

# **TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**

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

## **PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE**

### **ALLEGATO "A"**

### **LOTTO UNICO**

\*\*\*\*\*

## **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Unità immobiliare ad uso negozio, costituita (catastralmente e da titolo edilizio) al piano terra da unico ambiente ad uso negozio ed al piano primo sottostrada (interrato) da due vani ad uso magazzino, un disimpegno ed un bagno, oltre alle parti comuni identificate nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni. Il tutto sito in **Cesena** (FC), zona centro, in via **Boccaquattro n.28**.

L'unità immobiliare è censita al C.F. del medesimo Comune al **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;

mentre le parti comuni risultano censite come segue:

-**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)

-**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)

-**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)

Il lotto su cui sorge l'intero fabbricato è censito al C.T. **del Comune di Cesena**

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

La quota di comproprietà sull'area coperta è di 164/1000.

In riferimento alla tavola progettuale allegata Permesso di Costruire n.401/1990 e successive varianti l'u.i. risulta formata da: **PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - n2 magazzini, un disimpegno ed un bagno; PIANO TERRA -unico ambiente ad uso negozio, privo di servizio igienico.**

**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** 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).

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Catasto Fabbricati del Comune di Cesena:**

- 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;
- 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.
- 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.
- 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.

\*\*\*\*\*

**Catasto Terreni:**

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

**CONFINI**

**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 Chiaromonti.

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

Al **PIANO PRIMO SOTTOSTRADA** con: a Nord il sub.33 (cantina di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxx), il sub.31 (cantina di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxx), il sub.36 (cantina di proprietà dei Sig.ri xxxx xxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx), il sub.34 (cantina di proprietà dei Sig.ri xxxx xxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx), il sub.30 (cantina di proprietà dei Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx) 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 xxxx, 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.

### **PERTINENZA**

Intera proprietà, per la quota di 1/1, in capo alla società esecutata.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Il titolo di provenienza è il seguente:

**-atto di compravendita** del Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx di xxxx del xxxxxxxxxxxxxxxx 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 xxxxxx xxxxxxx 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*

#### **REGIME FISCALE**

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.**

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

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 **11/10/1190** per risanamento conservativo di un fabbricato con destinazione residenziale e terziaria, sito in via Chiaramonti angolo Vicolo Boccaquattro – Centro Storico, rilasciata a “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx” e successive **varianti** del **01/06/1992** e del **11/02/1994**;

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

-DIA n.33200 pratica SU BUCAP del 28/09/1995 presentata a nome di

xxxxxxxxxxxx per conto della società xxxxxxxxxxxxxxx per modifiche all'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, realizzazione di pareti in cartongesso e controsoffittature, reimbiancatura delle pareti.

**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.

\*\*\*\*\*

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, **risultano 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 sottostada:**

- 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.

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.

E' stata 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.

\*\*\*\*\*

**Fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da ulteriori analisi e verifiche della documentazione depositata presso gli Uffici Comunali, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

\*\*\*\*

#### **CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Alla data della presente, pertanto, **non si può attestare la conformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura.**

**Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate presso il Comune di Cesena.**

**OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O QUANTIFICATO NEI COSTI** (e quindi non detratto dal valore del compendio immobiliare), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

\*\*\*\*

#### **CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE**

-**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.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Dalle ricerche eseguite presso l'anagrafe del Comune di Cesena risulta che la proprietà pignorata è attualmente libera e non utilizzata.

### **STIMA DEL BENE**

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura,

- **Valore dell'intera proprietà .....€**

Il Perito Stimatore

(Taroni Geom. Alida)