

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N. 118/2021 R.G.E.**

PROMOSSO DA

.....  
.....

CONTRO

.....  
.....

*Udienza del 24/10/2021 ore 09,20*

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

ESPERTO INCARICATO:

ING. GUIDO VIOLANI

Via Bergantini n.6 – 48018 Faenza (RA)

Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446

guido.violani@violaniassociati.it

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**  
**R.G.E. 118/2021**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SAMUELE LABANCA**

---

***Udienza del 24/10/2021 ore 09,20***

L'esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)

C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)

D – CONFINI (Quesito n.1)

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE (Quesito n.2)

F – INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n.2)

G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO /ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Quesito n.11)

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito N. 14)

I - PROVENIENZA (Quesito n.8)

J – PARTI IN COMUNE, SERVITU' VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn.8, 12)

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA/ VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)

N - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

**A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO**

(Quesiti n.1, 6, 7)

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 15.09.2021 al Reg. Gen. N. 19476 e Reg. Part. 13417 a favore di ....., e per essa ..... rappresentata e difesa dall'Avvocato ..... e presso di lui domiciliata in ....., sono stati sottoposti ad esecuzione forzata ex art. 555 e c.p.c. nella specie a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili

**- per la quota di 1/1 i beni di proprietà .....**

**distinti al Catasto Fabbricati Comune di Cervia nel modo seguente e costituenti l'unità negoziale 1:**

**- NCEU, fg 81, part. 297, sub 9, Cat. D/8, piano T-1, Via dell'Industria n.13 interno 9;**

**- NCEU, fg 42, part. 940, sub 8, Cat. C/2, mq 89, piano T, Via Casello del Diavolo n. 16;**

**- NCEU, fg 42, part. 940, sub 11, Cat. F/5, mq 30, piano 1, Via Casello del Diavolo n. 16;**

**per la quota di 1/1 i beni di proprietà ....., nato a ..... (Cod. Fisc. ....)**

**distinti al Catasto Fabbricati Comune di Cervia nel modo seguente e costituenti l'unità negoziale 2:**

**- NCEU, fg 42, part. 940, sub 5, Cat. A/3, vani 6, piano T-1-2, Via Casello del Diavolo n. 16;**

**- NCEU, fg 42, part. 940, sub 6, Cat. C/6, mq 17, piano T, Via Casello del Diavolo n. 16.**

Si conferma che i dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione salvo quanto rilevato di seguito:

- la natura dei singoli beni è stata indicata solo nella nota di trascrizione

- nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella relazione notarile relativamente a

..... viene indicato il precedente C.F.

..... L'attuale C.F. risulta .....

## B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI

(Quesiti nn.1, 10)

Per le caratteristiche degli immobili si propongono due lotti distinti costituiti come segue:

### LOTTO 1

- C.F. Cervia fg 81, part. 297, sub 9, Cat. D/8, Via dell'Industria n.13 int.9 - Laboratorio artigianale

### LOTTO 2

- C.F. Cervia, fg 42, part. 940, sub 5, Cat. A/3, Via Casello del Diavolo n. 16 – Abitazione;

- C.F. Cervia, fg 42, part. 940, sub 6, Cat. C/6, Via Casello del Diavolo n. 16 (solo consistenza superficiaria in quanto il box di tipo prefabbricato in lamiera metallica di fatto non esiste più);

- C.F. Cervia fg 42, part. 940, sub 8, Cat. C/2, Via Casello del Diavolo n. 16 - Magazzino/deposito;

- C.F. Cervia, fg 42, part. 940, sub 11, Cat. F/5, Via Casello del Diavolo n. 16 – Lastrico solare

### ***Indice dei Lotti:***

LOTTO 1 – beni in via dell'Industria Pag. 03

LOTTO 2 - beni in via Vicolo Casello del Diavolo Pag. 23

IN SEGUITO LA RELAZIONE PERITALE PROCEDE CON TUTTI I CAPITOLI PER OGNI  
RISPETTIVO LOTTO

## C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI – LOTTO 1

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 27/04/2022:

Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (RA):

- **Foglio 81, particella 297, sub 9, Categoria D/8**, Via dell'Industria n.13 int. 9, P.T-1, Rendita Euro 3.234.

### ***Parti comuni***

Foglio 81, particella 297, sub 17, B.C.N.C. a tutti i sub (CORTE).

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cervia – Foglio 81, particella 297, Ente urbano di Sup. 10.514 mq

**Intestati:**

- .....

Sede in .....

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**D – CONFINI – LOTTO 1**

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il **mappale 297** confina a Nord-Est con mappale 298 (edif.) ragioni multiproprietà, a Est con mappali 323 e 316 (terreni) ragione PROVINCIA DI RAVENNA, a Sud con il mappale 21 (edif.) ragione ....., a Sud-Ovest con mappale 296 (edif.) ragioni multiproprietà, a Nord con mappale 294 (terreno) ragione ..... e con mappale 515 (strada via Dell'Industria) ragione COMUNE di CERVIA;
- il **sub 9** (laboratorio/deposito) confina con muri perimetrali, a Sud con sub 17 (B.C.N.C. corte comune a tutti i sub), a Ovest con sub 4 (deposito/magazzino) ragione ....., con Sub 18 (deposito/magazzino) ragione ....., con sub 19 e 21 (deposito/magazzino) ragione ....., a Nord ed a Est rispettivamente con sub 10 e sub 11 (depositi/magazzini) ragione ....., salvo altri.

**E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE – LOTTO 1**

(Quesito n. 2)

**Piena proprietà (quota 1/1) di laboratorio artigianale disposto su piano terra e piano primo con magazzino, uffici e servizi**, ubicato nel Comune di Cervia (RA) via dell'Industria n.13 int.9, località Montaletto, nella zona produttiva/artigianale in direzione Sud-Ovest e a Km 4,00 c.a. in linea d'aria dalla sede comunale. L'unità è parte del complesso edilizio denominato "Giulio

Cesare”, ad uso artigianale – industriale, costituito da tre fabbricati distinti con le lettere “A”, “B”, “C” nei titoli autorizzativi e precisamente è ubicata nel fabbricato distinto con la lettera “B”, costituito da n. 16 unità.

**L’unità immobiliare in oggetto (sub 9)** con accessi dal portico esclusivo posto sul lato Sud dell’edificio è costituito da ampio locale magazzino al piano terra, laboratorio, uffici e servizi al piano primo in soppalco in acciaio accessibile da scala interna e da montacarichi. Superficie Lorda: piano terra mq 464,00, piano primo mq 297,00. Altezza interna: ml 4,30 c.a al piano terra nella parte sottostante il soppalco e ml 7,90 a tutta altezza nella parte restante. Al piano primo ml 2,80 c.a. Portico di mq 66,00 con altezza ml 4,50 (tutti valori arrotondati).

Il fabbricato, è stato realizzato nel periodo 2002-2009, in attuazione al Piano Particolareggiato approvato con le Delibere di C.C. n. 76 del 2002 e n. 40 del 2002 per la realizzazione dell’insediamento produttivo in oggetto. L’edificio originariamente era costituito da varie unità ad uso deposito/magazzino, convertiti in corso d’opera in parte a destinazione d’uso artigianale – commerciale. È realizzato con struttura portante di tipo prefabbricata in c.c.a con travi e pilastri, tamponamenti in laterizio e copertura in copponi prefabbricati in c.c.a., con lucernai in falda e finestrate a nastro al piano primo oltre ad ampie vetrine di accesso al piano terra. L’area esterna, totalmente recintata con un accesso carrabile sul lato Nord, è in parte finita in asfalto per la viabilità e i parcheggi e in parte a verde privato nella zona Sud del lotto.

L’immobile è così costituito (superfici calpestabili arrotondati): al piano terra magazzino di mq 444,00, n. 2 locali spogliatoi di mq 4,65 cad. e due W.C. di mq 2,25 cad. Scala di mq 13,00 e ingombro del montacarichi di mq 4,50 calcolata 1 volta in proiezione orizzontale.

Al piano primo: laboratorio artigianale di mq 200,00, un disimpegno di mq 11,70, tre locali finestrati, ad uso uffici, rispettivamente di mq 11,90, mq 12,90 e mq 26,30 con ulteriore disimpegno di mq 6,00 e un W.C. di mq 5,80 finestrato.

L’immobile presenta le seguenti finiture interne:

- pavimenti di varie tipologie (cemento industriale colorato nel magazzino a piano terra, di tipo ceramico nei bagni e nei locali del piano primo);

- pareti tinteggiate;
- controsoffitti presenti al piano terra e al piano primo costituiti sistema modulare a pannelli in polistirene espanso con telaio portante in alluminio;
- infissi interni di varie tipologie (porte in legno tamburato, porte a soffietto in PVC);
- impianti di vario tipo, esterno in canaletta e di tipo sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas con ventilconvettori e termosifone in acciaio nel bagno;
- impianto di climatizzazione;
- utenze autonome.

