

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 21 /20

PROSPETTO REIPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO IMMOBILE

R.G. ES. IMM

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO 1

ALLEGATO "A"

Beni Immobili in Comune di Cesena, quota PIENA PROPRIETÀ 1/1, di porzioni del fabbricato condominiale denominato "Omissis" adibito ad attività commerciali, direzionali e residenziali sito in Comune di Cesena fra Via del Mare. Via Roncofreddo, Via T.M. Plauto e Via Veneto, consistenti in un ufficio con loggia al piano primo, avente accesso dal civico 31 di Via Veneto, nonché cantina al piano interrato.

Composizione interna_ Unità Ufficio Sub 168 e Unità Cantina Sub 150 - Per arrivare all'unità ufficio in oggetto, posto al piano primo, si trova sulla destra al civico n.31. La porta d'ingresso è ricavata sulla sinistra dell'ampia vetrina metallica costruita con telaio metallico e vetro antisfondamento dotata di varie parte apribili. Per raggiungere l'unità cantina Sub 150, si può utilizzare il vano ascensore e/o scendere il vano scala "D" Sub 6 parte comune; giunti al piano interrato (piano primo sotto strada) si deve attraversare una serie di parti comuni in modo particolare il Sub 59, il Sub 152 ed in ultimo il Sub 131 che permette l'accesso a varie cantine, fra cui il Sub 150 oggetto di pignoramento. La cantina in oggetto si trova posizionata sulla destra, contraddistinta dal n.32 indicato sulla porta: costituita da unico vano con altezza utile interna di m 2,70 circa. Ritornando al piano primo all'unità ufficio Sub 168, si entra in vano reception che distribuisce sulla destra a due locali ufficio collegati fra loro, e nella parte finale a disimpegno che a sua volta distribuisce a piccolo disimpegno collegato a locale bagno. Infine percorrendo tutto il locale reception si può accedere ad ampia loggia con affaccio sul retro del fabbricato prospiciente la via Roncofreddo, che attualmente risulta finestrata con serramento metallico scorrevole, impropriamente utilizzata a vano ufficio. Tutti i vani sopra indicati sono ben articolati e ben illuminati e presentano altezze interne variabili da un minimo di m 3.80 ad un massimo di m 4.80, specificando che sono presenti ampi lucernai costituiti da struttura metallica e vetro, in posizione centrale all'unità, posti in senso parallelo alla vetrina di ingresso esterna. L'unità Immobiliare Ufficio Sub 168, così descritta è composta al piano primo di sei vani (reception, 2 uffici, 2 disimpegni e bagno) che misurano una superficie lorda di 84 mq circa a cui si aggiunge ampio locale loggia che misura una superficie lorda di 53 mq circa. A quanto indicato si aggiunge l'unità cantina Sub 150 al piano interrato che misura una superficie lorda complessiva di 5 mq circa.

Osservazioni in merito: *si specifica che all'interno dell'unità ufficio sono presenti opere difformi rispetto a quanto regolarmente autorizzato con le pratiche edilizie e tali difformità verranno descritte nel paragrafo successivo relativo alla Regolarità Edilizia.*

Finiture e impianti_ L'unità Ufficio, nel suo complesso si presenta con buone finiture, e risulta in buono stato di conservazione; le pareti divisorie interne dei locali sono in cartongesso tinteggiato; gli infissi esterni sono costituiti dalla vetrina metallica e vetro antisfondamento posta sulla loggia comune Sub 5 e dall'infisso scorrevole, della loggia esclusiva all'unità, costruita con telaio metallico e vetro camera; le porte interne nel disimpegno e bagno sono del tipo a pannello liscio laccato di colore bianco, mentre le porte delle parte uffici sono con telaio metallico minimale e vetro; la porta d'ingresso posizionata in prossimità della loggia esclusiva è del tipo blindato, mentre la porta d'ingresso nella loggia comune è ricavata nella vetrina esterna. Nel locale bagno sono presenti sanitari in ceramica bianca quali lavabo, water, del tipo per portatori di handicap ed infine si rileva la possibilità di utilizzare anche doccia con scarico a pavimento. La pavimentazione dell'unità in generale è in gres porcellanato di colore chiaro, del tipo sopraelevato "galleggiante" su supporto metallico, montata in squadra, composta da unico grande formato quadrato; il disimpegno e locale bagno collegati fra loro sono pavimentati in gres di piccolo formato montato in diagonale; nel locale bagno è presente rivestimento ceramico alle pareti con lo stesso materiale del pavimento montato in squadra.

