particella 155 sub.37), il vano ingresso al piano terra (particella 155 sub.38), il cortile al piano terra (particella 155 sub.40), l'androne al piano terra (particella 155 sub.41), con le seguenti precisazioni:*

*-il cortile al piano terra (particella 155 sub.40) è comune a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso;*

*-il corridoio e vano scala cantine (particella 155 sub.37) è comune a varie unità fra cui quella di cui in oggetto al presente contratto;*

*-l'ingresso al piano terra (particella 155 sub.38) è comune a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso;*

*-le parti fanno comunque pieno rinvio di riferimento, per quanto qui non espressamente previsto e per l'individuazione delle parti comuni alle varie unità immobiliari, al quadro d'insieme depositato presso l'U.T.E. di Forlì, unitamente alla denuncia di variazione Prot. n.11124 del 16 giugno 1994;*

*-le parti prendono atto che il posto auto all'interno dell'androne (particella 155 sub.29) ha la proprietà dal pavimento al soffitto.*

*B) Tutte le aree, tanto comuni quanto esclusive, sono gravate di tutte le servitù che qui si vogliono per espressamente costituite ed accettate, di fognatura, acquedotto, elettrodotto, condotte telefoniche e quant'altro, secondo quanto*

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



*risulta dallo stato di fatto, essendo l'intero complesso servito da unica rete di infrastrutture.*

*C) A carico degli enti di proprietà condominiale di cui a seguito e a favore delle unità immobiliari in espresso descritte, sono state costituite le seguenti servitù:*

*1. servitù di passaggio per accedere al rubinetto dell'acqua di uso comune, costituita a carico del corridoio e vano scale cantina (in Cesena, via Chiaramonti n.18, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 124, particella 155 sub.37) e a favore dei sub.24 e 25;*

*2. servitù di passaggio pedonale e con biciclette per accedere al cortile comune (particella 155 sub.40), servitù costituita a carico dell'androne comune (in Cesena, via Boccaquattro, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 124, particella 155 sub.41) bene comune non censibile ai soli sub.27, 28 e 29) e favore di tutte le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in Cesena, via Chiaramonti n.18 di cui fa parte l'immobile di cui in oggetto al presente contratto.*

*L'immobile in oggetto viene trasferito con espresso riferimento a tutti i patti e le clausole che risultano dall'atto di acquisto della parte venditrice a rogito Notaio Sergio Tiani in data 21 dicembre 1994 infra citato, che qui di intende integralmente riportato." ....omissis....*

**(vedasi allegato 11)**

### **03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nell'atto di cui sopra, e nella sua nota di trascrizione non viene indicato alcun vincolo e/o patto, salvo quelli di tipo condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e le due servitù sopra riportate.

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



### **3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

Risulta in atti il Certificato Notarile del Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxx di xxxxxx datata 01/agosto/2023.

La scrivente, ha comunque reperito il precedente atto di compravendita, per verificare se in esso fossero elencati particolari vincoli non specificatamente indicati nell'atto con cui la ditta esecutata è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento; nello specifico è stato richiesto ed ottenuto il seguente atto:

**1)-atto di compravendita** del Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxx di xxxxx del xxxxxxxxxxxxxx Rep.68245 registrato a Cesena il 30/10/1994 al n.2904 e trascritto a Forlì il 02/01/1975 Registro Generale n.9, Registro Particolare n.9. In aggiunta a quanto già indicato nell'atto del Notaio Dott.ssa xxxxxxxx xxxxxxxx relativamente alle parti comuni ed alle servitù costituite e già esistenti, si riporta quanto segue:

*...omissis..."G)-il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali verranno predisposti da tutti i proprietari delle unità immobiliari che compongono il fabbricato all'uopo precisandosi che nel regolamento di condominio si dovrà prevedere:*

*a) che è possibile tenere nelle rispettive proprietà animali domestici nel rispetto della normativa vigente;*

*b) che nel cortile interno comune (sub.40) il parcheggio delle biciclette dovrà avvenire esclusivamente negli appositi spazi, con la precisazione che è disponibile un posto bicicletta per ogni appartamento che sarà assegnato in sede di redazione ed approvazione del regolamento di condominio."* omissis

**(vedasi allegato 12)**

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it







### **OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.**

-Verbale di pignoramento immobili del 08/09/2024 Rep. n.2907 a favore di  
xxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxx, dal quale risulta pignorata per **la quota di 1/3 di proprietà**  
l'unità immobiliare sita nel Comune di Cesena e identificata al Catasto  
Fabbricati di detto Comune al Foglio 124, Particella 155 sub.ni 21 (cat. C/1),  
trascritta a Forlì in data 02/10/2024 Registro Particolare 12014. **NON**

### **OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.**

#### **ISCRIZIONI**

-Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì del  
23/10/2023 Rep.789 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
di xxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dal quale  
risultano pignorate per **la quota di 1/1 di proprietà** l'unità immobiliare sita nel  
Comune di Cesena e identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al  
Foglio 124, Particella 155 sub.ni 22 (cat. C/1), **OGGETTO DELLA**  
**PRESENTE PROCEDURA**, e **la quota di 1/3 di proprietà** l'unità  
immobiliare site nel Comune di Cesena e identificata al Catasto Fabbricati di  
detto Comune al Foglio 124, Particella 155 sub.ni 21 (cat. C/1), trascritta a Forlì  
in data 02/10/2024 Registro Particolare 12014. **NON OGGETTO DELLA**  
**PRESENTE PROCEDURA.**