Il soppalco che costituisce il piano primo è realizzato con struttura portante a telai in profili acciaio con impalcato presumibilmente in lamiera grecata collaborante e soletta in c.c.a e la scala di collegamento con il piano primo è realizzata in acciaio formata da due cosciali e gradini in lamiera. Montacarichi con struttura e pareti in acciaio.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto, anche in considerazione del periodo piuttosto recente di realizzazione, è buono. Le finiture sono di tipo ordinario per la tipologia di immobile.

#### **F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA – LOTTO 1**

(Quesito n.2)

Il bene è di proprietà di ....., alla quale è pervenuto nel 2002 con atto di acquisto a rogito soggetto a IVA.

#### **G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO**

##### **ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE – LOTTO 1**

(Quesito n.11)

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo l'immobile è nella disponibilità della proprietà che lo utilizza, quindi da liberarsi al Decreto di Trasferimento.

***Verifiche esistenza contratti di locazione***

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 08.06.2022, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi all’immobile in oggetto.

#### **H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO – LOTTO 1**

(Quesito n. 14)

I beni sono di proprietà di .....

#### **I – PROVENIENZA – LOTTO 1**

(Quesito n.8)

Lo scrivente ha verificato l’esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto.

L’unità immobiliare in oggetto è pervenuta all’attuale proprietà ....., dalla .....

con atto di compravendita a rogito:

- **Dr. Notaio Andrea Forlini in Cervia, in data 24.12.2002 Rep. 2962/1470**, registrato a Ravenna il 27.12.2002 e ivi trascritto il 28.12.2002 al Reg. Gen. n. 26886 e Reg. Part. n. 17215.

Alla stessa ..... l’area attuale sulla quale il complesso è stato costruito è pervenuta con i seguenti titoli:

- **Atto di Compravendita a rogito notaio Dott. Fernando Maria Pelliccioni di Rimini del 21.04.2000 Rep. n. 71249**, registrato a Rimini in data 05.05.2000 al n. 813 e trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Ravenna in data 03.05.2000 all’Art. n. 4828, con il quale ..... acquistava da ..... i seguenti mappali del Fg. 81 Catasto Terreni Comune di Cervia: 213, 217, 218, 219, 224, 225, 226, 237, 239, 241, 21, dai quali è derivato l’attuale mappale 297 di sup. 10.514 mq per frazionamento e fusione con altri

mappali oltre al mappale 244, sul quale insiste il fabbricato che comprende l'u.i. in oggetto

- **Atto di compravendita a rogito notaio Dott. Antonio Porfiri di Cesena del 27.07.2000 Rep. n. 153650**, registrato a Cesena in data 08.08.2000 al n. 2490 e trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Ravenna il 09.08.2000 all'Art. n. 9022, con il quale ..... acquistava da .....  
..... l'originario mappale 244 di Sup. 4.843 mq dal quale è derivato per frazionamento e fusione con altri mappali l'attuale mappale 297 di sup. 10.514 mq, sul quale insiste il fabbricato che comprende l'u.i. in oggetto - Pratica FRAZIONAMENTO n. 180973 del 27/11/2002 in atti dal 27/11/2002 (n. 47234.1/2002).

#### **J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – LOTTO 1**

(Quesiti nn.8, 12)

##### ***Parti in comune, servitù e vincoli***

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- **Dr. Notaio Andrea Forlini in Cervia, in data 24.12.2002 Rep. 2962/1470** sopracitato (allegato) che riporta di seguito:

##### ***“PARTI COMUNI***

*La presente vendita, per patto espresso, avviene con il trasferimento a favore della parte acquirente della quota di comproprietà pari a millesimi 98,39 (novantotto virgola trentotto) connessa ai beni in contratto, sulle parti comuni dello stabile, tali per legge e/o per convenzione, ed in particolare su:*

- *Area di corte distinta al N.C.E.U. del Comune di Cervia al foglio 81 n. 297 sub.17, Via Nuova di Lottizzazione, piano T, bene comune non censibile a tutti i subalterni;*
- *striscia di terreno distinto al N.C.T. del Comune di Cervia al foglio 81 n. 316 di mq.185 e n. 233 di mq. 23.*

*In ordine agli enti comuni del fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto la parte venditrice dichiara e di ciò prende atti la parte acquirente, rinunciando a sollevare ogni e qualsiasi eccezione o pretesa di sorta che:*

*- tutte le aree compresa quella coperta sono gravate di tutte le servitù che qui si vogliono per espressamente costituite ed accattate, di fognatura, acquedotto, elettrodotto, condotti telefonici e quant'altro, secondo quanto risulta dallo stato di fatto, essendo l'intero complesso servito da un'unica rete di infrastrutture;*

*- i muri divisorii tra le varie proprietà, gli scarichi e quant'altro sono comuni tra confinanti e dovranno pertanto essere mantenuti a spese comuni delle proprietà interessate;*

*- in dipendenza della costruzione del complesso e per la migliore utilizzazione di ciascuna unità immobiliare, vengono formalmente costituite, a reciproco favore e carico delle unità stesse, servitù di veduta, sporto, aria, luce, stillicidio, innesto e passaggio di tubazioni, impianto fognario, canalizzazioni e linee interrate o aree, gasdotto, acquedotto ed elettrodotto;*

*- le caratteristiche strutturali e le tinteggiature esterne dei fabbricati e relativi accessori (infissi, recinzioni ecc.), dovranno essere mantenuti in modo tale da conservare uniformità di aspetto all'intero complesso;*

*- la copertura sovrastante ogni singola unità immobiliare è di spettanza esclusiva della stessa, cui pertanto competono le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

*Il fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto risulta graficamente individuato nell'elaborato planimetrico che, debitamente sottoscritto dalle parti e da me notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "B".*

#### **PATTI SPECIALI**

*Con tutte le servitù ed i patti anche speciali, se e come esistenti, di cui agli atti notaio Antonio Porfiri di Cesena del 27 luglio 2000 rep. N. 153650 e notaio Fernando Maria Pelliccioni di Rimini del 21 aprile 2000 rep. N. 71249, in appresso meglio citati.*

*In particolare la compravendita avviene con tutti i patti, vincoli e obblighi di cui alla convenzione edilizia con il Comune di Cervia a rogito notaio Antonio Porfiri di Cesena del 28 gennaio 2002 rep. n. 167559, registrato a Cesena il 15 febbraio 2002 al n. 595, che qui si vogliono per integralmente riportati e trascritti e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e accettare, con la precisazione che tutti gli oneri ed obblighi derivanti da detta convenzione non vengono trasferiti alla parte acquirente ma restano a carico dei "soggetti attuatori".*

*...omissis ...La parte venditrice dichiara e garantisce inoltre che quanto venduto è libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli, ad eccezione di quanto convenuto o richiamato nel presente atto ed in particolare delle seguenti formalità tutte risultanti dai Pubblici Registri Immobiliari di Ravenna:*

- convenzione edilizia con il Comune di Cervia trascritta il 21 febbraio 2002 al n. 2793 di formalità;*
- servitù di metanodotto trascritta il 28 giugno 2002 al n. 8837 di formalità.*

*Dichiara e garantisce infine la parte venditrice che non esistono soggetti aventi diritto alla prelazione di cui all'art. 38 della Legge n. 392 del 27 luglio 1978, sue successive modifiche e integrazioni e presta comunque ogni garanzia per ogni caso di evizione, anche parziale come per Legge e per patto espresso."*

- Dr. Notaio Antonio Porfiri di Cesena del 27 luglio 2000 rep. N. 153650** sopracitato (nota allegata) che riporta di seguito:

*"- La compravendita viene fatta ed accettata a corpo, in particolare con la servitù a favore della [REDACTED] trascritta a Ravenna il 12.03.69 art.2096, gravante, fra l'altro, le particelle 11, 13, 14 et 19 da cui, in parte, derivano le particelle oggetto del titolo in parola.*

*Quadro b: la particella 244 e derivante dalla riunificazione delle seguenti particelle: 1244 (EX 214/B) di HA. 0.13.16. 1246 (EX 215/B) di HA. 0.01.36; 1248 (EX 220/B) di HA. 0.12.81; 1250 (EX221/B) di HA. 0.21.10."*

- Dr. Notaio Fernando Maria Pelliccioni di Rimini del 21 aprile 2000 rep. N. 71249** sopracitato (nota allegata) che riporta di seguito:

*“Garantisce la Società venditrice la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto, la sua libertà da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, da diritti di terzi o da terzi vantati, da diritti di prelazione in particolare e da pesi in genere, fatta eccezione per una Servitù di metanodotto trascritta a Ravenna il 12/03/1969, all'art. 2096, a favore della [REDACTED], gravante, fra l'altro, le particelle 11,13,14 et 19 da cui, in parte, derivano le particelle oggetto del presente atto.”*