L'impianto elettrico, è del tipo sottotraccia nella zona servizi bagno e anti, mentre nella quasi totalità sono stati posizionati sotto il pavimento sopraelevato; è stato possibile accertarne il funzionamento, ma in tutti i casi si deve verificare la conformità alle normative vigenti in materia per garantirne la sicurezza. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento con generatore costituito da caldaia murale a gas metano collegata a corpi scaldanti costituiti da ventilconvettori; mentre per la produzione dell'acqua calda sanitaria è utilizzato piccolo boiler a luce collocato nel locale bagno. La caldaia a gas metano esclusiva all'unità ufficio in oggetto, è posizionata all'interno del locale centrale termica comune, Sub 193 posto in corpo staccato inserito al piano terra prospiciente la via Roncofreddo. L'unità cantina Sub 150 è essenziale nelle finiture con impianti minimali e risulta non riscaldata; ha pavimentazione in cemento industriale e porta in metallo antincendio.

Nell'unità Ufficio non sono presenti vizi o difetti verificati durante il sopralluogo effettuato. Nell'Unità Cantina non è stato possibile rilevare vizi o difetti come ad es. porzioni di murature perimetrali soggette ad umidità di risalita, in quanto le pareti erano completamente coperte da beni ed oggetti degli esecutati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 1

Le unità immobiliari ad uso ufficio e servizi in oggetto, sono distinte presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Cesena al **Foglio 127, Particella n. 2388:**

- **Sub 168, piano 1, scala C-D, cat. A/10, classe 3, Vani 4,5, Superficie 88 m², R. C. Euro 1.499,02;**

- **Sub 150, piano S1, scala D, cat. C/2, classe 3, Cons. m² 4, Superficie 5 m², R. C. Euro 13,84.**

Inoltre sono comprese l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione di Cesena, Foglio 127 con la **Particella 2388** di mq.4168, Ente Urbano.

Si specifica che le parti comuni del fabbricato che interessano il **Sub 168 e Sub 150** sulla Particella **2388** sono individuate presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Cesena nell'elaborato grafico ed elenco subalterni dell'intero immobile:

Sub 5- B.C.N.C.(scala "C" e vano ascensore), via del mare PS1-T1, comune ai Sub. 166,167,168,169,190.

Sub 6- B.C.N.C.(scala "D" e vano ascensore), via del mare PS1-T1-2-3, comune ai Sub.141,32,50,168,170,171.

Sub 31- B.C.N.C. (cavedio) via del mare P S1-T1-2-3-4, comune a tutti i Sub.

Sub 59 - B.C.N.C. (bussola ingresso) via del mare PS1 comune al Sub. 6.

Sub 131- B.C.N.C. (corridoio) via del mare PS1, comune ai Sub.40,41,22,24,150,151.

Sub 152- B.C.N.C. (percorso carraio) via Veneto PS1, comune a tutti i Sub.

Sub 160- B.C.N.C. (porzione di cabina) via roncofreddo PT, comune a tutti i Sub.

Sub 165- B.C.C. (lastrico solare) via roncofreddo P4, comune a tutti i Sub.

Sub 192- B.C.N.C. (corte esterna comune) via veneto PT, comune a tutti i Sub.

Sub 193- B.C.N.C. (c.t. - contatori) via roncofreddo T, comune a tutti i Sub.

Millesimi: come indicato in atto di compravendita e confermato dall'amministratore pro-tempore del complesso condominiale, i millesimi dell'unità immobiliare **Sub 168** sono pari a **23,671**, mentre i millesimi dell'unità immobiliare **Sub 150** sono pari a **0,060**.

Confini: l'unità Sub 168 confina con altre unità Sub 9 e Sub 11; con B.C.N.C. Sub 21 vano scala, salvo altri.

Mentre l'unità Sub 150 confina con altre unità Sub 6 e Sub 4; con B.C.N.C. Sub 22 corte, salvo altri.

Unità Ufficio ed Unità Cantina - Premesso che durante i rilievi eseguiti nell'unità immobiliare in oggetto sono emerse difformità edilizie, ma che per la loro natura e conformazione non modificano la consistenza e la rendita catastale dell'unità stessa si può dichiarare che la planimetria dell'unità censita presso l'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, è rappresentata **in modo conforme allo stato di fatto del medesimo.**

Premesso quanto indicato in precedenza, il fabbricato in cui si trovano le unità oggetto di pignoramento **è correttamente rappresentato in mappa** e non necessita di aggiornamento catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA L. 47/85 e succ. mod. LOTTO 1

Premesso che è stato individuato come ultimo titolo edilizio a cui fare riferimento per determinare la regolarità edilizia, pratica Scia n.173 del 16/03/2011, analizzando gli elaborati grafici di riferimento è stato possibile eseguire un valido

confronto con lo stato dei luoghi rilevato. In tutti i casi è emerso che, pur essendo rispettata la composizione dei vani, sono presenti differenze, tra cui:

- modifiche dimensionali minimali relative alle altezze e dimensioni interne dei vani, nelle varie parti dell'unità ufficio e servizi;
- formazione di ufficio in sostituzione di loggia, lato retro.