### **Non è presente nella relazione Notarile**

**(vedasi allegato 14)**

-Ipoteca Conc. Amministrativa xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxx  
del 21/12/2021 Rep.2030/4521 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx -  
xxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dal

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



quale risulta pignorata per **la quota di 1/1 di proprietà** l'unità immobiliare sita nel Comune di Cesena e identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 124, Particella 155 sub.ni 22 (cat. C/1), trascritta a Forlì in data 21/12/2021 Registro Particolare 4456. **OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.**

(vedasi allegato 15)

\*\*\*\*\*

Dalla ricerca a nome della ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx\_xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxx (xxx), e c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sono emerse le seguenti formalità:

(vedasi allegato 16)

#### **TRASCRIZIONI CONTRO**

-Verbale di pignoramento immobili del 18/07/2023 Rep. n.1963 a favore di  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dal quale risulta pignorata per **la quota di 1/1 di proprietà** l'unità immobiliare sita nel Comune di Cesena e identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 124, Particella 155 sub.ni 22 (cat. C/1), trascritta a Forlì in data 21/07/2023 Registro Particolare 9269.

(vedasi allegato 17)

\*\*\*\*\*

Dalla ricerca a nome della ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx  
(xx), e c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sono emerse le seguenti formalità:

(vedasi allegato 18)

\*\*\*\*\*

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



## ISCRIZIONI

-Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxxxxxx Rep.30881/14009, dell'importo totale di € xxxxxxxxxxxxxxxx a fronte di un capitale di € xxxxxxxxxxxx della durata di 10 (dieci) anni. a favore della xxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxx, gravante, **la piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare sita nel Comune di Cesena e identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 124, Particella 155 sub.22 (cat. C/1). Iscritta a Forlì il 09/11/2012 Art.2685.

(vedasi allegato 19)

\*\*\*\*\*

Dalla ricerca a nome della legale rappresentante xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx, c.f.:  
xxxxxxxxxxxxx (la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx è deceduta a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) in data xxxxxxxxxxxxxxxx) NON sono emerse ulteriori formalità.

(vedasi allegato 20)

\*\*\*\*\*

Dalla ricerca al **Catasto Terreni** sull'intera **particella 155** del Foglio 124 del Comune di Cesena, NON sono emerse ulteriori formalità:

(vedasi allegato 21)

\*\*\*\*\*

Dalla ricerca al **Catasto Fabbricati** sull'unità immobiliare identificata con il **sub.22** della particella 155 del Foglio 124 del Comune di Cesena, sono emerse ulteriori formalità:

(vedasi allegato 22)

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



### TRASCRIZIONI CONTRO

-Verbale di pignoramento immobili del 18/07/2023 Rep. n.1963 a favore di  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dal quale risulta pignorata per **la  
quota di 1/1 di proprietà** l'unità immobiliare sita nel Comune di Cesena e  
identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 124, Particella 155  
sub.ni 22 (cat. C/1), trascritta a Forlì in data 21/07/2023 Registro Particolare  
9269.

**(vedasi allegato 17)**

### ISCRIZIONI

-Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì del  
23/10/2023 Rep.789 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,  
contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dal quale  
risultano pignorate per **la quota di 1/1 di proprietà** l'unità immobiliare sita nel  
Comune di Cesena e identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al  
Foglio 124, Particella 155 sub.ni 22 (cat. C/1), **OGGETTO DELLA  
PRESENTE PROCEDURA**, e **la quota di 1/3 di proprietà** l'unità  
immobiliare site nel Comune di Cesena e identificata al Catasto Fabbricati di  
detto Comune al Foglio 124, Particella 155 sub.ni 21 (cat. C/1), trascritta a Forlì  
in data 02/10/2024 Registro Particolare 12014. **NON OGGETTO DELLA  
PRESENTE PROCEDURA**.

**Non è presente nella relazione Notarile**

**(vedasi allegato 14)**

-Ipoteca Conc. Amministrativa dell' xxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxx di xxxx  
del 21/12/2021 Rep.2030/4521 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





*5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*

La sottoscritta ha estratto copia delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico e dell'estratto di mappa catastale, tramite la piattaforma telematica "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, di cui si allega copia. **(vedasi allegati 02-05-06-08).**

\*\*\*\*\*

*6) dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*

La legale rappresentante della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxxxx risulta deceduta a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) in data xxxxxxxxxxxxxxxx.

Alla data della presente non risulta ancora trascritta la dichiarazione di successione e la voltura catastale, così come non risulta trascritta alcuna accettazione con beneficio di inventario o altra dichiarazione in merito.

Resta quindi in essere la procedura della successione relativa al decesso della legale rappresentante e della voltura catastale relativa alla società esecutata.

Per quanto concerne gli atti di provenienza dell'unità immobiliare e l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'u.i. in oggetto, all'esperta stimatrice non risultano ulteriori omissioni fiscalmente rilevanti oltre a quelle sopra segnalate.