**- Dr. notaio Antonio Porfiri di Cesena del 28 gennaio 2002 rep. n. 167559 Convenzione edilizia** con il Comune di Cervia trascritta il 21 febbraio 2002 al Registro Gen. N. 4274 e Reg. Part. n. 2793 (nota allegata) che riporta di seguito:

*“3) Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione i soggetti attuatori si obbligano, per essi stessi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cervia le aree che, inerentemente alla lottizzazione, siano necessarie per le opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione ed al progetto approvato con la sovracitata Delibera del Consiglio Comunale n.76 del 6/12/01, che trovasi depositato presso la Segreteria comunale, sottoscritto dai soggetti attuatori e costituito dagli elaborati elencati all' articolo 1 del titolo in parola.*

**9) PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE COORDINATO AGLI EDIFICI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E ULTIMAZIONE DELLE OPERE. TERMINI DI VALIDITA' DEL PIANO**

*Il piano particolareggiato verrà realizzato in un unico intervento nel termine massimo di anni 10 (dieci) dalla data di stipulazione della presente convenzione. Il rilascio delle concessioni edilizie dei fabbricati, può avvenire solo successivamente al rilascio della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione primaria indicate nell'art. 4, mentre per il certificato di Agibilità dovranno essere ultimate tutte le opere indicate all'articolo 5. in conformità all'art.17 della legge 17 agosto 1942 n.1150, decorso il termine stabilito per l'attuazione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione. Rimane ammessa a tempo indeterminato (fino cioè alla modifica del P.R.G. ovvero del Piano Particolareggiato che ne modifichino i contenuti), la facoltà di procedere all'edificazione di nuovi edifici nei singoli lotti e la modificazione*

*di quelli esistenti, nell'osservanza degli obblighi, delle prescrizioni e degli allineamenti stabiliti dal piano particolareggiato.*

## **12) TERMINI PER LA CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

*Le opere di urbanizzazione passeranno gratuitamente in proprietà al Comune dopo il collaudo favorevole delle stesse, entro 6 (sei) mesi dall'emissione del certificato di collaudo di cui al precedente art.11. Con il passaggio in proprietà di dette opere viene trasferito a carico del Comune o degli enti interessati ai singoli servizi, anche l'onere della loro manutenzione ordinaria e straordinaria; sino a che ciò non avverrà, tale onere resta a carico dei soggetti attuatori, fermo restando l'impegno di asservire ad uso pubblico le sedi stradali, tutte le reti di servizio e le aree verdi pubbliche così come previsto nel progetto urbanistico.*

## **16) ALIENAZIONE DELLE AREE**

*Nel caso in cui i soggetti attuatori alienino le aree da cedere al Comune di Cervia ai sensi dell'art.3 del titolo in parola, anche se solo in parte, essi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai soggetti attuatori nella assunzione degli oneri sopra citati. Indipendentemente da quanto sopra, i soggetti attuatori rimarranno comunque solidalmente responsabili con l'acquirente per i suddetti oneri. Nel caso di alienazione di aree rientranti nel piano particolareggiato ma non destinate ad uso pubblico e, pertanto, da non cedere ai sensi del suddetto art.3, i soggetti attuatori sono comunque obbligati a fare presente negli atti di compravendita degli immobili ad uso privato dell'esistenza della presente convenzione riportandone gli estremi nonché' dando atto che l'acquirente è a conoscenza del suo contenuto. Per quanto qui non riportato si fa rinvio e riferimento agli articoli di cui al titolo che qui si trascrive.”*

**- Dr. notaio Brunelli Cinzia di Forlì del 20 giugno 2002 rep. n. 18456 Costituzione di servitu' di metanodotto a favore [REDACTED]** trascritta il 28 giugno 2002 al Registro Gen. N. 13848 e Reg. Part. n. 8837 (nota allegata) che riporta di seguito:

*“La servitu' ha per oggetto: costituzione di servitu' di metanodotto Ravenna-Chieti Dn 650 (26"). Lo scavo e l'interramento, alla profondita' di circa m. 1 (uno), misurata al momento della posa, di una tubazione trasportante idrocarburi, secondo il tracciato conosciuto ed accettato. l'installazione di apparecchi di sfiato e cartelli segnalatori, nonche' eventuali opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza. L'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi di sua proprieta', come sopra identificati, a distanza inferiore a metri 18,50 (diciotto virgola cinquanta) dall'asse della tubazione, nonche' di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilita' di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazione della profondita' di posa della tubazione.”*

**- Dr. Notaio Barisone Mauro di Imola del 14 dicembre 2021 rep. n. 53780/14487** trascritto al Reg. Gen. n. 28058 e Reg. Part. n. 19521 **Atto di rettifica a Costituzione di servitu' di metanodotto** a favore [REDACTED] trascritta il 28 giugno 2002 al Registro Gen. N. 13848 e Reg. Part. n. 8837 (nota allegata) che riporta di seguito:

*“...omissis... Le parti hanno dichiarato di voler rettificare l'art. 1) dell'atto citato in premessa modificandolo nel modo seguente: "art. 1) le societa' "....." e ".....", come sopra rappresentate, dichiarano di costituire, come in effetti costituiscono, in favore della "....." che, ha accettato, sul fondo sito in Comune di Cervia ed identificato nel catasto fabbricati di detto Comune nel foglio 81 con il mappale 298 sub. 18 BCNC (parcheggi, area manovra e corte), in confine con restanti ragioni parte concedente da piu' lati, salvo altri, una servitu' avente ad oggetto:*

*1.1) lo scavo e l'interramento alla profondita' di circa metri 1,00, misurata al momento della posa, di una tubazione trasportante idrocarburi nonche' di cavi accessori per reti tecnologiche, secondo il tracciato conosciuto ed accettato.*

1.2) l'installazione di apparecchi di sfiato e cartelli segnalatori, nonché eventuali opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza.

1.3) l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi di sua proprietà, come sopra identificati, a distanza inferiore di m. 20,00 dall'asse della tubazione nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazione della profondità di posa della tubazione.". Rimane ferma ogni altra pattuizione contenuta nell'atto predetto. ai fini di cui al precedente punto 1)...omissis...

La parte concedente:

2.1) Ha dichiarato di conoscere l'ubicazione della tubazione, anche se posata su fondi vicini, delle opere di cui al precedente art. 1) e la delimitazione della superficie di terreno oggetto della servitu'.

2.2) Ha dichiarato e garantito di essere legittima proprietaria dei fondi sopra descritti e ha garantito altresì la ██████ contro qualsiasi molestia o pretesa di terzi, obbligandosi a portare l'assenso di chiunque, per qualsiasi titolo, potesse vantare diritti sui fondi e sulle indennità'.

2.3) Ha autorizzato la ██████ ad occupare per tutto il tempo occorrente l'area necessaria all'esecuzione dei lavori.

2.4) Ha riconosciuto che le tubazioni, i manufatti, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative al gasdotto di cui in premessa sono inamovibili, sono e rimarranno di proprietà della ██████ che pertanto avrà anche la facoltà di rimuoverle.

2.5) Ha consentito alla ██████ il libero accesso in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio, le eventuali modifiche, rifacimenti, riparazioni, sostituzioni e recuperi.

2.6) Si è impegnata ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguirsi o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitu'.

2.7) Si e' impegnata ad avvertire la ██████████ in caso di trasferimento dei fondi in oggetto o di parti di essi. i danni prodotti alle cose, alle piantagioni ed ai frutti pendenti, sia durante la realizzazione dell'impianto, sia in occasione di eventuali interventi di cui al precedente punto 2.5, saranno determinati di volta in volta a lavori ultimati e liquidati a chi di ragione. Restano a carico della parte concedente i tributi e gli oneri gravanti sui fondi. Il presente atto operera' alle stesse condizioni anche nei confronti di eventuali successori o aventi causa della parte concedente e della ██████████

### **Spese condominiali pregresse gravanti sui beni**

Da quanto dichiarato dall'Amministratrice condominiale .....  
per il complesso denominato "Giulio Cesare" posto in Cervia, Via dell'Industria di cui fa parte l'unità in oggetto:

- esiste il regolamento di condominio che è di natura contrattuale e si allega;
- relativamente all'unità in oggetto, dal bilancio consuntivo 2021 e bilancio preventivo 2022 (attualmente in essere) in relazione alla quota di spettanza per l'unità 9, pari a € 2.201,90 (1 rata al 15/03/22 € 1.800,50 e 2 rata al 30/06/22 € 401,40) indicata nel preventivo non è stato effettuato alcun versamento;
- si allega altresì bilancio consuntivo 2019 e 2020;
- sono stati deliberati lavori al tetto, ma i preventivi (pari a circa € 17.000,00) sono "superati" e quindi da rivedere;
- si allega copia della polizza condominiale; si precisa che il premio di polizza viene versato in tre rate (01/01 – 01/05 – 01/09) e pertanto si allega quietanza della prima rata, unica pervenuta al momento;
- attualmente è in atto un contenzioso con un condomino per posizioni debitorie ed è in corso il decreto ingiuntivo;
- non è presente CPI in quanto non sono presenti rimesse interrante comuni.