Osservazioni in merito: *Si specifica, che è necessario verificare anche le parti comuni, al fine di regolarizzare eventuali opere realizzate senza autorizzazioni o mancata presentazione di Variante finale.*

Si è ritenuto opportuno eseguire un rilievo dettagliato per redigere elaborati grafici, in allegato, che rappresentino la consistenza dello stato dei luoghi.

Da informazioni assunte presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Cesena, si è convenuto che in base alla normativa Regionale in vigore, ogni difformità che rientra nella tolleranza stabilita del 2 %, può essere evidenziata e regolarizzata con la presentazione di un successivo intervento sul fabbricato stesso. Inoltre le difformità che superano la tolleranza, dovranno essere regolarizzate da pratica di sanatoria o dimostrate come errori grafici, sempre dal tecnico incaricato dal futuro assegnatario, al momento di una presentazione di pratica edilizia successiva od in sede di rilascio di "Relazione tecnica di regolarità urbanistico edilizia e conformità catastale". Allo stato attuale, le differenze rilevate vengono indicate come difformità **sostanziali ai fini della vendita**, in quanto si tratta di opere realizzate in variante ai precedenti titoli edilizi consultati. **Pertanto si dichiara l'unità immobiliare non regolare ai fini urbanistici edilizi.**

Premesso quanto esposto in precedenza, tenuto conto delle modifiche rilevate e della consistenza delle unità, per ottenere la regolarità edilizia-urbanistica si rimanda a futura verifica, a carico dell'assegnatario la nomina di un tecnico di fiducia che dopo aver rilevato l'esatta consistenza dell'unità in oggetto, analizzi le varie problematiche e metta in atto un confronto tecnico normativo del momento con il competente ufficio Edilizia Privata del Comune di Cesena, per verificare se redigere pratica in sanatoria od attuare la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Ne consegue che ad oggi risulta impossibile stimare o quantificare il costo dell'eventuale pratica per Sanatoria Opere in Difformità e / o assenza di titolo delle stesse unità, pertanto l'Esperto Stimatore ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando valori ragionevolmente inferiori a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.

PERTINENZA LOTTO 1 - Quota di Proprietà Pari a 1/1.

PROVENIENZA BENE LOTTO 1 –

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

Atto pubblico notarile, cessione di diritti reali a titolo oneroso, Notaio "Omissis" stipulato in data del 30/10/2009 n. 211726 /46922 di repertorio; trascritto a Cesena il 05/11/2009 Registro Particolare n.11961, Registro Generale 21092. Si assegna, quota di proprietà pari ad 1/2 "Omissis". Relativamente ad unità ufficio con loggia al piano primo, avente accesso dal civico 31 di via Veneto, nonché unità cantina al piano interrato il tutto identificato all'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 127, Particella n.2388 Sub 168 e Sub. 150.

REGIME FISCALE LOTTO 1 – Essendo la proprietà in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettarla ad imposta di registro.

FORMALITÀ, VINCOLI E/O ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO LOTTO 1

VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA – Per indicare eventuali vincoli si prende come riferimento il titolo di provenienza Atto tra vivi – Compravendita

Atto pubblico notarile, cessione di diritti reali a titolo oneroso, Notaio "Omissis" stipulato in data del 30/10/2009 n. 211726 /46922 di repertorio; trascritto a Cesena il 05/11/2009 Registro Particolare n.11961, Registro Generale 21092. di cui si riportano alcuni parti:

ART. 4– [...] - *La compravendita viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova attualmente, come la parte acquirente lo ha visto e trovato di suo gradimento, con le relative accessioni e pertinenze, con gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie se e come esistono, derivanti anche dallo stato di condominio del fabbricato di cui quanto venduto fa parte, e quindi con rinvio e riferimento alle norme giuridiche relative con le seguenti precisazioni:*

a) per quanto riguarda l'individuazione delle porzioni in oggetto nonché delle parti comuni si fa rinvio e riferimento all'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Forlì;

b) alle unità immobiliari in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà di millesimi 23.671 per il sub. 168, et 0,060 per il sub.150, sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'art.1117 del C.C. nonché delle Tabelle Millesimali allegato al regolamento di condominio di cui a seguito, ed in particolare su:

-cabina elettrica gravata da servitù in favore "Omissis" come da atto precedente autenticato

cabina distinta al Catasto Fabbricati. del Comune di Cesena come bene comune censibile, al foglio 127 con il mappale numero 2388 sub. 160 (ex sub. 138), P. T, categoria D/1;

-centrale termica e locale contatori distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena. Come beni. Comuni Censibili, al foglio 127 con il mappale numero 2388 sub. 193. P. T, categoria C/2. classe. 4, mq.42;

c) i garages ubicati al piano interrato e distinti con il mappale 2388 subalterni 61, 62, 63, 64, 66, 67, 76, 125, 127 et 129 sono stati realizzati ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n.122, e successive modifiche; pertanto ciascuno di essi non potrà essere ceduto separatamente dal relativo appartamento di cui costituirà pertinenza;

d) dovrà essere sempre consentito l'accesso sia alle singole unità immobiliari che alle parti comuni dell'edificio ed al tetto, agli addetti alla installazione e manutenzione degli impianti- radiotelevisivi, della luce, dell'acqua, del gas, del telefono e quant'altro;

e) è escluso dal novero delle parti comuni il sottotetto che è di pertinenza per singole porzioni, dei sottostanti appartamenti al piano quarto nelle planimetrie dei quali è ricompreso;

f) devono intendersi altresì esclusi dal novero delle parti comuni e conseguentemente dalla presente compravendita, anche se individuati catastalmente come beni comuni censibili:

- il lastrico solare al piano quarto distinto al Catasto Fabbricati con il mappale numero 2388 sub. 165;

- la porzione di area attualmente distinta al Catasto Fabbricati con il mappale numero 2414 area urbana di mq. 465 ed al Catasto Terreni con la corrispondente particella 2414 E.U. di mq.465, stralciata, a seguito di variazione catastale n.7103 del 18 agosto 2008 al Catasto Fabbricati e tipo mappale numero 146877 del 24 luglio 2008 al Catasto Terreni dalla corte già distinta con il mappale 2388 sub.137 al Catasto Fabbricati e con la particella 2388 a Catasto Terreni; detta porzione di area sarà oggetto di cessione al Comune di Cesena per la realizzazione della rotonda i cui lavori sono stati già deliberati dalla Giunta Comunale;

- la porzione di area attualmente distinta al Catasto Fabbricati con il mappale numero 2413 area urbana di mq. 17 ed al Catasto Terreni con la corrispondente particella 2413 Ente Urbano di mq. 17 stralciata, a seguito di variazione catastale 7054 del 14 agosto 2008 al Catasto Fabbricati e di tipo mappale n. 146877 del 24 luglio 2008 al Catasto Terreni, dalla corte della cabina Enel precedentemente distinta sia al Catasto Fabbricati che a Catasto Terreni con la particella 221; detta porzione di area dovrà essere ceduta al Comune di Cesena in quanto di fatto già ricompresa nella sede stradale Via Roncofreddo;

g) la parte compratrice prende atto, rinunciando a qualsiasi eccezione al riguardo, che:

- parte della corte comune ora individuata con il mappale 2388 sub. 192 (derivante, a seguito della suddetta variazione catastale n.2795 del 26 marzo 2009, dalla soppressione dei mappali 2388 sub.139, 164 et 221 sub.1), in fregio a Via Roncofreddo, è gravata di servitù di elettrodotto relativa alle linee di cavo interrato in media e bassa tensione. nonché di accesso e transito per il personale dell'Enel con i mezzi, d'opera e di trasporto necessari per il mantenimento della servitù stessa, il tutto come indicato da precedente atto autenticato;

- alcune porzioni della medesima corte comune sub. 192, per una superficie complessiva di circa mq. 1080 (milleottanta), dovranno essere assoggettate a servitù di uso pubblico a parcheggio a favore del Comune di Cesena.

Come da proposta irrevocabile di costituzione di servitù ad uso pubblico sottoscritta dalla società venditrice in data 28 aprile 2004; in relazione a quanto sopra la parte acquirente si impegna a rilasciare le necessarie procure per la sottoscrizione del relativo atto, o intervenire direttamente allo stesso;

la società venditrice garantisce che verranno installati nell'area comune dissuasori che definiranno l'accesso all'area privata ad uso pubblico;

h) la società venditrice si riserva la facoltà di apportare, a suo insindacabile giudizio, alle altre parti dell'edificio comprese quelle comuni, tutte quelle modifiche funzionali, strutturali ed estetiche che ritenesse necessarie od opportune per la migliore riuscita delle opere stesse, per imposizione di pubblica Autorità o per consentire l'esercizio delle attività commerciali che si insedieranno nei locali ubicati al piano terra. attualmente distinti. con i mappali 2388 sub.172-174-175-176-188 (già distinti con il mappale 2388 sub. 142),

