

## **Tribunale di Forlì**

**ALL'ILL.MO G.E. DOTT. FABIO SANTORO**

### **PERIZIA**

### **Procedimento di Esecuzione Immobiliare**

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari n. 133/2020  
Riunita con la Procedura n.16/2021 e Procedura n. 152/2022

**BERENICE SPV S.R.L.**

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXX. - IN LIQUIDAZIONE**

Accettazione incarico 05/07/2021

Data deposito per via telematica: 12/02/2023

## ALLEGATI

- allegato 1:** Copia notifica preliminare e ricevuta di avvenuta consegna;
- allegato 2:** Documentazione catastale;
- allegato 3:** Atto di provenienza;
- allegato 4:** Copia titoli edilizi abilitativi;
- allegato 5:** Documentazione ipotecaria;
- allegato 6:** Interrogazione Agenzia delle Entrate; Contratti di locazione;
- allegato 7:** Copia attestato di prestazione energetica (A.P.E);
- allegato 8:** Certificati anagrafici (rif. .soggetto terzo non esecutato) - Visura Camerale (Esecutata);
- allegato 9:** Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) – rif. Lotto 1 e Lotto 2;
- allegato 10:** Elaborato grafico comparativo delle difformità rilevate rispetto al titolo edilizio.



## PREMESSA

In data 26/06/2021, l'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro del Tribunale di Forlì, ha nominato lo scrivente Geom. Lorenzo Onofri, iscritto all'Ordine dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1716, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì al n. 119, Esperto Stimatore (E.S.), nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 133/2020 R.G.Es. già riunita in data 04/05/2021 con la procedura n. R.G.ES 16/2021.

Il sottoscritto ha accettato il mandato in data 05/07/2021.

In data 28/09/2022 è stata riunita alle due citate procedure, la Procedura R.G. n. 152/2022 per la quale è stato accettato l'incarico in data 03/10/2022.

L'incarico richiede il rispetto di adempimenti previsti dalla procedura e la risposta ai seguenti quesiti:

- 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;
- 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;
- 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 d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'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;
- 4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'Esecutato sui beni pignorati;
- 5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
- 6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
- 7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'Esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, 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 giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e 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 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;
- 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;*

- 9) provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
- 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;
- 11) 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;
- 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 perso di validità;
- 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;
- 14) in caso di opere abusive, proceda l’esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, 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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 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 del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 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, comma 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 25.6.13 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, salvo 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;
- 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, comma 3, del d.lgs. 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. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

- 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 fossero ingenti (o comunque superiori ad € 3.000,00);
- 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. 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 € 3.000,00);
- 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);
- 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;
- 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 ...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
- 23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i 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.;
- 24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore Esecutato;
- 25) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore Esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore Esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

- 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);*
- 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;*
- 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;*
- 30) *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;*
- 31) *Provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE;*
- 32) *Il CDU verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.*

Il sottoscritto Stimatore incaricato, procede allo svolgimento della perizia, rispondendo in maniera puntuale, ai quesiti posti dal Giudice, al fine di reperire e rendere noto, ogni elemento utile alla corretta impostazione della Stima, richiesta per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

## 1.

Lo scrivente ha provveduto in data 15/10/2021, ad inviare mediante Posta Mail Pec, alla Società esecutata, Notifica della data e luogo d'inizio delle operazioni peritali (**allegato 1**).

Nel contenuto della comunicazione è stato indicato il giorno 04/11/2021, alle ore 15,00, per effettuare il sopralluogo nell'unità immobiliare sita in via Roverella 1 – Cesena, per poi proseguire le ispezioni negli altri immobili oggetto di pignoramento.

Contestualmente lo scrivente ha contattato il Custode Giudiziario incaricato, Dott. Oscare Santi che si è reso disponibile per la data fissata.

In data 10/10/2021, presso il proprio Studio in Viale Gaspare Finali 66 - Cesena, si è dato inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione agli Atti.

I sopralluoghi si sono svolti in più tempi, distintamente per le unità immobiliari site in Cesena, via Roverella civici n. 1 e n. 13, e successivamente, per i fabbricati siti in Loc. Borello di Cesena.

## 2.

### DATI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riportano di seguito, le descrizioni dei Beni Pignorati, così come riportate nell'Atto di Pignoramento del 24/07/2020, Rep. 1491, in atti alla Procedura 133/2020:

- *Piena proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: uffici e studi privati in Comune di Cesena, via Roverella n. 1, censito al NCEU di detto Comune al fg 126, part. 16, sub. 42, categoria A/10, vani 22, piano 1-2;*
- *Piena proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: uffici e studi privati in Comune di Cesena, via Roverella n. 13, censito al NCEU di detto Comune, al fg. 126, part. 16, sub 53, censito al NCEU di detto Comune al foglio 126, part. 16, sub 53, categoria A/10, vani 17, piano S1-T-1-2, immobile graffiato al Gruppo 1;*
- *Piena proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: uffici e studi privati in Comune di Cesena, via Roverella n. 13, censito al NCEU di detto Comune al foglio 126, part. 17, sub 17, categoria A/10, vani 17, piano S1-T-1-2, immobile graffiato al Gruppo 1;*

- *Nuda proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: abitazione di tipo economico in Comune di Cesena, Borello via Linaro, censito al NCEU di detto Comune al foglio 258, part. 306, sub. 6, categoria A/3, vani 12,5, piano S1-T-1;*
- *Nuda Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: stalle, scuderia, rimesse, autorimesse in Comune di Cesena, Borello, via Linaro, censito al NCEU di detto Comune al foglio 258, part. 306, sub 7, categoria C/6, piano S1, mq. 30;*
- *Piena proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: fabbricati per usi speciali commerciali in Comune di Cesena, censito al NCEU di Detto Comune al foglio 258, part. 169, categoria D/8.*

Nella Nota di Trascrizione Reg. Particolare n. 7968 del 12/08/2020, i dati catastali sono indicati correttamente e coerentemente con l'Atto di pignoramento.

Alcune Note di precisazione in merito all'Atto di Pignoramento e Trascrizione.

NOTA 1: da Visura Camerale la società XXXXXXXXXXXXX risulta oggetto di procedura di Liquidazione, data iscrizione 15/02/2018.

NOTA 2: dalla visura catastale del 2022 risulta erroneamente, che il sig. XXXXXXXXXXXXXx e la Società XXXXXXXXXXXXX, sono entrambe intestatarie della nuda proprietà per l'intero, delle unità immobiliari censite al foglio 258 del NCEU, part. 306 sub 6 e 7.

A tale errore si aggiunge il fatto che il sig. XXXXXXXXXXXXXx era già deceduto in data 10/05/2010.

L'Atto di Pignoramento del 26/01/2021, Rep. 168, agli Atti della Procedura Riunita n. 16/2021, aggiunge al procedimento in oggetto, i seguenti immobili:

- *Piena Proprietà per 1/1 della : ente urbano in Comune di Cesena, censito al NCT di detto comune al foglio 258, part. 306, categoria EU;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: corte o resede in Comune di Cesena, censito al NCEU di detto Comune al foglio 258, part. 306, sub5, categoria CO;*
- *Nuda Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: terreno in Comune di Cesena, censito al NCT di detto Comune al foglio 258, part. 646, categoria T;*
- *Nuda Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: ente Urbano in Comune di Cesena, censito al NCT di detto Comune al foglio 258, part. 169, categoria EU;*
- *Nuda Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: terreno in Comune di Cesena, censito al NCT di detto Comune, al foglio 258, part. 647, categoria T;*
- *Nuda Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: terreno in Comune di Cesena, censito al NCT di detto Comune, al foglio 258, part. 648, categoria T;*
- *Nuda Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: terreno in Comune di Cesena, censito al NCT di detto Comune, al foglio 258, part. 649, categoria T;*

Nella Nota di Trascrizione Reg. Particolare n. 1793 del 15/02/2021, i dati catastali sono indicati coerentemente con l'Atto di pignoramento.

Alcune Note di precisazione in merito all'Atto di Pignoramento e Trascrizione:

NOTA 1: da Visura Camerale la società XXXXXXXXXXXXX risulta oggetto di procedura di Liquidazione, data iscrizione 15/02/2018.

NOTA 2: errata indicazione del diritto sui Terreni distinti al fg. 258, part. 169, 646, 647, 648 e 649, di fatto, la XXXXXXXXXXXXX è titolare del diritto di piena proprietà sin dal 01/04/2009 e non della nuda proprietà, come riportato nei documenti citati (Pignoramento e Trascrizione).

NOTA 3: I terreni/EU distinti al NCT al fg. 258, part. 306 e al NCEU fg 258, part 306, sub5: in conseguenza del decesso dell'usufruttuario (soggetto terzo non esecutato) XXXXXXXXXXXXX,

avvenuta in data 10/05/2010, si è riunita di fatto la nuda proprietà con l'usufrutto e la Società Esecutata è divenuta proprietà per l'intero.

Tuttavia non è stata presentata, alla data di Pignoramento, la relativa voltura presso l'Agenzia del Territorio, pertanto il soggetto terzo risultava fra gli intestati.