Le spese condominiali per la gestione ordinaria gravanti sull'immobile identificato al N. 9 che individua detta unità immobiliare risultano di circa 600 Euro annui.

**K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 1**

(Quesito n. 8)

**Aggiornamento 08/07/2022**

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi art.567 2<sup>a</sup> co c.p.c. del Dottor Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS) aggiornata al 15 settembre 2021 (*in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione*)

**ELENCO PREGIUDIZIEVOLE**

**Iscrizioni**

- **Art. 6070/28.12.2002** ipoteca volontaria (apertura di credito)

a favore di .....

contro .....

e contro .....

gravante la piena proprietà dei beni distinti al CF Cervia Fg 42/940/4, 5, 6, 7 e CF Cervia Fg 81/297/9 oltre ad altri beni

*\*annotamento art.360/19.01.2005 dichiarazione di utilizzo*

*\*annotamento art.2313/02.10.2015 restrizione di beni (v. nota allegata)*

- **Art. 2550/10.06.2010** ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

a favore di .....

contro .....

e contro .....

gravante la piena proprietà dei beni distinti al CF Cervia Fg 42/940/4, 5, 6, 7 e CF Cervia Fg 81/297/9 (v. nota allegata)

- **Art. 1166/14.05.2013** ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

a favore di .....

contro .....

e contro .....

gravante la piena proprietà dei beni distinti al C.F. Cervia Fg 42/940/2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 (v. nota allegata)

### **Trascrizioni**

- **Art.13417/15.09.2021** pignoramento immobiliare

a favore di .....

contro .....

gravante la piena proprietà dei beni descritti nell'unità negoziale 1 - beni distinti al CF Cervia Fg 81/297/9 e al C.F. Cervia Fg 42/940/8, 11

e contro .....

gravante la piena proprietà dei beni descritti nell'unità negoziale 2 - beni distinti al C.F. Cervia Fg 42/940/5, 6.

### ***Osservazioni***

Dalla lettura del rogito di provenienza dell'immobile sito in Cervia loc. Montaletto Via dell'Industria si evince che tale unità è pervenuta al dante causa ..... in virtù di rogito Dr. Antonio Porfiri di Cesena del 27.07.2000 rep.153650 e rogito Dr. Fernando Maria Pelliccioni di Rimini del 21.04.2000 rep.71249, mentre dalla lettura della certificazione notarile si rileva la descrizione del solo rogito Dr. Antonio Porfiri di Cesena del 27.07.2000 rep.153650.

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare è stato indicato un codice fiscale errato relativo alla società oggetto di accertamento, così come precisato nel quadro D della stessa formalità.

### **L – CONFORMITA' CATASTALE – LOTTO 1**

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nell'unità immobiliare in oggetto si è riscontrata

sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto di seguito descritto.

Piano terra:

- nei servizi/spogliatoi del mazzino risulta un'altezza interna dei locali superiore di ml 2,50;
- non è stata indicata l'altezza della zona ribassata dal controsoffitto sotto al soppalco che risulta di ml 3,47;
- nella parete divisoria che suddivide lo spazio sotto al soppalco è presente una porta non indicata.

Piano primo:

- due spallette divisorie mancanti (nella zona vicino al montacarichi e nel W.C.);
- altezza dei locali ml 2,70 c.a. per la presenza del controsoffitto.

## **M – INDAGINE AMMINISTRATIVA**

### **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – LOTTO 1**

(Quesiti nn.3, 4, 5)

#### ***Titoli edilizi***

Dall'esame del titolo di provenienza, dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Cervia, risulta che il fabbricato, di cui è parte la porzione in oggetto, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 101/677 rilasciata dal Comune di Cervia in data 16 maggio 2002.

Elenco titoli abilitativi:

- **Concessione n. 69/432 del 26.03.2002 Prot. 713 del 08.01.2002 per "Opere di urbanizzazione primaria inerenti alla realizzazione di un complesso produttivo di cui al Piano Particolareggiato approvato con Delibera di C.C. n. 76 del 06.12.2001"**
- **Concessione n. 101 /677 del 16.05.2002 Prot. n. 11538 del 21.03.2002 per "Nuova costruzione di 3 immobili in area De4 composti da: Fabb. "A" con n. 3 magazzini, n.1 negozio e n. 1 mensa aziendale; Fabb. "B" con n. 10 magazzini; Fabb. "C" con n.5 magazzini"**

- **Pratica Sismica n. D/148 Prot. Gen. 22544 del 06.06.2002 con Deposito** per *“Nuova costruzione di capannoni ad uso deposito merci da realizzarsi in Località Montaletto in strada di nuova lottizzazione”*
- **Pratica Sismica n. D/190 Prot. Gen. 30960 del 01.08.2002 con Deposito** per *“Nuova costruzione di capannoni ad uso deposito, in Montaletto di Cervia, via Nuova strada di Lottizzazione”*
- **Pratica DIA n. 1060/F del 11.09.2003 Prot. n. 37616/2003** per *“Variazione di intestazione e variazione di destinazione d’uso, senza aumento di carico urbanistico, da deposito a laboratorio artigianale e spostamento di servizi”* – Pratica SUAP 1106
- **-Pratica DIA n. 1402/F del 11.12.2003 Prot. 51565/2003** per *“Variante alla nuova costruzione di un capannone artigianale in nuova strada di lottizzazione a Montaletto di Cervia”* - Pratica SPUN n. 1532 Prot. n. 16494
- **Pratica Sismica n. D/269 Prot. 50949 del 09.12.2003 con Deposito** per *“Costruzione di soppalco metallico interno”* con Certificato di collaudo in data 24.03.2004 – *esclusa la scala già esistente*
- **-Volturazione di Concessione Edilizia n. 101/677** in data 16.02.2004 Prot. n. 53729/2003
- **Permesso di Costruire n. 988 del 05.10.2003 Prot. n. 26757 del 10.06.2004** per *“Variante essenziale alla Concessione n. 101/677 del 16.05.2002 per aumento di volumetria in un capannone artigianale con destinazione d’uso principale Deposito, in nuova strada di lottizzazione – Montaletto”*
- **Pratica DIA in Variante n. 394/F del 06.04.2006 Prot. 17839** per *“Variante al PdC n. 988 del 2004 per “Opere minori”*
- **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 46 del 17.03.2009 Prot. n. 40807 del 31.07.2008** per *“fabbricato in via dell’Industria n.13/9 distinto al NCEU al foglio 81, mappale n. 297, subalterni n. 3-9, con destinazione d’uso Commerciale”* rilasciata a seguito di presentazione di Scheda Tecnica Descrittiva ai sensi art. 20 L.R. n. 31 del 25.11.1002 in

riferimento ai titoli abilitativi C.E. n. 101/677 del 16.05.2002, Pratica DIA in variante n. 1060/F del 11.09.2003 Prot. n. 37616/03, Pratica DIA in variante n. 1402/F del 11.12.2003 Prot. n. 51565/2003, Concessione in Variante n. 988 del 05.10.2004, Pratica DIA in Variante n. 394/F del 06.04.2006 Prot. 17839. Sono presenti inoltre allegate alla pratica tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti presenti nell'unità immobiliare Sub 9.

### ***Difformità edilizie***

*In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.*

Si segnala che lo stato attuale dell'immobile in oggetto dal confronto con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, evidenzia le seguenti difformità rispetto agli elaborati grafici della Pratica DIA in Variante n. 394/F del 06.04.2006 Prot. 17839 per "Variante al Permesso di Costruire n. 988 del 2004 per "Opere minori"

Piano terra:

- nei servizi/spogliatoi del mazzino risulta un'altezza interna dei locali superiore a ml 2,50;
- nella parete divisoria nella zona sotto al soppalco è presente una porta.

Piano primo:

- due spallette divisorie sono mancanti (nella zona vicino al montacarichi e nel W.C.).

In generale differenze di altezze interne per presenza di controsoffitti.

### ***Regolarizzazioni e spese per sanatorie***

Le difformità riscontrate, consistono sostanzialmente in modifiche interne ai divisori tramezzi e diversa realizzazione delle controsoffittature esistenti per passaggio di impianti. Si ritiene, secondo quanto emerso dal confronto con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Cervia, che essendo stato rilasciato il Certificato di Conformità edilizia e agibilità per l'unità in oggetto possano ricadere nelle tolleranze costruttive previste dalla L.R n. 23/2004 art. 19bis 1 ter.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali

sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

### **Identificazione edilizia e urbanistica**

L'area di pertinenza comprendente l'unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PUG (approvato Con Deliberazione di Consiglio Comunale N. 70 del 28/11/2018)

Territorio Urbanizzato - Tessuti - Tessuti produttivi pianificati.

