

**PRIVACY**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**

**Esecuzione immobiliare R.G. n.159/2023**

promossa da

**XXXXXX**

contro

**XXXXXXXX**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. DANILO MAFFA**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**

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

**CUSTODE NOMINATA: Dott.ssa Sara Tentoni**

**Geometra ALIDA TARONI**

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

alida.taroni@geopec.it



## SOMMARIO

<b>01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b> .....	pag. 4
<b>LOTTO UNICO</b>	
<b>02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA</b> .....	pag. 5
<b>03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO</b> .....	pag. 20
<b>04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOCUMENTI IPOCATASTALI</b> .....	pag. 24
<b>05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE</b> .....	pag. 26
<b>06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b> .....	pag. 27
<b>07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO</b> .....	pag. 27
<b>08) <u>VINCOLI</u>, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI R.U.E.</b> .....	pag. 28
<b>09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI</b> .....	pag. 30
<b>10) SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO</b> .....	pag. 31
<b>11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA</b> .....	pag. 32
<b>13) PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI</b> .....	pag. 34
<b>14) SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI</b> .....	pag. 35
<b>15) ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici, ecc.)</b> .....	pag. 35
<b>16-17) ATTESTAZIONE ENERGETICA</b> .....	pag. 35-36
<b>18) AGGIORNAMENTI CATASTALI</b> .....	pag. 36
<b>19) VARIAZIONI COLTURALI</b> .....	pag. 37
<b>20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA</b> .....	pag. 40
<b>21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO</b> .....	pag. 41
<b>22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</b> .....	pag. 43
<b>23) DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA</b> .....	pag. 45
<b>24) CODICE FISCALE</b> .....	pag. 45
<b>25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO</b> .....	pag. 46
<b>26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO</b> .....	pag. 46

**Geometra ALIDA TARONI**

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

alida.taroni@geopec.it



<b>27) CAUSE PENDENTI – ASSEGNAZIONE CASA .....</b>	<b>pag. 46</b>
<b>28) REGIME FIS.CALE DELLA VENDITA ETC... .....</b>	<b>pag. 47</b>
<b>29-30-31) PROROGA, DEPOSITO, COMUNICAZIONE DEPOSITO ...</b>	<b>pag.47</b>
<b>NOTE FINALI ESPERTO .....</b>	<b>pag. 48</b>
<b>ELENCO ALLEGATI .....</b>	<b>pag. 49</b>

**Geometra ALIDA TARONI**

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



La sottoscritta Taroni geometra Alida, residente in Cesena (FC), via V. Belli n.201, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n.2180, nominata in data 14/09/2023, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 19/01/2024 dal G.E. Dott. DANILO MAFFA, depositato Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 29/01/2024 visti i quesiti a cui l'Esperta dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici e debito sopralluogo, è in grado di relazionare quanto segue:

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

In data 22/02/2024, ho provveduto ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno alla società esecutata all'indirizzo rilevato agli atti oltre alla pec rilevata nella visura camerale, in cui la avvisavo della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.159/2023 e fissavo per il giorno 04/03/2024 alle ore 09:15 il sopralluogo per prendere visione del fabbricato oggetto di procedura ed effettuare i rilievi metrici e fotografici delle stesse.  
**(vedasi allegato 01)**

Nella raccomandata, ritirata dalla società esecutata, invitavo a consentire la visita alla proprietà oggetto di valutazione.

Alla data prefissata il fabbricato oggetto di pignoramento risultava **accessibile**; erano presenti: persona delegata dal legale rappresentate della soc. esecutata, la

**Geometra ALIDA TARONI**

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



custode nominata e la scrivente.

(vedasi allegato 02)

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNICO**: capannone artigianale avente destinazione urbanistica e catastale di “deposito attrezzature edili” con relativa corte esclusiva di pertinenza (che ne costituisce area di sedime e corte), ubicato nel Comune di Cesena (FC), località Macerone, in via Cesenatico e censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 102, particella 525.

\*\*\*\*\*

## LOTTO UNICO

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

\*\*\*\*\* **Capannone Artigianale** sito nel Comune di Cesena (FC), località Macerone, in via Cesenatico, catastalmente senza numero civico, mentre in loco è stata riscontrata, affissa al muro, la mattonella riportante il numero 5237 senza logo del Comune):

## IDENTIFICAZIONE

**-PROPRIETA'**, in capo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxx (xx), **per la quota di 1/1** di:

-fabbricato ad uso deposito attrezzature edili che si sviluppa al solo piano terra, con relativa corte di pertinenza che ne costituisce area di sedime e corte esclusiva (adibita a deposito attrezzature edili e spazi di manovra), identificato con la particella 525 del Foglio 102.

**Geometra ALIDA TARONI**

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



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

Il fabbricato risulta censito nel Comune di Cesena, nel seguente modo, come da visure eseguite dalla scrivente (**vedasi allegati 04 e 05**):

### **Catasto Fabbricati**

**-DEPOSITO ATTREZZATURE EDILI: Foglio 102, Particella 525**, categoria D/7 (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita Catastale € 2.117,47, piano T, via Cesenatico [senza numero civico].

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

**-XXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.**

### **Catasto Terreni**

**Foglio 102, Particella 525**, Ente urbano di mq.1.357 (senza reddito);

\*\*\*\*\*

## **OSSERVAZIONI**

Dalla visura catastale al Catasto Fabbricati, l'immobile risulta abitato in via Cesenatico; senza numero civico.

Da sopralluogo eseguito in loco, la particella 525 risulta accessibile sia dalla via Cesenatico che dalla Via Olof Palme; inoltre alla parete Ovest (lato particella 2754), risulta applicato mattonella, senza logo del Comune, con indicato il civico 5237.

**Il futuro acquirente potrà verificare, presso l'ufficio competente (area di riferimento Settore lavori pubblici), quale sia effettivamente il civico assegnato all'immobile e richiederne a proprie cure e spese la mattonella con il civico corretto.**

**Geometra ALIDA TARONI**

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





### **Dati della società esecutata indicati nel pignoramento:**

-“xxxxxxxxxxxxxxxx (Cod. Fisc. E P. Iva xxxxxxxxxxx) (già xxxxxxxxxxx  
xxxx), ora con sede legale in xxxxxxx (xx), Via xxxxxx n.xxx – Fraz.  
xxxxxxxx, in persona dell’Amministratore Unico e legale rappresentante pro-  
tempore xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) nato a  
xxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx e residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) Via Prov.  
xxxxxxx n.4926.”

**I dati catastali**, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento Immobiliare presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.**

\*\*\*\*\*

### **OSSERVAZIONI**

Dall’esame di tutta la documentazione catastale risulta quanto segue:

1)-Nella visura catastale l’immobile risulta in via Cesenatico senza civico.

In loco, risulta apposta al fabbricato targhetta con indicato la numerazione 5237 senza logo del Comune.