L'Atto di Pignoramento del 27/07/2022, Rep. 2801, agli Atti nella Procedura Riunita n. 152/2022, ha per oggetto gli immobili pignorati nella procedura 133/2020 e le quote delle proprietà e/o di altri diritti di competenza alla Società Esecutata, già indicati nella procedura 16/2021, così descritti:

- *Piena proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: abitazione di tipo economico in Comune di Cesena, Borello via Linaro n. 165, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 258, part. 306, sub.6, categoria A/3, vani 12,5, piano S1-T-1;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: stalle, scuderia, rimesse, autorimesse in Comune di Cesena, Borello, via Linaro n. 165, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 258, part.306, sub7, categoria C/6, piano S1, mq. 30;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: ente urbano in Comune di Cesena, censito all'NCT di detto comune al foglio 258, part. 306, categoria EU, are 6, centiare 44;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione:corte o resede in Comune di Cesena, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 258, part.306,sub5, piano T;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: terreno in comune si Cesena, censito all'NCT di detto Comune al foglio 258, part. 646, categoria T;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: ente Urbano in Comune di Cesena, censito all'NCT di detto Comune al foglio 258, part. 169,categoria EU;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: terreno in Comune di Cesena, censito all'NCT di detto Comune, al foglio 258, part. 647, categoria T;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: terreno in Comune di Cesena, censito all'NCT di detto Comune, al foglio 258, part. 648, categoria T;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: terreno in Comune di Cesena, censito all'NCT di detto Comune, al foglio 258, part. 649, categoria T;*

L'Atto di Pignoramento, agli Atti della procedura 152/2022, descrive compiutamente alcuni degli immobili e pertinenze, precisandone correttamente i diritti e l'intestazione, oggetto delle procedure riunite n. 133/2020, n. 16/2021.

Si rileva quanto già esposto nella precedente NOTA 3.

Nella Nota di Trascrizione Reg. Particolare n. 10948 del 05/08/2022, i dati catastali sono indicati coerentemente con l'Atto di Pignoramento.

Il compendio immobiliare pignorato, individua unità immobiliari e relative pertinenze distinte catastalmente, per tipologia, localizzazione e destinazione d'uso/urbanistica.

Per facilitare la descrizione e fornire informazioni accorpate in merito ai Lotti di vendita individuati, si procede con la descrizione catastale raggruppando gli immobili per ogni lotto.

Si riportano per esteso i dati risultanti dalle visure catastali, nelle tabelle seguenti:

**IMMOBILI GRUPPO 1**

Abitazione, autorimessa e corte pertinenziale ubicati in Loc. Borello - Cesena, via Linaro n. 165

**NCEU – CESENA - Unità immobiliari – abitazione, autorimessa**

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	piano	Rendita	Ubicazione
258	306	6	A/3	4	12,5 vani	S1-T-1	Euro 1.258,86	Via Linaro 165
258	306	7	C/6	3	30 mq.	S1	Euro 154,94	Via Linaro 165

**NOTA 1.** XXXXXXXXXXXXXXX, già usufruttuario, è deceduto a Cesena in data 10/05/2010.

**NOTA 2.** Non risulta volturata in catasto la riunione di Usufrutto con la Nuda Proprietà, già intestata alla Società Esecutata: da visura catastale, compare ancora tra gli intestatari XXXXXXXXXXXXXXX.

(\*) a detto soggetto viene attribuito, erroneamente, il diritto di Nuda proprietà anziché l'Usufrutto, come da titolo effettivo derivante da Atto di compravendita del 01/04/2009 - Notaio Paolo Giunchi – Cesena Repertorio n. 162270 (ved. Punto 3 della presente relazione).

Si è provveduto a presentare Voltura presso l'Agenzia delle Entrate, per la riunione dell'usufrutto con la Nuda proprietà.

Non appena disponibile l'esito, si integrerà la documentazione, come allegato alla Perizia.

**NCEU – CESENA – pertinenze - corte comune**

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	piano	Rendita	Ubicazione
258	306	5	B.C.N.C.			T		Via Linaro 165

**NCT - CESENA**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
258	306		Ente Urbano		Mq. 644

**Confinanti part 306**

NCT – fg. 258		NCEU – fg. 258	INTESTATI
Pubblica via Linaro			
Part. 497	corte		
Part. 2014	Ente urbano	Sub 1, 2, 3	
Part. 308	Ente urbano	Sub 6	
		Sub 28, 29, 30, 31	
		Sub 19	
Oltre ad altri sub. (abitazioni e autorimesse)			
Part. 169- 648	Ente urbano	*Terreni Oggetto della presente procedura (v. Gruppo 2 e 2a)	

**IMMOBILI GRUPPO 2**

Fabbricato costruito per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, unitamente al sedime e lotto urbano pertinenziale (E.U.), ubicato in via Linaro civico SNC, Loc. Borello – Cesena.

**NCEU – CESENA - Unità immobiliare a destinazione commerciale**

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	piano	Rendita	Ubicazione
258	169		D/8			S1-T-1	Euro 6.579,66	Via Linaro 165 (vedi NOTA)

Intestati Catastali:

XXXXXXXXXXXXXXXX. (CF XXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di Proprietà per 1/1

**NCT - CESENA**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
258	169		Ente Urbano		Mq. 3841

NOTA: Da consultazione della Cartografia dei numeri civici del Comune di Cesena, emerge che l'accesso all'immobile è privo di propria numerazione civica.





**IMMOBILI GRUPPO 3**

Immobile a destinazione Uffici, porzione di fabbricato condominiale, ubicato in via Roverella 1 – Cesena

**NCEU – CESENA - Unità immobiliare - Ufficio**

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	piano	Rendita	Dati superficie	Ubicazione
126	16	42	A/10	2	22 vani	1-2	Euro 6.249,13	Totale mq. 609 Totale escluse aree scoperte mq. 609	Via Roverella 1

**Intestati catastali**

XXXXXXXXXXXXXXXX. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di Proprietà per 1/1

NOTA: al piano 2° è presente un locale soppalco, regolarmente rappresentato in planimetria catastale.

**NCT - CESENA**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
126	16		Ente Urbano		Mq. 1420

**Confinanti**

NCEU – fg 126 part 16	INTESTATI
Part comuni	
Sub 20	
Sub 21	
Sub 57	

Sub 17, part 17 graffato con sub 53 part 16	XXXXXXXXXXXXXXXX	Immobile oggetto della presente procedura (Gruppo 4)
---	------------------	--

**IMMOBILI GRUPPO 4**

Immobile a destinazione Uffici, porzione di fabbricato condominiale, ubicato in via Roverella 13 – Cesena

**NCEU – CESENA - Unità immobiliare - Ufficio**

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	piano	Rendita	Dati superficie	Ubicazione
126	16	53	A/10	2	17 vani	S1-T-1-2	Euro 4.828,87	Totale mq. 441 Totale escluse aree scoperte mq. 441	Via Roverella 13

**Graffato con**

126	17	17							
-----	----	----	--	--	--	--	--	--	--

**Intestati catastali**

XXXXXXXXXXXXXXXX. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di: Proprietà per 1/1

**NCT - CESENA**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
126	16		Ente Urbano		Mq. 1420
126	17		Ente Urbano		MQ. 154

**Confinanti**

NCEU – fg 126, part. 17, sub 17 graffato con part. 16, sub 53	INTESTATI	
Sub 42	XXXXXXXXXXXXXXXX	Immobile oggetto della presente procedura (Gruppo 3)
Part comuni		
fg 126 part. 17		
Sub 7		
Sub 16		
Oltre ad altri sub.		



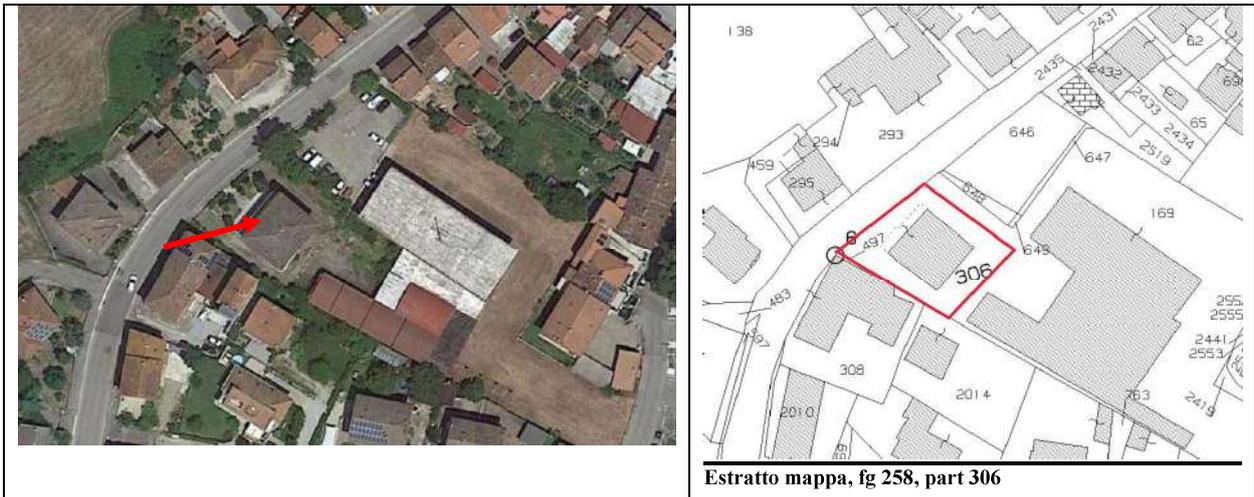
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/1/02/2009

E' stata reperita la documentazione catastale necessaria alle verifiche richieste (**allegato 2**), e precisamente:

- Visure storiche per immobili al Catasto Fabbricati (C.F.);
- Visure storiche per immobili al Catasto Terreni (C.T.);
- Estratti di mappa;
- Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate.

## **IMMOBILI GRUPPO 1**

### **Descrizione**



Il Gruppo 1 di immobili pignorati, consiste in un edificio residenziale unifamiliare di due piani fuoriterra e uno seminterrato, che si erge in posizione isolata su lotto di terreno pertinenziale.

Il tutto è ubicato in via Linaro al civico 165, all'interno del perimetro urbanizzato della località di Borello, frazione di Cesena.

Detta località si trova a 12 km circa da Cesena ed è raggiungibile tramite viabilità veloce con SS 3bis (E45), oppure, in alternativa, tramite Strada provinciale, che collega le località minori intermedie tra Borello e Cesena.

Borello prevede un centro urbano sviluppato ed articolato, con piazze, luoghi di aggregazione, centri commerciali, negozi, uffici, servizi ed edifici scolastici (scuola primaria e secondaria).

