

**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Massimo Magnani**  
Viale Roma n° 53\B - 47042 Cesenatico - FC -  
Tel. 0547\84647  
e-mail [geom.magnani@gmail.com](mailto:geom.magnani@gmail.com)

## **TRIBUNALE DI FORLI'** **Esecuzione Immobiliare n° 95-2025 (Cartabia)**

\*\*\*

### **PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**

\*\*\*

## **LOTTO UNICO**

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE** **INTERA e PIENA PROPRIETA' di:**

**Appartamento** al piano primo con ingresso autonomo mediante rampa scala esterna (sub 9 b.c.n.c. a tutti i sub) ed annessa **autorimessa** al piano terra in corpo staccato, oltre ai proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni in quota di 1\2 (art. 1117 e seg. c.c.), il tutto ubicato in edificio principale [appartamento] e corpo secondario [garage], eretti su lotto pertinenziale di terreno di mq 535 catastali (area coperta e scoperta).

L'immobile è ubicato nel Comune di Cesenatico, Viale Ticino n° 23/A ed è posto in località Santa Teresa di Cesenatico e dista circa 1 Km dal porto canale *leonardesco* di Cesenatico. **AEROFOTO DELLA ZONA**





### AEROFOTO DELL'IMMOBILE E DINTORNI

L'edificio principale si eleva su tre livelli fuori terra compreso il sottotetto (sottotetto **sub. 8 non pignorato**, da intendersi -v. **atto notaio Tiani del 13.01.1983 Rep. 3618\404** riportato anche in perizia al paragrafo 03- in capo per 1\2 all'esecutato e per 1\2 ad altri soggetti, **attualmente accessibile mediante scala interna, solo dall'appartamento pignorato sub. 7)** e si compone nell'insieme di due unità abitative, oltre al sottotetto sub. 8, mentre il corpo secondario nell'insieme è composto da due autorimesse adiacenti, prive della parete di divisione interna; l'autorimessa pignorata sub. 5 è priva del portone di accesso, in quanto tamponato da muratura. L'accesso al momento è possibile solo attraverso l'altra **autorimessa sub. 4, non pignorata** e da intendersi, in forza dell'atto Tiani di cui sopra, in capo alla medesima ditta sopra indicata per il sottotetto.

L'acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese alla realizzazione della muratura di divisione interna ed alla demolizione della muratura per l'installazione del portone e consentire l'accesso all'autorimessa.

Dalla strada pubblica si accede direttamente alla corte comune dell'immobile e da questa, mediante rampa scala comune (sub. 9) si accede all'appartamento pignorato mentre all'autorimessa si accede direttamente

dalla corte comune.

Alla data del sopralluogo (08.09.2025) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile; la corte comune risulta delimitata rispetto alle proprietà confinanti da recinzioni; la recinzione fronte strada è dotata di due distinti accessi pedonali e due distinti accessi carrabili.

**L'acquirente dell'appartamento al piano primo (pignorato) dovrà necessariamente rapportarsi con la ditta proprietaria del sottotetto (sub. 8) per procedere all'acquisto. Qualora ciò non risulti possibile in via diretta, l'acquirente potrà rivolgersi all'Autorità Giudiziaria.**

\*\*\*

**L'immobile ha destinazione residenziale**; è ubicato al piano primo e risulta raggiungibile da scala esterna (catastalmente bene comune non censibile [la scala] subalterno 9 collegata alla strada pubblica dalla corte comune, oltre all'autorimessa al piano terra, accessibile direttamente dalla corte comune, e **risulta così composto:**

**-Appartamento** al piano primo di altezza utile interna al controsoffitto di ml 2,70\2,75 ca. mentre l'altezza dal pavimento all'intradosso del solaio soprastante è di ml 3,00 ca., costituito da ingresso-disimpegno, dal quale si accede progressivamente al vano giorno cucina-pranzo-soggiorno (mq 35 utili ca.) dotato di balcone, alla rampa scala di accesso al sottotetto, al ripostiglio, al bagno (con box doccia e vasca idro) ed alle due camere da letto, di cui una con balcone.