## **N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE**

### **DEL VALORE DI MERCATO – LOTTO 1**

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2021 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Cervia (RA) nella fascia/zona Suburbana/ZONA ARTIGIANALE MONTALETTO – Codice di zona E2 – Microzona catastale 0 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per *Capannoni tipici* compresi tra 350,00 e 520,00 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori compresi tra 260,00 e 480,00 Euro/mq per immobili di analoga tipologia.

Il sottoscritto, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate del bene, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e delle spese condominiali a debito.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

<b>RGE 118 - 2021</b>					
<b>LOTTO 1</b>					
<b>Cervia – Località Montaletto, Via dell'Industria n.13 – int.9</b>					
<b>Piena proprietà (quota 1/1) di laboratorio artigianale</b> disposto su piano terra e piano primo con deposito magazzino, uffici e servizi in complesso edilizio realizzato nel periodo 2002 – 2009. Libero al decreto di trasferimento					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>Valore commerciale Euro</i>

<b>Laboratorio artigianale/magazzino</b>					
<b>Fg 81 Mapp. 297 Sub 9 (D/8)</b>					
PT - magazzino e servizi	464,00	100%	464,00		
P1°- laboratorio – uffici e servizi	297,00	100%	297,00		
Portico	66,00	25%	16,50		
		<i>Totale</i>	<i>777,50</i>	<i>450</i>	<i>349.875,00</i>
Totale				Euro	349.875,00
A detrarre spese per irregolarità edilizie e aggiornamento catastale determinato forfetariamente e comprensivo di oblazioni, diritti e competenze professionali				Euro	- 0,00
A detrarre importo a debito spese condominiali				Euro	- 2.201,90
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili				Euro	- 0,00
A detrarre importo per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile in riferimento al valore unitario attribuito				Euro	- 0,00
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile				Euro	- 0,00
TOTALE				Euro	347.673,10
<b>VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO 1 - QUOTA 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>348.000,00</b>
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	- 52.200,00
			Totale	Euro	295.800,00
<b>VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. DEL LOTTO (QUOTA 1/1 LABORATORIO – MAGAZZINO)</b>				<b>Euro</b>	<b>296.000,00</b>

**C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI – LOTTO 2**

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 27/04/2022:

Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (RA):

- **Foglio 42, particella 940, sub 5, Categoria A/3**, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 604,25, Via Casello del Diavolo n.16, P.T-1 – 2, superficie totale 134 mq

Intestato a

- .....

Diritto di: Proprietà

- **Foglio 42, particella 940, sub 6, Categoria C/6**, Classe 2, Consistenza 17 mq, Rendita Euro 90,43, Via Casello del Diavolo n.16, P.T, superficie totale 20 mq

Intestato a

- .....

Diritto di: Proprietà

- **Foglio 42, particella 940, sub 8, Categoria C/2**, Rendita Euro 344,74, Classe 2, Consistenza 89 mq, Via Casello del Diavolo n.16, P.T, superficie totale 112 mq

Intestato a

- .....

Diritto di: Proprietà

- **Foglio 42, particella 940, sub 11, Categoria F/5**, Consistenza 30 mq, Via Casello del Diavolo n.16, P1;

Intestato a

- .....

Diritto di Proprietà per 1000/1000

**Parti comuni**

- Foglio 42, particella 940, sub 2, B.C.N.C. ai sub 5 e 8 (INGRESSO);
- Foglio 42, particella 940, sub 9, B.C.C. a tutti i sub (DEPOSITO ARTIGIANALE) porzione unita al sub. 8
- Foglio 42, particella 940, sub 10, B.C.N.C. a tutti i sub (CORTE)
- Foglio 42, particella 940, sub 12, B.C.C. a tutti i sub (LASTRICO SOLARE - TERRAZZO)

Il fabbricato, di cui le unità sono parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cervia – Foglio 42, particella 940, Ente urbano di Sup. 510 mq.

**D – CONFINI – LOTTO 2**

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano come segue:

- il **mappale 940**, sul quale insistono tutte le unità in oggetto, confina a Nord con mappale 804 (edif.) ragioni ..... – ..... – ....., a Sud con strada Via Casello del Diavolo, a Est con mappale 304 (edif.) ragioni ..... – ..... – ....., a Ovest con mappale 301 (edif. in aderenza) ragioni ..... – ....., salvo altri.

**E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE – LOTTO 2**

(Quesito n. 2)

**Piena proprietà (quota 1/1) di porzione di fabbricato costituito da deposito artigianale al piano terra, abitazione al piano primo e sottotetto, con ampio lastrico solare/terrazzo accessibile e corte esclusiva** dove era ubicato un prefabbricato in lamiera ad uso rimessa che oggi non esiste più se non catastalmente e nei titoli edilizi.

L'immobile è ubicato nel Comune di Cervia, località Pinarella, Via Casello del Diavolo n. 16, nella zona Malva Nord, direzione Sud-Ovest e a Km 2,00 c.a. in linea d'aria dalla sede comunale, nelle immediate vicinanze della SS16 Via Romea Sud. Le unità immobiliari attuali derivano da trasformazioni e ampliamenti susseguitesi nel tempo dell'edificio originario, realizzato nel periodo 1962 – 1963.

Superficie Lorda: a piano terra unità a destinazione deposito artigianale (sub 8 e sub 9) di mq 195,00, con altezza interna variabile da minima ml 2,00 a massima ml 2,89. Piano primo a destinazione residenziale di mq 92,00, con altezza interna variabile da minima ml 2,60 a massima ml 2,74 c.a. Balcone di mq 13,50 e lastrico solare/terrazzo (sub 11 e sub 12) complessivamente di mq 141,00. Sottotetto di mq 41,00, calcolati solo nella parte con altezza interna variabile per tetto a falde inclinate da minima ml 1,50 a massima di ml 2,28. Vano scala di mq 11,00 calcolato 1 volta in proiezione orizzontale e ingresso comune al piano terra (sub 2) di mq 9,00. Corte esclusiva di mq 302,00 di cui mq 18,60 costituiscono l'area sulla quale insisteva il box prefabbricato in lamiera allo stato attuale non più presente (valori arrotondati).

Il corpo di fabbrica originario, con struttura portante in muratura di due piani fuori terra oltre a sottotetto, è stato ampliato nel 1992-1993 con un corpo adiacente disposto su un solo piano, inizialmente con struttura e copertura di tipo leggero. Nel 2009 con intervento di demolizione e ricostruzione è stata realizzata l'attuale conformazione con struttura in c.c.a. a travi e pilastri e tetto piano a lastrico solare/terrazzo con parapetto in muretto intonacato e tinteggiato, accessibile dal piano primo dell'unità abitativa. La copertura del corpo originario è costituita da tetto a due falde con manto in elementi di laterizio, pareti esterne finite con intonachino tinteggiato e porzione di facciata al piano terra è rivestita con listelli tipo pietra. Il balcone presente sul lato Sud fronte strada ha soletta in c.c.a., balaustra con struttura di acciaio verniciato e specchiature in vetro satinato. I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in PVC dove presenti, infissi di tipo misto con vetrocamera (PVC, alluminio e legno) e portoncino di ingresso di tipo blindato. Inferriate antintrusione in acciaio verniciato dove presenti. Soglie e bancali in pietra e lattonerie sia in

lamiera di rame che in acciaio inox. La pavimentazione del balcone è in gres per esterni e nella terrazza è realizzata con lastre di ghiaio lavato.

L'area esterna è delimitata su tutti i lati e sul fronte strada la recinzione è costituita da muretto in c.c.a intonacato e tinteggiato, rifinito con mattone faccia a vista e completato da elementi di acciaio verniciato. Sono presenti due cancelli in acciaio verniciato: uno carrabile di tipo scorrevole motorizzato e uno pedonale con pensilina di copertura a due falde inclinate e manto in elementi di laterizio. Il marciapiede perimetrale del fabbricato è costituito da bordatura rifinita con ciottoli e la restante pavimentazione dell'area esterna è realizzata con mattonelle di cls di varie tipologie.