194 et 195 (questi ultimi già distinti con il mappale 2388 sub. 173), ivi compresa l'apposizione di insegne pubblicitarie, canne fumarie, pergolato o altro, precisandosi che tali modificazione non dovranno sottostare all'autorizzazione dei condomini, che si intende già reciprocamente accordata, ma al solo ed eventuale permesso comunale; la parte compratrice prendono atto di ciò e rinuncia a qualsiasi eccezione al riguardo;

i) le parti, per tutto quanto qui non espressamente previsto, fanno rinvio e riferimento al regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali nonché prospetti e disegni, predisposto dalla società venditrice che la parte compratrice dichiara di conoscere ed accettare senza riserva alcuna, avendone prima d'ora ricevuto copia, obbligandosi a rispettarlo per sé ed aventi causa;

L) la società venditrice dichiara che nella prima assemblea condominiale tenutasi il 14 febbraio 2009 è stato confermato quale amministratore del condominiale "Omissis";

m). la parte venditrice, in deroga al disposto dell'art.1123 e seguenti del C.C., è espressamente esonerata dal pagamento delle spese ordinarie condominiali, relativamente alle quote afferenti le unità immobiliari non ancora vendute e non occupate con riferimento al periodo di tempo in cui dette porzioni rimarranno nelle medesime condizioni. [...]

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, i cedenti ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28/12/2000, n.445, [...] dichiarano che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata anteriormente al giorno 1° settembre

1967

Art.7 – [...] ' per quanto concerne il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, la società editrice, ai sensi della vigente normativa Nazionale (D.P.R. N.380 del 6 giugno 2001) e Regionale (L.R. Emilia Romagna 25 novembre 2002 n .31), dichiara che il procedimento relativo a detto rilascio è stato iniziato mediante la presentazione della relativa domanda ai sensi di legge in data 16 maggio 2008 (comunicazione di fine lavori parziale. relativa, tra l'altro, alle unità immobiliari in oggetto, presentata in pari data, corredata di tutta la documentazione richiesta; dichiara altresì di aver ricevuto richiesta di integrazione di documenti da parte dell'amministrazione comunale e che provvederà quanto prima a fornire la stessa la documentazione mancante; la società venditrice dichiara infine di aver adempiuto o di voler adempiere a tutte le prescrizioni previste dalla suddetta normativa sia nazionale che regionale nonché dalle concessioni e permessi qui indicati, per l'ottenimento del certificato o dell'effetto legale sostitutivo di detta certificazione e volendo tenere indenne la parte acquirente da qualsiasi spesa, molestia o danno che potesse derivare dall'eventuale mancato ottenimento del menzionato certificato o dell'effetto legale sostitutivo dello stesso, all'uopo richiamando la scheda tecnica descrittiva di cui all' art.22 della suddetta L.R. n.31/2002. allegata alla citata domanda [...].

VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE –

L'unità in oggetto presenta oneri di natura condominiale, a seguito di contatti con l'amministratore pro-tempore del "Omissis", è stata ricevuta la documentazione richiesta in data 16/11/2021, da cui è emerso:

- Millesimi sub 168 = 23,671

- Millesimi sub 150 = 0,060

- Denominazione esatta condominio: "Omissis",

-Spese condominiali consuntive annuali (es. 2020):

Sub 168 = 1.820,97 euro

Sub 150 = 23,93 euro

-Spese straordinarie deliberate: nessuna

-Spese condominiali insolute ultime due anni: 7.470,31 euro

-Bilancio preventivo non ancora deliberato;

-Assenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE LOTTO 1 –

L'unità Ufficio Sub 168 ed unità Cantina Sub 150, al momento del sopralluogo risultavano occupate, dagli esecutari e con la presenza di beni mobili al loro interno, come "Omissis". Da interrogazione al sistema informatico dell'Agenzia delle

Entrate, come da certificato ricevuto da Custode Giudiziale in data 15 giugno 2021 in cui NON risulta essere stato registrato nessun contratto di locazione o comodato per le unità in oggetto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA LOTTO 1 - L'unità immobiliare in oggetto non risultava in possesso dell'Attestato di Certificazione Energetica.

Tale certificato che è stato redatto per l'unità ufficio **Sub 168**, che riporta la seguente numerazione:

N. 06595 - 279094 – 2021 - con Categoria D rilasciato il 27/12/2021 valido fino al 27/12/2031.

Esperto Stimatore Andrea SANTI Architetto