\*\*\*\*\*

*7) referisca sullo stato di possesso degli immobili in capo agli esecutati, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al*

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



*pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso, in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;*

La scrivente ha provveduto ad effettuare, presso l'Agenzia delle Entrate, la verifica di eventuali contratti di locazione e/o simili in essere relativi alle u.i. pignorate, con esito negativo. **(vedasi allegato 23)**

Alla data del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare risultava non utilizzata dalla ditta proprietaria già da diverso tempo, vi erano stati lasciati materiali ed attrezzature relative all'attività di negozio e centro estetico/benessere, inoltre vi era stato depositato materiale di altro genere.

Considerata la tipologia del bene, le sue dimensioni ed il grado di rifinitura, la posizione (seppur centrale, con pochi parcheggi nella primissima zona limitrofa) si ritiene che l'intera proprietà immobiliare pignorata sia locabile ad un canone di affitto mensile pari a **€ 800,00** (euro ottocento//00).

\*\*\*\*\*

*8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. n.° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;*

\*\*\*\*\*

### **8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Non sono stati rilevati ulteriori vincoli, oltre quelli gravanti sull'unità

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





immobiliare rinvenienti negli atti che ricoprono il ventennio ed oltre, e che hanno conferito la proprietà alla ditta esecutata e precedenti proprietari, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.

Inoltre, non risultano, dalla lettura degli atti su citati, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso della stessa e parti comuni *de qua*..(regolamenti e simili). **fatto salvo**, per quanto ulteriormente **previsto** dal Codice Civile in materia di condominio e di comunione.

## **8.2) VINCOLI DI ALTRA NATURA**

Il Comune di Cesena è regolamentato dalle Tavole del P.U.G. (approvato in data 16 febbraio 2023 ed in vigore dal 15 marzo 2023), del P.S.C. e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

In riferimento alle tavole urbanistiche, la zona in cui è stato edificato l'u.i. pignorata, non è soggetta a vincoli paesistici, storico artistici, di prelazione dello Stato (ex D. Lgs.42/2004).

La proprietà ricade nel “*perimetro centro storico*” (PUG T.1) articolata, nelle Norme di Attuazione, dall’art.4.5 e dall’art.1.2.

Sono ammessi interventi di restauro e risanamento (PUG T.3).

Non risultano ulteriori vincoli particolari del P.U.G., P.S.C. od altro, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che “*..resteranno a carico del futuro acquirente;*” **salvo** il rispetto di quanto indicato nei titoli autorizzativi rilasciati dal Comune e nelle Norme Tecniche di Attuazione vigenti nel Comune di Cesena, per futuri interventi edilizi e salvo ogni ulteriore approfondimento a carico dell’eventuale aggiudicatario.

In aggiunta a tutto quanto sopra, sono comunque sempre validi i vincoli e le

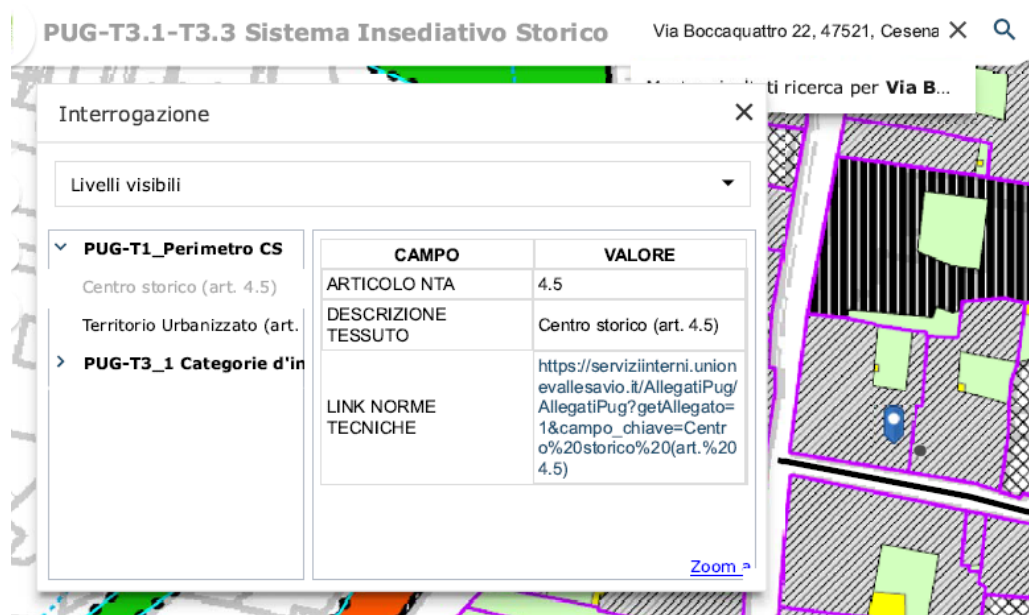
**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



prescrizioni di qualsiasi natura posti da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici che, se e come esistenti, gravano sul compendio immobiliare qui oggetto di stima.

**La tipologia di eventuali e futuri interventi edilizi sarà soggetta al rispetto delle normative vigenti alla data di intervento.**



### **08.3) VINCOLI di P.R.G. – R.U.E.**

Si rimanda a quanto sopra già descritto

\*\*\*\*\*

***9) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;***

La proprietà immobiliare pignorata di fatto è costituita da un negozio al piano terra e relativi magazzini con bagno al piano primo sottostrada (interrato), facenti parte di un più ampio complesso condominiale ad uso prevalentemente residenziale e due negozi, oltre a posti auto e parti comuni.