**L'unità immobiliare a destinazione abitativa (sub 5)** ha accesso dall'ingresso comune a piano terra di mq 7,40 e dalla scala interna si accede al piano primo così costituito (superfici calpestabili): disimpegno di mq 6,40, camera di mq 24,70 (avente destinazione nei titoli edilizi e catastale quale pranzo-soggiorno con cottura), balcone di mq 13,50 e bagno finestrato di mq 7,20, anticamera di mq 9,40, camera di mq 15,70, guardaroba di mq 7,10 e bagno di mq 5,90 finestrato. Lastrico solare/terrazzo (sub 11 e sub 12) di mq 135,35 accessibile solo dal piano primo dall'abitazione. Sottotetto di mq 32,00 con lucernai in falda, bagno di mq 4,00 con finestra in falda e locale caldaia di mq 1,60. Scala interna di mq 13,00 calcolata 1 volta in proiezione orizzontale (valori arrotondati). L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- presenza di velette e controsoffittature per impianto di illuminazione con faretti ad incasso;
- pavimento e battiscopa in generale in tutta l'abitazione in listoni di legno, compresa la scala;
- rivestimenti ceramici nei bagni in piastrelle e in tessere di tipo mosaico;
- nei tre bagni sanitari di tipo sospeso con rubinetterie dotate di miscelatori, lavabi con piano realizzato in muratura, due bagni con vasca e uno con doccia con box in cristallo;
- porte interne con telaio in metallo e ante in vetro;
- impianti di tipo sottotraccia;

- impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas installata in locale dedicato ubicato nel sottotetto dell'abitazione, termosifoni in acciaio e cronotermostati;
- impianto di climatizzazione con split a parete, dove presente;
- impianto di allarme antintrusione;
- impianto antenna TV;
- utenze autonome.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale dell'unità immobiliare in oggetto è ottima e di pregio risultano le finiture interne.

**L'unità immobiliare a destinazione deposito artigianale (sub 8 e sub 9)** ha accesso dall'ingresso comune a piano terra di mq 7,40 ed è così costituito (superfici calpestabili.): tre locali rispettivamente di mq 56,00, mq 12,30, mq 76,50 tutti finestrati, disimpegno di mq 3,70, W.C. di mq 3,10 realizzato nella zona sottostante il vano scala e secondo bagno finestrato di mq 10,70 (valori arrotondati).

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- rivestimento in listelli tipo pietra dove presente;
- velette e controsoffittature per impianto di illuminazione con faretti ad incasso;
- pavimento e battiscopa in generale per tutta l'unità in listoni di legno con esclusione del bagno finestrato dove sono in piastrelle di tipo ceramico;
- rivestimenti ceramici nei bagni;
- sanitari di tipo sospeso con rubinetterie dotate di miscelatori, lavabi con piano realizzato in muratura, doccia con box in cristallo nel bagno finestrato;
- porte interne con telaio in metallo e ante in vetro;
- impianti di tipo sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas installata in locale dedicato ubicato nel sottotetto dell'abitazione, termosifoni in acciaio verniciato e cronotermostati;

- impianto di climatizzazione;
- impianto di allarme antintrusione;
- impianto antenna TV;
- impianto di videocitofono;
- impianto a pannelli solari;
- utenze autonome.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale dell'unità immobiliare in oggetto è ottima in considerazione anche degli interventi edilizi piuttosto recenti e le finiture interne sono di pregio.

**L'unità immobiliare identificata come lastrico solare/terrazzo (sub 11)** è costituita di fatto dai sub 11 e 12 e vi si accede dall'abitazione. Una porzione di esso è bene comune a tutte le unità di cui si compone il presente lotto. Si veda descrizione nel paragrafo del sub 5.

**L'unità immobiliare identificata come autorimessa (sub 6)** è costituita dalla superficie d'ingombro che occupava il box in lamiera che non esiste più e viene considerata come un posto auto scoperto. Nelle planimetrie catastali e negli elaborati grafici dei titoli edilizi è rappresentato con una sagoma con dimensioni di ml 2,50 x ml 7,45 e altezza interna media di ml 2,15.

Relativamente all'area esterna si evidenzia che, nonostante la superficie (circa 300 mq), le caratteristiche dimensionali non consentono che la possibilità di parcheggiarvi all'interno al massimo due/tre automobili in quanto il corsello carrabile lungo 32,00 ml c.a. ha una larghezza che varia da ml 4,20 c.a a ml 4,80 che non consente l'affiancamento di due veicoli se non nel tratto in cui la sagoma del fabbricato rientra e l'area cortilizia si allarga fino a ml 6,70.

## **F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA – LOTTO 2**

(Quesito n.2)

I beni che costituiscono il lotto sono in parte in proprietà di ....., e in parte di persona fisica e sono stati acquistati con medesimo atto di acquisto a rogito a firma Dott. Notaio Piraccini Rep. 56598 del 20.12.1986, nel quale i venditori dichiaravano che le vendite non rientravano fra le operazioni imponibili a termini del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633.

**G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO**

**ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE – LOTTO 2**

(Quesito n.11)

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo e sulla base degli accertamenti eseguiti presso gli Sportelli Anagrafici, Stato Civile del Comune di Ravenna in data 07.05.2022 in Cervia via Casello del Diavolo n. 16, risultano i seguenti residenti:

- .....
- .....
- .....
- .....

Gli immobili sono nella disponibilità della proprietà che li utilizza, quindi liberi al Decreto di Trasferimento.

***Verifiche esistenza contratti di locazione***

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 08.06.2022, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi agli immobili oggetto di procedura.

**H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO – LOTTO 2**

(Quesito n. 14)

I beni sono in parte di proprietà di ..... e in parte di persona fisica che sulla base degli accertamenti eseguiti presso gli Sportelli Anagrafici, Stato civile del Comune di Cervia in data 07.05.2022 risulta di stato civile celibe, come dichiarato anche all’atto di acquisto dei beni.

**I – PROVENIENZA – LOTTO 2**

(Quesito n.8)

Lo scrivente ha verificato l’esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto

derivativi degli immobili in oggetto.

Le unità immobiliari originarie, dalle quali derivano quelle in oggetto, sono pervenute a ..... e ..... per i relativi diritti, da ..... e ....., coniugi, con atto a rogito Dott. Notaio Piero Piraccini in Cervia, in data 20.12.1986 Rep. 56598/7811, registrato a Ravenna il 07.01.1987 e ivi trascritto il 09.01.1987 al Reg. Gen. n. 436 e Reg. Part. n. 33 (e non 337 come indicato nella Certificazione notarile, per probabile errore di battitura).

## **J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – LOTTO 2**

(Quesiti nn.8, 12)

### ***Parti in comune, servitù e vincoli***

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento all'atto di provenienza del 20.12.1986 Rep. 56598/7811 sopracitato(allegato), che riporta di seguito relativamente alle vendite oggetto dell'atto:

*“...omissis... – Porzione del fabbricati in Cervia, località Pinarella, via Casello del Diavolo N.ri 12, 14, 16, e più precisamente l'unità immobiliare adibita a laboratorio artigiano che occupa l'intero piano terreno, con annessi locali ad uso deposito in corte, il tutto confinante con corte comune da tre lati e con ragioni .....e ..... A detta unità immobiliare competono, e sono compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni o destinati all'uso comune dell'intero fabbricato.*

*...omissis...*

### ***PATTI E CONDIZIONI***

*...omissis... Le porzioni stesse vengono cedute a corpo e non a misura, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù se e come esistono...omissis...*

### ***PATTI SPECIALI***

*Gli Acquirenti, rinunciando in proposito a sollevare eccezioni e ad avanzare pretese di sorta, dichiarano di essere a conoscenza che nell'attigua proprietà confinante ad ovest è sito un autoclave in uso anche al fabbricato con presente atto venduto.”*

**Spese condominiali pregresse gravanti sui beni**

Nella porzione di immobile in oggetto non è costituito condominio.

**K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 2**

(Quesito n. 8)

**Aggiornamento 08/07/2022**

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi art.567 2<sup>a</sup> co c.p.c. del Dottor Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS) aggiornata al 15 settembre 2021 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

**ELENCO PREGIUDIZIEVOLE**

**Iscrizioni**

- **Art. 6070/28.12.2002** ipoteca volontaria (apertura di credito)

a favore di .....

contro .....

e contro .....

gravante la piena proprietà dei beni distinti al CF Cervia Fg 42/940/4, 5, 6, 7 e CF Cervia Fg 81/297/9 oltre ad altri beni

*\*annotamento art.360/19.01.2005 dichiarazione di utilizzo*

*\*annotamento art.2313/02.10.2015 restrizione di beni (v. nota allegata)*

- **Art. 2550/10.06.2010** ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

a favore di .....

contro .....

e contro .....

gravante la piena proprietà dei beni distinti al CF Cervia Fg 42/940/4, 5, 6, 7 e CF Cervia Fg 81/297/9 (v. nota allegata)

- **Art. 1166/14.05.2013** ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

a favore di .....

contro .....

e contro .....

gravante la piena proprietà dei beni distinti al C.F. Cervia Fg 42/940/2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 (v. nota allegata)

### **Trascrizioni**

- **Art.13417/15.09.2021** pignoramento immobiliare

a favore di .....

contro .....

gravante la piena proprietà dei beni descritti nell'unità negoziale 1 - beni distinti al CF Cervia Fg 81/297/9 e al C.F. Cervia Fg 42/940/8, 11

e contro .....

gravante la piena proprietà dei beni descritti nell'unità negoziale 2 - beni distinti al C.F. Cervia Fg 42/940/5, 6.