**-Autorimessa** al piano terra, in corpo staccato di altezza utile interna di ml 2,50 ca.

Attualmente ove dovrebbe essere il portone di accesso al garage vi è la presenza di una muratura ed il confine con l'altra adiacente autorimessa è privo di parete (attualmente risulta un unico ampio vano).

Al fine di rendere accessibile ed indipendente l'autorimessa, risulta necessario provvedere alla demolizione della parete ed alla fornitura e posa in opera di una porta che consenta l'accesso di una autovettura, oltre alla realizzazione della parete posta a confine con l'adiacente autorimessa.

**Il fabbricato NON è dotato di ascensore.**

\*\*\*

La **superficie lorda dell'appartamento** è di **mq 118,00** ca., (comprensiva di quella della rampa scala di accesso al sottotetto); **i balconi** hanno rispettivamente la superficie di mq 13 ca. (quello della zona giorno) e di mq 4 ca. (quello di una camera) e così per complessivi **mq 17** ca.

**L'autorimessa** ha una **superficie lorda** complessiva di **mq 14** ca.

**La corte comune all'intero fabbricato**, già dotata di accessi carrabili e pedonali distinti (nell'eventualità di una futura divisione della corte comune) per ogni unità abitativa, risulta adibita in parte a camminamenti ed in parte a giardino ed allo stato è ben conservata e manutentata; la stessa ha una **superficie fruibile** di circa **mq 350 (cd. area scoperta)**.

Risultano collocati, nella corte comune, precisamente sul retro, fra la muratura del corpo secondario ed il confine di proprietà lato ovest, un manufatto abusivo di altezza ml 2,30 media oltre ad altro piccolo manufatto precario posto sul lato sud del corpo staccato autorimesse, il tutto per una superficie di mq 20 ca. che si intende da **demolire in quanto non sanabile**.

\*\*\*

**Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dalla documentazione edilizia allegata e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.**

\*\*\*

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi riscontrati, si è relazionato in perizia al *Punto 12.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si rimanda alla perizia al *Punto 13*.

\*\*\*

Si precisa che la **porzione di fabbricato che ci interessa**, da quanto risulta dalla verifica sui precedenti edilizi effettuata dal Comune di Cesenatico, con invio all'esperto a mezzo pec delle pratiche edilizie rintracciate, **ha ottenuto il Certificato di Conformità Edilizia n° 189\2008** in data **14 ottobre 2008**

\*\*\*

**Le superfici lorde** di cui sopra sono state **dedotte** sia mediante **dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile pignorato e sia mediante software CAD.**

Le superfici lorde come sopra indicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale non significativa v. doc. 03-B allegato alla periziaq.

\*\*\*

I lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati il 12.10.1967 e sono terminati il 10.09.1969; **lo stesso risulta completamente ristrutturato**, con formazione del sottotetto nel **periodo dal 1999 al 2008**

La struttura portante del fabbricato principale è prevalentemente in muratura da una e due teste, mista con cemento armato (struttura in cemento armato per sostegno scala esterna e pilastro sul fronte sostegno balcone); i solai sono in laterocemento ed i balconi e cornicioni in cemento armato.

Il corpo secondario ha struttura portante in cemento armato prefabbricato.

Entrambi i fabbricati (principale e secondario) sono stati costruiti inizialmente, in periodo in cui non vigevano le normative sismiche, pertanto **le strutture portanti, non rispettano i requisiti sismici.**

Esternamente l'immobile risulta in parte malamente tinteggiato; si nota la vecchia tinteggiatura anni '80 ed il soprizzo della copertura, relativo alla costruzione del piano sottotetto, finito ad intonaco. Anche il corpo staccato sul retro, ove poste le autorimesse, non risulta tinteggiato.

La corte comune all'intero fabbricato, già dotata di doppi accessi carrabili e pedonali, risulta adibita in parte a camminamenti ed in parte a giardino ed allo stato è ben conservata e manutentata.

La recinzione sul fronte strada è apparsa in buone condizioni di conservazione e non necessita di particolari interventi, esclusi quelli periodici di manutenzione ai cancelli.

Dal sopralluogo effettuato, non si sono rilevate altre situazioni di degrado esterno meritevoli di particolare segnalazione.

\*\*\*

In sintesi, le **finiture interne, tutte di buona qualità ed in normale stato di conservazione**, per l'appartamento, sono le seguenti:

• Pavimenti in mattonelle di ceramica, grès porcellanato e simili (una camera ha il pavimento in legno), rivestimenti ai bagni in ceramica.

- ✚ Rampa scala interna con pedate ed alzate in legno lucido.
- ✚ Battiscopa ai vani dello stesso tipo di quello del pavimento.
- ✚ Le porte interne sono in legno tamburato impellicciate, finite con trattamento trasparente che lascia le venature del legno a vista, con maniglie in ottone lucido.
- ✚ Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e protezione esterna costituita da scuroni in legno, con protezione di finitura trasparente che lascia a vista le venature del legno, fatta eccezione per le aperture della zona giorno, che sono prive di protezione esterna.
- ✚ Portone di ingresso all'appartamento in legno, di tipo blindato e di ottima fattura.
- ✚ Nel bagno i vasi igienici sono in vetrochina bianca con rubinetteria monocomando con miscelatore; bagno munito di box doccia e vasca.
- ✚ Esternamente, le banchine e soglie sono in marmo semilevigato; lo stesso dicasi per la scala esterna di accesso all'appartamento.
- ✚ I balconi risultano ben pavimentati con mattonelle 15 x 15 di grès e battiscopa dello stesso tipo del pavimento.
- ✚ Parapetti ai balconi e scala esterna in cemento armato *facciavista* di ottima fattura ed in ottimo stato di conservazione\manutenzione con finitura del bordo superiore in marmo, dello stesso tipo di quello delle soglie e banchine.
- ✚ Il garage ha finiture molto basiche e modeste, rapportate alla destinazione d'uso, quali pavimentazione in soletta di cemento, che evidenzia i segni dell'usura e pareti costituite dalle lastre prefabbricate tinteggiate.

## **CANNE FUMARIE**

La caldaia alloggiata nel sottotetto non è stata visionata.

## **UTENZE**

L'utenza elettrica, quella del gas e dell'acqua, sono autonome.

## **IMPIANTI**

### **Autorimessa**

Non è dato di sapere se la linea elettrica che attualmente alimenta il corpo secondario che allo stato attuale è un unico vano, sia derivata dall'appartamento oggetto di pignoramento ovvero da quello posto al piano terra non oggetto di pignoramento, nel qual caso, si renderà necessario realizzare una apposita linea elettrica dedicata, dall'appartamento pignorato, fino ad alimentare l'autorimessa oggetto di pignoramento (subalterno 5).

### **Abitazione**

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, costituito da generatore di calore (caldaia) alimentato a gas metano e termosifoni in acciaio del tipo a colonnina. La caldaia, non risulta munita di libretto (a richiesta dell'Esperto in sede di sopralluogo non è stato possibile visionarlo in quanto non rintracciabile); la stessa non è stata visionata in quanto posta nel sottotetto.

Il contatore del gas è posto sulla recinzione fronte strada dell'abitazione.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla caldaia.

La camera da letto matrimoniale è dotata di impianto clima estivo.

L'impianto elettrico e televisivo è del tipo sotto traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in p.v.c. di colore scuro.

\*\*\*

Vista la data di completa ristrutturazione dell'immobile (1999-2008) e di conseguenza del totale rifacimento degli impianti e ulteriormente considerato che questi ultimi lavori hanno ottenuto la Conformità Edilizia *cd. Abitabilità*, è ragionevole intendere che gli impianti siano da intendersi conformi alla data in cui sono stati realizzati (elettrico, radiotelevisivo, di riscaldamento e rete adduzione gas metano, oltre all'impianto idrico sanitario); tuttavia, **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON poter attestare per gli stessi la loro conformità.**

\*\*\*

**L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese** tutti gli impianti tecnologici prima di procedere alla loro attivazione ed eventualmente **provvedere al loro adeguamento**, anche mediante opere di manutenzione e/o di parziale sostituzione di loro parti, **al fine di poter ottenere la “Dichiarazione di Conformità” degli stessi, ovvero** in mera via precauzionale, farne verificare da personale tecnico qualificato, quantomeno il corretto funzionamento nel rispetto delle normative vigenti in materia.

\*\*\*

**Si rimanda per una migliore visione** dello stato di conservazione dell'edificio e finiture interne, **al rilievo fotografico**, allegato alla perizia quale doc. 04.

\*\*\*

## **SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI**

Non è stato possibile accertare in loco se l'immobile (Condominio), per quanto attiene allo smaltimento dei reflui, sia adeguato alle normative vigenti. Dall'**Abitabilità rilasciata il 14.10.2008** si rileva l'esistenza di una Autorizzazione allo Scarico rilasciata dal Comune di Cesenatico prot. 157\99 del 09.08.1999; non è dato sapere, se l'impianto di smaltimento a suo tempo realizzato, sia adeguato o meno alle normative attuali in materia di smaltimento acque reflue.

Nulla in più l'esperto qui è in grado di poter riferire al riguardo.

\*\*\*

## **MILLESIMI**

Trattandosi di **fabbricato** avente caratteristiche di condominio (fabbricato verticale diviso per piani orizzontali), **composto da appena due unità abitative**, per lo stesso **non risultano redatte le Tabelle Millesimali** di proprietà sulle parti comuni come in fatto catastalmente risultanti oltre a quelle definite dall'art. 1117 del c.c.

Si ricorda, che **l'atto notarile Tiani del 13.01.1983** aveva già **definito le dette quote sulle parti comuni, in parti uguali al 50% ciascuna**, fra la ditta proprietaria dell'appartamento al piano terra (attuale sub. 6 ex sub. 1) oggetto di vendita con l'atto di cui sopra, e la restante quota di 1\2 rimasta in capo ai proprietari dell'epoca dell'attuale sub. 7 ex sub. 2 (appartamento al piano primo).

Presso i Pubblici Registri, NON risulta che quanto oggetto dell'atto Tiani del 1\3.01.1983, sia stato successivamente modificato dall'intera compagine dei proprietari dell'intero e maggiore fabbricato condominiale.

\*\*\*

La superficie commerciale dell'immobile, come da tabella che segue,  
è di **mq 139,00**

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
APPARTAMENTO PIANO PRIMO H= ML 2,70 ca. al controsoffitto ed H=ML 3,00 ca. di altezza strutturale	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 118,00</b>		<b>MQ 118,00</b>	1,00	<b>118,00</b>
BALCONI PIANO PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 17,00</b>		<b>MQ 17,00</b>	0,30	<b>5,10</b>
AUTORIMESSA PIANO TERRA H=ML 2,50 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 14,00</b>		<b>MQ 14,00</b>	0,50	<b>7,00</b>
CORTE COMUNE	SUPERFICIE AREA SCOPERTA = <b>MQ 350,00 ca da dividere a metà in quanto area COMUNE MQ 350,00 : 2 = MQ 175,00</b>		<b>MQ 175,00</b>	0,05 considerato che trattasi di corte comune	<b>8,75</b>
TOTALE PARZIALE					<b>138,85</b>
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					<b>0,15</b>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					<b>139,00</b>

\*\*\*

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile risulta catastalmente distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune  
di **Cesenatico**, con i seguenti dati censuari:

#### **Foglio 13, particella 419 subalterno 5**

Zona Censuaria 2, Categoria C\6 di classe 3, consistenza mq 13, superficie  
catastale mq 13 e rendita catastale di euro 71,17 Viale Ticino n. 23 piano T

#### **Foglio 13 particella 419 subalterno 7**

Zona Censuaria 2, Categoria A\3 di classe 4, vani 5,5 e superficie catastale mq 126 ed escluse le aree scoperte mq 121 con rendita catastale di euro 440,28 Viale Ticino n. 23 piano 1

Dalle visure catastali eseguite, **risultano inoltre i seguenti beni comuni CENSIBILI**, così censiti (**NON oggetto di pignoramento e NON oggetto di stima**):

**Foglio 13, particella 419 subalterno 4**

Zona Censuaria 2, Categoria C\6 di classe 3, consistenza mq 13, superficie catastale mq 13 e rendita catastale di euro 71,17 Viale Ticino n. 23 piano t

**Bene Comune Censibile – Partita Speciale 0**

Dalla Visura si rileva inoltre che **la detta unità, è stata costituita** quale UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTI AFFERENTI del **09.04.1998**