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

Quanto premesso per le porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale ai sensi dell'art. 1117 (terreno, parti comuni, etc...).

\*\*\*\*\*

*10) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*

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 agli anni 2022, 2023 e 2024, e documentazione atta a desumere le spese ordinarie annue fisse di gestione e manutenzione.

L'Amministratore ha confermato che **alla data del 20/12/2024** esistevano **spese condominiali pregresse** di:

- posizione contabile per l'anno contabile 2022 €1.082,04 ca;
- posizione contabile per l'anno contabile 2023 €818,45 ca;
- posizione contabile per l'anno contabile 2024 €922,52 ca;

**Le spese annue ordinarie, in capo all'unità immobiliare, sono all'incirca pari ad € 950,00/1.000,00** il tutto come indicato nel prospetto contabile che l'amministratore ha inviato alla scrivente.

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

**Il complessivo delle spese condominiali** da attribuire in capo alla ditta esecutata, **fino al 31/12/2024**, escluso l'anno in corso, ammontano ad € **2.823,01** circa.

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



In riferimento agli obblighi dell'acquirente rispetto alle spese condominiali arretrate, l'esperta qui quantifica la somma arrotondata di **€ 3.000,00**, **che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.**

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.*"

\*\*\*\*\*

**Non risultano procedimenti giudiziari in corso**, relativi all'u.i. pignorata.

\*\*\*\*\*

All'unità immobiliare è attribuita la quota di complessivi **164/1000 sulle parti comuni** dell'intero edificio condominiale tali per legge e per destinazione.

\*\*\*\*\*

**L'attestazione dello stato debitorio**, da intendersi a carico della ditta esecutata (**limitatamente alla somma** sopra indicata dall'esperto **di € 3.00,00 circa**), unitamente alla fotografia del **Regolamento Condominiale** (affisso alla parete dell'androne di cui al sub.37), documenti questi, tutti richiesti dall'esperta all'Amministratore di Condominio, sono allegati alla presente.

**(vedasi allegato 24)**

\*\*\*\*\*

**II) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**

Dall'analisi dei documenti amministrativi visionati e rilasciati dal Comune di Cesena e dalle risultanze catastali risulta che:

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



-l'unità immobiliare identificata con il sub. 22 ha destinazione commerciale, nella fattispecie: NEGOZIO.

\*\*\*\*\*

*12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse nelle more perso di validità;*

**Non è necessario** richiedere il certificato di destinazione urbanistica della particella 155, su cui sorge l'intero complesso condominiale, **in quanto** risulta accatastata come **ente urbano**, e comunque di **superficie inferiore a mq.5.000.**  
**(vedasi allegato 03)**

\*\*\*\*\*

*13) per i fabbricati, verifichi, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;*

### **13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è emerso che l'intero complesso condominiale, che comprende l'unità immobiliare oggetto di procedura, è stato oggetto dei seguenti titoli:

**-Concessione Edilizia n.401/1990 del 11/10/1990** per risanamento conservativo di un fabbricato con destinazione residenziale e terziaria, sito in via Chiaramonti angolo Vicolo Boccaquattro – Centro Storico, rilasciata a “XX” e successive **varianti del 01/06/1992 e del 11/02/1994;**

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



(vedasi allegati 25)

-Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità Prot.251 del 25/08/1994 rilasciata a  
“XX”

(vedasi allegati 26)

-DIA n.33200 pratica SU BUCAP del 28/09/1995 presentata a nome di  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per conto della società XXXXXXXXXXXXXXX per  
modifiche all'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, realizzazione di  
pareti in cartongesso e controsoffittature, reimpbiancatura delle pareti.

(vedasi allegati 27)

**N.B.**

Da consulenza presso gli uffici tecnici competenti, tale DIA **risulta priva di  
elaborati grafici, non risulta autorizzato il cambio di destinazione d'uso da  
negozio a centro estetico, non risulta comunicata la fine lavori e depositata  
planimetria catastale aggiornata.**

**In virtù di tutto questo, tale DIA risulta decaduta e le opere realizzate  
PRIVE di autorizzazione per cui è fatto d'obbligo il ripristino allo stato  
autorizzato con la variante alla C.E. 401/1990 del 11/02/1994.**

-risultano depositate delle dichiarazioni di conformità degli impianti, senza però  
riportare specifico riferimento all'unità immobiliare oggetto di intervento e  
della presente procedura.

(vedasi allegati 28)

### **13.2) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo eseguito prendendo a riferimento tutta la documentazione  
relativa alle pratiche edilizie e varianti depositate presso il Comune di Cesena, e  
la planimetria catastale, **tutte le modifiche interne realizzate** e descritte al

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



punto 2) della presente relazione, sono da considerarsi **NON autorizzate** e pertanto è fatto d'obbligo il ripristino allo stato autorizzato con la variante alla C.E. 401/1990 del 11/02/1994.

Si stima pertanto una spesa di ripristino quantificata in € 8.000,00 (rimozione delle attrezzature del centro benessere, demolizione delle pareti realizzate in muratura e cartongesso, rimozione dei sanitari, trasporto e deposito dei materiali presso siti autorizzati, ecc) che verrà detratta dal valore dell'unità nel paragrafo specifico.