L’accesso dalla via Cesenatico, alla data del sopralluogo, risultava chiusa con rete metallica di cantiere, mentre l’area antistante la rete (ossia verso la pubblica via), veniva utilizzata come parcheggio da veicoli dei quali non è stato possibile risalire alla proprietà.

L’accesso è stato possibile dalla via O. Palme, attraverso la particella 2586 di proprietà del Comune di Cesena, sulla quale via il fabbricato è dotato di due accessi carrabili.

Questa discrepanza in merito al civico non ostacola la corretta individuazione

**Geometra ALIDA TARONI**

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





del fabbricato ai fini catastali e della compravendita, pertanto la scrivente non ha ritenuto necessario presentare alcuna documentazione all’Agenzia delle Entrate, sezione Territorio.

\*\*\*\*\*

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

Trattasi di capannone artigianale con corte di pertinenza che ne costituisce area di sedime e corte esclusiva utilizzata come area di manovra e deposito materiale edile, ubicato nella località di Macerone, Comune di Cesena, in via Cesenatico. Come si evince dalla documentazione agli atti e allegata alla presente (titoli edilizie e planimetria catastale), il fabbricato risulta avere destinazione di “*deposito attrezzature edili*”.

E’ situato ai margini del perimetro del Comune di Cesena, in direzione Cesenatico, in zona prevalentemente residenziale.

Sono altresì presenti, nelle primissime vicinanze, pochi altri fabbricati aventi medesime caratteristiche costruttive (capannoni artigianali).

Nella località di Macerone sono inoltre presenti attività commerciali, di ristoro, due istituti di credito, scuola dell’infanzia e primaria,

E’ inoltre presente la Caserma dei Carabinieri.

E’ ben collegata con mezzi pubblici sia verso Cesena che verso Cesenatico con autobus di linea.

La località di Macerone, che si sviluppa prevalentemente sulla via Cesenatico, dista circa 8,7 km dal centro di Cesena (inteso la sede del Municipio), 9,3 km dal centro di Cesenatico (inteso la sede del municipio), a circa 8,2 km dal casello dell’autostrada A14, uscita Cesena, e circa 5 km da Ponte Pietra dove si trova l’accesso alla Secante (SS 726) di collegamento alla Strada E45.

**Geometra ALIDA TARONI**

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



Il fabbricato risulta inoltre a circa 200 ml, in linea d'aria dal Pisciatello, canale solitamente quasi sempre scarico, ma che è stato oggetto di monitoraggio e piccolo straripamento nel 2023 in seguito alla calamità che ha colpito la città di Cesena e i paesi limitrofi.

Il fabbricato, che si sviluppa al solo piano terra, è costituito dal mero e proprio deposito, di fatti come si evince dalla documentazione allegata (titolo edilizio e planimetria catastale) risulta privo di qualsiasi divisorio interno ed ulteriori vani quali uffici, spogliatoi e/o servizi igienici.

Il piazzale esterno, risulta utilizzato anch'esso per il deposito di attrezzature edili e spazi di manovra.

L'accesso alla proprietà può avvenire sia dalla via Cesenatico (attualmente chiuso con una rete metallica di cantiere) che dalla via Olof Palme, sulla quale risultano due accessi carrabili.

Risulta avere una forma regolare ad "L", ossia due rettangoli adiacenti su un lato, di cui uno più grande e l'altro di dimensioni più piccole.

L'intero fabbricato risulta realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato del tipo prefabbricato, senza solai intermedi e pannelli di tamponamento. Sia le facciate esterne che quelle interne risultano allo stato grezzo, ossia non tinteggiate, il pavimento interno è in cls, gli infissi (pressocchè tutti ad altezza superiore a ml.2,00 dal piano di calpestio) sono in metallo di colore scuro completi di vetri presumibilmente semplice, ossia privi di camera d'aria. L'unica finestra ad altezza "uomo", risulta esternamente dotata di inferriata. Sono assenti sistemi oscuranti di qualsiasi tipo e genere.

Le porte esterne sono in metallo.

Il sistema di smaltimento delle acque piovane provenienti dalla copertura a

**Geometra ALIDA TARONI**

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



falde è a “caduta libera” sulla corte di pertinenza dove sono presenti diverse caditoie per la raccolta sia delle acque piovane che di altra provenienza.

L'impianto di illuminazione è del tipo industriale con canaline a vista, il quadro generale è stato installato vicino al portone di ingresso lato particella 2754.

Anche se non riscontrati all'interno del fabbricato, in prossimità dell'accesso dalla via Cesenatico risultano ubicati una nicchia per l'utenza del gas ed a terra, presumibilmente, il pozzetto con il contatore dell'acqua.

Non è stato possibile visionare questi due contatori in quanto nonostante diversi sopralluoghi effettuati, nella zona antistante tale nicchia e sopra al pozzetto, sono sempre stati riscontrati dei veicoli la cui proprietà non è nota alla scrivente che ne impedivano l'ispezione del loro interno.

Non è dato certo nemmeno se la nicchia del contatore del gas sia relativa ad altro fabbricato, ma di fatto si trova sulla particella 525, oggetto della presente procedura, e tantomeno risultano depositati certificati di conformità relativi ad un eventuale fornitura del gas o registrate servitù in merito al posizionamento di tale nicchia a favore di altri soggetti ed a carico della particella 525 stessa.

**Alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante.**

L'intero fabbricato è dotato di sistema fognario e relativa autorizzazione rilasciata dal Comune di Cesena, per lo scarico di acque bianche non in pubblica fognatura in via Cesenatico (fosso poderale) all'altezza del civico 5237 e di Autorizzazione rilasciata dalla Soc. AMGA di Cesena per l'immissione di scarico delle acque nere nella pubblica fognatura (alla data del rilascio, 1997, risultava solo la predisposizione ma nessuno scarico)

L'intero fabbricato risulta costruito ex novo con Concessione Edilizia n.249 del 28/giugno/1991 e Concessione Edilizia n.382 del 20/luglio/1995 per

**Geometra ALIDA TARONI**

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



proseguimento lavori.

Risulta inoltre rilasciata Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità n.18 del 08/luglio/2008, relativa alle Pratiche Edilizie suddette.

Non risultano successivi interventi edilizi e sanatorie per l'intero fabbricato oggetto della presente procedura.

\*\*\*\*\*

Da ricerca e verifica presso il Comune, risulta depositato il certificato di conformità del solo impianto elettrico che ne attesta la conformità.

Vista la data di realizzo sia del fabbricato che dell'impianto elettrico, si **consiglia al futuro acquirente di farne verificare a sua cura e spese** la conformità ed il corretto funzionamento da personale specializzato, in funzione delle attuali normative vigenti, e qualora risultasse necessario, di provvedere all'adeguamento **ottenendo nuove e complete** dichiarazioni di conformità.

\*\*\*\*\*

**Nel complesso si può affermare che il fabbricato oggetto di pignoramento, presenta un normale grado di finitura esterno ed interno.**

\*\*\*\*\*

**La superficie commerciale dell'intero fabbricato è di mq.392,83.**

**La superficie** di cui sopra, risulta da **misurazioni effettuate** dall'Esperta sulla tavola di progetto allegata alla Concessione Edilizia n.382 del 20/luglio/1995 per proseguimento lavori, quale variante alla Concessione Edilizia n.249 del 28/giugno/1991 rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena e confrontate sia col rilievo metrico eseguito in loco dalla scrivente (rilievo parziale in quanto risultato alquanto problematico per la mole di materiale edile presente sia all'interno che all'esterno del manufatto che ne impediva quasi del

**Geometra ALIDA TARONI**

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



tutto il rilievo) che con le planimetrie catastali rilasciate dall'Ufficio competente (orientativamente in scala 1:200).

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

\*\*\*\*\*

Il fabbricato risulta catastalmente identificato e rappresentato e, alla data del sopralluogo, si presentava ben identificato ed identificabile.

Dal confronto della **planimetria catastale** depositata agli atti e lo stato dei luoghi, **non sono state riscontrate** difformità degne di rilevanza.

#### **Osservazioni:**

Si ribadisce che a causa del materiale depositato sia all'interno che all'esterno del fabbricato, a volte arrugginito e tagliente, non è stato possibile effettuare un completo e dettagliato rilievo metrico.

\*\*\*\*\*

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

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

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, con relativa didascalia che si allega. **(vedasi allegato 14)**

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

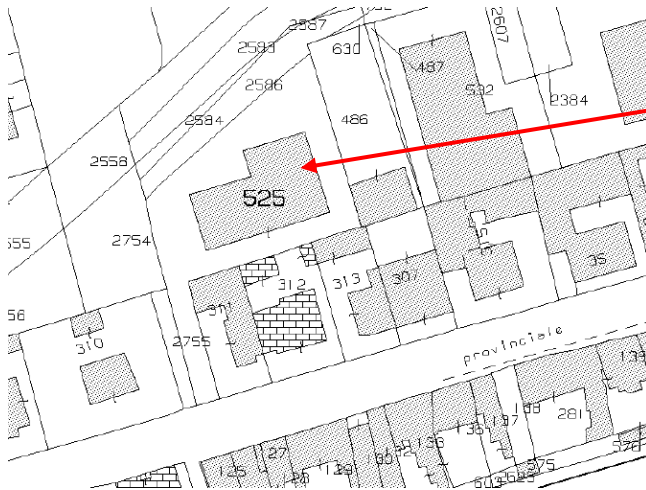
**Geometra ALIDA TARONI**

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





veduta del fabbricato oggetto di pignoramento estrapolato da formaps di stimatrix



stralcio mappa C.T. particella 525

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

**Geometra ALIDA TARONI**

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







veduta del fabbricato oggetto di procedura e della porzione di particella con sbocco sulla via Cesenatico, consentendo così un accesso alla particella 525 anche da questa via



veduta della porzione di particella con sbocco sulla via Cesenatico, consentendo così un accesso alla particella 525 anche da questa via



vedute dell'accesso alla particella 525 dalla via Cesenatico

**Geometra ALIDA TARONI**

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







particolare dei pilastri per la predisposizione di un cancello per l'accesso alla particella 525 dalla via Cesenatico, e della rete di cantiere per impedirne attualmente l'accesso.



nicchia del contatore del gas, presumibilmente al servizio della particella 525 ubicato lato via Cesenatico



**Geometra ALIDA TARONI**

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

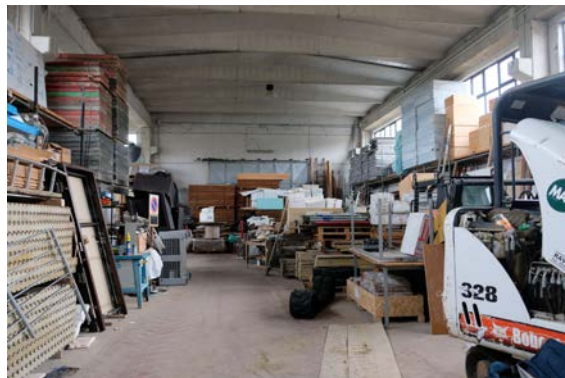




vedute esterne del fabbricato e relativa  
corte di pertinenza oggetto di procedura



vedute interne del deposito



**Geometra ALIDA TARONI**

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





vedute interne del deposito

## UTENZE



veduta della nicchia del contatore della luce, ubicata lungo il percorso di accesso al capannone dalla via Cesenatico

**Geometra ALIDA TARONI**

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





veduta della nicchia del contatore del gas, ubicata lungo il percorso di accesso al capannone dalla via Cesenatico e, presumibilmente (visto che non è mai stato possibile aprire il pozzetto a causa dei veicoli costantemente parcheggiati sopra) del pozzetto a terra del contatore dell'acqua.

\*\*\*\*\*

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

### **3.1) PROPRIETA'**

Il fabbricato oggetto di procedura, identificato al C.F. con la particella 525 del Foglio 102 del Comune di Cesena, risulta in capo alla società esecutata nello stato di diritto della piena proprietà per la quota di 1/1.

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

Il titolo di provenienza è il seguente:

**Geometra ALIDA TARONI**

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



-la proprietà pignorata in capo alla soc. esecutata è stata acquistata dalla Società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” XXXXX già nel ventennio antecedente al pignoramento, con atto di compravendita del Dott. XXXXXXXX di XXXXX del 07/01/1982 Rep. n.17527 Raccolta 7076 trascritto a Forlì il 04/02/1982 Art.1117 dal Sig. XXXXXXXXXXXX.

Con questo atto viene inoltre convenuta a favore e a carico delle parti servitù perpetua di passaggio, si riporta come da atto *“da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte, a piedi e con carri comunque trainati, sulle strisce di terreno facenti parte della restante proprietà del venditore e del terreno oggetto, perpendicolarmente alla strada ed a partire da questa, come in parte indicato con tratteggio nell’allegato tipo di frazionamento e per la residua parte per tutta la larghezza delle particelle catastali interessate (13-525), fino all’inizio del tratteggio che ne delimita la larghezza, come limitato nel detto frazionamento <sup>4</sup>.*

Le dette strisce di terreno potranno essere gravate dai proprietari di ulteriori servitù di passaggio a favore di terzi.

A carico della parte acquirente sono le recinzioni, da porre in opera entro e non oltre il 31 dicembre 1986 <sup>8</sup> a cavallo dei confini comuni di proprietà, in parte con pali in ferro infissi nei relativi supporti ed in parte con filo spinato, di dimensioni e caratteristiche normali.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei vincoli ai quali è soggetto il terreno compravenduto in conformità al Piano Regolatore del Comune di Cesena, assumendo nei confronti del Comune medesimo i relativi oneri ed obblighi.

Postille:

**Geometra ALIDA TARONI**

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



<sup>2</sup> addì: A carico del terreno di proprietà del Signor xxxxxxxxxxxxxx, facenti parte delle particelle 525 e 526 del foglio 102 del vigente Catasto Rustico del Comune di Cesena, ove è sito, in frazione Macerone ed a favore del terreno di proprietà del signor xxxxxxxxxxxxxx, distinto nel detto catasto al foglio 102 con la particella 315,

viene costituita servitù perpetua di passaggio, da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte, a piedi e con carri comunque trainati sulle strisce di terreno indicati con velatura rossa nella planimetria in scala 1:2000 (uno a duemila) che, previa visione da me datane ai componenti a loro sottoscrizione in segno di approvazione, si allega a questo atto sotto la lettera "A", a forma parte integrale e sostanziale.

Le spese di manutenzione di tale passaggio saranno a carico proporzionale degli utenti.

La porzione del predetto terreno indicata nell'allegata planimetria in colore rosso e su tratteggio obliquo potrà essere gravata da ulteriori servitù di passaggio a favore di terzi.

Il corrispettivo della predetta servitù è convenuto tra le parti ed a me dichiarato in lire 50.000 (cinquantamila), somma che il signor xxxxxxxx dichiara di avere **preso** d'ora visione del signor xxxxxxxxxxxxxx, al quale rilascia quietanza di **eddo**.

<sup>3</sup>): addì: "e con particolare riguardo alla servitù passiva di passaggio come costituita al precedente paragrafo I";

<sup>4</sup>):addì:"limitato nel detto frazionamento" **pone**: "indicati con tratteggio obliquo nella planimetria allegato "A";

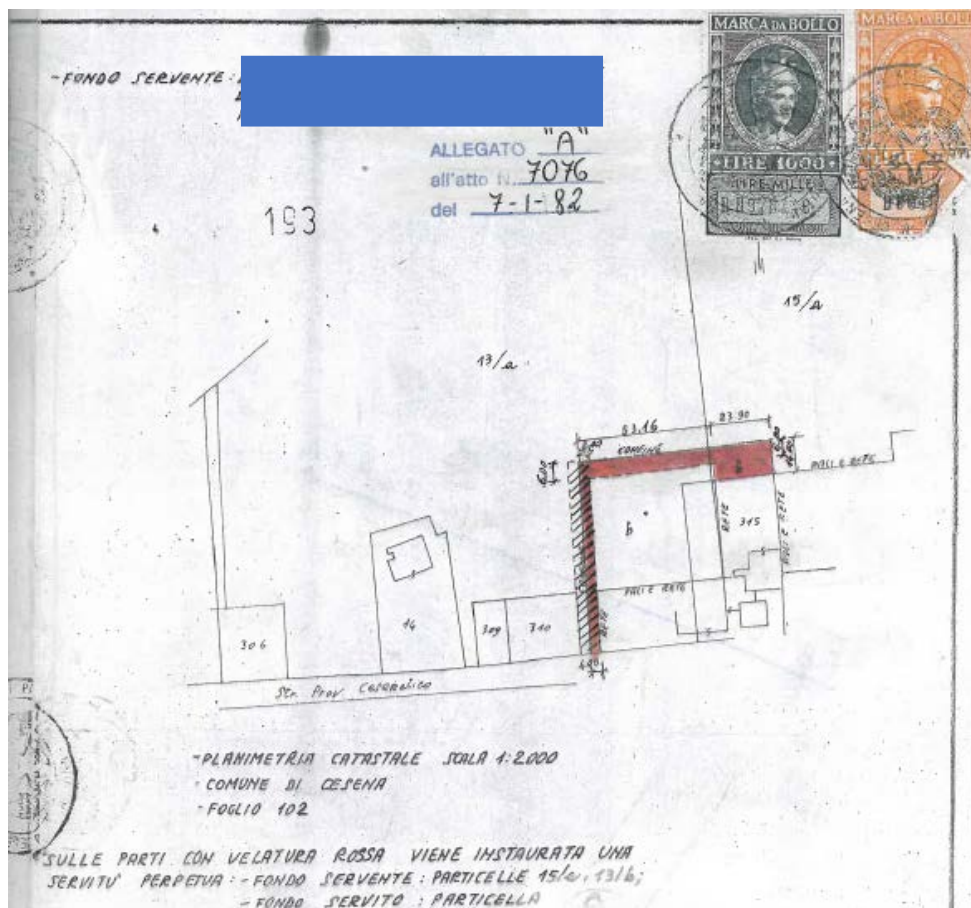
... omissis

**Geometra ALIDA TARONI**

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



8):tale:"1986" per "1985" otto particelle di cui una letta in atto e sette da me scritte e lette ai componenti che, con mia domanda, li .....



A seguire risultano i seguenti atti:

1)-Atto Notaio xxxxxxxxxxxx di xxxx Rep.93.489 del 15/09/1994 per “aumento di capitale sociale e trasformazione di società da “xxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxx “ viene trasformata in “xxxxxxxxxxxxxxxxx” trascritto all’Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare il 11/10/1994 Art. 7.511

**Geometra ALIDA TARONI**

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



2)-Verbale di Assemblea Straordinaria di S.p.A. del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxx Rep.3.644 del 21/03/2013 per “trasformazione della società dalla attuale forma giuridica in società a responsabilità limitata e adozione del nuovo testo dello Statuto Sociale”, trascritto all’Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare il 12/04/2013 Art. 3.821

3)-Verbale di Assemblea Straordinaria del Notaio xxxxxxxxxxx di xxxx Rep.15.648 del 01/07/2021 per “trasferimento della sede in xxxx n.xxx xxxxxxx di xxxxxx cap.xxxxx”, **che dalle verifiche eseguite non risulta trascritto all’Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare.**

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

Negli atti di cui sopra, e nelle loro di trascrizioni non vengono indicate ulteriori vincolo e/o patti, salvo quelli già sopra indicati.

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

Risulta in atti il Certificato Notarile del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio di Palermo, datato 02/01/2024.

La scrivente, ha comunque reperito i precedenti atti di compravendita e verbali di assemblea, per verificare se in essi fossero elencati particolari vincoli non specificatamente indicati nell’atto con cui la società esecutata è divenuta proprietaria del fabbricato oggetto di pignoramento; nello specifico sono stati richiesti ed ottenuti gli atti di cui al precedente punto 3.2).

**(vedasi all.08)**

\*\*\*\*\*

***4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l’opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando***

**Geometra ALIDA TARONI**

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





*la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art.567, co. 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 degli esecutati sui beni pignorati;*

Risulta in atti il Certificato Notarile del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio di Palermo, datato 02/01/2024.

L'Esperta Stimatrice ha provveduto ad eseguire in data 05/11/2024 la ricerca e la verifica delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in capo alla **società esecutata**, e **per immobile**. (vedasi allegato B)

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/01/2012 Rep. n.20683/13254 a favore della xxxxx – xxxxxxxxxxxxxxxxxxx della Provincia di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxx (terzo datore di ipoteca) e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore non datore), Iscritta a xxxx il 26/01/2012 Art. 233.

-Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01/09/2015 Rep. n.1753/2014 a favore della xxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxe della xxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxx Iscritta a Forlì il 10/09/2015 Art. 2.162

L'ipoteca è stata oggetto di n.3 annotazioni per restrizioni di beni riguardanti immobili non oggetto della presente relazione.

\*\*\*\*\*

Non **risultano ulteriori** Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli (salvo il verbale di pignoramento rep. 3154 (**vedasi allegato 09**), fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita.

**Geometra ALIDA TARONI**

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



Anche se risulta depositato il certificato notarile, e gli atti sopra elencati vanno a coprire il ventennio, la scrivente ha altresì provveduto ad eseguire le ispezioni ipotecarie anche a nome della parte venditrice per una più accurata ricostruzione della provenienza del bene oggetto di procedura e verificare se risultassero trascritte ulteriori servitù.

Di tale ricerca, non si elencano, ma si allegano le visure a servizio del Delegato alla Vendita.

Non risultano ulteriori servitù oltre a quelle sopra descritte.

**(vedasi allegato 10)**

\*\*\*\*\*

Non **risultano ulteriori** Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita.

\*\*\*\*\*

I dati catastali indicati nell'atto di Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto.

\*\*\*\*\*

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

La sottoscritta ha estratto copia della planimetria catastale, per la quale è stata presentata richiesta MUI di nuova scansione presso l'Agenzia delle Entrate-Sez. Territorio in quanto quella presente in banca dati non era chiara ed alquanto poco leggibile, e dell'estratto di mappa catastale, tramite la piattaforma telematica "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, di cui si allega copia. **(vedasi allegati 03 e 06).**

\*\*\*\*\*

**Geometra ALIDA TARONI**

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



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

In base alle risultanze accertate dalle verifiche eseguite, non risultano omissioni del tipo indicato, fatto salvo quanto fin qui relazionato, ossia **non risulta trascritto all’Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare** il Verbale di Assemblea Straordinaria del Notaio xxxxxxxxx di xxxxxx Rep.15.648 del 01/07/2021 per “trasferimento della sede in Via xxxxxxxx n.xxx xxxxxxxxxxxxxxxx cap.xxxxxx”.

\*\*\*\*\*

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

La scrivente ha provveduto ad effettuare, presso l’Agenzia delle Entrate, la verifica di eventuali contratti di locazione e/o similari in essere relativi al fabbricato.

Risulta registrato ed ancora in essere (oggetto di proroga fino al 30/09/2025), contratto di locazione registrato in data 24/11/2006, presso UT di Cesena, Serie 3T, n.1198, con la società “xxxxxxxxxxxxxxxxx in Concordato Preventivo”.

Per tale contratto non risulta disponibile il testo.

**Geometra ALIDA TARONI**

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



**(vedasi allegato 16)**

Alla data del sopralluogo è stato accertato che sia all'interno del fabbricato che nell'area cortilizia vi erano depositati materiali ed attrezzature edili ancora utilizzate dalla società esecutata.

**Il contratto è opponibile**, in quanto ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento presso i Pubblici Registri.

Considerata la tipologia del bene, la sua dimensione (del fabbricato, della corte, gli accessi sulla pubblica via, ecc.), la sua posizione ed il grado di rifinitura, si ritiene che l'intera proprietà immobiliare pignorata sia locabile ad un canone di affitto mensile pari a **€ 1.200,00** (euro **milleduecento//00**).

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

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

Non sono stati rilevati ulteriori vincoli o prescrizioni cogenti a limitare o impedire in parte o in toto l'uso del fabbricato, **a carico del futuro acquirente**, **oltre** quelli **gravanti** sul fabbricato e relativa corte di pertinenza rinvenuti dall'atto di compravendita che ha conferito la proprietà alla società esecutata dell'intera particella 525 (derivante dal frazionamento della originaria particella 13).

**Geometra ALIDA TARONI**

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



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

Alla data odierna il Comune di Cesena risulta regolamentato dal P.U.G., le relative Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio e dal P.S.C.

In riferimento alle tavole urbanistiche, il fabbricato oggetto di pignoramento, non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali (vincoli paesistici e/o storico artistici) e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale** (prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004), comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto la stessa scrivente ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

Da un primo esame delle tavole prescrittive attualmente vigenti nel Comune di Cesena, non risultano vincoli e/o prescrizioni di alcun genere.

Si riassume:

**Nella tavola di T1.2-TRASFORMABILITA' CENTRO** il fabbricato è stato edificato in *“territorio urbanizzato”* di cui all'art.1.2 delle N.T.A, e nello specifico in zona a *“tessuto residenziale a bassa densità”* regolamentata dall'art.4.8.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Nella tavola V4 rischio idrogeologico (PAI – PGRA)**, ricade nell'area classificata come “M-P2: alluvioni poco frequenti – tempo di ritorno tra 100-200 anni – media probabilità”.

**(vedi allegato 07)**

\*\*\*\*\*

Nel Piano Stralcio di Bacino per il Rischio Idrogeologico, la zona in cui è ubicato il fabbricato pignorato, è regolamentato dall'art. 6 “Aree di potenziale allagamento”. Sono quelle aree nelle quali si riconosce la possibilità di allagamenti a seguito di piene del reticolo minore e di bonifica, nonché di

**Geometra ALIDA TARONI**

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



sormonto degli argini da parte di piene dei corsi d'acqua principali di pianura, in corrispondenza di piene con tempo di ritorno non superiore ai 200 anni, senza apprezzabili effetti dinamici. Tali aree, individuate in conformità con il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni di cui alla Direttiva 2007/60/CE, sono indicate nelle tavole della "Perimetrazione area a rischio idrogeologico" relative al territorio di pianura del bacino idrografico oggetto del presente piano.

**(vedi allegato 11)**

\*\*\*\*\*

In aggiunta a tutto quanto sopra, sono comunque sempre validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura posti da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici che, se e come esistenti, gravano le u.i. qui oggetto di stima.

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

\*\*\*\*\*

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

La proprietà immobiliare pignorata di fatto è costituita da un fabbricato artigianale indipendente con relativa corte di pertinenza che ne costituisce area di sedime e corte esclusiva adibita sia a deposito attrezzatura edile che a area di manovra e camminamenti.

Come già relazionato al precedente punto 3), sulla particella 525 risulta costituita una servitù perpetua di passaggio a favore e carico, come da atto Notaio xxxxxxxxxx del 07/01/1982 rep.17.527.

Le porzioni di terreno, indicate nell'atto di cui sopra, possono essere gravate,

**Geometra ALIDA TARONI**

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



dai proprietari, di ulteriori servitù di passaggio a favore di terzi.

\*\*\*\*\*

*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;*

Non risultano parti comuni.

In virtù sempre dell'atto Notaio xxxxxxxxxxx del 07/01/1982 rep.17.527, le spese di manutenzione del passaggio oggetto di servitù sono a carico proporzionale degli utenti.

Non avendo informazioni in merito sui costi sostenuti dalla società esecutata, la scrivente C.T.U., non indica alcuna spesa.

\*\*\*\*\*

**Non risultano procedimenti giudiziari in corso**, relativi alle u.i. pignorate.

\*\*\*\*\*

*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;*

Dall'analisi dei documenti amministrativi visionati e rilasciati dal Comune di Cesena e dalle risultanze catastali risulta che il fabbricato edificato sulla particella 525 del Foglio 102 del Comune di Cesena, ha destinazione di deposito di attrezzature edili.

\*\*\*\*\*

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

**Non è necessario** richiedere il certificato di destinazione urbanistica della

**Geometra ALIDA TARONI**

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

alida.taroni@geopec.it



particella 1, su cui sorge l'intero complesso condominiale, **in quanto** risulta accatastata come **ente urbano**, e comunque di **superficie inferiore a mq.5.000**.  
**(vedasi allegato 04)**

\*\*\*\*\*

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

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

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è emerso che il fabbricato oggetto di procedura, è stato oggetto dei seguenti titoli: **(vedasi allegato 12):**

- Concessione Edilizia n.249 del 28/giugno/1991 per costruzione di un capannone ad uso deposito attrezzature edili da erigersi in località Macerone, via Cesenatico;
- Concessione Edilizia n.382/95 del 20/luglio/1995 per proseguimento lavori di cui alla C.E. n.249/1991;
- Autorizzazione sismica n.3462/91 (protocollo sismico) del 07/giugno/1991, P.G.2063/91;
- Autorizzazione P.G.N. 22372 del 02/08/1995, P.U.T. 17/3835 BS/LC rilasciata dal Comune di Cesena, per lo scarico di acque bianche non in pubblica fognatura in via Cesenatico (fosso poderale) all'altezza del civico 5237;
- Autorizzazione definitiva n.960019 del 26/06/1997 rilasciata dalla Soc. AMGA di Cesena per l'immissione di scarico delle acque nere nella pubblica

**Geometra ALIDA TARONI**

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





fognatura (alla data del rilascio, 1997, risultava solo la predisposizione ma nessuno scarico)

-Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità n.18 del 08/luglio/2008, relativa alle C.E. suddette.

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

Dal sopralluogo eseguito prendendo a riferimento tutta la documentazione relativa alla pratica edilizia e variante depositati presso il Comune di Cesena, considerando il fatto che non è stato possibile effettuare accurato e dettagliato rilievo sia interno che esterno a causa della elevata quantità di materiale ivi depositata che ne ostacolava se non impediva una misurazione sia con cordella metrica che con misuratore laser, non risultano riscontrate difformità edilizie.

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

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

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

Dalle risultanze della ricerca e quanto accertato in sede di sopralluogo la scrivente Esperta Stimatrice **non** ha accertato difformità degne di segnalazione.

Si rammenta che è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità.

Alla data del sopralluogo, pertanto, **si può attestare la conformità del**

**Geometra ALIDA TARONI**

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



fabbricato oggetto di procedura.

\*\*\*\*\*

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

Non avendo riscontrato abusi edilizi, non si relaziona null'altro in merito.

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

\*\*\*\*\*

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

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

\*\*\*\*\*

*16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti*

**Geometra ALIDA TARONI**

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

alida.taroni@geopec.it



*dall'art. 4, co. 1° d.l. n.° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n.° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25 giugno 2013 n.° 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n.63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin da ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;*

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia della sottoscritta E.S., il fabbricato ad uso deposito attrezzature edili non risultava dotato di Attestato di Certificazione Energetica.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, si ritiene che la stessa non sia obbligatoria ai sensi della D.G.R. Emilia Romagna 1275/2015 aggiornata D.G.R. 1385/2020 - Allegato A - Art.1 - Comma. 5) lettera b) e d):

*" 5. Sono esclusi dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica i seguenti casi:*

*[...omissis...]*

*b) gli edifici industriali e artigianali, quando gli ambienti sono climatizzati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili o sfruttando gli apporti energetici gratuiti generati dal processo produttivo, ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano la climatizzazione invernale o estiva;*

*d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di cui al precedente comma 4 il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali ad esempio box, cantine, autorimesse, parcheggi*

**Geometra ALIDA TARONI**

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

alida.taroni@geopec.it



*multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; in tali casi, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica è limitato alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;*

*[...omissis...]*”

\*\*\*\*\*

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

Si rimanda a quando relazionato al precedente punto 16).

\*\*\*\*\*

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

Il fabbricato pignorato risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena.

Non si è resa necessaria pertanto alcuna pratica di accatastamento.

E' stato presentato modello MUI con richiesta di nuova scansione della

**Geometra ALIDA TARONI**

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

alida.taroni@geopec.it



planimetria in quanto risultava poco leggibile. (vedasi allegato 13)

\*\*\*\*\*

*19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n.°701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a €1.000,00);*

Il fabbricato risulta ben individuato e individuabile.

Non sono interessati terreni agricoli.

\*\*\*\*\*

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

### **20.1) CRITERI ADOTTATI**

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

**Geometra ALIDA TARONI**

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

alida.taroni@geopec.it



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

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

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

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

\*\*\*\*\*

## **20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

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

La superficie lorda del fabbricato, sarà ragguagliata in riferimento alla destinazione da apposito coefficiente.

<b>Fabbricato ad uso deposito attrezzature edili</b>			
DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMM.
DEPOSITO (piano terra)	392,83	1,00	392,83
CORTE (superficie libera)	964,17	0,10	96,42
<b>TOTALE</b>			<b>489,25</b>

**Geometra ALIDA TARONI**

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



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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture, delle condizioni di manutenzione attuali, SI STIMA IL PREZZO AL mq PARI A €350,00/mq del fabbricato ad uso deposito.

Per cui:

V. deposito mq. 489,25 x €mq. 350,00 = € 171.237,50

(euro centosettantunomiladuecentotrentasetta//50)

\*\*\*\*\*

**20.5 ) AGGIUSTAMENTI DEL VALORE IN BASE ALLE CONDIZIONI  
SPECIFICHE DELLA PROPRIETA'**

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI  
MERCATO**

Il valore unitario di cui sopra ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione del fabbricato pignorato descritto nei punti precedenti, pertanto non deve essere apposta alcuna deduzione in merito.

\*\*\*\*\*

VALORE DI STIMA DI BASE -----	. €	171.237,50
SPESE CONDOMINIALI -----	. €	0,00
SPESE CATASTALI -----	€	0,00
OPERE DI RIPRISTINO -----	€	0,00
PRATICHE EDILIZIE ()-----		////
STATO DI POSSESSO -----		////

**Geometra ALIDA TARONI**

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

alida.taroni@geopec.it



## VALORE DI STIMA CORRETTO

€171.237,50

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA ( 10%)

- euro 17.123,75

VALORE DI STIMA DEFINITIVO (171.237,50-17.123,75)=

€154.113,75, arrotondato a €155.000,00

(euro centocinquantacinquemila//00)

NOTA : SI PRECISA CHE IL PREZZO DI MERCATO E' STATO  
CONFRONTATO ANCHE CON I VALORI OMI.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENA

Fascia/zona: Suburbana/SANT' ANDREA%20IN%20BAGNOLO,%20S %20MARTINO%20%20BAGNILE,%20RONTA,%20S.%20GIORGIO,%20LA%20PIOPPA,%20C

Codice zona: E3

Microzona: 3

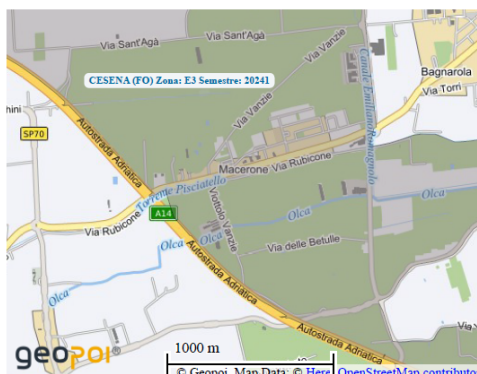
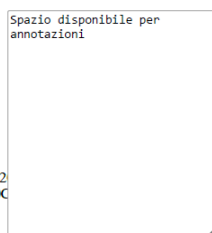
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400	530	L	1,6	2,2	L
Capannoni tipici	Normale	430	580	L	1,8	2,4	L
Laboratori	Normale	470	620	L	2	2,5	L

Stampa

Legenda



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

Geometra ALIDA TARONI

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

alida.taroni@geopec.it





*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;*

Il fabbricato, di cui al presente lotto, è stato pignorato per l'intera proprietà in capo alla società esecutata.

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

\*\*\*\*\*

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

PIENA PROPRIETA' di un fabbricato ad uso deposito attrezzi edili sito nel comune di Cesena (FC), località Macerone, in via Cesenatico, catastalmente senza numero civico, ma in loco è stata riscontrata mattonella, priva di logo del Comune, riportante il civico 5237, il tutto censito al C.F. del medesimo Comune al Foglio 102 particella 525.

Il fabbricato si sviluppa al solo piano terra, internamente è privo di partizioni, (uffici, spogliatoio, servizi igienici o altro) pertanto costituito da un unico ambiente per una superficie calpestabile di mq.373,58 (superficie ricavata dalla tavola allegata alla Concessione Edilizia n.382 del 20/07/1995.

**In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie degne di rilevanza.**

Alla data del sopralluogo se ne può, pertanto, attestare la conformità edilizia.

**Geometra ALIDA TARONI**

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



Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

-Concessione Edilizia n.249 del 28/giugno/1991 per costruzione di un capannone ad uso deposito attrezzature edili da erigersi in località Macerone, via Cesenatico;

-Concessione Edilizia n.382/95 del 20/luglio/1995 per proseguimento lavori di cui alla C.E. n.249/1991;

-Autorizzazione sismica n.3462/91 (protocollo sismico) del 07/giugno/1991, P.G.2063/91;

-Autorizzazione P.G.N. 22372 del 02/08/1995, P.U.T. 17/3835 BS/LC rilasciata dal Comune di Cesena, per lo scarico di acque bianche non in pubblica fognatura in via Cesenatico (fosso poderale) all'altezza del civico 5237;

-Autorizzazione definitiva n.960019 del 26/06/1997 rilasciata dalla Soc. AMGA di Cesena per l'immissione di scarico delle acque nere nella pubblica fognatura (alla data del rilascio, 1997, risultava solo la predisposizione ma nessuno scarico)

-Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità n.18 del 08/luglio/2008, relativa alle C.E. suddette.

Il fabbricato, per la sua tipologia, non è soggetto ad A.P.E.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo ad una persona giuridica, ed essendo l'immobile **bene strumentale per natura, è soggetto ad I.V.A., solo in seguito ad espressa opzione.**

**La superficie commerciale dell'immobile è di mq.392,83 (solo capannone) e di mq.489,25 (compresiva di corte esclusiva).**

**Valore locativo della proprietà: € 1.200,00/mese (euro milleduecento//00)**

**Valore di stima definitivo € 155.000,00 (euro**

**Geometra ALIDA TARONI**

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



## **centocinquantacinquemila//00)**

Non risultano spese condominiali.

In riferimento all'atto di compravendita del Dott. xxxxxxxx di xxxx del 07/01/1982 Rep. n.17527 Raccolta 7076 trascritto a Forlì il 04/02/1982 Art.1117 dal Sig. xxxxxxxxxxxx, risultano le servitù di cui si riporta:”viene inoltre convenuta a favore e a carico delle parti servitù perpetua di passaggio, si riporta come da atto *“da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte, a piedi e con carri comunque trainati, sulle strisce di terreno facenti parte della restante proprietà del venditore e del terreno oggetto, perpendicolarmente alla strada ed a partire da questa, come in parte indicato con tratteggio nell'allegato tipo di frazionamento e per la residua parte per tutta la larghezza delle particelle catastali interessate (13-525), fino all'inizio del tratteggio che ne delimita la larghezza, come limitato nel detto frazionamento* <sup>4</sup>.

Le dette strisce di terreno potranno essere gravate dai proprietari di ulteriori servitù di passaggio a favore di terzi.

A carico della parte acquirente sono le recinzioni, da porre in opera entro e non oltre il 31 dicembre 1986 <sup>8</sup> a cavallo dei confini comuni di proprietà, in parte con pali in ferro infissi nei relativi supporti ed in parte con filo spinato, di dimensioni e caratteristiche normali.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei vincoli ai quali è soggetto il terreno compravenduto in conformità al Piano Regolatore del Comune di Cesena, assumendo nei confronti del Comune medesimo i relativi oneri ed obblighi.

Postille:

**Geometra ALIDA TARONI**

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



<sup>2</sup> addì: A carico del terreno di proprietà del Signor xxxxxxxx, facenti parte delle particelle 525 e 526 del foglio 102 del vigente Catasto Rustico del Comune di Cesena, ove è sito, in frazione Macerone ed a favore del terreno di proprietà del signor Nello Sacchetti, distinto nel detto catasto al foglio 102 con la particella 315,

viene costituita servitù perpetua di passaggio, da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte, a piedi e con carri comunque trainati sulle strisce di terreno indicati con velatura rossa nella planimetria in scala 1:2000 (uno a duemila) che, previa visione da me datane ai comparenti a loro sottoscrizione in segno di approvazione, si allega a questo atto sotto la lettera "A", a forma parte integrale e sostanziale.

Le spese di manutenzione di tale passaggio saranno a carico proporzionale degli utenti.

La porzione del predetto terreno indicata nell'allegata planimetria in colore rosso e su tratteggio obliquo potrà essere gravata da ulteriori servitù di passaggio a favore di terzi.

Il corrispettivo della predetta servitù è convenuto tra le parti ed a me dichiarato in lire 50.000 (cinquantamila), somma che il signor xxxxxxxx dichiara di avere **preso** d'ora visione del signor xxxxxxxxxxxxxx, al quale rilascia quietanza di **eddo**.

<sup>3</sup>): addì: "e con particolare riguardo alla servitù passiva di passaggio come costituita al precedente paragrafo I";

<sup>4</sup>):addì:"limitato nel detto frazionamento" **pone**: "indicati con tratteggio obliquo nella planimetria allegato "A";

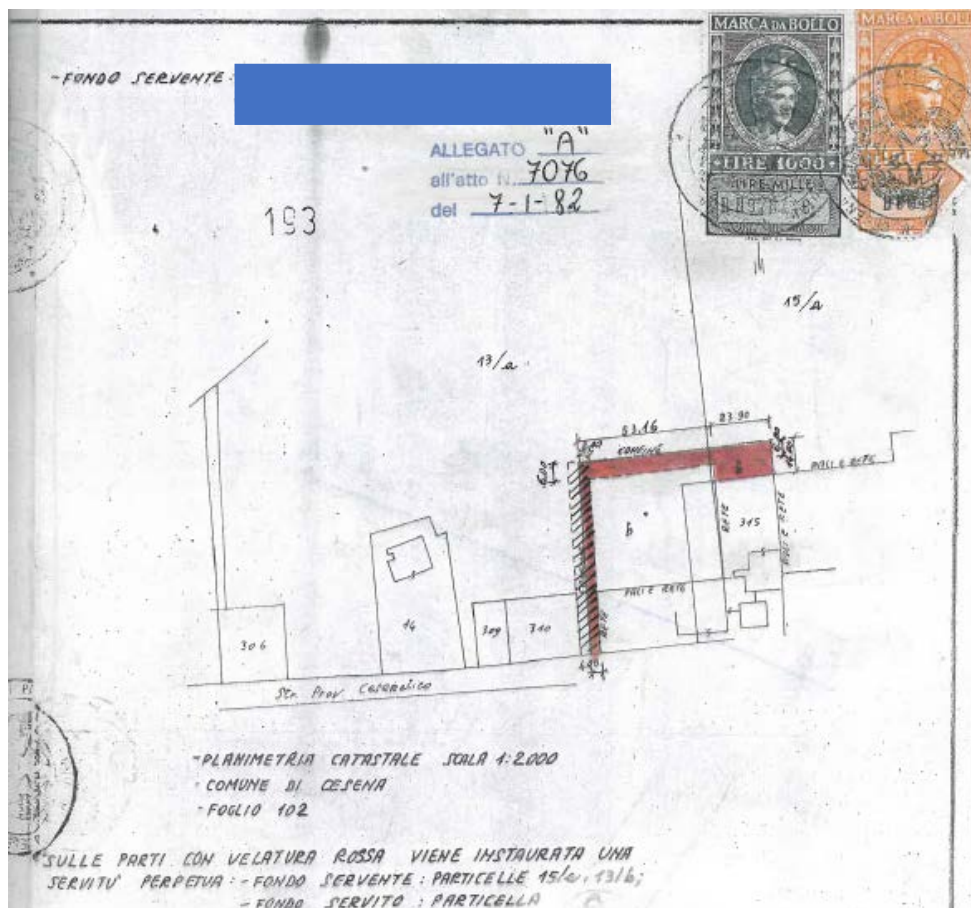
... omissis

**Geometra ALIDA TARONI**

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



8):tale:"1986" per "1985" otto particelle di cui una letta in atto e sette da me scritte e lette ai componenti che, con mia domanda, li .....



\*\*\*\*\*

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

Il fabbricato viene trattato come **UNICO LOTTO**.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**Geometra ALIDA TARONI**

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

alida.taroni@geopec.it



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

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

**Partita iva: xxxxxxxx**

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

**xxxxxxx**

**Numero xxxxxxxx**

**(vedasi allegato 17)**

\*\*\*\*\*

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

Trattandosi di società non risulta necessario allegare alcun documento.

\*\*\*\*\*

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

Trattandosi di società non risulta necessario allegare alcun documento.

\*\*\*\*\*

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

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

**Geometra ALIDA TARONI**

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

alida.taroni@geopec.it



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

Per il fabbricato insistente sulla particella 525, e relativa corte annessa, essendo la proprietà dell'immobile in capo ad una persona giuridica, ed essendo l'immobile bene strumentale per natura, è soggetto ad I.V.A., solo in seguito ad espressa opzione.

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

\*\*\*\*\*

*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;*

La scrivente per il deposito della relazione non ha richiesto alcuna Istanza di Proroga.

\*\*\*\*\*

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

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

\*\*\*\*\*

*31) provveda infine a comunicare - nel rispetto del medesimo termine - al custode, ai creditori già costituiti ed ai debitori che siano costituiti mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia*

**Geometra ALIDA TARONI**

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



*della perizia in formato cartaceo ai debitori non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Ufficio ed eventuali originali di APE;*

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

-Avvocati del creditore procedente: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nelle persone degli Avv.ti **XXXXXXXXXX**, a mezzo pec: [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](mailto:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, pec: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**;

-alla Custode Giudiziale **Dott.ssa Sara Tentoni** a mezzo pec: [sara.tentoni@legalmail.it](mailto:sara.tentoni@legalmail.it)

-al soggetto esecutato con invio di pec e raccomandata A/R di CD rom.

**(vedasi allegato 15)**

\*\*\*\*\*

### **NOTE**

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

**Geometra ALIDA TARONI**

Via Vittorio Belli, 201 - 47521 Cesena - FC - ITALIA - +39.347.6947021 - [a.taroni@romagna.org](mailto:a.taroni@romagna.org) -  
[alida.taroni@geopec.it](mailto:alida.taroni@geopec.it)





## **ALLEGATI**

- r.g.159-2023-All.01-comunicazione sopralluogo
- r.g.159-2023-All.02-verbale di sopralluogo
- r.g.159-2023-All.03-mappa C.T.
- r.g.159-2023-All.04-visura storica C.T.
- r.g.159-2023-All.05-visura storica C.F.
- r.g.159-2023-All.06-planimetria catastale
- r.g.159-2023-All.07-dati confinanti
- r.g.159-2023-All.08-atto di compravendita e verbali assemblee
- r.g.159-2023-All.09-visure ipocatastali relative al fabbricato e soc. eseguita
- r.g.159-2023-All.10-visure ipocatastali relative alla provenienza alla parte venditrice
- r.g.159-2023-All.11- vincoli urbanistici
- r.g.159-2023-All.12-titoli edilizi
- r.g.159-2023-All.13-modello MUI per nuova scansione planimetria catastale
- r.g.159-2023-All.14-documentazione fotografica
- r.g.159-2023-All.15-comunicazione deposito ed invio elaborato peritale
- r.g.159-2023-All.16-esito ricerca contratto di locazione
- r.g.159-2023-All.17-visura camera di commercio

## **Allegato A**

**Cesena, li 08/11/2024**

**La C.T.U.**  
**Taroni Geometra Alida**

**Geometra ALIDA TARONI**

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