Il lotto Urbano su cui si erge l'immobile pignorato, prevede una forma quadrangolare e sul fronte nord-ovest, rivolto alla via Linaro, presenta un accesso pedonale e due carrabili.

Il costruito, è stato edificato in data antecedente il 1967, poi ristrutturato ed ampliato negli'anni 1971/72.

La struttura portante è di tipo misto, con murature di mattoni, solai in latero cemento, cordoli in cemento armato così come i pilastri situati sul fronte strada a sorreggere un terrazzo.

Il paramento esterno dei piani terra e primo, sulla sola facciata principale rivolta verso la strada, è in mattoni faccia a vista, per la rimanente parte è rappresentato da intinaco tinteggiato.

Il lotto è interamente recintato; sul fronte strada è presente un muretto basso con soprastante recinzione metallica, su quello sud-ovest, parte dell'edificio confinante e una rete plastificata, lungo il lato sud est una rete plastificata sorretta da paletti in ferro zincato mentre sul lato nord-set, una recinzione in metallo su muretto in calcestruzzo.

**\*Nota:** l'ubicazione delle due ultime recinzioni, andrebbe verificata con l'esatta posizione dei confini di particella sulla base del Tipo Mappale del 20/05/1997, depositato al Catasto Terreni (si rimanda al punto 13 della presente relazione).

L'area esterna è a prato incolto, sono presenti marciapiedi perimetrali e pavimentazione nelle aree di accesso pedonale, mentre sono in terra battuta/stabilizzato, le rampe carrabili che conducono verso il retro dell'edificio, ove sono ubicati gli accessi pedonale e carrai ai locali servizio del piano seminterrato.

La finitura/pavimentazione originaria, appare molto deteriorata, denota uno scarso utilizzo ed è, per la maggior superficie, rivestita da verde spontaneo.

Le finiture esterne dell'edificio, sono in stato manutentivo discreto eccetto la parte basamentale, interessata da fenomeni di risalita capillare di umidità dal terreno.

Il piano seminterrato si pone interamente fuori terra sul retro del fabbricato.

I locali ubicati a tale piano, hanno destinazione ad ingresso, ripostigli e cantine.

Le altezze variano da ml 2,20 a ml 2,97 e la superficie calpestabile è di complessi mq. 141,50.

I locali di maggior superficie, sono dotati di finestre, mentre nelle cantine, le aperture esterne presenti, sono state tamponate con muratura.

Detti locali si mostrano con pareti solo parzialmente intonacate, o con intonaco deteriorato; gli ambienti di maggior superficie e l'ingresso sono pavimentati con piastrelle ceramiche mentre le cantine prevedono una gettata di cemento.

Il solaio tra piano seminterrato e piano terra, presenta all'intradosso, voltine in laterizio su travetti in ferro, intonacate solo in alcune porzioni.

In generale tutti i locali al piano seminterrato, sono bisognosi di risanamento (della parte basamentale delle pareti esterne ed interne portanti per presenza di umidità ascendente) e manutenzione.

L'accesso ai locali abitabili è ubicato sul fronte strada ed è preceduto da un portico con pilastri in cemento armato.

Al piano terra la zona giorno prevede una superficie calpestabile di mq. 111,35, ed è composta da un ampio ingresso, che disimpegna il vano scala che conduce al piano primo, i locali cucina e soggiorno, direttamente fra loro collegati, una sala da pranzo collegata con un locale dispensa ed un servizio igienico.

L'altezza interna dei locali è di ml. 3,60 circa.

A salire, dopo la prima rampa di scale, dal pianerottolo si accede ad un terrazzino rivolto verso il retro del fabbricato (sup. mq. 2,15 circa).

Al piano primo, la zona notte è composta da n. 4 stanze da letto ed un disimpegno dal quale si accede all'ampio terrazzo esterno (superficie mq. 35,20), posto sopra il portico di pre-ingresso.

Sono altresì presenti 2 servizi igienici di cui uno allo stesso piano primo ed un secondo al piano ammezzato raggiungibile tramite breve rampa scale a salire.

La superficie complessiva calpestabile della zona notte (compreso bagno wc al piano ammezzato), è di mq. 112,55, l'altezza è di ml 3,50.

Le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, porte interne, allestimenti dei servizi igienici etc), sono presumibilmente coeve all'epoca di ristrutturazione del fabbricato.

Al piano terra sono presenti pavimenti in marmette e ceramiche con decori ora in disuso: al piano primo alcune stanze hanno pavimentazione in mosaico di legno (di tipo ordinario), altre sono rivestite con pavimentazione in pvc simil legno o conservano l'originaria pavimentazione in marmette; la scala ed i pianerottoli di disimpegno hanno rivestimento in marmo.

Tutti i locali abitabili al piano terra e primo sono dotati di aperture finestrate/o porta finestra che garantiscono idonea areazione ed illuminazione.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco, con specchiatura prevalente a vetro singolo.

Le porte interne sono in legno tamburato, essenza mogano o similari.

Lo stato di conservazione è mediocre nei locali abitabili interni al fabbricato, e in alcune porzioni, sono presenti fenomeni di degrado (pavimentazioni, intonaco dei vani sottoscala al piano terra, soffittatura zona cucina piano terra, finiture metalliche interne ed esterne, infissi esterni e sistemi di oscuramento, avvolgibili, deterioramento delle tinteggiature/intonaco interno; sono presenti alcune infiltrazioni visibili sul soffitto sotto al terrazzo del piano primo nel locale dispensa).

Al piano seminterrato, sono presenti criticità e degrado in ampie porzioni di intonaco interno ed esterno, visibili alla quota basamentale del fabbricato a salire per oltre 1,5/2 ml. dalla quota di calpestio; i solai in laterocemento dei locali cantina posizionati in corrispondenza del sovrastante porticato, necessitano di risanamento consolidamento in quanto interessati da fenomeno di degrado per infiltrazione d'acqua piovana.

Internamente risultano bisognosi di ripristino/rinnovamento in particolare i servizi igienici, sia nelle parti intonacate che in quelle rivestite, oltre agli allestimenti a causa di obsolescenza e deterioramento.

L'impianto termico prevede una caldaia murale posizionata nel locale al piano seminterrato e corpi radianti in ghisa (la caldaia risulta sostituita nell'anno 2016).

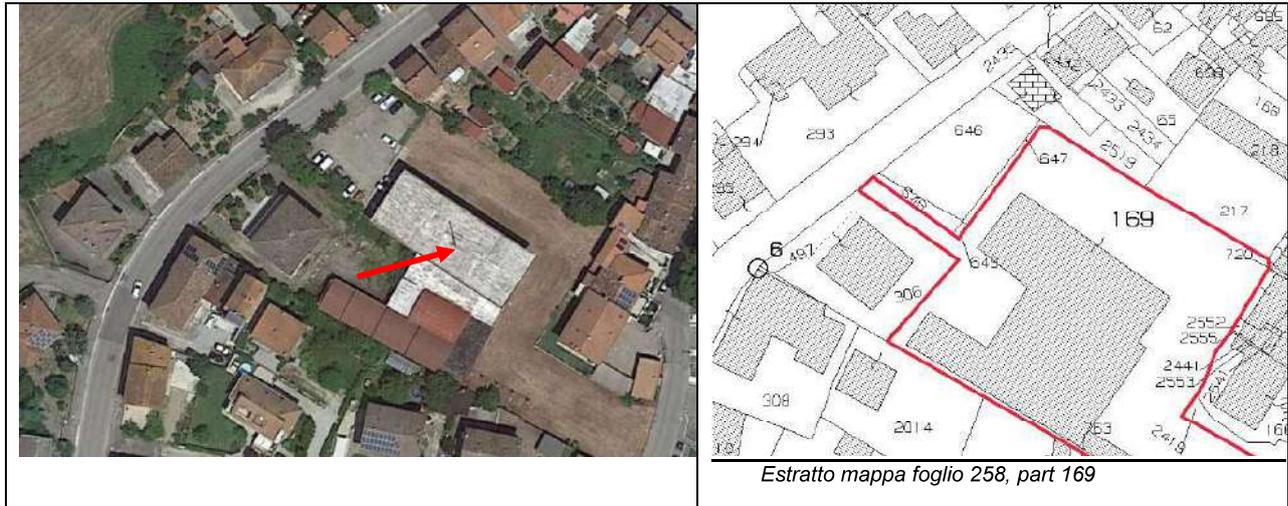
Per l'impianto termico, idrico sanitario, gas ed elettrico, è documentata la conformità alla normativa vigente nell'anno 2016.





## IMMOBILI GRUPPO 2

### Descrizione



Il Gruppo 2 di immobili pignorati, consiste in più corpi di fabbrica a destinazione artigianale (originariamente un mobilificio), con relativi sedimi oltre ad area scoperta pertinenziale, ubicati in via Linaro, SNC – Loc. Borello di Cesena.

L'edificio che si scorge da via Linaro (il più recente), si dispone in posizione arretrata rispetto alla pubblica strada, con vetrine che affacciano sull'area a parcheggio attestata ai margini della viabilità.

Un cancello in ferro zincato a scorrimento laterale su rotaia, consente l'accesso carrabile all'area pertinenziale.

L'area a parcheggio in menzione, si compone delle particelle catastali descritte nel Gruppo 2a.

L'edificio in oggetto, si erge di due piani fuori terra destinati a sale espositive, ed uno seminterrato ove era ubicato il laboratorio/magazzino.

A tale fabbricato, se ne affiancano altri a costituire un complesso edificato funzionale all'attività di un noto Mobilificio, la cui attività risale al primo dopoguerra per poi cessare ufficialmente il 10/05/2010.

L'area esterna pertinenziale è interamente recintata; verso il fronte parcheggio e delimitata da recinzione in metallo su muretto in calcestruzzo e passo carraio, sugli altri lati, è presente una rete metallica.

Sul lato sud, in confine, è presente una costruzione in origine destinata a deposito, della quale si rilevano ad oggi, solo alcuni pilastri e resti di muratura.