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

## **CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

La scrivente in merito alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica della proprietà ha effettuato l'accesso all'Ufficio Edilizia Privata e Archivio del Comune di Cesena.

Dalle risultanze della ricerca e quanto accertato in sede di sopralluogo la scrivente Esperta Stimatrice ha accertato le difformità fin qui descritte. **Quanto riscontrato in loco non è regolarizzabile**, pertanto è fatto d'obbligo il ripristino allo stato autorizzato con la variante alla C.E. 401/1990 del 11/02/1994.

Alla data della presente relazione pertanto **non si può attestare la conformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura per quanto fin qui relazionato.**

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





\*\*\*\*\*

La scrivente non ha verificato in toto le parti comuni e l'esistenza di eventuali difformità, in quanto, anche se venissero constatate, la pratica di sanatoria delle stesse è a carico dell'intero condominio.

\*\*\*\*\*

**Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi elencati nei punti a seguire, deve intendersi esclusivamente a totale carico dell'acquirente.**

\*\*\*\*\*

*14) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 d.P.R. 6 giugno 2001 n.° 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6° della L. 28 febbraio 1985 n.° 47 ovvero dall'art. 46, co. 5° d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Come fin qui relazionato, le difformità accertate **non sono regolarizzabili**, pertanto **si dovrà ripristinare** l'intera unità immobiliare allo stato autorizzato con la variante alla C.E. 401/1990 del 11/02/1994.

Si stima pertanto una spesa di ripristino quantificata in € 8.000,00 (rimozione delle attrezzature del centro benessere, demolizione delle pareti realizzate in muratura e cartongesso, rimozione dei sanitari, trasporto e deposito dei materiali presso siti autorizzati, ecc) che verrà detratta dal valore dell'unità nel paragrafo specifico.

**OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON**

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



**ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O QUANTIFICATO NEI COSTI** (e quindi non detratto dal valore dell'immobile ai successivi punti),  
**DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.**

\*\*\*\*\*

*15) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto dei debitori sui beni pignorati sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Dalle informazioni assunte non risultano gravami di cui sopra ed **il diritto della società esecutata sul bene pignorato è la piena proprietà per la quota di 1/1.**

\*\*\*\*\*

*16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, co. 1° d.l. n.° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n.° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25 giugno 2013 n.° 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n.63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin da ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;*

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia della sottoscritta E.S., l'u.i. ad uso negozio non risultava dotata di Attestato di Certificazione Energetica, pertanto si è provveduto a fare redigere il Certificato APE, ed in dettaglio:

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



**-Certificato APE n.03897-648574-2025 del 08/01/2025 classe energetica E-**  
EP gl, nren 424,50 kWh/mq anno.

L'attestato è stato rilasciato in data 08/01/2025 ed è valido fino al 08/01/2035, fatto salvo eventuali futuri interventi al fabbricato che ne modifichino le caratteristiche in relazione alla prestazione energetica.

**(vedasi allegato 29)**

La sottoscritta Esperta Stimatrice, provvederà al deposito della stessa presso l'Ufficio Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

\*\*\*\*\*

*17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, co. 3° d.lgs. n. 192/2005, non modificato "in parte qua" dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;*

Per l'unità immobiliare pignorata, ad uso negozio, risulta d'obbligo la redazione dell'A.P.E. per cui si rimanda a quando indicato al punto 16).

\*\*\*\*\*

*18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori ad € 1.000,00);*

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



L'unità immobiliare pignorata risulta accatastata al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena.

Non è stata aggiornata la planimetria in quanto le modifiche interne riscontrate sono prive di autorizzazione e pertanto dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato.

\*\*\*\*\*

*19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la 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 D.M. n.°701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a €1.000,00);*

Non sono aggiornate le planimetrie catastali in quanto le difformità riscontrate non comportano una variazione della rendita catastale e l'u.i. è ben individuata e individuabile.

\*\*\*\*\*

*20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);*

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



### **20.1) CRITERI ADOTTATI**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

### **20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore costruttori, colleghi aventi studio nella zona in cui sono ubicate le u.i. oggetto di pignoramento, inoltre da precedenti stime eseguite dalla sottoscritta, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri OMI e della zona in oggetto. (parametri questi ultimi i cui valori non sono sempre allineati con la zona e le caratteristiche dei fabbricati)

\*\*\*\*\*

### **20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie computata al lordo delle murature, ossia la "superficie commerciale".

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



Le superfici lorde dell'alloggio ed accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione da apposito coefficiente.

<b>NEGOZIO (sub.22)</b>			
DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMM.
magazzini e bagno P.S1. (seminterrato)	100,33	0,30	30,10
Negozi P.T.	91,37	1,00	91,37
<b>TOTALE</b>			<b>121,47</b>

#### **20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'**

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture, delle condizioni di manutenzione attuali, SI STIMA IL PREZZO AL mq PARI A €1.800,00/mq il negozio ed i servizi. (Valori di negozi di recente costruzione e/o ristrutturazione in zona Cesena)

Per cui:

**V. negozio (sub.22) = mq. 121,47 x €/mq. 1.800,00 = € 218.646,00**

\*\*\*\*\*

#### **20.5 ) AGGIUSTAMENTI AL PREZZO AL MQ considerate le caratteristiche attuali del bene**

**VETUSTA':** considerato la **vetustà** della dell'unità immobiliare (ultimi interventi realizzati nel 1990/1994 per risanamento conservativo e 1995 per DIA opere interne, già), si ritiene di decurtare il valore sopra determinato (in condizioni di normalità e di recente costruzione e/o ristrutturazione) coefficiente utilizzato 0,80 per cui:

-negozio €1.800,00x0,80= 1.440,00 €/mq

**STATO DI CONSERVAZIONE:** considerando lo stato di conservazione

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





dell'u.i. che risulta non utilizzata da diverso tempo, utilizzata come deposito di materiale dell'attività che vi era svolta e di altro genere, della presenza di umidità risalente al piano interrato) valutato **discreto** il coefficiente applicato è dello 0,85, per cui:

-negozio €1.440,00x0,85= 1.224,00 €/mq

**20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO (valutato ultimato)**

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
mq negozio	121,47	1.224,00	148.679,28
TOTALE			148.679,28

**NOTA \* IL PREZZO DI MERCATO E' STATO CONFRONTATO ANCHE CON I VALORI OMI (II° SEMESTRE 2024) CHE PREVEDONO PER GLI IMMOBILI:  
PER IMMOBILI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE.**

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO

Codice zona: B1

Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

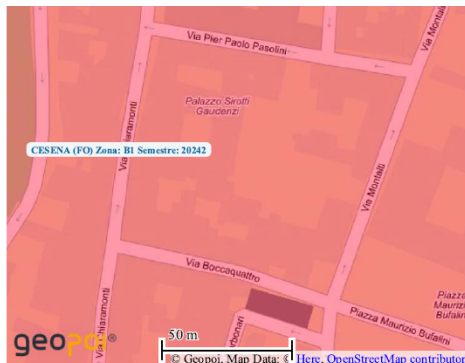
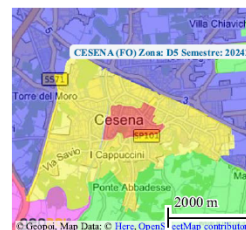
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1650	2250	L	10	15	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



I valori OMI sopra indicati sono da ritenersi, anche per l'Agenzia delle Entrate, come mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari per cui, questi parametri, potrebbero non essere allineati in eccesso e/o in difetto con quelli di mercato reperiti o di conoscenza della scrivente.

Qualora si verificasse questa condizione, non saranno tenuti in considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

## 20.7) ADEGUAMENTI E CORREZZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 148.679,28

SPESE CONDOMIALI ----- € 3.000,00

SPESE CATASTALI ----- € 0,00

OPERE DI RIPRISTINO (rimozione opere abusive) -----€ 8.000,00

PRATICA SANATORIA EDILZIA E SISMICA -----€ 0,00

STATO DI POSSESSO ----- /////

Geometra ALIDA TARONI

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

**VALORE DI STIMA CORRETTO---(148.679,28-11.000,00)**  
**=137.679,28 €**

**RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (-10%)**  
**-euro 13.767,93**

**VALORE DI STIMA DEFINITIVO (137.679,28-13.767,93)=**  
**€123.911,35 arrotondato a 125.000,00 (centoventicinquemila//00 euro)**

**Valore locativo €800,00 mensili (ottocento//00) in condizioni normali.**

**NOTA : IL VALORE DI CUI SOPRA E' DA CONSIDERARSI**  
**COMPENSIVI DEI PROPROZIONALI DIRITTI CONDOMINIALI.**

*21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;*

L' unità immobiliare, è stata pignorate per l'intera proprietà in capo alla società esecutata.

Non si pone pertanto il problema di una divisione della proprietà essendo stata pignorata per l'intero.

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



*22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;*

PIENA ED INTERA PROPRIETA' di unità immobiliare ad uso negozio al piano terra con magazzini e bagno al piano primo sottostrada, sita in Cesena (FC), via Boccaquattro n.28 e identificata al C.F. del medesimo comune al **F.124 particella 155 subalterno 22** categoria C/1, classe 8, consistenza mq.90, , dati di superficie mq.146 (totale), Rendita Catastale €4.225,13, piano S1-T, via Boccaquattro n.28; oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni di cui al **subalterno 37** b.c.n.c. (corridoio e vano scala cantine) ai sub.22-23-26-30-31-32-33-34-35 e 36, **subalterno 38** b.c.n.c. (ingresso a piano terra) ai sub. 21-22-23-24-26-30-31-32-33-34-35-36-44; **subalterno 40** b.c.n.c. (cortile a piano terra) ai sub. 21-22-23-24-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-44.

La quota millesimali di comproprietà indivisa risulta di 164/1000.

L'u.i. fa parte di un fabbricato condominiale con destinazione prevalentemente residenziale costituito da n.12 appartamenti, n. 3 posti auto coperti e n.2 negozi. Oltre alle parti comuni che costituiscono camminamenti, aree di manovra, giardino, androni e scale per i collegamenti interni e l'area di sedime del fabbricato stesso.

L'u.i. con sviluppo verticale dal piano primo sottostrada (interrato) al piano terra, da planimetria catastale e titolo autorizzativo, risulta composta da:

#### **PIANO PRIMO SOTTOSTRADA:**

-due vani ad uso magazzino ed un vano ad uso bagno;

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



**In sede di sopralluogo sono state riscontrate tracce di umidità risalente lungo le pareti.**

**PIANO TERRA:**

-unico vano ad uso negozio.

Dal confronto della **planimetria catastale** e della tavola allegata alla terza variante alla C.E. 401/1990 depositate agli atti e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

**al piano terra:**

- 1)- sono state realizzate delle pareti interne in arredo ed in cartongesso per creare diversi ambienti utilizzati nell'attività di negozio/centro estetico;
- 2)-sono stati realizzati altresì elementi di arredo nel soffitto modificandone le altezze utili interne;

**al piano primo sottostrada:**

- 1)- sono state realizzate delle pareti interne in muratura, arredo ed in cartongesso per creare diversi ambienti utilizzati per l'attività di centro estetico/spa cambiandone la destinazione d'uso.

**Non essendo regolarizzabili, si dovrà ripristinare** l'intera u.i. Si è stimata una spesa di ripristino quantificata in € 8.000,00 (rimozione delle attrezzature del centro benessere, demolizione delle pareti realizzate in muratura e cartongesso, rimozione dei sanitari, trasporto e deposito dei materiali presso siti autorizzati, ecc) detratta dal valore dell'unità.

Alla data della presente relazione pertanto **non si può** attestare la conformità delle porzioni immobiliari oggetto di procedura per quanto sopra descritto.

**Catasto Terreni:**

**-Foglio 124, Particella 155, ente urbano di mq.548 (senza reddito);**

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



\*\*\*\*\*

L'intero fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) ed uno interrato.

La **destinazione d'uso** prevalente è residenziale, sono presenti anche due unità ad uso negozio.

Il fabbricato è stato edificato nella zona del centro di Cesena, ove sono presenti fabbricati residenziali e punti di interesse quali attività commerciali, servizi alla persona, banche, ecc.

Risulta in prossimità della zona a traffico limitato ed i parcheggi sono tutti a pagamento.

In riferimento al P.U.G. vigente, l'intera particella 155 ricade nel "*centro storico*", regolamentata dall'art.4.5 e 1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato risulta edificato antecedente al 1967, ed oggetto di intervento di risanamento in virtù della C.E. 401/1990 e successive varianti, inoltre risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Per l'unità oggetto di procedura risulta depositata presso il Comune di Cesena DIA Prot.33200 del 28/09/1995, per la quale risultano mancanti gli elaborati grafici, la comunicazione di fine lavori e il deposito della planimetria catastale aggiornata, pertanto è stata dichiarata decaduta.

**La superficie totale commerciale è di mq.121,47 di cui 91,37 del negozio al piano terra e di mq.30,10 dei magazzini e bagno al piano primo sottostrada.**

Non risultano registrati contratti di locazione; l'intero fabbricato risulta abitato ed utilizzata dal soggetto esecutato e dal suo nucleo familiare.

E' stato registrato il **Certificato APE** n.03897-648574-2025 del 08/01/2025

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it





classe energetica E- EP gl, nren 424,50 kWh/mq anno.

L'attestato è stato rilasciato in data 08/01/2025 ed è valido fino al 08/01/2035, fatto salvo eventuali futuri interventi al fabbricato che ne modifichino le caratteristiche in relazione alla prestazione energetica.

**Valore di stima definitivo €125.000,00 (euro centoventicinquemila//00).**

**Valore locativo €800,00 mensili (ottocento//00) in condizioni normali.**

Alla data del **20/12/2024** esistevano **spese condominiali pregresse** di:

- posizione contabile per l'anno contabile 2022 €1.082,04 ca;
- posizione contabile per l'anno contabile 2023 €818,45 ca;
- posizione contabile per l'anno contabile 2024 €922,52 ca;

**Le spese annue ordinarie, in capo all'unità immobiliare, sono all'incirca pari ad € 950,00/1.000,00** il tutto come indicato nel prospetto contabile che l'amministratore ha inviato alla scrivente.

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

**Il complessivo delle spese condominiali** da attribuire in capo alla ditta esecutata, **fino al 31/12/2024**, escluso l'anno in corso, ammontano ad € **2.823,01** circa.

In riferimento agli obblighi dell'acquirente rispetto alle spese condominiali arretrate, l'esperta qui quantifica la somma arrotondata di **€ 3.000,00**, **che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.**

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.*"

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



*23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;*

Le unità immobiliari vengono trattate come **UNICO LOTTO**.

\*\*\*\*\*

*24) acquisisca il numero di codice fiscale dei debitori eseguiti, laddove non presenti in atti;*

La scrivente ha provveduto a richiedere presso gli uffici della Camera di Commercio la visura camerale, di cui si allega copia:

**Partita iva: xxxxxxxxxxxxxxxxx**

**Codice fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese:**

**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

**Numero REA FO – xxxxxxxxxxxxxxxxx**

**Procedura in corso: xxxxxxxxxxxxxxxxx**

(vedasi allegato 29)

\*\*\*\*\*

*25) acquisisca copia del certificato di stato civile dei debitori eseguiti e, ove risultino coniugati, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*

Trattandosi di società non risulterebbe necessario allegare alcun documento.

Non avendo avuto alcun riscontro dalla società per la notifica di sopralluogo, la scrivente, su indicazione dell'Amministratore Condominiale ed in accordo con la Custode nominata, ha provveduto ad effettuare ricerca presso l'ufficio Anagrafe del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx, dove la legale rappresentante

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



nonché liquidatrice della società risultava avere la residenza. Dalla ricerca effettuata risulta che quest'ultima è deceduta a xxxxxxxxxxxx (xx) in data xxxxxxxxxxxx.

(vedasi allegato 30)

\*\*\*\*\*

*26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dai debitori eseguiti o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*

Trattandosi di società non risulta necessario allegare alcun documento.

\*\*\*\*\*

*27) verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*

In merito a quanto richiesto, all'Esperta Stimatrice non risulta nulla altro da segnalare.

\*\*\*\*\*

*28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*

Per l'u.i. oggetto della presente procedura e relative parti comuni, essendo la proprietà dell'immobile in capo ad una persona giuridica, ed essendo l'u.i. bene strumentale per natura, è soggetto ad I.V.A., solo in seguito ad espressa opzione.

**Vista la complessità della materia qui trattata, si rimandano i contenuti come sopra indicati, ad ulteriore verifica da parte del Delegato alla Vendita.**

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



*29) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*

Per il deposito della relazione la scrivente ha richiesto ed ottenuto n.2 istanze di proroghe, inoltre non avendo depositato l'elaborato peritale entro il secondo termine concesso, il G.E. ha provveduto d'ufficio a differire l'udienza al 16/12/2025 e prorogando il deposito dell'elaborato fino al 16/11/2025.

\*\*\*\*\*

*30) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia epurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità dei debitori o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata che con riferimento all'immobile nella sua interezza;*

Copia del presente elaborato peritale completa degli elaborati richiesti viene depositato telematicamente.

\*\*\*\*\*

*31) provveda infine a comunicare - nel rispetto del medesimo termine - al custode, ai creditori già costituiti ed ai debitori che siano costituiti mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo ai debitori non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Ufficio ed eventuali originali di APE;*

Come richiesto la sottoscritta provvederà ad inviare comunicazione dell'avvenuto deposito della relazione peritale, a mezzo pec, ai seguenti soggetti:

-Avvocato del creditore procedente: xxxxxxxxxxxx nella persona dell'Avv. xxxxxxxx,

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



-Avvocato creditore intervenuto: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-  
xxxxxxxxxxxxxxxxxx- nella persona del Procuratore Speciale xxxxxxxx.  
- al Custode Giudiziale Avv. Lara Fioravanti;  
-Alla società esecutata.

**(vedasi allegato 31)**

\*\*\*\*\*

### **NOTE**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

### ***ALLEGATI***

All.01-r.g.110-2023-comunicazione sopralluogo

All.02-r.g.110-2023- mappa C.T.

All.03-r.g.110-2023- visura storica C.T.

All.04-r.g.110-2023-visura storica C.F.

All.05-r.g.110-2023- planimetria catastale

All.06-r.g.110-2023-elaborato planimetrico ed elenco sub.

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



All.07-r.g.110-2023-dati confinanti

All.08-r.g.110-2023-MUI per correzione civici

All.09-r.g.110-2023-difformità rilevate

All.10-r.g.110-2023-documentazione fotografica

All.11-r.g.110-2023-atto di compravendita Notaio Scardovi 13-05-2003

All.12-r.g.110-2023-atto di compravendita Notaio Tiani 21-12-1994

All.13-r.g.110-2023-ispezione ipotecaria a nome Emmegi Trade srl  
Unipersonale

All.14-r.g.110-2023-ispezione ipotecaria-Decreto Ingiuntivo art.2847 del  
31/10/2023

All.15-r.g.110-2023-ispezione ipotecaria-Ipoteca art.4456 del 21/12/2021

All.16-r.g.110-2023-ispezione ipotecaria a nome Emmegi Trade srl  
Unipersonale in liquidazione

All.17-r.g.110-2023-ispezione ipotecaria-verbale di pignoramento art.9269 del  
21/07/2023

All.18-r.g.110-2023-ispezione ipotecaria a nome Emmegi Trade srl

All.19-r.g.110-2023-ispezione ipotecaria-garanzia mutuo art.2685 del  
09/11/2012

All.20-r.g.110-2023-ispezione ipotecaria a nome Comandini Maria Grazia

All.21-r.g.110-2023-ispezione ipotecaria C.T. particella 155

All.22-r.g.110-2023-ispezione ipotecaria C.F. sub.22

All.23-r.g.110-2023-esito negativo ricerca contratti di locazione e/o similari

All.24-r.g.110-2023-posizione ditta eseguita verso il Condominio e  
regolamento condominiale

All.25-r.g.110-2023-C.E. 401/1990 e varianti

All.26-r.g.110-2023-abitabilità relativa alla C.E. 401/1990 e varianti

All.27-r.g.110-2023-DIA Prot.251 del 1994

All.28-r.g.110-2023-dichiarazione impianti

All.29-r.g.110-2023-visura camera di commercio

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it



All.30-r.g.110-2023-certificato di morte legale rappresentante/liquidatrice

All.31-r.g.110-2023-comunicazione deposito elaborato peritale alle parti ed  
invio copia della relazione.

**Allegato A**

**Cesena, lì 06/10/2025**

**La C.T.U.**

**Taroni Geometra Alida**

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - a.taroni@romagna.org - alida.taroni@geopec.it