### ***Osservazioni***

Dalla lettura del rogito di provenienza dell'immobile sito in Cervia loc. Montaletto Via dell'Industria si evince che tale unità è pervenuta al dante causa ..... in virtù di rogito Dr. Antonio Porfiri di Cesena del 27.07.2000 rep.153650 e rogito Dr. Fernando Maria Pelliccioni di Rimini del 21.04.2000 rep.71249, mentre dalla lettura della certificazione notarile si rileva la descrizione del solo rogito Dr. Antonio Porfiri di Cesena del 27.07.2000 rep.153650.

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare è stato indicato un codice fiscale errato relativo alla società oggetto di accertamento, così come precisato nel quadro D della stessa formalità.

## **L – CONFORMITA' CATASTALE – LOTTO 2**

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto segue.

**Sub 6 – Box auto:** come già indicato anche nelle verifiche preliminari, il garage di tipo prefabbricato in lamiera, che costituiva l'unità immobiliare, è stato rimosso ma non soppresso dal punto di vista catastale.

### **Sub 8 e Sub 9 – Deposito artigianale al piano terra**

- Nei vari locali risultano altezze interne per la presenza di velette e controsoffittature in cartongesso per passaggi impianti;
- nel bagno finestrato la porta di accesso è indicata in posizione leggermente traslata ed è presente una spalletta muraria nella doccia;
- un pilastro presente in posizione centrale nel locale deposito sub 9 non è rappresentato.

### **Sub 5 – Abitazione al piano primo e secondo**

- Al piano primo nei vari locali risultano altezze interne minori per la presenza di velette e controsoffittature in cartongesso per passaggi impianti e presenza di illuminazione da incasso a soffitto. Non risultano presenti due spallette murarie che avrebbero costituito il disimpegno tra il locale pranzo-soggiorno e il bagno ed all'interno è presente un cavedio per passaggio impianti.

Al piano secondo le finestre in falda e i lucernai non sono rappresentati.

### **Sub 11 e Sub 12 – Lastrico solare/terrazzo**

Essendo rappresentato solo nell'elaborato planimetrico risulta sostanzialmente corrispondente alla sagoma.

## **M – INDAGINE AMMINISTRATIVA**

### **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – LOTTO 2**

(Quesiti nn.3, 4, 5)

### **Titoli edilizi**

Dall'esame del titolo di provenienza, dei titoli abilitativi e della documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Cervia, risulta che il fabbricato originario, di cui è parte la porzione in oggetto, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 542 rilasciata dal Comune di Cervia nel 1963 ed è stato oggetto di modifiche e ampliamenti fino al 2009.

Elenco titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia Pratica n. 800 del 27.11.1962** Prot. Gen. n. 13004 del 20.11.1962 per *“Costruzione di nuova casa e negozi in Cervia Via Casello del Diavolo”* e relativa **Dichiarazione di abitabilità n. 156 del 01.06.1963**
- **Concessione Edilizia Pratica n. 542 del 20.09.1963** Prot. Gen. n. 11349 del 06.09.1963 per *“Autorizzazione di ampliamento casa in Cervia Via Casello del Diavolo”* e relativa **Dichiarazione di abitabilità n. 354 del 14.11.1963**
- **Concessione Edilizia N. 359 del 27.12.1979** Pratica n. 563 Prot. Gen. n. 19605 del 1979 per *“Variante interna al piano terra e demolizioni, da negozio a magazzino ubicato in Cervia Via Casello del Diavolo”*
- **Autorizzazione Edilizia Pratica n. 601 del 16.07.1982 Prot. 20996** per *“Costruzione di recinzione Via Casello del Diavolo 14, Cervia”* e volturazione del 23.03.1988 Prot. n. 1418/E della pratica dalla ditta ..... al .....
- **Certificato di usabilità provvisoria rilasciato il 31.10.1987 Prot. Gen. n. 87** per il *“fabbricato ad uso artigianale e residenziale denominato ..... posto in Cervia, Via Casello del Diavolo n. 16 fino alle determinazioni di merito sulla domanda di Condono edilizio presentata in data 30.08.1986 n. 4573”* a seguito di Segnalazione cautelativa da parte dell'Ufficio Edilizia con Prot. n. 23773/3799/E del 22.10.1987 relativa ad opere edilizie abusive esistenti nel fabbricato e rilevate con sopralluogo eseguito in data 16.10.1987 dai funzionari dell'ufficio Edilizia Privata e dell'Ufficio Sanitario, presso il fabbricato.

- **Concessione Edilizia n. 132 del 01.06.1988 - Pratica Sanatoria Edilizia n. 4073 del 30.09.1986** Prot. n. 36482 per *“Opere abusive in porzione di fabbricato esistente; 1) cambio di destinazione d’uso con creazione di laboratorio artigianale al P.T. e costruzione di veranda da portico esistente; 2) superficie di sottotetto ad uso sgombero di competenza ad unità abitativa al P.P.; 3) fabbricato ad uso deposito materiale; 4) prefabbricato in lamiera ad uso rimessa, realizzate in Cervia, Via Casello del Diavolo n.16”*
- **Concessione Edilizia N. 222 del 15.10.1988 Pratica n. 864** Prot. Gen. n. 34949 del 1988 per *“Demolizione e nuova costruzione di tetto in un fabbricato in Cervia Via Vicolo Casello del Diavolo nn. 16-18-20”* – **Autorizzazione sismica N. G/1195 del 21.11.1988** Prot. Gen. n. 8990
- **Autorizzazione di Variante del 21.11.1990** Prot. Gen. n. 18509 per opere in corso relative alla Concessione N. 222 del 15.10.1988 Pratica n. 864 per *“Demolizione e nuova costruzione di tetto in un fabbricato in Cervia Via Vicolo Casello del Diavolo nn. 16-18-20”*
- **Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità rilasciata in data 28.02.1992 Prot. n. 7 del 1992** in riferimento alla Concessione Edilizia n. 222 del 15.10 1988 per *“Demolizione e nuova costruzione di tetto in un fabbricato in Cervia Via Vicolo Casello del Diavolo nn. 16-18-20”*
- **Autorizzazione in sanatoria rilasciata in data 18.12.1991 Pratica n. 706** Prot. n. 24687 per *“Recinzione eseguita in Cervia – Via Casello del Diavolo”*
- **Concessione in Sanatoria n. 1032 del 31.10.2001** – Pratica sanatoria edilizia n. 1225/95 Prot. n. 6636/95 per *“Nuova costruzione di laboratorio artigianale, formazione di bagno nel sottotetto dell’abitazione, varianti e aperture esterne e modifica alla recinzione realizzate in Cervia, Via Casello del Diavolo, 16”*
- **Titolo in sanatoria n. 856 del 29.06.2007 Prot. 33805** – Pratica n. 2004/1906/D Prot. 57942 del 10.12.2004 per *“Innalzamento della copertura di un capannone artigianale realizzate in Cervia, Via Casello del Diavolo n. 16”*

- **Permesso di Costruire n. 1331 del 10.12.2009 Prot. n. 65022** – Pratica n. 979/2009 – 709/I Prot. 37392 del 13/07/2009 per *“Ristrutturazione con parziale demolizione di fabbricato artigianale con destinazione d’uso principale Artigianato, in Via Casello del Diavolo n. 16”*
- **Pratica sismica N. D/113 Prot. 26606 del 27.05.2010** con Denuncia di Deposito per *“Ristrutturazione e demolizione di immobile artigianale”*
- **D.I.A. Prot. n. 50521 del 06.10.2010** - Pratica n. 889/F del 06.10.2010 per *“Variante non sostanziale a Permesso di Costruire n. 1331 del 10.12.2009”*
- **S.C.I.A. Prot. n. 28231 del 30.06.2011** – Pratica n. 555/R del 30.06.2011 Prot. n. 28231 per *“Variante minore in corso d’opera al P.d.C. n. 1331 del 10.12.2009*
- **Certificato di Collaudo statico del 30.11.2010** - Pratica sismica Prot.n. D113/10 del 27.05.2010
- **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità N. 168 del 21.12.202011 Prot. n. 55418** – Pratica n. 1018/2011 – 122/AA Prot. 35613 per *“Fabbricato sito in Via Casello del Diavolo n. 16 distinto al N.C.E.U. al foglio 42, mappale n. 940, subalterni n. 8-9, con destinazione d’uso Artigianato.”*

### **Difformità edilizie**

*In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.*

Si segnala che lo stato attuale delle unità immobiliari, che costituiscono il lotto in oggetto, dal confronto con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, evidenzia le seguenti difformità rispetto agli elaborati grafici delle pratiche S.C.I.A. Prot. n. 28231 del 30.06.2011 relativamente al blocco A (costituito dall’abitazione, dal deposito artigianale e dal lastrico solare) e alla Concessione Edilizia n. 132 del 01.06.1988 - Pratica Sanatoria Edilizia n. 4073 del 30.09.1986 per quanto riguarda il blocco B (costituito dal box auto prefabbricato in lamiera).