**\*Nota:** l'esatta posizione dei confini andrebbe verificata sulla base del TIPO MAPPALE del 21/11/1989, depositato presso il Catasto Terreni (si rimanda al punto 13 della presente relazione)

Il lotto pertinenziale si trova in pendenza a scendere, dalla strada e dal parcheggio, verso il retro, lato sud est, con una differenza di quota di un piano, pertanto la porzione del costruito risultante interrata alla quota parcheggio è interamente fuori terra nella parte retrostante, ove sono disposti gli accessi ai locali deposito e laboratorio.

L'area esterna scoperta, è attualmente incolta e denota un pregresso stato di abbandono; la rampa di accesso carrabile è ricoperta da vegetazione, come pure la parte retrostante del lotto rivolta verso via del Molino.

Il corpo di fabbrica di più recente costruzione (anno 1978/1981), si compone di due piani interamente fuori terra ed uno seminterrato, presenta paramento murario in mattoni a vista, struttura portante in cemento armato e copertura piana (l'altezza media interna di ciascun piano è di ml. 3,00).

I rimanenti corpi di fabbrica, che si elevano di un solo piano fuoriterza, risalgono agli anni 1958, ampliati nel 1963, con accessi sui lati est e nord-ovest; sono in muratura portante con solai in ferro e copertura voltata a botte, finitura esterna intonacata (altezza media interna di piano da ml. 3,00 a ml. 4,00).

Sul retro è presente la sola struttura (pilastri in cemento armato e travi in ferro) di un corpo di fabbrica autorizzato ed accatastato come deposito, costruito in confine con altro lotto e attualmente privo di copertura e tamponamenti perimetrali.

Gli ambienti interni sono in genere bene illuminati da ampie finestre, sia al piano terra che al piano primo.

Il piano seminterrato è dotato di finestre sui lati liberi in affaccio sull'area pertinenziale.

#### Stato di manutenzione

In diversi locali sono presenti fenomeni di degrado degli intonaci dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura o di risalita di umidità dal terreno (parte basamentale interna ed esterna).

Fenomeni di risalita capillare di umidità dal terreno sono evidenti anche nelle pavimentazioni interne dei locali del piano seminterrato, eseguite in cemento liscio.

Internamente si rilevano diffusi deterioramenti della pavimentazione e delle murature in particolare nei depositi collocati sul retro del complesso costruito.

#### Stato d'uso

Tutti i locali sono privi di attrezzature e arredi e non sono utilizzati.

Si riassumono, nella seguente tabella le superfici interne ed esterne degli immobili pignorati, al lordo delle murature:

<b>FG. 258 PART 169 FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERRENO PERTINENZIALE</b>		MQ.	<b>3.841,00</b>
<b>AREA SCOPERTA</b>		MQ.	<b>2.497,04</b>
destinazione funzionale edilizia			mq.
piano terra	SALA ESPOSITIVA		499,50
piano primo	LABORATORIO ARTIGIANALE		499,50
	BALCONI		59,40
piano seminterrato	DEPOSITO 6	parte fuori terra	499,50
piano interrato	RIPOSTIGLIO	parte interrata	60,75
piano seminterrato	DEPOSITO 5	parte fuori terra	168,08
piano seminterrato	DEPOSITO 2	parte fuori terra	207,50
piano seminterrato	SOPPALCO DEPOSITO 2	parte fuori terra	100,43
piano seminterrato	LABORATORIO ARTIGIANALE	parte fuori terra	98,60
piano seminterrato	DEPOSITO 4 ( <u>presente solo struttura ammalorata</u> )	parte fuori terra	89,00
piano seminterrato	SALA ESPOSITIVA /ufficio	parte fuori terra	271,40
piano seminterrato	disimpegno/servizi igienici	parte fuori terra	9,90
<b>TOTALE SUPERFICI</b>			<b>2.504,15</b>



Vista lato Nord-est, corpo principale a 3 piani



Ingresso – vetrine zona espositiva



Capannoni secondari in muratura



Viale d'accesso ai capannoni in cui si svolgeva la produzione



Piano seminterrato dell'edificio espositivo utilizzato a magazzino



Piano seminterrato, si notano le tracce di risalita capillare d'acqua dal sottofondo



Vista dello stesso piano seminterrato



Locale ufficio con tracce di umidità

	
<p>Ingresso ai capannoni in cui si eseguiva la produzione dei mobili</p>	<p>Vista di altro ingresso agli stessi capannoni in cui si producevano i mobili</p>
	
<p>Particolare di un ingresso con vegetazione infestante</p>	<p>Resti della tettoia utilizzata a deposito</p>
	
<p>Particolare di una finestra</p>	<p>Vista dell'area pertinenziale</p>
	
<p>Capannone in cui si svolgeva la produzione dei mobili o utilizzato a magazzino</p>	<p>Vista sud-est del capannone espositivo e di quelli in cui si svolgeva la produzione</p>

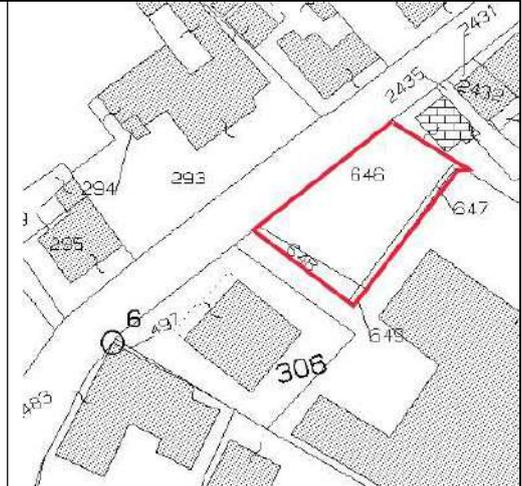
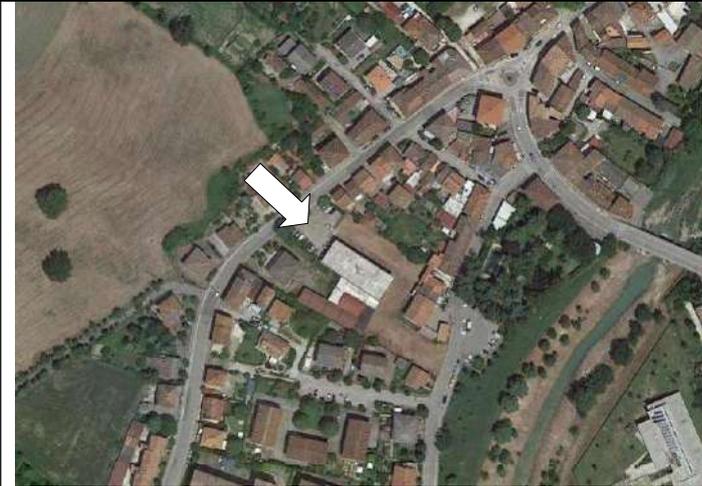
## IMMOBILI GRUPPO 2a

### Descrizione

Area pavimentata in asfalto bituminoso ad uso parcheggio, recintata sui lati e con accesso diretto dalla pubblica via Linaro, attualmente privo di delimitazione/cancello.

La recinzione verso la strada è costituita da un basamento in muratura e sovrastante inferriata metallica.

Dall'area parcheggio si accede alla proprietà confinante distinta al fg. 258, part. 169 (immobili descritti nel Gruppo 2), tramite ampio cancello carrabile e agl'ex locali espositivi, le cui vetrine sono precedute da un ampio marciapiede.



Estratto mappa foglio 258, part 646,647,648,649



vista area parcheggio, da via Linaro



Le attuali particelle catastali 646 e 647 derivano dal Frazionamento, in atti dal 14/03/1986 (n. 9683) per variazione della superficie della particella 169, qualità Seminativo di classe 03, Superficie 1.940 mq.

Le attuali particelle 648 e 649 derivano dal Frazionamento in atti dal 14/03/1986 (n. 9683) per variazione della superficie della particella 170 (soppressa), qualità Seminativo Arborato di classe 03, Superficie 2.616 mq.

**\*Nota:** L'esatta posizione dei confini attualmente materializzati andrebbe verificata in base alle risultanze catastali (frazionamenti, depositati presso il Catasto Terreni), si rimanda al punto 13 della presente relazione.

### **IMMOBILI GRUPPO 3**

#### **Descrizione**

Unità immobiliari ad uso ufficio/terziario collocati in un edificio sito nel centro storico di Cesena, in angolo tra Corso Sozzi e via Roverella, con accesso da quest'ultima al civico n. 1.

L'edificio risulta costituito in Condominio (denominato "Palazzo Rognoni"), del quale fanno parte gli immobili distinti al NCEU- fg. 126, part 16, 17 e 18.

Alcune porzioni originarie risalgono alla metà del 1500; si ha notizia di ristrutturazioni e rifacimenti della facciata dell'edificio avvenute nel 1914, con completamento del balcone e "modernizzazione" della facciata in stile classico (notizia tratta dal giornale dell'epoca – Il Cittadino – 02/08/1914).

Il fabbricato si erge di tre piani fuoriterza, con la presenza di porzione a soppalco ricavato al piano secondo/sottotetto e un piano interrato (non pertinente l'immobile pignorato).

La struttura portante dell'edificio è in muratura, la struttura dei solai si presume, in parte, lignea, così come il solaio di copertura con pianellato in tavelle di laterizio e copertura in coppi.

Il piano terra del fabbricato è occupato da locali commerciali (negozi), con vetrine ed accessi diretti dalla pubblica via, mentre ai piani primo e secondo si dispongono locali ad uso uffici.

Dal civico n. 1 di via Roverella, si accede ad un corridoio che conduce al vano scala comune; l'ingresso alla prima porzione di uffici oggetto di pignoramento, è situata al piano primo.

Il pianerottolo principale distribuisce altre due unità immobiliari ad uso ufficio, estranee alla presente procedura, mentre un secondo corridoio interno, distribuisce tre vani ad uso ufficio.

Detti locali pignorati, sono aerati ed illuminati da finestre in affaccio su un chiostro/cortile interno.

L'altezza media interna dei locali è di ml. 3,45.

Il corridoio distributivo situato al piano primo, conduce ad una apertura priva di infisso, preceduta da una breve rampa di quattro alzate, che consente l'accesso diretto agli uffici descritti nel Gruppo 4, anch'essi oggetto di pignoramento.

Tramite il vano scale comune, si giunge agli uffici dello stesso cespite pignorato (gruppo 3), situati al piano secondo; l'ingresso prevede un portone con infisso vetrato.

Al secondo piano sono presenti n. 17 locali ad uso ufficio, con superfici differenti, ricavati anche suddividendo gli ambienti di maggiore estensione con pareti arredo/contenitori, attrezzati a tutta altezza.

Detti locali, sono tutti illuminati ed areati; n. 9 stanze perimetrali si affacciano direttamente su via Roverella e su Corso Gastone Sozzi; n. 8 uffici si affacciano su un cortile interno.

Tramite il corridoio distributivo è possibile accedere, salendo 2 gradini, ad una apertura priva di infisso che immette direttamente nel corridoio distributivo degli immobili descritti nel Gruppo 4.

L'altezza media prevalente è di ml. 3,00 nei locali che si affacciano verso strada.

Sono presenti locali a doppio volume con altezza di ml. 3,90 circa, ed un locale in affaccio su un cortile interno, dotato di soppalco con aggetto sul locale sottostante.

L'altezza massima del locale soppalco è di ml. 2,30, quella minima è di ml. 1,67, illuminato con lucernai in falda.

#### **Non sono presenti servizi igienici.**

Attualmente gli uffici sono in disuso e non occupati.

I locali si presentano in stato di abbandono; sono presenti arredi e materiale documentale cartaceo in significativa quantità, di proprietà dei precedenti affittuari/occupanti l'immobile.

Le finiture, gli intonaci, gli infissi interni ed esterni (prevalentemente privi di vetrocamera), le controsoffittature e le pavimentazioni in ceramica, necessitano di manutenzione sostanziale con rinnovamenti e sostituzioni.

L'impianto termico è di tipo autonomo con caldaie murali una delle quali posizionata nel locale centrale termica situato al piano primo (comune al condominio); corpi scaldanti costituiti da radiatori prevalentemente in ghisa, in scadente stato di manutenzione.

Sono presenti, in alcuni locali, split per la climatizzazione; le unità esterne sono collocate nel balcone adiacente la centrale termica comune.

Al piano primo è presente un impianto di climatizzazione canalizzato, con bocchette di immissione in alcuni locali.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno, con canaline a vista.

Sarà a cura del futuro acquirente la verifica della rispondenza degli attuali impianti alla normativa vigente, comprensiva delle necessarie opere di adeguamento.

**Tabella di riepilogo delle superfici, al lordo dei muri**

piani	destinazione funzionale edilizia	mq.
piano primo	UFFICI	98,16
	Balcone	2,25
piano secondo	UFFICI	448,74
	Soppalco	46,24
	ripostiglio/ex C.T.	1,50
	Veranda	4,30

Nota: l'immobile ha diritti in quota millesimale di 907,13/1000 (come risulta da TAB A5 - calcoli millesimali) sul corridoio comune e sul locale C.T. comune (ad oggi dismesso) al P. 1°

piano primo	Corridoio	27,00
	Centrale Termica comune (dismessa)	2,25



Ingresso e scala comune interna  
Locali al piano primo



Locali al piano secondo



Scala di accesso al soppalco, p.2°

Soppalco, p.2°-sottotetto

corridoio distributivo p. 2°

corridoio distributivo p. 2°

#### **IMMOBILI GRUPPO 4**

##### **Descrizione**

Unità immobiliare ad uso ufficio/terziario, collocata nello stesso edificio sopradescritto (centro storico di Cesena), con accesso da via Roverella al civico n. 13.

Gli uffici hanno ingresso indipendente con proprio cortile interno, alcuni locali al piano primo e secondo si affacciano anche sul cortile interno dell'edificio confinante (da NCEU distinto catastalmente alla particella 16), tuttavia ad oggi, l'edificio risulta costituito in Condominio (denominato "Palazzo Rognoni"), del quale fanno parte le particelle distinte al fg. 126, part 16, 17 e 18.

Il fabbricato si erge di tre piani fuori terra ed uno interrato, ha struttura portante in muratura e, presumibilmente, solai con struttura portante lignea; la copertura è a falde con lattoneria in rame.

La facciata esterna è intonacata ma non tinteggiata; le finiture necessitano di risanamento/manutenzione sostanziale, pochè presentano in più porzioni, fenomeni di degrado (in particolare nei cornicioni e parte basamentale), così come per le facciate esposte sul cortile interno.

Il corpo scale distributivo verticale, disimpegna unicamente l'immobile attualmente distinto al foglio 126, particella 16, sub 53, graffato con particella 17, sub 17, con distinti ingressi per i locali al piano primo, al piano secondo ed alle cantine situate al piano interrato.

Al piano primo si sviluppano n. 7 locali ad uso ufficio, di cui uno ricavato dalla suddivisione in due parti tramite parete tramezzo divisorio, distribuiti tramite un disimpegno centrale.

N. 5 locali si affacciano con finestrate su via Roverella, mentre i rimanenti 2 locali ed un vano ad uso ripostiglio, sono illuminati e aerati con aperture in affaccio su cortile interno, come pure n. 1 servizio igienico costituito da locale bagno-wc.

L'altezza media interna dei locali è di ml 3,00.

Il disimpegno/corridoio distributivo è collegato direttamente, tramite un'apertura priva di infisso, con i locali descritti al Gruppo 3 della presente relazione.

E' presente un servizio igienico direttamente accessibile da un disimpegno.

L'altezza media interna dei locali è di ml 3,00.

Dal pianerottolo scale si accede al piano secondo composto da n. 7 locali ad uso ufficio distribuiti da un corridoio centrale, di cui n. 5 in affaccio su via Roverella, uno dei quali ricavato tramite suddivisione in 2 ambienti tramite parete divisoria/tramezzo; i rimanenti 2 uffici hanno aperture rivolte verso i cortili interni, uno di questi è dotato di piccolo balcone accessibile da una porta finestra.

L'altezza media interna dei locali è di ml 2,75.

Il disimpegno/corridoio distributivo è collegato direttamente, tramite un'apertura priva di infisso, con i locali descritti al Gruppo 3 della presente relazione.

I locali sono attualmente in disuso/non occupati e sono presenti arredi, attrezzature da ufficio dismesse, oltre a materiale cartaceo e residui di archivio.

Lo stato di manutenzione è scadente, in alcune soffittature si notano fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana e perdite dall'impianto idrico/termico.

Le finiture sono di tipo ordinario, le pavimentazioni sono prevalentemente rivestite con materiale in pvc effetto legno; gli infissi interni sono in legno ed esterni con telaio ed ante in legno di colore laccato beige, privi di vetrocamera e con sistema oscurante ad avvolgibile in legno.

Gli intonaci versano, in più porzioni, in condizioni di degrado sia all'interno dei locali che all'esterno in corrispondenza del terrazzo al piano primo e nelle parti basamentali visibili dalla chiostрина interna.

L'impianto termico è di tipo autonomo con generatori a metano, la caldaia murale, posizionata in ciascun piano, con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa, si presentano in scadente stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte ad installazione esterna, con canaline a vista.

L'immobile necessita di sostanziali opere di risanamento per rispondere alle esigenze connesse all'uso per il quale è destinato.

Sarà a cura del futuro acquirente la verifica della rispondenza degli attuali impianti alla normativa vigente, comprensiva delle necessarie opere di adeguamento.

I solai di copertura e le parti basamentali dell'edificio dovranno essere oggetto di attenta verifica, anche delle parti strutturali, attualmente non accertate poiché la verifica comporta apposita ed approfondita indagine tecnica.

Alle cantine si accede da scala interna, comunicante con l'androne d'ingresso.

La scala in muratura è in pessimo stato di manutenzione con porzioni di gradini in mattone pieno, mancanti.

I locali hanno soffittura a botte, in muratura di mattoni pieni, così come le pareti hanno paramento murario in mattoni pieni privi d'intonaco.

L'altezza interna è di circa 2,10 ml. allo spicco dei muri e di ml 2,50 al colmo delle volte a botte.

La pavimentazione è in terra battuta con accumuli di materiali di risulta.

I divisori / tramezzi in laterizio, hanno altezza circa 1,80 ml.

Lo stato in cui versano i locali cantina, è di prolungato abbandono.

**Tabella di riepilogo delle superfici, al lordo dei muri**

piani	destinazione funzionale edilizia	Superfici al lordo dei muri
		mq.
piano interrato	CANTINE	90,95
piano terra	ANRONE E VANO SCALE	38,67
	CORTE INTERNA AD USO PRIVATO	19,50
piano primo	UFFICI	160,00
	BALCONE	7,22
piano secondo	UFFICI	163,00





### 3.

#### **IMMOBILI GRUPPO 1**

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietaria eseguita tramite:

Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Paolo Giunchi – Cesena, Rep. n. 162270/57346 del 01/04/2009, Trascritto a Forlì in data 28/04/2009 - Registro Particolare 4660 Registro Generale 7939.

In sintesi:

Il venditore, "XXXXXXXXXXXXXXXXX, riservando per sé l'usufrutto generale, vende alla XXXXXXXXXXXXXXXX che, come rappresentata, accetta ed acquista: diritti pari alla nuda proprietà sulla casa di civile abitazione sita in Comune di Cesena, Borello, via Linaro distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune - Sezione di Cesena, al foglio 258, con le particelle:

306/sub. 6, piano S.1-T.-1, Categoria A/3, classe 4, vani 12,5 (dodici virgola cinque), rendita catastale Euro 1.258,86;

306/sub. 7, piano S.1, Categoria C/6, classe 3, metri quadri 30 (trenta), rendita catastale Euro 154,94;

306/sub. 5 - corte non censibile comune ai sub. 6 e 7;

col terreno su cui insiste ed annesso, avente natura pertinenziale, come le parti dichiarano, in Catasto foglio 258, particella 306 di metri quadrati 654 (seicentocinquantaquattro) - ente urbano".

Prezzo dichiarato: € 340.000,00.

#### **Storia ventennale catastale desunta da visure**

##### **NCT-Cesena - fg. 258, part. 306**

- Dal 20/06/2012 - Foglio 258 Particella 306 ente urbano di superficie mq. 644, in seguito a Frazionamento del 02/10/1971 Pratica n. FO0107544 in atti dal 20/06/2012 T.F. N. 196/71 (n. 196.1/1971) – Annotazione: in seguito al frazionamento si crea la part. 497, fg 258 di mq. 10, (attualmente di proprietà del Comune di Cesena).

- dal 11/04/2002 al 20/06/2012 – Foglio 258 Particella 306, ente urbano di superficie mq. 654, in seguito a Tipo Mappale del 20/05/1997 Pratica n. 70070 in atti dal 11/04/2002 APPR. 2108/02 (n. 6164.1/1997);

- dall'impianto (02/09/1975) al 11/04/2002 - Foglio 258 Particella 306, mq. 654, Qualità: Fu D Accert.

Dall'impianto al 20/05/1997 Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto di proprietà di 1/1.

##### **NCEU – Cesena- fg 258 part 306-sub 5**

- dal 11/10/2011 - Foglio 258 Particella 306 Subalterno 5 Variazione Toponomastica del 11/10/2011 Pratica n. FO0261621 in atti dal 11/10/2011 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 129820.1/2011);

- dal 09/12/1997 Foglio 258 Particella 306 Subalterno 5 - si costituisce il Bene Comune Non Censibile – in seguito a VARIAZIONE del 09/12/1997 in atti dal 09/12/1997 FUSIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. A01333.1/1997); con rif. alla part. 306, sono stati soppressi gli immobili distinti al fg. 258, part 306, sub 1, 2, 3 e 4.

##### **NCEU – Cesena- fg 258 part 306- sub 6**

- dal 11/10/2011 Foglio 258 Particella 306 Subalterno 6 in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2011 Pratica n. FO0261622 in atti dal 11/10/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 129821.1/2011)

- dal 01/04/2009 XXXXXXXXXXXXXXXX RISULTA INTESTATARIO DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' PER 1/1 (\*VEDI NOTA) e XXXXXXXXXXXXXXXX. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) risulta proprietario per il diritto di nuda proprietà per 1/1 in seguito all'Atto del 01/04/2009 Pubblico ufficiale GIUNCHI PAOLO Sede CESENA (FC) Repertorio n. 162270 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4660.1/2009 Reparto PI di FORLI' in atti dal 28/04/2009.

**\*NOTA:** errata attribuzione del diritto, trattasi di Diritto di usufrutto, come risulta nell'Atto citato.

- dal 24/01/2000 Foglio 258 Particella 306 Subalterno 6, Rendita Euro 1.258,86, Rendita Lire 2.437.500, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 12,5 vani in seguito a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2000 Pratica n. 12423 in atti dal 24/01/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 448.1/2000). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati.

Intestati

XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) risulta intestatario per il DIRITTO DI PROPRIETA' per 1/1 dal 01/12/1996 al 01/04/2009 in seguito a DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/12/1996 - UR Sede CESENA (FC) Registrazione Volume 643 n. 45 registrato in data 28/08/1997 - SUCC. DI XXXXXXXXXXXXXXXX Voltura n. 9494.1/1997 - Pratica n. 115159 in atti dal 29/05/2001.

- dal 09/12/1997 al 24/01/2000 Foglio 258 Particella 306, Subalterno 6, Rendita: Lire 2.437.500, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 12,5 vani in seguito a VARIAZIONE del 09/12/1997 in atti dal 09/12/1997 FUSIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. A01333.1/1997) – annotazione: classamento e rendita proposti.

Intestati:

\*XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) risulta intestataria dal 09/12/1997 al 01/12/1996.

**NCEU – Cesena- fg 258 part 306- sub 7.**

- dal 11/10/2011 Foglio 258 Particella 306 Subalterno 7 in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2011 Pratica n. FO0261623 in atti dal 11/10/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 129822.1/2011).

- dal 01/04/2009 XXXXXXXXXXXXXXXX RISULTA INTESTATARIO DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' PER 1/1 (\*VEDI NOTA) e XXXXXXXXXXXXXXXX. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) risulta proprietario per il diritto di nuda proprietà per 1/1 in seguito all'Atto del 01/04/2009 Pubblico ufficiale GIUNCHI PAOLO Sede CESENA (FC) Repertorio n. 162270 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4660.1/2009 Reparto PI di FORLI' in atti dal 28/04/2009.

**\*NOTA:** errata attribuzione del diritto, trattasi di Diritto di usufrutto, come risulta nell'Atto citato.

- dal 24/01/2000 Foglio 258 Particella 306 Subalterno 7, Rendita: Euro 154,94, Rendita: Lire 300.000 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 30 mq. in seguito a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2000 Pratica n. 12423 in atti dal 24/01/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 448.1/2000). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati.

Intestati

dal 01/04/2009 XXXXXXXXXXXXXXXX RISULTA INTESTATARIO DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' PER 1/1 (\*VEDI NOTA) e XXXXXXXXXXXXXXXX. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) risulta proprietario per il diritto di nuda proprietà per 1/1 in seguito all' Atto del 01/04/2009 Pubblico ufficiale GIUNCHI PAOLO Sede CESENA (FC) Repertorio n. 162270 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4660.1/2009 Reparto PI di FORLI' in atti dal 28/04/2009.

- dal 09/12/1997 al 24/01/2000 Foglio 258 Particella 306 Subalterno 7, piano S1, Rendita: Lire 300.000

Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 30 mq. in seguito a VARIAZIONE del 09/12/1997 in atti dal 09/12/1997 FUSIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. A01333.1/1997) – annotazione: classamento e rendita proposti.

Intestati:

\*XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXX) risulta intestataria dal 09/12/1997 al 01/12/1996.

#### **IMMOBILI GRUPPO 2 e 2a**

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietaria eseguita tramite:

Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Paolo Giunchi – Cesena, Rep. n. 162271/57347 del 01/04/2009, Trascritto a Forlì in data 28/04/2009 - Registro Particolare 4661 Registro Generale 7940.

In sintesi:

*"XXXXXXXXXXXXXXXX vende alla "XXXXXXXXXXXXXXXX" che, come rappresentata, accetta ed acquista: capannone artigianale sito in Comune di Cesena, Borello, via Linaro, distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune - Sezione di Cesena, al foglio 258, particella 169, piano S.1-T.-1, Categoria D/8, rendita catastale Euro 6.579,66; col terreno su cui insiste ed annesso, avente natura pertinenziale, come le parti dichiarano, in Catasto foglio 258, particelle 169 - ente urbano, 646, 647, 648 e 649 di complessivi metri quadri 4.408 (quattromilaquattrocentootto) reddito dominicale Euro 3,66, reddito agrario Euro 2,92".*

Prezzo dichiarato: € 720.000,00.

#### **IMMOBILI GRUPPO 3 E GRUPPO 4**

Gli immobili sono pervenuti alla attuale proprietaria eseguita tramite:

Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Paolo Giunchi – Cesena, Rep. n. 171105/63193 del 27/06/2012, Trascritto a Forlì in data 13/07/2012 - Registro Particolare 7445 Registro Generale 10941.

In sintesi:

*"La "XXXXXXXXXXXXXXXX" ..... vende alla "XXXXXXXXXXXXXXXX" ....., accetta ed acquista: le unità immobiliari ad uso uffici facenti parte di un fabbricato urbano sito in Comune di Cesena, via Roverella n. 1 e 13, distinte al Catasto dei Fabbricati di detto Comune - Sezione di Cesena, al foglio 126 con le particelle: 16/sub. 42, piano T.-1-2-3, Categoria A/10, classe 2, vani 22 (ventidue), rendita catastale Euro 6.249,13; 16/sub. 53 - 17/sub.17 (graffate), piano S.-T.-1-2, Categoria A/10, classe 2, vani 17 (diciassette), rendita catastale Euro 4.828,87.*

Prezzo dichiarato: € 1.600.000,00

Si rimanda ai Certificati Notarili agli Atti delle Procedure Riunite, per la ricostruzione della Storia Ipotecaria degli Immobili pignorati.

#### **4.**

Per il compendio di tutti gli immobili pignorati, risulta prodotta agli Atti la Certificazione Notarile.

Si è provveduto ad eseguire la ricerca e la verifica delle formalità pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì aggiornata alla data del 19/01/2023, in capo alla società Esecutata ed al soggetto Terzo non eseguito.

Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già riportate nelle Certificazioni Notarili agli Atti delle procedure riunite N. R.G. Es. 133/2020; N. R.G. Es 16/2021; N. R.G. Es 152/2022, alle quali si rimanda per la specifica descrizione.

#### **5.**

Sono state estratte copie delle planimetrie sia urbanistiche che catastali (in allegato 2 alla presente perizia).



**6.**

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

**7.**

Stato di possesso degli immobili, occupazione da parte di terzi.

**IMMOBILI GRUPPO 1**

Da ultimo sopralluogo, effettuato in data 24/01/2023, l'immobile non appare occupato.

Nei precedenti sopralluoghi effettuati, risultavano residenti più soggetti, ospiti della [REDACTED], che gestiva l'immobile in qualità di locataria del contratto di affitto.

Da indagine svolta presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Cesena in data 28/10/2021, risultavano infatti residenti nell'immobile n. 18 persone.

Da indagine svolta presso la locale Agenzia delle Entrate:

- risulta registrato un contratto di locazione in data 30/08/2016 al n. 4050, serie 3T;
- in data 07/02/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 23020719394650889 – 000001, la comunicazione di risoluzione del contratto di locazione in data 31/12/2022.

Si allega copia del contratto di locazione reperito e comunicazione di risoluzione del contratto. (allegato 6).

**IMMOBILI GRUPPI 2, 2a, 3 e 4.**

Da indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate, non si riscontrano attivi, contratti d'uso o locazione. (allegato 6).

**8.**

**IMMOBILI GRUPPO 1**

Non sussistono formalità, vincoli od oneri gravanti sulle unità immobiliari.

**IMMOBILI GRUPPO 2**

**IMMOBILI GRUPPO 2a.**

Con Delibera di C.C. 128 del 22/04/1993 PGN 15661/351 e successiva Delibera di G.C. 1098 del 25/05/1993, integrativa alla precedente, è stata approvata la cessione gratuita al Comune di Cesena delle part. Ite 646, 647, 648 e 649 del Fg. 258 (immobili già identificati al Gruppo 2a), per una superficie totale di mq. 567, a parziale scomputo di oneri di urbanizzazione per la Concessione Edilizia n. 586/1978 (inerente la costruzione di fabbricato ad uso produttivo/artigianale) e successive Varianti, intestata a XXXXXXXXXXXXXx, precedente proprietario degli immobili distinti al Gruppo 2.

Nella Delibera di C.C. 128/1993 viene stabilito:

- che il valore dei terreni, ai fini fiscali è di Lire 3.780.000,00 comprensivo di IVA;
- che le spese inerenti e conseguenti all'Atto da stipulare sono a carico del proprietario, XXXXXXXXXXXXXx.

Da accertamento svolto presso il Settore Patrimonio del Comune di Cesena, è emerso che ad oggi, l'Atto di Cessione non è mai stato stipulato.

Il fabbricato autorizzato con Concessione Edilizia n. 586/1978 è stato realizzato, ma detta Concessione risulta "sospesa" presso gli Uffici del Governo del Territorio per il rilascio della Agibilità.

La pianificazione urbanistica prevede (sia nel PRG vigente che nel PUG adottato, di imminente approvazione), per gli immobili sopra identificati al Gruppo 2a, la destinazione a Parcheggio Pubblico.

Il fabbricato ed il lotto urbano distinto al foglio 169 sono strettamente correlati in quanto l'edificio è stato edificato subordinando l'autorizzazione alla costruzione e alla cessione gratuita dell'area a parcheggio, che però non si è perfezionata.

Per ottenere l'autorizzazione ad eventuale trasformazione edilizia ed urbanistica, o anche per il solo uso/utilizzo degli immobili descritti nel Gruppo 2, è richiesta la cessione dell'area destinata a Parcheggio Pubblico (immobili Gruppo 2a).



Pertanto resterà a carico del futuro acquirente degli immobili distinti al Gruppo 2 e Gruppo 2a, che costituiranno Unico Lotto di vendita, ogni onere inerente la cessione gratuita di detta area a parcheggio pubblico.

### **IMMOBILI GRUPPO 3 e 4**

Non sussistono formalità, vincoli od oneri gravanti sulle unità immobiliari.

## **9.**

### **IMMOBILI GRUPPO 1**

Trattasi di edificio unifamiliare e pertinenze, non è soggetta a spese fisse di gestione/manutenzione.

### **IMMOBILI GRUPPO 2**

Trattasi di edificio ad uso artigianale indipendente, non è soggetto a spese fisse di gestione/manutenzione predeterminate.

### **IMMOBILI GRUPPO 2a**

Trattasi di area a parcheggio, non si ravvisano spese fisse di gestione/manutenzione.

### **IMMOBILI GRUPPO 3**

L'unità immobiliare costituisce porzione di edificio condominiale (denominato Condominio PALAZZO ROGNONI), incarico di Amministrazione conferito al Dott. Claudio Foschi – Via Aldini 11 – Cesena, pertanto è soggetta a spese annue di gestione/manutenzione come riportate al punto 10 della presente relazione.

Quota millesimale di proprietà: 109,64/1000 (tabella A).

Quota millesimi di proprietà vano scale: 461,71/1000 (tabella A1).

Quota millesimale dei diritti/oneri su centrale termica e corridoio comune al piano primo di via Roverella n. 1: 907,13/1000 (tabella A5).

Quote millesimali per la manutenzione della scala: 628,69/1000 (tabella B1).

### **IMMOBILI GRUPPO 4**

L'unità immobiliare costituisce porzione di edificio condominiale (denominato Condominio: PALAZZO ROGNONI), incarico di Amministrazione conferito al Dott. Claudio Foschi – Via Aldini 11 – Cesena, pertanto è soggetta a spese annue di gestione/manutenzione come riportate al punto 10 della presente relazione.

Quota millesimale di proprietà: 74,28/1000 (Tabella A).

## **10.**

### **IMMOBILI GRUPPO 3**

Spese annue di gestione/manutenzione per l'anno 2022/2023: € 658,77.

Nel verbale di assemblea condominiale del 24/07/2021, sono stati deliberati i lavori di adeguamento fognario ed approvato l'importo di € 29.600,00 per la costituzione di un fondo di accantonamento per la realizzazione delle opere.

La costituzione del fondo è stata prorogata a data da definirsi, in attesa che l'attuale proprietà esecutata (XXXXXXXXXXXXX IN LIQUIDAZIONE) provveda al pagamento degli insoluti pregressi e regolarizzi la propria posizione debitoria nei confronti del Condominio.

L'importo approvato potrà essere suscettibile di aggiornamento, in seguito alla revisione dei prezzi al momento dell'effettivo affidamento dell'esecuzione dei lavori.

In quota millesimale saranno suddivisi i costi tecnici e per le opere; tali costi, rimarranno a carico del futuro acquirente.

Allo stato attuale, sono quantificabili, come da Tabella A) – quote millesimali di proprietà in:

109,64/1000 x € 29.600,00 = € 3.245,00 (salvo successiva revisione dei prezzi)

**Pregressi insoluti, da quadro di Riepilogo fornito dall'Amministratore Condominiale:**

Nr.	NOMINATIVO	Consuntivo 2021-2022	Residuo 2020-2021	Totale 2021/2022	Versamenti 2021-2022	Conguaglio 2021/2022	Credito Congelato	Rest. Credito Congelato	Preventivo 2022/2023	IMPORTO Anno in Corso
6a	XXXXXXXXXXXX in Liquidazione (sub 42)	408,84	10.140,62	10.549,46		10.549,46		0,00	658,77	11.208,23

Da cui si deduce un importo pregresso insoluto, a carico della proprietà, di € 10.549,46 (residuo dal 2021-2022), le spese di gestione ordinaria 2022-2023, comprensive dei pregressi insoluti, sono così rateizzate:

1° RATA (30/11/2022)		2° RATA (30/12/2022)		3° RATA (31/03/2023)		TOTALE
Importo	Data	Importo	Data	Importo	Data	VERSAMENTI
€ 10.769,05		€ 219,59		€ 219,59		€ 11.208,23

A carico della proprietà dell'immobile è stato posto inoltre il pagamento di spese di ripristino/risanamento dovute ad infiltrazione d'acqua piovana (dal terrazzo di pertinenza), in danno ai locali sottostanti, di altra proprietà la quale ha anticipato dette spese producendo giustificativo all'Amministratore Condominiale, per un importo di € 3.150,00.

**IMMOBILI GRUPPO 4**

Spese annue di gestione/manutenzione per l'anno 2022/2023: € 446,24.

Nel verbale di assemblea condominiale del 24/07/2021, sono stati deliberati i lavori di adeguamento fognario ed approvato l'importo di € 29.600,00 per la costituzione di un fondo di accantonamento per la realizzazione delle opere.

La costituzione del fondo è stata prorogata a data da definirsi, in attesa che l'attuale proprietà (distinto al fg.126, part.16, sub 42 della XXXXXXXXXXXXXXX), provveda al pagamento degli insoluti pregressi e regolarizzi la propria posizione debitoria nei confronti del Condominio.

L'importo approvato potrà essere suscettibile di aggiornamento, in seguito alla revisione dei prezzi al momento dell'effettivo affidamento dell'esecuzione dei lavori.

In quota millesimale saranno suddivisi i costi tecnici per le opere; tali costi, rimarranno a carico del futuro acquirente.

Allo stato attuale, sono quantificabili, come da Tabella A) – quote millesimali di proprietà in:  
 $74,28/1000 \times € 29.600,00 = € 2.139,00$  (salvo successiva revisione dei prezzi)

**Pregressi insoluti, da quadro di Riepilogo fornito dall'Amministratore Condominiale:**

Nr.	NOMINATIVO	Consuntivo 2021-2022	Residuo 2020- 2021	Totale 2021/202 2	Versamenti 2021-2022	Conguaglio 2021/2022	Credito Congelato	Rest.Credito Congelato	Preventivo 2022/2023	IMPORTO Anno in Corso
6b	XXXXXXXXXXXX in Liquidazione (sub 53)	€ 280,64	€ 0,00	€ 280,64		€ 280,64		€ 0,00	€ 446,24	€ 726,88

Da cui si deduce che risulta un importo pregresso insoluto, a carico della proprietà, di € 280,64 (residuo dal 2021-2022); le spese di gestione ordinaria 2022-202, comprensive di pregressi insoluti, sono così rateizzate:

1° RATA (30/11/2022)		2° RATA (30/12/2022)		3° RATA (31/03/2023)		TOTALE
Importo	Data	Importo	Data	Importo	Data	VERSAMENTI
€ 429,38		€ 148,75		€ 148,75		€ 726,88

## 11.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici-edilizi comunali vigenti, sono il Piano PRG 2000 – Variante Generale aggiornata al 2021 (Piano Regolatore Generale) ed il Regolamento Edilizio.

Attualmente è in adozione il PUG 2021 (Piano Urbanistico Generale, adottato con Delibera di C.C. n. 23 del 07/04/2022) e vige il regime di salvaguardia in cui si prevede che in caso di trasformazione, prevalgono le norme più restrittive tra quelle previste nei due strumenti di pianificazione.

Il PUG 2021 sarà a breve approvato, ed entreranno in vigore, a tutti gli effetti, le Norme di Attuazione da esso previste.

### IMMOBILI GRUPPO 1

Nel CDU in allegato (allegato 9) vengono indicate le previsioni del PRG e del PUG (pag 4).

Da Normativa di attuazione PRG, il lotto urbano rientra nella previsione:

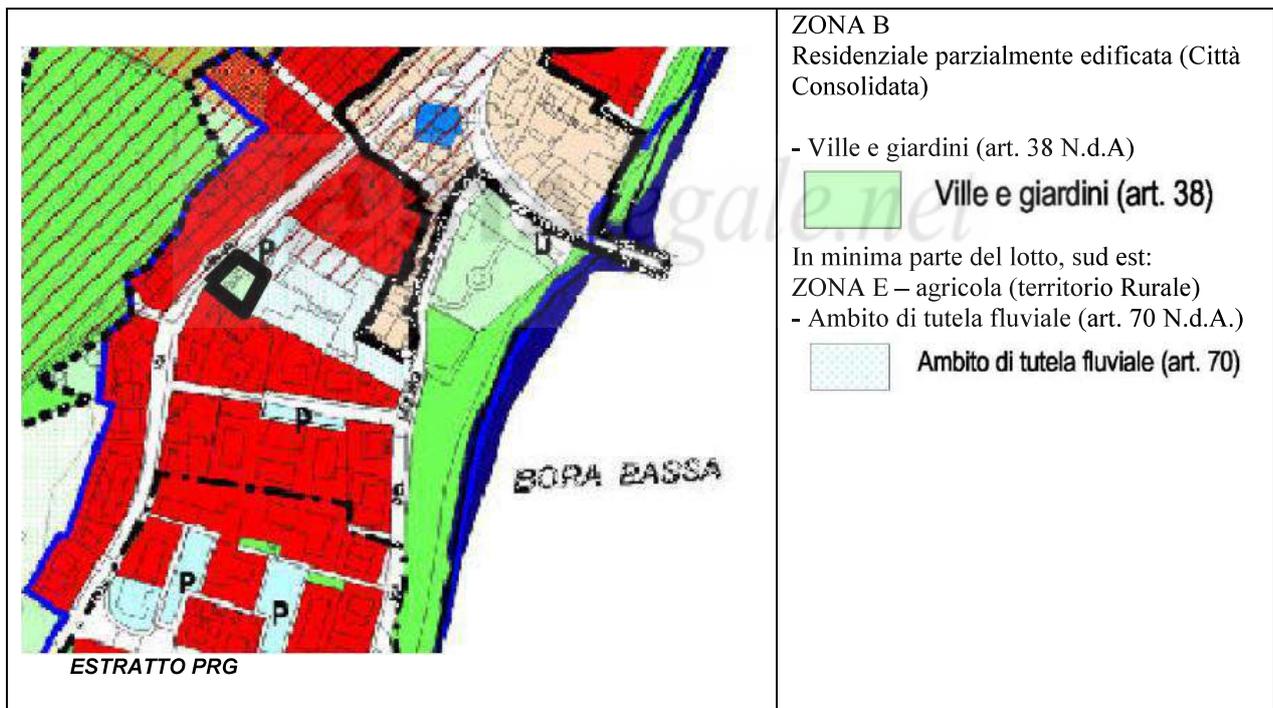
- Ville e giardini (art. 38 N.d.A)

*“Si tratta di norma di parchi privati di pregio ambientale e tipologico, strettamente correlati agli edifici in essi ricompresi, di giardini pertinenziali con funzione ecologica e di miglioramento del paesaggi”.*

Inoltre, una minima parte del lotto è ricompresa nella previsione:

- ambito di tutela fluviale (art. 70).

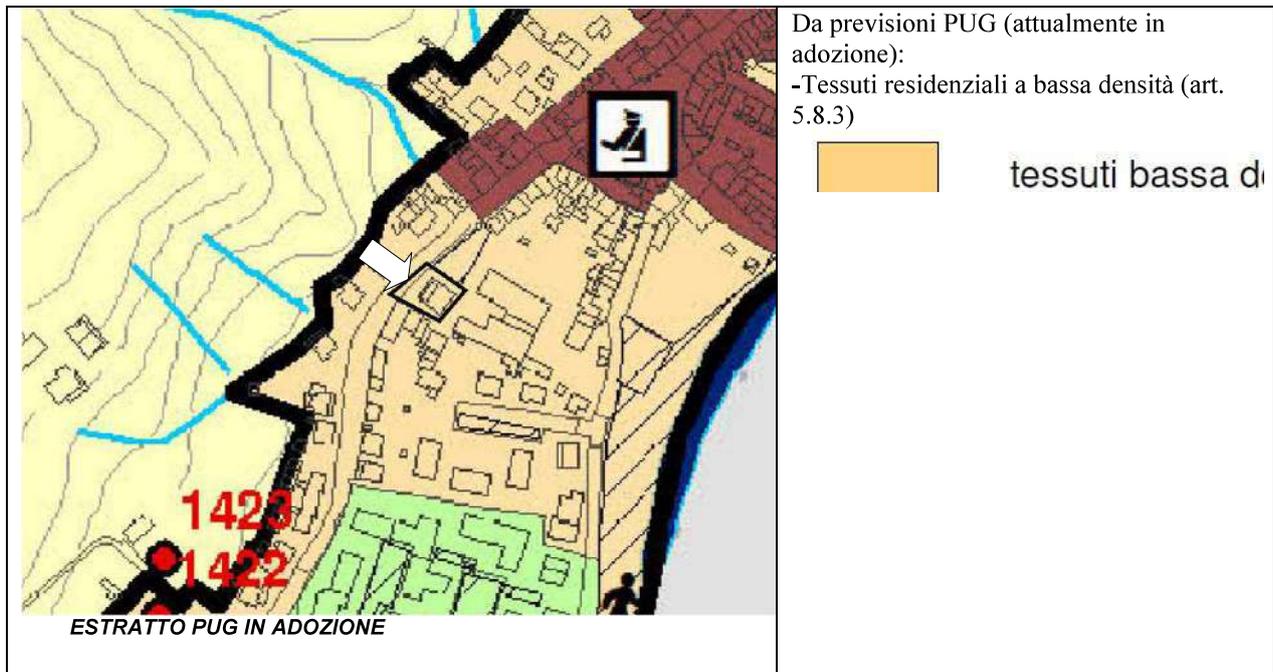
Trattasi di porzione collocata nella parte retrostante del lotto, rispetto alla via Linaro e rivolta verso il torrente Borello, lato sud-est.



Da Normativa di attuazione del PUG 2021 (Tessuti residenziali a bassa densità - art. 5.8.3):

*“Sono caratterizzati da edifici mono e bifamiliari di carattere popolare, posti al centro del lotto, di due massimo tre piani fuori terra, presentano strade a sezione ridotta ed in genere scarse dotazioni di verde e parcheggi. Caratteristici tessuti dell’espansione diretta con lottizzazione di strada, sono realizzati dal primo dopoguerra fino agli anni ’70, epoca di approvazione del primo PRG”.*

*“...date le caratteristiche dell’insediamento, in particolare della rete stradale, risulta rischiosa la densificazione”.*



### IMMOBILI GRUPPO 2 e 2 a)

Da prescrizioni PRG vigente, il lotto urbano (immobili Gruppo 2) si trova in zona Agricola E (territorio rurale), interessato da ambito di tutela fluviale (Norme di Attuazione - art 70).

Una porzione del lotto è interessata da prescrizioni art. 84, con riferimento alla Frana di Borello.

Trattasi di frana quiescente, con riferimento al PTCP art. 12 bis – zona 3b, che interessa porzione ineditata (lato nord) degli immobili descritti al Gruppo 2 (ove è posizionata anche la rampa di accesso carrabile), mentre interessa interamente i terreni descritti al Gruppo 2a), come da immagine tratta da PRG, connotata da tratteggio marrone.

L'attuale zonizzazione di PRG (territorio rurale) è intervenuta in seguito all'eliminazione, dalle previsioni urbanistiche del Piano, del P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata), denominato 07/06 AT2 – Borello - via del Mulino, in seguito alla Variante Cartografica e Normativa 1/2014, con la quale sono state stralciate numerose aree di trasformazione non attuate, né approvate, sull'intero territorio comunale.

Detto P.U.A. prevedeva una trasformazione edilizia-urbanistica, con demolizione dell'esistente edificio artigianale e nuova costruzione di edilizia residenziale, per la complessiva Superficie Utile Lorda di mq. 1979 su una superficie territoriale di mq. 3958.

Decaduta la previsione, al lotto urbano è stata attribuita la zonizzazione Agricola (E), malgrado la pregressa presenza di urbanizzazioni e di insediamento artigianale/produitivo.

Il PUG, di imminente approvazione, ricomprende il lotto urbano nella città consolidata, indicando la seguente zonizzazione:

-Tessuti residenziali a bassa densità (art. 5.8.3)

*“Sono caratterizzati da edifici mono e bifamiliari di carattere popolare, posti al centro del lotto, di due massimo tre piani fuori terra, presentano strade a sezione ridotta ed in genere scarse dotazioni di verde e parcheggi”.*

*“Caratteristici tessuti dell'espansione diretta con lottizzazione di strada, sono realizzati dal primo dopoguerra fino agli anni '70, epoca di approvazione del primo PRG”.*

*“... date le caratteristiche dell'insediamento, in particolare della rete stradale, risulta rischiosa la densificazione”.*