[n.d.r.: trattasi dell'autorimessa al piano terra posta a confine con quella pignorata sub. 5]

**OLTRE** ai seguenti beni comuni NON censibili che in quota parte seguono l'immobile pignorato ed oggetto di vendita:

**Foglio 13, particella 419 subalterno 8**

Zona Censuaria 2, Categoria C\2 di classe 2, consistenza mq 106, superficie catastale mq 54 e rendita catastale di euro 465,33 Viale Ticino n. 23 piano 2

**Bene Comune Censibile – Partita Speciale 0**

Dalla Visura si rileva inoltre che **la detta unità, è stata costituita** quale UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRALELEVAZIONE del **27.06.2008**

[n.d.r.: trattasi del sottotetto soprastante l'immobile pignorato sub. 7 ed accessibile solo da questa unità immobiliare]

## **Foglio 13, particella 419 subalterno 9**

### **Bene Comune non Censibile – Partita Speciale A**

B.C.N.C. AI SUB 4, 5, 6, 7, e 8 – CORTE E SCALA - Via Ticino n. 23 Piano T-1

## **Foglio 13, particella 419 subalterno 10**

### **Bene Comune non Censibile – Partita Speciale A**

B.C.N.C. AI SUB 4, 5, 6, 7, e 8 – CORTE - Via Ticino n. 23 Piano T-1

**oltre alle parti comuni tali per destinazione e per legge ex art. 1117 c.c.**

\*\*\*

### **COMMENTI**

La planimetria catastale dell'appartamento sub. 7 è aggiornata rispetto allo stato dei luoghi, mentre quella dell'autorimessa sub. 5 non risulta aggiornata in quanto in loco, il portone di accesso è stato chiuso con muratura.

**Resta da definire la questione del sottotetto (Sub. 8) ed in subordine anche quella dell'autorimessa al piano terra (Sub. 4) NON oggetto di stima in quanto non pignorati.**

Nel caso l'immobile venisse posto in vendita per il solo sub. 7 (appartamento piano primo, oltre all'autorimessa sub. 5 al piano terra), l'acquirente dovrà successivamente rapportarsi con i legittimi proprietari del detto sottotetto ed in subordine con quelli, non eseguiti, che detengono la quota di proprietà di 1\2, per procedere all'acquisto; in caso di disaccordo si dovrà rivolgere all'Autorità Giudiziaria.

Diverso sarebbe sotto il profilo dell'appetibilità commerciale (ed anche del valore finale di stima dell'immobile), se il detto sottotetto, per la quota di 1\2, venisse stimato (e venduto) unitamente all'immobile

pignorato, qualora ne ricorrano i presupposti, come sopra già detto e sentito in merito il parere del Giudice.

Quanto sopra a valere anche per l'autorimessa sub. 4 posta di lato a quella pignorata (sub. 5) ed oggetto di stima.

**L'intestazione catastale dei beni pignorati risulta corretta.**

\*\*\*

### **CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI**

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati mediante le **planimetrie catastali rappresentative del medesimo (pc 419 subalterno 7 – appartamento piano primo – e pc 419 subalterno 5 -autorimessa al piano terra)**, che risultano depositata presso l'A.d.E. di Forlì; per le stesse, **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52 come modificato dall'art. 19 co. 14° del d.l. 31 maggio 2010 n° 78, convertito in l. 30 luglio 2010 n° 122 precisato che le difformità edilizie riscontrate** (per l'autorimessa) fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia delle Entrate.

Visto quanto sopra attestato dall'Esperto, **non necessita quantificare costi in deduzione dal valore di stima dell'immobile, per la redazione di nuove planimetrie catastali**, anche in considerazione del fatto che l'acquirente dovrà procedere ad installare il portone all'autorimessa, come risultava in origine ed a costruire la muratura interna a delimitazione con l'altra autorimessa.

\*\*\*

\*\*\*

### **CONFINANTI**

**L'immobile confina** con ragione [...] ed altri (appartamento sottostante subalterno 6), Viale Ticino sul lato est, parti comuni da più lati; salvi se altri

\*\*\*

### **DIRITTI SULL'IMMOBILE**

**Intera e piena proprietà.**

\*\*\*

### **PROVENIENZA DEL BENE**

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

**1) ATTO di COMPRAVENDITA**, a rogito notaio **MARIA CHIARA SCARDOVI del 04.10.2002 Rep. 90635\7141** registrato a Cesena il 02.10.2002 al n. 4 Mod. 1T e **trascritto a Forlì il 10.10.2002 art. 10861**

Nell'atto di cui sopra si indica l'immobile con i seguenti dati catastali:

#### **Catasto Fabbricati**

*foglio 13, particella 419 subalterno 2* [appartamento al piano primo]

*foglio 13, particella 419 subalterno 5* [garage al piano terra]

Viene altresì indicato il terreno su cui sorge l'intero e più ampio fabbricato condominiale:

#### **Catasto Terreni**

*Foglio 13, particella 419, E.U. di mq 535*

**Successivamente**, a seguito di intervento edilizio di totale ristrutturazione dell'intero edificio, il subalterno 2 è stato variato nella sua attuale consistenza (per intervenute modifiche interne ed esterne) ed **allo stesso è stato attribuito il subalterno 7** (27.06.2008), **oltre** al nuovo

accatastamento del sottotetto, subalterno 8 quale Bene Comune Censibile (NON oggetto di stima in quanto non pignorato).

\*\*\*

### **REGIME FISCALE**

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

\*\*\*

### **CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'**

**Il fabbricato risulta essere stato costruito ex novo mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:**

❖ **Licenza Edilizia n° 336 del 20.07.1967** relativa alla *costruzione di un edificio ad uso civile abitazione di piani 2 e vani 8 più servizi in via Ticino;*

La licenza edilizia 336\1967 ha ottenuto il **Decreto di Abitabilità in data 20.04.1976 bollettario 101, bolletta 11.**

Dall'abitabilità si rileva che i lavori sono iniziati il 12.10.1967 e sono terminati il 10.09.1969.

\*\*\*

**Successivamente** il fabbricato principale è stato oggetto di intervento edilizio mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

❖ **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 95/98 del 19.05.1998** per *sanatoria ex art. 13 l. 47/85 per modifiche interne ed esterne e costruzione di proservizio al fabbricato ad uso civile abitazione sito in via Ticino n° 23 (Sanatoria, per le opere edilizie, che a suo tempo furono realizzate in difformità dal progetto allegato alla Licenza Edilizia 336/67 è stata rilasciata ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/1985)*

- ❖ **Concessione Edilizia n° 51 del 29.04.1999** relativa a lavori di *modifiche interne ed esterne al piano primo e terra, e formazione di servizi al sottotetto, demolizione e ricostruzione della copertura al fabbricato di civile abitazione sito in Via Ticino n°23;*
- ❖ **Variante del 18.10.2001 Prot. 23232** alla **Concessione Edilizia n°51/1999** relativa a *ampliamento della superficie a servizi nel sottotetto, modifiche interne ed esterne* al fabbricato di civile abitazione in Via Ticino n°23;
- ❖ **Concessione Edilizia n° 158 del 12.06.2002** relativa a *rinnovo C.E. 51/99 per completamento lavori e varianti per modifiche interne ed esterne in fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via Ticino n°23;*
- ❖ **Variante del 13.02.2003 Prot. 3605** alla **Concessione Edilizia n°158/2002** relativa a *cambio di intestazione e modifiche interne ed esterne* in fabbricato uso civile abitazione sito in Via Ticino n°23;
- ❖ **Denuncia di Inizio Attività D.I.A. D550 del 02.09.2005** prot. n° 21961 relativa a *completamento lavori di cui alla Concessione Edilizia n° 158 del 12.06.2002;*
- ❖ **Per i titoli sopra citati** dalla Concessione Edilizia 51/1999 fino alla D.I.A. D550 del 02.09.2005 è stato **rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia n° 189/2008 in data 14.10.2008**
- ❖ **Attestazione di Conformità sismica prot 29289 del 07.12.2004 e Collaudo Statico delle strutture prot 29292 del 07.12.2004;**

\*\*\*

La recinzione fronte strada, data già per esistente, è stata oggetto di modifiche sia ai passi carrai che a quelli pedonali, con il titolo edilizio di cui alla Concessione Edilizia n° 51\99 del 29.04.1999 e pertanto, pur non dotata di autonomo titolo edilizio, a parere dell'esperto è da ritenersi regolare.

Per le recinzioni interne, poste a delimitazione fra l'area cortilizia comune all'immobile pignorato con le confinanti proprietà, NON sono stati rintracciati titoli edilizi di sorta.

Nell'ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune, preso anche a riferimento dall'esperto per le verifiche di natura edilizia (difformità e abusi edilizi), il perimetro del lotto, nella planimetria del progetto, viene indicato con la dicitura *recinzione* sui lati sud e ovest e con la dicitura *muretto di confine reale del lotto* sul lato nord.

Il titolo di cui sopra è fra gli altri, indicato nel Certificato di Conformità Edilizia n° 189\2008 del 14.10.2008

\*\*\*

**Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia,**  
potrà essere fatto per **l'appartamento al primo piano e**  
**autorimessa al piano terra, per comparazione fra lo stato di**  
**fatto e la planimetria desumibile dal progetto allegato alla**  
**D.I.A. D550 del 02.09.2005** prot. 21961 del 05.09.2005.

**Dai rilievi effettuati in loco, si sono riscontrate difformità**  
**all'autorimessa e un abuso realizzato su corte comune** che in  
perizia sono stati descritti al *Punto 12.3* a cui si rimanda integralmente.

\*\*\*

**Non sono state eseguite verifiche edilizie e rilievi altimetrici relativi alle porzioni e strutture da ritenersi condominiali.**

\*\*\*

I costi per la messa in pristino dei luoghi (rimozione abusi edilizi e difformità non sanabili) sono stati quantificati dall'esperto in perizia al *Paragrafo 12.3* e detratti in perizia **dal valore di stima dell'immobile**, al *Paragrafo 19.4 e 19.5*.

\*\*\*

**CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA**

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale**, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. **conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione per la difformità edilizia NON sanabile e da mettere in pristino (all'autorimessa) per il manufatto abusivo al piano terra da rimuovere integralmente e per la lieve difformità edilizia sanabile all'autorimessa** e per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **opere eventualmente da intendersi rientrare nelle Tolleranze** (quindi **non oggetto di Sanatoria**) ai sensi dell'art. 34 bis D.P.R. 380\2001 e dell'art. 19 bis L.R. 23\2004.

Per le **difformità sanabili**, si è riferito in perizia al *Paragrafo 12.3*

\*\*\*

**Non risultano** all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

\*\*\*

## **SANATORIA**

Pertanto, anche in via prudenziale, vista la complessità della materia riguardante le opere che si possono intendere legittime (ancorché difformi) rispetto a quelle difformi (che tali restano e necessitano di Sanatoria Edilizia), con **esclusione della difformità ed abuso per i quali necessita la messa in pristino dei luoghi**, per il caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili**, sarà possibile **presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi degli artt. 36 comma 1 e\o 36 bis comma 1 e\o 37 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, in perizia quantificati dall'Esperto in euro **3.000,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile, in perizia al *Punto 19.4 e 19.5*; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

\*\*\*

### **ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO**

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di competenza ed anche in riferimento alle informazioni richieste all'esecutato durante il sopralluogo.

\*\*\*

**Si rimanda alla lettura integrale del Punto 13 della perizia.**

\*\*\*

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

**Appartamento** (Fg 13, pc 419 sub 7)

L'Attestazione è stata redatta in data **28.04.2016 n° 01475-037277-2016** ed è quindi valida fino al 28.04.2026. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "G" Ep 349,20 kwh\m<sup>2</sup>\anno**

Per il garage (subalterno 5) è stata redatta la "Dichiarazione di Esenzione dall'Attestato di Prestazione Energetica".

\*\*\*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE**

**L'immobile risulta detenuto dall'esecutato** che vi risiede unitamente ai componenti della sua famiglia, una persona adulta ed un minorenni di 11 anni.

\*\*\*

Con osservanza.

Cesenatico lì 9 febbraio 2026

L'Esperto Stimatore

*Geom. Massimo Magnani*