### Blocco A

- 1) Piano terra: nel bagno finestrato la porta di accesso è realizzata in posizione leggermente traslata nella direzione del muro esterno per probabile errore grafico in quanto nella

documentazione fotografica allegata alla fine lavori è visibile e risulta nella posizione attuale;

- 2) Piano primo: non risultano presenti due spallette murarie che avrebbero costituito il disimpegno tra il locale pranzo-soggiorno e il bagno e all'interno di esso risulta presente un cavedio per passaggio impianti non rappresentato.
- 3) Nel lastrico solare il parapetto metallico, che dovrebbe delimitare la porzione di tetto indicata come "non praticabile" per una superficie di mq 19,60 c.a, non è correttamente posizionato a ml 1,50 dal confine con l'altra proprietà.

### Blocco B

Box auto prefabbricato in lamiera: come già indicato anche nelle verifiche preliminari, costituiva l'unità immobiliare sub 6 e risulta rimosso ma non risulta demolito dal punto di vista edilizio/urbanistico.

### ***Regolarizzazioni e spese per sanatorie***

Le difformità riscontrate, consistono sostanzialmente in modifiche interne ai divisori tramezzi, mancata rappresentazione di cavedi per passaggi impianti e spostamento di un parapetto metallico posizionato a distanza di ml 1,50 dal confine.

Si ritiene, anche secondo quanto emerso dal confronto con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Cervia, che essendo stato rilasciato il Certificato di Conformità edilizia e agibilità per l'immobile identificato come blocco A, in seguito all'ultimo titolo rilasciato, le difformità presenti che seguono:

- punto 1) possano ricadere nelle tolleranze costruttive previste dalla L.R n. 23/2004 Art. 19.1 ter o vista la documentazione fotografica allegata alla pratica che ne dimostra la corrispondenza allo stato attuale trova applicazione anche l'Art. 19bis comma e) quale errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere.
- punto 2) i muri divisori che costituivano il disimpegno antibagno sono indispensabili e vanno quindi ripristinati per il rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale di Cervia;

- punto 3) il parapetto metallico va ripristinato alla distanza di ml 1,50 lungo il confine in quanto avente funzione di limitare la distanza per l'affaccio sul fondo del vicino confinante come previsto dal Dispositivo dell'Art.905 del Codice Civile.

Relativamente al blocco B, identificato con il solo box in lamiera non più presente, sarà necessaria pratica CILA in sanatoria con il pagamento dell'oblazione minima di Euro 516,00 se la demolizione è avvenuta come si presuppone nel corso dell'ultimo titolo richiesto (Permesso di Costruire del 2009) ovvero da più di 10 anni. Sarà necessario di conseguenza anche l'aggiornamento catastale con la soppressione del garage e la costituzione di un posto auto scoperto.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Le spese complessive da sostenere per la regolarizzazione edilizia e l'aggiornamento catastale verranno considerate nella determinazione del valore finale dell'immobile.

#### ***Identificazione edilizia e urbanistica***

L'area di pertinenza comprendente l'unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PUG (approvato Con Deliberazione di Consiglio Comunale N. 70 del 28/11/2018)

Tessuti residenziali a media densità - Sistema costiero - Art. 3.3 – PUG art. 3.12 - PTCP.

### **N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE**

#### **DEL VALORE DI MERCATO – LOTTO 2**

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2021 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Cervia (RA) nella fascia/zona Periferica/CERVIA ZONA TERME E MALVA – Codice di zona D2 – Microzona catastale 0 – riportano valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale, per:

- *Abitazioni civili* compresi tra 2.250,00 e 3.200,00 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori medi di 2.705 Euro/mq per immobili di analoga tipologia.

Relativamente al deposito artigianale, tenendo anche conto del livello di finitura presente, si ritiene di prendere in considerazione i valori per immobili a destinazione *negozi*, in quanto considerata la destinazione di tipo “artigianale” che è finalizzata alla produzione e stoccaggio di beni e materiali e alla trasformazione di essi, spesso comprende al loro interno spazi destinati anche alla commercializzazione:

- *negozi* compresi tra 1.500,00 e 2.200,00 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori compresi tra 1.180,00 e 1.910,00 Euro/mq.

Relativamente all’area che identifica catastalmente il box auto rimosso si considera nel valore generale dell’area esterna come un posto auto scoperto, in considerazione della vetustà che avrebbe avuto il box prefabbricato fosse stato presente e avrebbe avuto poca rilevanza sulla determinazione del valore.

Il sottoscritto, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate dei beni, delle finiture di pregio interne delle unità, della dotazione impiantistica, dell’ubicazione e dello stato generale di manutenzione del fabbricato e delle spese per irregolarità edilizie da sanare.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

<b>RGE 118 - 2021</b>					
<b>LOTTO 2</b>					
<b>Cervia – Località Pinarella, zona Malva, Via Vicolo Casello del Diavolo n.16</b>					
<b>Piena proprietà (quota 1/1) di porzione di fabbricato composta da deposito artigianale a piano terra, abitazione a piano primo e sottotetto, lastrico solare e corte esclusiva. Edificio originario del 1963 oggetto di ristrutturazioni e ampliamenti fino al 2011. Libero al decreto di trasferimento</b>					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>Valore commerciale Euro</i>
<b><u>Laboratorio artigianale/magazzino</u></b>					
<b><i>Fg 42 Mapp. 940 Sub 8 (C/2) unita con Sub 9 (B.C.C.)</i></b>					
PT – locali a deposito e servizi	195,00	100%	195,00		

		<i>Totale</i>	195,00	2.200	429.000,00
<b><u>Abitazione</u></b>					
<b><i>Fg 42 Mapp. 940 Sub 5 (A/3)</i></b>					
P1 – locali abitativi	92,00	100%	92,00		
Balcone	13,50	20%	2,70		
P2° sottotetto – locali con altezza da minima ml 1,50 a massima ml 2,30	41,00	50%	20,50		
Vano scala – 1 v. in proiezione orizz.	11,00	50%	5,50		
		<i>Totale</i>	120,70	3.200	386.240,00
<b><i>Fg 42 Mapp. 940 sub 6 (C/6)</i></b>					
La superficie del posto auto è compresa nella corte sub 10	-	-	-		
<b><u>Parti comuni</u></b>					
<b><i>Fg 42 Mapp. 940 Sub 2 B.C.N.C.</i></b>					
PT – ingresso comune	9,00	50%	4,50		
<b><i>Fg 42 Mapp. 940 Sub 10 B.C.N.C.</i></b>					
Corte comune	302,00	5%	15,10		
<b><i>Fg 42 Mapp. 940 Sub 11 (F/5) unita con sub 12 B.C.C.</i></b>					
Lastrico solare/terrazzo	141,00	10%	14,10		
		<i>Totale</i>	33,70	2.200	74.140,00
<b>Totale</b>				<b>Euro</b>	<b>889.380,00</b>
A detrarre spese per irregolarità edilizie e aggiornamento catastale determinato forfetariamente e comprensivo di oblazioni, diritti e competenze professionali				<b>Euro</b>	<b>- 6.000,00</b>
<i>Restano Euro</i>					<b>883.380,00</b>
A detrarre importo a debito spese condominiali non corrisposte				<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili				<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>
A detrarre importo per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile in riferimento al valore unitario attribuito				<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile				<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>Euro</b>	<b>883.380,00</b>
<b>VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO 2 - QUOTA 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>883.000,00</b>
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	<b>Euro</b>	<b>- 132.450,00</b>
			<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>750.550,00</b>
<b>VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. DEL LOTTO 2 (QUOTA 1/1 DEPOSITO ARTIGIANALE ABITAZIONE LASTRICO SOLARE – CORTE ESTERNA)</b>				<b>Euro</b>	<b>750.000,00</b>

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto Esperto stimatore è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 13/07/2022

L'Esperto stimatore  
*Dott. Ing. Guido Violani*  
FIRMATO DIGITALMENTE

#### ALLEGATI

1. Documentazione catastale LOTTO 1 e LOTTO 2
2. Documentazione fotografica LOTTO 1 e LOTTO 2
3. Atti di provenienza LOTTO 1 e LOTTO 2
4. Certificazione notarile
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi LOTTO 1 e LOTTO 2
7. Valori immobiliari di riferimento O.M.I. Agenzia delle Entrate LOTTO 1 e LOTTO 1
8. Estratti bilanci condominiali, regolamenti e polizza globale fabbricati LOTTO 1
9. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare per ogni lotto riportante descrizione sintetica, ubicazione, stato occupazione e prezzo di stima
10. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita