

STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 FORLÌ
Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8
Tel. – Fax 0543 35063
arch.berni@virgilio.it
fabio.berni@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Fabio SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativa alla procedura all'Esecutiva Immobiliare
N. 94/2020 - RG. ES.

PROMOSSA DA

(AVV. -----)

CONTRO

(AVV. -----)

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 12 Aprile 2022



N. 94/2020 - R.G. ES.

Nell'udienza del 17/05/2021 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Fabio SANTORO** nominava il sottoscritto **Arch. BERNI Fabio**, con Studio in Forlì, via G. R. Paulucci Ginnasi n.8, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n. 857 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, esperto stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati dal "----- - -----" situati nel Comune di Cesena di proprietà della società ----- il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si pregia di rispondere al quesito postogli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta.

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	38
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	40
5	PLANIMETRIE CATASTALI	40
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	40
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	40
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	44
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	44
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	45
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	45
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	46
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	46
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	47
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	48
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E., O REDAZIONE DELLO STESSO	48
17	ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	49
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	50
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	50
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	50
21	IPOSTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	55
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	56
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	56
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	56
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	56
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	56
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	56
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	57
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	57
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	57
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	57



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

La società debitrice veniva avvisata a mezzo pec, che in data 17/05/2021 il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei suoi confronti dal ----- e che avrebbe eseguito il sopralluogo dell'immobile pignorato il giorno 30/11/2021 alle ore 9,30' e seguenti, congiuntamente al custode giudiziario, Dott. -----, in nome e per conto dell'-----, avvertendolo, inoltre, che, qualora non avesse consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

Il sopralluogo veniva eseguito regolarmente e senza impedimenti, alla presenza del custode, del signor -----o, legale rappresentante della società esecutata e degli affittuari degli immobili pignorati.

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cesena al *foglio di mappa n.200, particella 43, con i seguenti subalterni:*

LOTTO N.1					
Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
9	D/8	3	Via Malanotte n.100 – piano T		25.260,00

confina con corte comune, sub 4, 8, 10, 17 e 19;

LOTTO N.2					
Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
10	C/1	5	Via Malanotte n. 100 – piano T	53	1579,38

confina con corte comune, sub 9, 11, 27;



LOTTO N.3

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
11	C/1	5	Via Malanotte n. 100 – piano T	60	1787,97

confina con corte comune, sub 10,12, 26, 27;

LOTTO N.4

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
12	C/1	5	Via Malanotte n. 100 – piano T	49	1.460,18

confina con corte comune, sub 11,13,26;

LOTTO N.5

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
13	C/1	5	Via Malanotte n. 104 – piano T	93	2.771,36

confina con corte comune e sub 16,26;

LOTTO N.6

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
14	C/1	5	Via Malanotte n. 100 – piano T	45	1.340,98

confina con corte comune, sub 15,26,27;

LOTTO N.7

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
15	C/1	5	Via Malanotte n. 100 – piano T	51	1.519,78

confina con corte comune, sub 14,26;

LOTTO N.8

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
16	D/6		Via Malanotte n. 102 – piano T		15.720,00
25	A/10	3	Via Malanotte n. 102 – piano 2	7,5	2.498,36

confina con corte comune, sub 13,24,26;

LOTTO N.9

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
17	C/6	2	Via Malanotte – piano T	34	175,60

confina con corte comune, sub 4,8,9;

LOTTO N.10

Sub	Categ.	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
18	Area Urbana	Via Malanotte – piano T	37	-----

confina con corte comune su tutti i quattro lati

LOTTO N.11

Sub	Categ.	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
19	Area Urbana	Via Malanotte – piano T	25	-----

confina con corte comune su tre lati e particella 182;

LOTTO N.12

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
27	C/2	2	Via Malanotte n. 100 – piano T	108	317,92



confina con corte comune, sub 9,10,11,14,126;

ed al foglio di mappa n. 200, particella 330 con i seguenti subalterni:

LOTTO N.13

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
4	A/10	2	Via Malanotte n. 94 – piano 1	2,5	710,13

confina con sub 5,7;

LOTTO N.14

Sub	Categ.	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
6	Lastrico solare	Via Malanotte – piano T-2	146	-----

confina con sub 1,7.

I dati catastali corrispondono ai dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione, eccetto che nel pignoramento è riportato anche il sub 21 della particella n. 43, subalterno che è stato soppresso, ma non è stato riportato nella nota di trascrizioni.

Tutte le unità immobiliari sono intestate a:

- -----, con sede in Cesena, codice fiscale: -----,
per la piena proprietà.

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cesena al Foglio di mappa n.200 con la particella 43 di mq 11.262 "Ente Urbano" e particella 330 di mq 468 "Ente Urbano".

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni pignorati fanno parte di un complesso immobiliare a prevalente destinazione commerciale, di tipo condominiale, composto da due fabbricati, denominato "Calisese Centrum", sito nel Comune di Cesena, località Calisese, via Malanotte nn. 100/104, a pochi chilometri dal centro cittadino. .

Il fabbricato di maggior dimensioni è stato costruito nel 1968/1970 e ristrutturato ed ampliato nel 2004/2005. La porzione originaria è costituita da un capannone prefabbricato, mentre l'ampliamento ha la struttura in cemento armato con tamponamento in muratura da 30 cm di spessore, solai in latero-cemento, le pareti divisorie sono in laterizio forato ed in cartongesso da cm 10 di spessore, il tetto è a due acque con manto di copertura in tegole, converse e pluviali in rame. (Lotti n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-12)

Le facciate del capannone sono tinteggiate ed in muratura faccia a vista nella zona ampliata, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, l'area scoperta di uso comune è asfaltata ed è destinata a parcheggio di uso pubblico.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono normali.





Accesso comune agli immobili della particella n.43





Le unità immobiliari situate all'interno del fabbricato più grande (particella 43) hanno la vetrina di accesso che si affaccia su un corridoio comune con ingresso contraddistinto dal civico n.100 situato nella zona sud dell'edificio, nella parte ampliata.



Corridoio



Tutti i pavimenti sono in ceramica di buona qualità, le pareti sono tinteggiate, quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica; le vetrine hanno la struttura in alluminio elettrocromato, tutto il complesso è provvisto di impianto di climatizzazione centralizzato.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono buoni.



LOTTO N.1

Il bene in oggetto è costituito da un Supermercato (FamilaMarket) che occupa quasi completamente il piano terra del fabbricato originario, mentre l'accesso avviene dall'androne comune situato nella porzione di immobile costruito nel 2004/2005, con ingresso contraddistinto dal civico n. 100, interno 3.

Il supermercato ha una superficie complessiva di mq 1.500,00 circa al lordo della muratura, con una superficie netta di vendita di circa 900.

I pavimenti sono in ceramica di buona qualità, le pareti sono tinteggiate, quelle dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di buona qualità; gli infissi interni sono in legno tamburato laccato color bianco.

L'area di vendita è controsoffittata ed è provvista di impianto di climatizzazione il riscaldamento dei vani ad uso servizi avviene con elementi radianti in acciaio.

Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono buoni.









LOTTO N.2

Il bene in oggetto è costituito da un negozio (Pescheria) al piano terra del fabbricato originario con accesso dal corridoio comune ed ingresso contraddistinto dal civico n.100, interno n.4.

Il negozio ha una superficie di mq 75,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 3,40 ed è costituito da una zona di vendita, un retro negozio con cella frigorifera e da un bagno con antibagno.



LOTTO N.3

Il bene in oggetto è costituito da un Ufficio Postale al piano terra della porzione di immobile ampliata, con accesso dal corridoio comune ed ingresso contraddistinto dal civico n.100, interno n.5.

L'immobile ha una superficie di mq 67,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 3,40 ed è costituito da una zona per il pubblico una per il personale separate da una parete in vetro e da un bagno con antibagno.



LOTTO N.4

Il bene in oggetto è costituito da un negozio ad uso parrucchiera al piano terra della porzione di immobile ampliata, con accesso dal corridoio comune ed ingresso contraddistinto dal civico n.100, interno n.6.

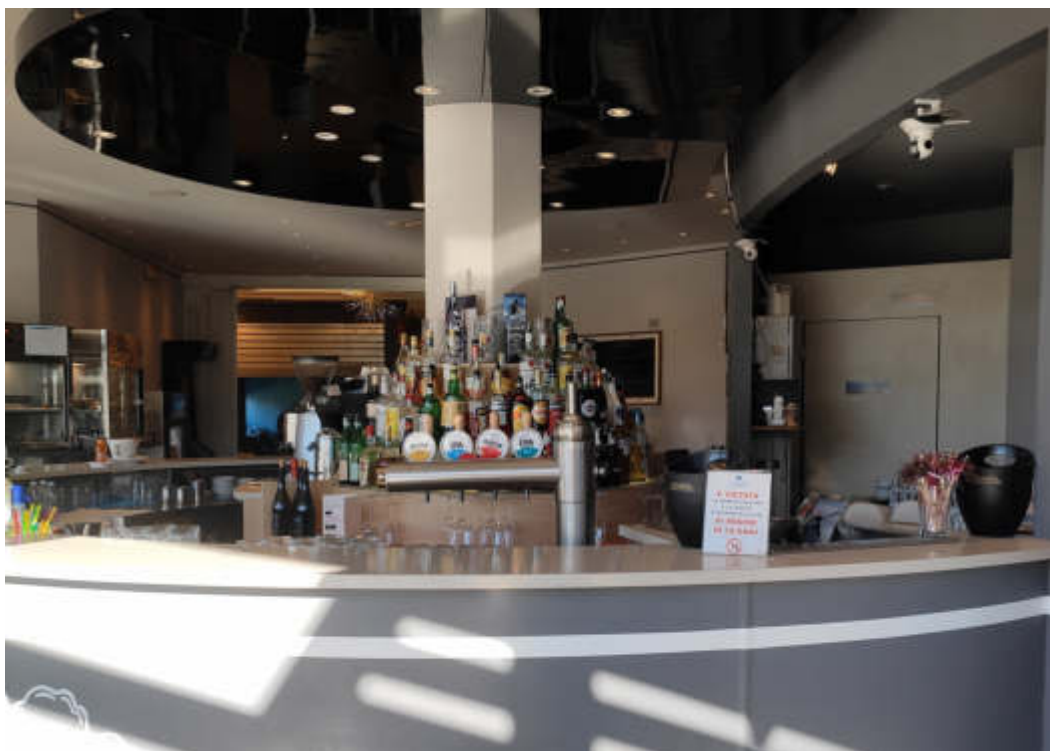
L'immobile ha una superficie di mq 57,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 3,40 ed è costituito da una zona per il pubblico e da un bagno con antibagno.



LOTTO N.5

Il bene in oggetto è costituito da un bar al piano terra della porzione di immobile ampliata, con accesso sia dal corridoio comune ed ingresso contraddistinto dal civico n.100, che dalla via Malanotte n.104.

L'immobile ha una superficie di mq 123,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 3,40 ed è costituito da una zona per il pubblico, da un retro e da un bagno con antibagno.

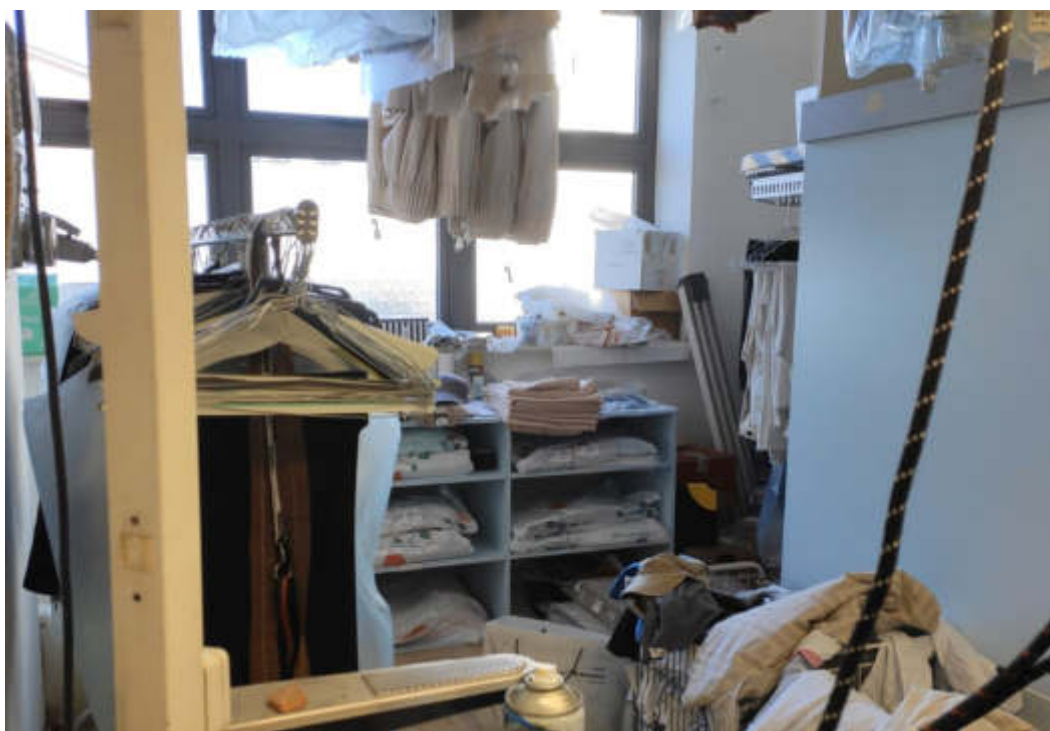




LOTTO N.6

Il bene in oggetto è costituito da un negozio ad uso lavanderia al piano terra della porzione di immobile ampliata, con accesso dal corridoio comune ed ingresso contraddistinto dal civico n.100, interno n.2.

L'immobile ha una superficie di mq 55,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 3,40 ed è costituito da una zona per il pubblico, da un retro e da un bagno con antibagno.



LOTTO N.7

Il bene in oggetto è costituito da un negozio, attualmente utilizzato come deposito, al piano terra della porzione di immobile ampliata, con accesso dal corridoio comune ed ingresso contraddistinto dal civico n.100, interno n.1.

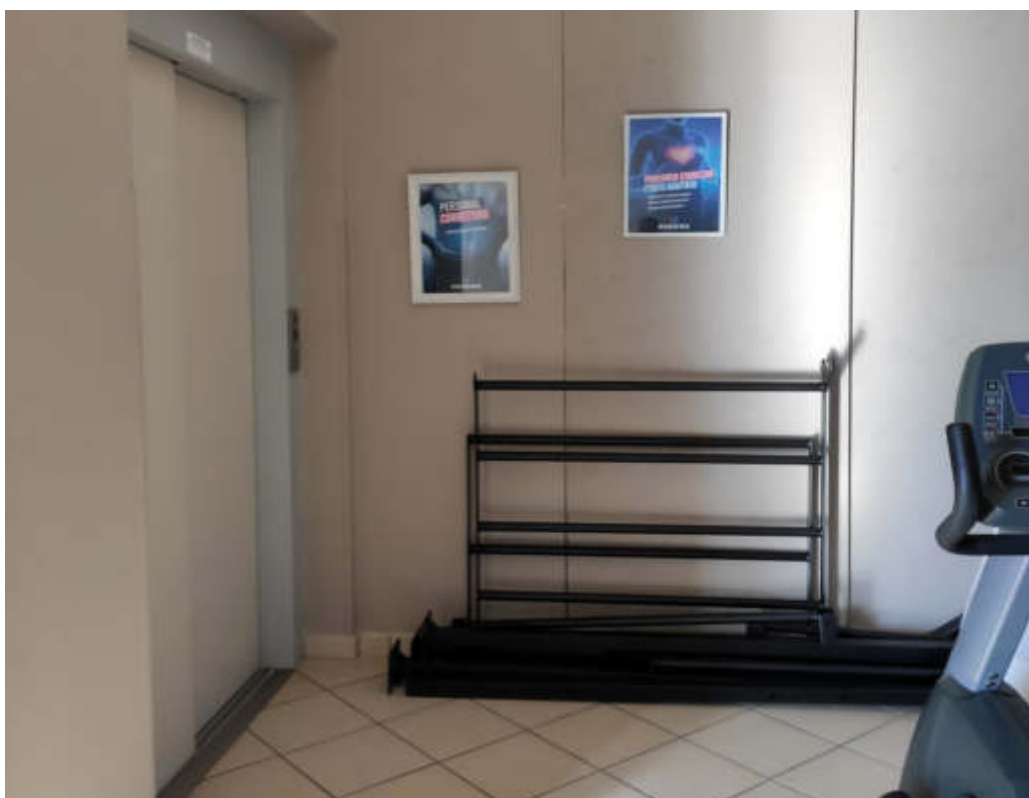
L'immobile ha una superficie di mq 65,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 3,40 ed è costituito da un unico vano oltre ad un bagno con antibagno.



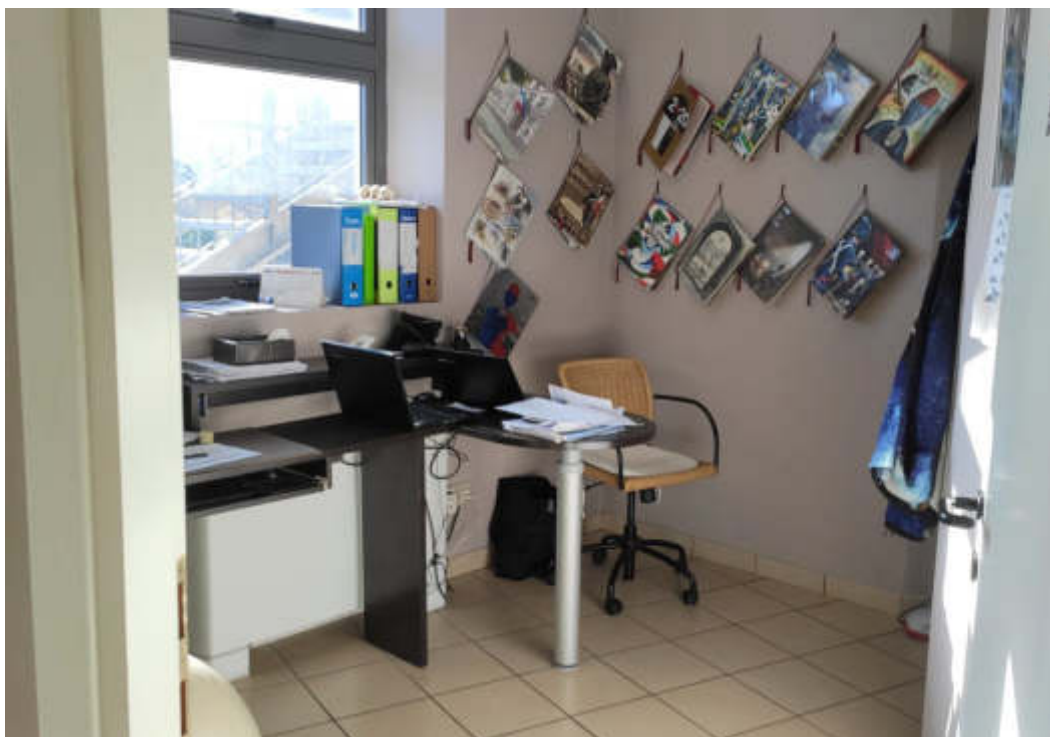
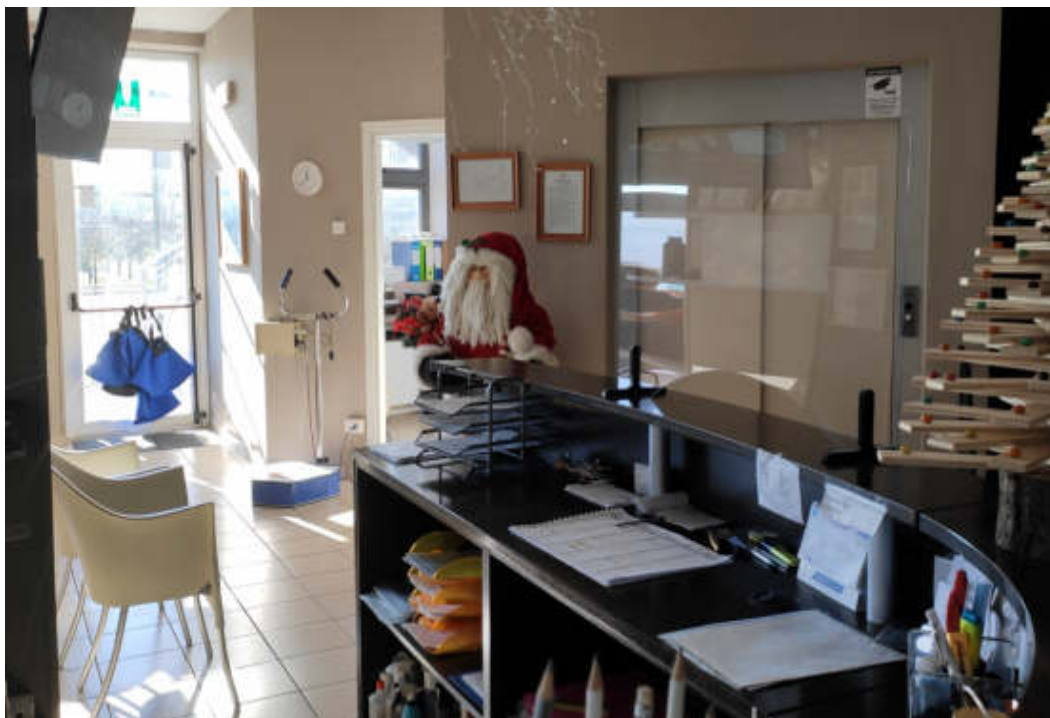
LOTTO N.8

Il bene in oggetto è costituito da una palestra che si sviluppa su tre piani (piano terra, piano primo e piano secondo) situati nella porzione di immobile ampliata, con accesso dalla via Malanotte n.94.

Il piano terra ha una superficie di mq 54,00 circa ed un'altezza di mt 3,40 ed è costituito da: atrio, vano scala, ascensore di uso esclusivo, sala quadri ricavata nel sottoscala con accesso dal corridoio comune e sala macchina ascensore.



Il piano primo ha una superficie di mq 600,00 circa ed un'altezza di mt 3,00 ed è costituito da: un'ampia sala attrezzata, una piscina di circa mq 125,00, servizi per uomini e per donne, vano scala di collegamento al piano terra, ascensore di uso esclusivo oltre alla scala di sicurezza esterna che collega i piani terra, primo e secondo.

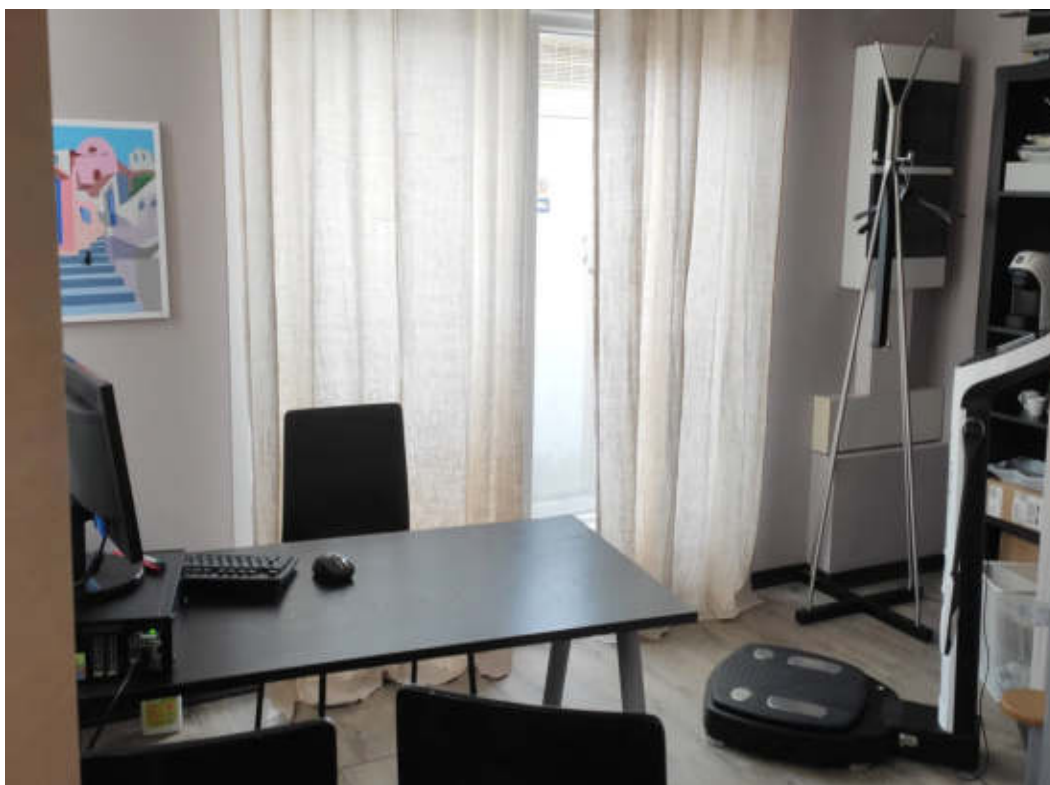








Il piano secondo ha una superficie di mq 115,00 circa ed un'altezza di mt 3,70 ed è costituito da: quattro vani per fisioterapia, un ufficio, ingresso servizi per uomini e per donne, ascensore di uso esclusivo, scala di sicurezza esterna oltre ad un terrazzo di circa 35,00 mq.



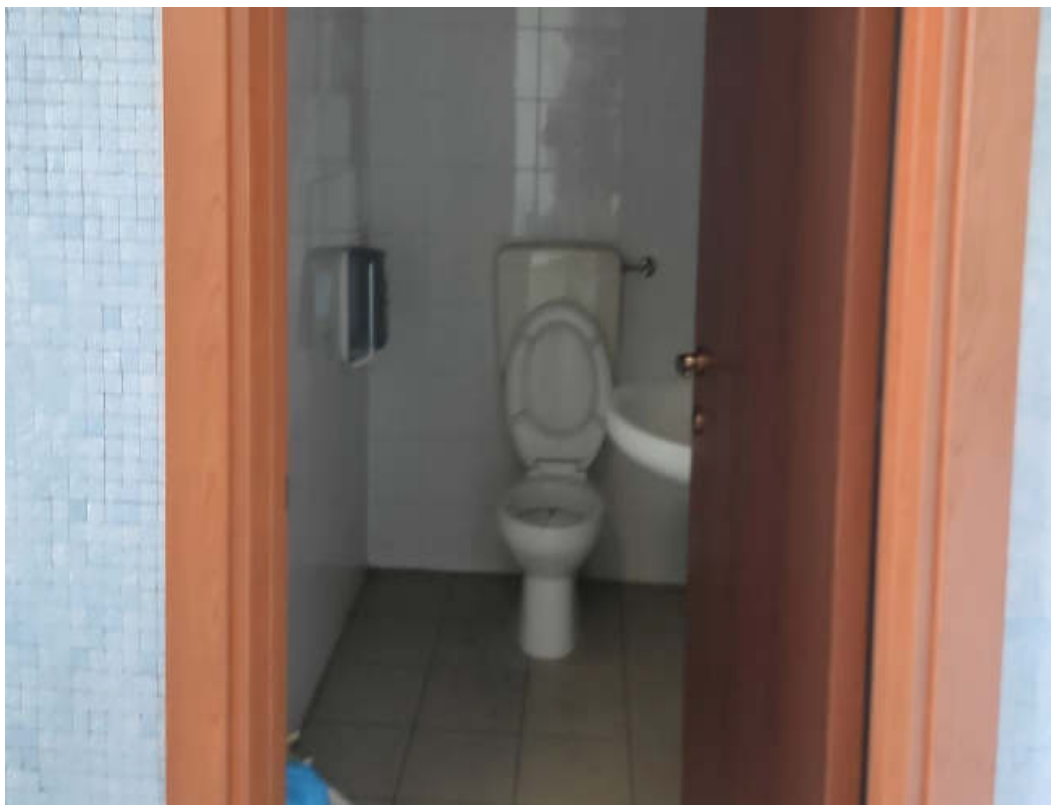




LOTTO N.9

Il bene in oggetto è costituito da un'autorimessa, della superficie complessiva di mq 38,00 circa ed un'altezza di mt 3,10 con annesso vano ad uso wc.





LOTTO N,10

Il bene in oggetto è costituito da un'area urbana di mq 37,00 che viene utilizzata come area di parcheggio per tre autovetture.

LOTTO N,11

Il bene in oggetto è costituito da un'area urbana di mq 25,00 che viene utilizzata come area di parcheggio per due autovetture.



LOTTO N.12

Il bene in oggetto è costituito da un androne della superficie di mq 118,00 circa ed un'altezza di mt 4,10; in pratica si tratta del proseguimento del corridoio comune (sub 26), indispensabile poter accedere al supermercato ed alla pescheria. Difficilmente potrà essere venduto in maniera autonoma. Non si capisce per quale motivo sia stato accatato come C/2 "Magazzini – Locali di deposito"; nella planimetria è indicato "Androne".



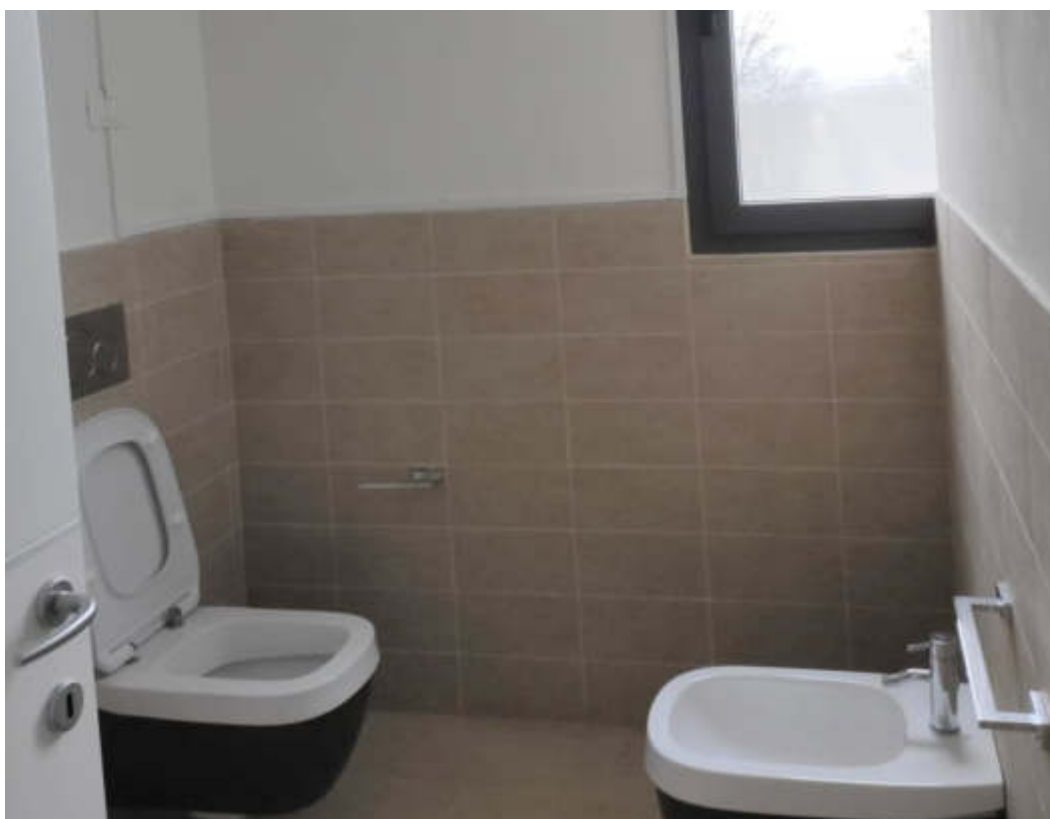
LOTTO N.13

Il bene in oggetto è costituito da un ufficio al primo piano, del fabbricato più piccolo (particella 330), provvisto di ascensore, con ingresso da via Malanotte n.94





L'Ufficio ha una superficie di mq 47,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2,70 ed è costituito da due vani e da un bagno con antibagno.



LOTTO N.14

Il bene in oggetto è costituito da una unità immobiliare non ancora ultimata la cui destinazione finale è ancora da definire (ufficio, studio privato, comunque non residenziale), sita al secondo piano del fabbricato più piccolo (particella 330), provvisto di ascensore, con ingresso da via Malanotte n.94, oltre ad una corte di uso esclusivo della superficie di mq 164,00 circa.

L'immobile ha una superficie di mq 120,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2,70 ed è costituito da un ampio vano di forma rettangolare della superficie di circa 100 mq, da un antibagno, un bagno ed una doccia.







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

Con verbale di assemblea straordinaria con conferimento in società, a rogito del notaio Dott. -----e, del 28/02/1956, rep. n.4488/944, trascritto a Forlì il 13/04/1956, art.2756, i signori ----- conferivano nella società ----- Con sede in Cesena, la piena proprietà del terreno sito nel Comune di Cesena, località Calisese, distinto al C.T. di detto comune al foglio di mappa n. 200 con i mappali 43, 42/b e 73/b di complessivi mq 6985. In fase di voltura catastale venivano intestati alla società "----- Srl i terreni contraddistinti con i mappali 43, 180 e 182 di complessivi mq 6985.

Con tipo di frazionamento n.1884/1968 i mappali 43 e 180 venivano frazionati dando origine, fra l'altro, ai mappali 43 di mq 3742, 330 di mq 90, 180 di mq 1674 e 333 di mq 1394.

Con denuncia di nuova costruzione n.3852 del 17/12/1970 veniva caricata al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena la particella 43 sub 1, graffata alla particella 2042 del foglio di mappa n.200.

Con atto di compravendita del Notaio Dott. ----- di Cesena del 01/12/1983, rep. n.154436/19120, trascritto a Forlì il 14/12/1983 all'art.8464, il signor Ferri Paolo, nato a Montiano (FO) il 26/05/1916 vendeva alla società ----- Srl la piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo sito nel comune di Cesena, distinto al C.T. di detto comune al foglio di mappa n.200 con il mappale 138 di mq 2210.

Con atto di compravendita del Notaio Dott. -----di Cesena, del 15/03/1990, rep. n.67711, trascritto a Forlì il 12/04/1990 all'art.3038, il signor -----, nato a Cesena il 16/08/1922, vendeva alla società ----- la piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo sito nel comune di Cesena, distinto al C.T. di detto comune al foglio di mappa n.200 con il mappale 457 di mq 2620.

Con frazionamento e tipo mappale del 01/04/2004 del 01/04/2004 n.45496 i mappali 180 di mq 1674 e 43 di mq 3742 venivano frazionati dando origine ai mappali n.2164 di mq 1440, n.2165 ente urbano di mq 234, n.2166 ente urbano



di mq 144 e n.43 di mq 3598.

Con denuncia di variazione (frazionamento) al N.C.E.U. del 02/05/2005 n.6199.1 il mappale 43 sub 1 graffato al mappale 2042 veniva frazionato dando origine, fra l'altro, al mappale 43 sub 5, 6 e 7.

Con denuncia di variazione (ampliamento) al N.C.E.U. del 27/09/2005 n.16892.1 il mappale 43 sub 5, 6 e 7 veniva soppresso dando origine, fra l'altro, al mappale 43 sub 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 ed al mappale 330.

Con tabella di variazione e tipo mappale del 27/09/2005 n.115014.1 i mappali 2165 di mq 234 e 2166 di mq 144 venivano soppressi ed uniti al mappale 330 di mq 90 che veniva ricaricato come ente urbano di mq 468; i mappali 333 di mq 1394, 138 di mq 2210, 457 di mq 2620 e 2164 di mq 1440 venivano soppressi ed uniti al mappale 43 di mq 3598 che veniva ricaricato come ente urbano di mq 11262.

Con tipo mappale del 29/07/2009 n.158232.1/2009, il mappale 43 si ricaricava invariato di consistenza: ente urbano di mq 11262.

Con denuncia di variazione (soppressione e costituzione di BCNC) al N.C.E.U. del 27/08/2009, n.11116.1/2009, il mappale 43 sub 20 veniva soppresso dando origine ai sub 23 (BCNC) e sub 24 (BCNC).

Con denuncia di variazione (unità afferenti edificate in sopraelevazione) al N.C.E.U. del 02/09/2009, n.2252.1/2009, si costituiva il mappale 43 sub 25, bene comune censibile (ambulatorio fisioterapico) ai sub 2, 3, 4 e 0,16 del mappale 43

Con tipo mappale del 02/12/2010 n.1212666.1/2010, il mappale 330 si ricaricava invariato di consistenza: ente urbano di mq 468.

Con denuncia di variazione (ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni) al N.C.E.U. del 06/12/2010, n.15904.1/2010, il mappale 330 veniva soppresso dando origine al mappale 330 sub 2 (in corso di costruzione).

Con denuncia di variazione (divisione, ultimazione di fabbricato urbano) al N.C.E.U. del 20/12/2011, n.197860.1/2011, il mappale 330 sub 2 veniva soppresso dando origine, fra l'altro, al sub 4 (A/10) ed al sub 6 (lastrico solare).

Con denuncia di variazione (rettifica di intestazione all'attualità) al N.C.E.U. del 02/03/2017, n.1737.1/2017, il mappale 43 sub 25 veniva caricato con gli intestati (Fantozzi Carlo per 40/1000, Fantozzi Elisa per 10/1000, Fantozzi Marco per 10/1000, Fantozzi Martina per 60/1000, Francesconi Enzo per 30/1000 e FRI-GORFRUTTA Srl per 850/1000).

Con denuncia di variazione (variazione di BCNC) al N.C.E.U. del 25/06/2018, n.8464.2/2018, il mappale 43 sub 21 veniva soppresso dando origine al mappale 43 sub 26 (BCNC).



Con atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Dott. -----
-----, di Cesena del 22/02/2018, rep. n.20743/11398, trascritto a Forlì
il 02/03/2018 all'art.2373, i signori -----
----- vendevano alla società -----
Srl, già proprietaria per la quota di 850/1000, le rispettive quote di proprietà, pari
complessivamente a 150/1000, della porzione di immobile adibita ad Ambulatorio
Fisioterapico, distinta al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune
di Cesena al foglio di mappa n.200 con la particella 43 sub 25 "Bene Comune
Censibile" - categoria A/10. *(Allegato B)*

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Negli atti è presente il certificato notarile di cui all'art. 567, Il comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del Notaio Dott. ----- aggiornato al 15/06/2020.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 25/01/2022 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni a favore o contro sugli immobili pignorati.

Si allega una visure ipotecaria aggiornata al 25/01/2022. *(Allegato C)*

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

Si allegano: dodici planimetrie catastali, un elaborato planimetrico con elenco subalterni ed un estratto di mappa relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

(Allegato D)

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

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale.

7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato



(es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

LOTTO N.1 (SUPERMERCATO)

Da quanto fornito dall'Agenzia delle Entrate l'immobile risulta affittato alla società -----, codice fiscale -07 in base al contratto di locazione stipulato il 23/05/2003 e registrato telematicamente in data 23/11/2006 al n. 794 serie 3T e codice identificativo A8506T000794000OF.

La durata del contratto è di 9 anni, dal 10/11/2005 al 09/11/2014 e prorogato fino al 08/11/2023

L'importo del canone annuo è di € 130.000,00, nel contratto non è specificata la modalità di pagamento

Si ritiene equo il canone di locazione.

Il contratto è soggetto a proroga ed è stato registrato in data antecedente al pignoramento (12/05/2020), pertanto risulta opponibile ad un eventuale acquirente. *(Allegato E1).*

LOTTO N.2 (PESCHERIA)

Da quanto fornito dall'Agenzia delle Entrate l'immobile risulta affittato al signor -----, nato a Bellaria (RN) il 03/07/1974; C.F.: -----, in base al contratto di locazione stipulato il 06/05/2005 e registrato telematicamente in data 23/11/2006 al n. 795, serie 3T e codice identificativo A8506T000795000PG.

La durata del contratto è di 9 anni, dal 01/12/2005 al 30/11/2014 e prorogato fino al 30/11/2023.

L'importo del canone annuo è di € 6.700,00 che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere in rate trimestrali anticipate.

Si ritiene equo l'importo del canone di locazione.



Il contratto soggetto a proroga ed è stato registrato in data antecedente alla data del pignoramento (12/05/2020), pertanto risulta opponibile ad un eventuale acquirente. *(Allegato E2)*.

LOTTO N.3 (UFFICIO POSTALE)

Da quanto fornito dall'Agenzia delle Entrate l'immobile risulta affittato a -----
-----, in base al contratto di locazione stipulato il 14/06/2005 e registrato telematicamente in data 23/11/2006 al n. 798, serie 3T e codice identificativo A8506T000798000SJ.

La durata del contratto è di 6 anni, dal 01/07/2005 al 30/06/2011 e prorogato fini al 30/06/2023.

L'importo del canone annuo è di € 5464,72 , nel contratto non è specificata la modalità di pagamento

Si ritiene equo l'importo del canone di locazione.

Il contratto soggetto a proroga ed è stato registrato in data antecedente alla data del pignoramento (12/05/2020), pertanto risulta opponibile ad un eventuale acquirente. *(Allegato E3)*.

LOTTO N.4 (PARRUCCHIERA)

Da quanto fornito dall'Agenzia delle Entrate l'immobile risulta affittato alla -----Parrucchiera;-----
----- in base al contratto di locazione stipulato il 31/03/2006 e registrato telematicamente in data 23/11/2006 al n. 800, serie 3T e codice identificativo A8506T000800000RI.

La durata del contratto è di 6 anni, dal 18/03/2006 al 17/03/2012 e prorogato fini al 17/03/2024.

L'importo del canone annuo è di € 8,040,00, nel contratto non è specificata la modalità di pagamento; con modifica al contratto di locazione del 23/09/2019 il canone di locazione viene ridotto a € 700,00 mensili, pari a € 8.400,00 annui a decorrere dal 01/10/2019.

Si ritiene equo l'importo del canone di locazione.

Il contratto soggetto a proroga ed è stato registrato in data antecedente alla data del pignoramento (12/05/2020), pertanto risulta opponibile ad un eventuale acquirente. *(Allegato E4)*.

LOTTO N.5 (BAR)

Da quanto fornito dall'Agenzia delle Entrate l'immobile risulta affittato alla società -----o con sede in Borghi (FC), via della Repubblica n.5, codice fiscale ----- in base al contratto di locazione stipulato il 02/01/2020 e registrato telematicamente in data 09/01/2020



al n. 88 serie 3T e codice identificativo TGJ20T000088000QH.

La durata del contratto è di 6 anni, dal 01/01/2020 al 31/12/2025, più 6, cioè fino al 31/12/2031

L'importo del canone annuo è di € 17.256,60, da pagarsi in rate mensili anticipate direttamente al locatore.

Si ritiene equo il canone di locazione.

Il contratto è stato registrato in data antecedente al pignoramento (12/05/2020), pertanto risulta opponibile ad un eventuale acquirente. *(Allegato E5).*

LOTTO N.6 (LAVANDERIA)

L'immobile in oggetto era affittato alla Società ----- in base al contratto di locazione del 06/08/2013, registrato il 07/08/2013 al n.4442, serie 3.

La durata del contratto è di 6 anni + 6 anni a decorrere dal 01/09/2013, cioè fini al 31/08/2025.

Con raccomandata a mano del 21/08/2014 il signor -----, in qualità di amministratore della società -----, comunicava alla società ----- srl di aver ceduto il contratto di locazione alla società -----i, unitamente alla cessione della suddetta società.

L'importo del canone è di € 500,00 mensili, oltre IVA, dal 01/09/2013 al 31/12/2014 e di € 650,00 mensili, oltre IVA, a decorrere dal 01/01/2015.

Si ritiene equo il canone di locazione.

Il contratto è stato registrato in data antecedente al pignoramento (12/05/2020), pertanto risulta opponibile ad un eventuale acquirente. *(Allegato E6).*

LOTTO N.7 (DEPOSITO)

E' nella disponibilità della società eseguita

LOTTO N.8 (PALESTRA)

Da quanto fornito dall'Agenzia delle Entrate l'immobile distinto con il sub 16 della particella n.43 risulta affittato alla società "-----" con sede in Cervia (RA), via Caduti per la libertà n.60, codice fiscale----- in base al contratto di locazione stipulato il 02478130392 e registrato telematicamente in data 09/01/2020 al n. 88 serie 3T e codice identificativo TGJ20T000088000QH.

La durata del contratto è di 9 anni, dal 10/10/2013 al 09/10/2022, rinnovabile per eguale periodo, salvo disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza. Il diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza da parte del locatore è consentita solo nei casi previsti dall'art. 29 della Legge n.392/78.

L'importo del canone annuo è di € 22.000,00, in rate mensili anticipate da pagarsi direttamente al locatore.



Si ritiene equo il canone di locazione.

Con modifica al contratto datata 02/01/2018, la società ----- srl ha ceduto in locazione l'immobile distinto con il sub 16 della particella n.43, sito al secondo piano, sovrastante l'immobile di cui sopra.

Il canone e la durata del contratto rimangono invariati.

Il contratto è stato registrato in data antecedente al pignoramento (12/05/2020), pertanto risulta opponibile ad un eventuale acquirente. *(Allegato E)*.

LOTTO N.9 (AUTORIMESSA)

E' nella disponibilità della società esecutata.

LOTTO N.10 (AREA URBANA)

E' nella disponibilità della società esecutata.

LOTTO N.11 (AREA URBANA)

E' nella disponibilità della società esecutata.

LOTTO N.12 (ANDRONE)

E' nella disponibilità della società esecutata

LOTTO N.13 (UFFICIO)

E' nella disponibilità della società esecutata.

LOTTO N.14 (UFFICIO, GIA' LASTRICO SOLARE)

E' nella disponibilità della società esecutata; è privo del certificato di agibilità.

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

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



10) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

L'edificio condominiale, denominato "Calisese Centrum" è amministrato dalla società "-----". L'importo annuo delle spese fisse e di gestione, è di circa € 1.300/1.400; non vi sono spese straordinarie già deliberate e le spese condominiali insolute relative ai due ultimi anni solari ammontano ad € 4.380,00 circa complessivamente.

La ripartizione fra le varie unità immobiliari pignorate è stata fatta in base alla superficie delle stesse, e l'onere maggiore ricade sul supermercato "Lotto n.1" (€ 2.441,00) e sulla palestra "Lotto n.8" (€ 1.156,00) per gli altri lotti l'importo varia da un minimo di € 63,00 ad un massimo di € 201,00, importi questi ultimi che verranno considerati nell'arrotondamento in difetto del prezzo base d'asta.

Relativamente ai beni pignorati non vi sono procedimenti giudiziari in corso

11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento.

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Cesena, la destinazione urbanistica della particella 43 del foglio di mappa n.200 del Catasto Terreni del Comune di Cesena, di mq 11.262, è classificata come:

- **"ZONA D – Produttivo di completamento o per nuovi insediamenti – Città consolidata – tessuto polifunzionale"** (art. 39 NTA)

Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva polifunzionale, caratterizzato dalla compresenza di funzioni produttive, terziarie, sportivo-ricreative e di servizio e da una bassa permeabilità del suolo.

- **"ZONA F/G – Attrezzature pubbliche di interesse generale e di quartiere – Sistema dei servizi e della qualità ambientale – parcheggi privati specialistici"** (art. 56 NTA)

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici: in queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio, nonché piste ciclo-pedonali. Possono essere realizzati parcheggi in struttura. In tal caso il parcheggio può essere integrato con gli usi U3/1, U3/5, U3/6, per una



superficie complessiva dei diversi usi non superiore al 25% della superficie totale dell'intervento.

- **“Infrastrutture per la viabilità”** (art. 58 NTA)

Comprendono le sedi stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, i parcheggi specialistici al servizio di aziende e le fasce di rispetto di cui al nuovo Codice della strada, all'interno delle quali potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio circostante. In sede di progettazione esecutiva delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che siano contenuti all'interno delle zone di cui si tratta.

Si allega l'estratto della tavola **PS 2.1.1.5** del PRG del Comune di Cesena **(Allegato F)**

Il certificato di destinazione urbanistica (CDU), come richiesto al punto 32) del quesito, verrà predisposto soltanto all'esito dell'eventuale aggiudicazione.

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

Come indicato al punto precedente il certificato di destinazione urbanistica (CDU) verrà predisposto soltanto all'esito dell'eventuale aggiudicazione.

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

L'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato costruito ed ampliato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 931 del 29/08/1968;
- Variante del 19/05/1969;
- Permesso di Costruire n.2 del 07/01/2004, Autorizzazione Unica n.2 pari data
- Permesso di Costruire in variante n.57 del 07/10/2004, Autorizzazione Unica n.79 del 07/10/2004;
- DIA in variante del 15/06/2005, P.G. N. 21432;
- Permesso di Costruire n. 21 del 27/03/2009 per variante e completamento lavori al PdC n. 2/2004, Autorizzazione Unica n.14 pari data;



- DIA in variante P.G. N. 39224/72 del 16/07/2009 – A 94;
- Permesso di Costruire n.133 del 26/07/2013 “Sopraelevazione per la creazione di un nuovo studio/ufficio al piano secondo di edificio ad uso terziario;
- Comunicazione Fine Lavori Parziale del 01/02/2008 n.286/2008
- Comunicazione Fine Lavori Totale del 21/12/2011 n.486/2011 (**Allegato G**)

In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra quanto autorizzato e lo stato di fatto nei Lotti numeri 6, 8 e precisamente:

Lotto n.6 (Lavanderia): costruzione di un tramezzo per separare la zona in cui accede la clientela dalla zona deposito materiali.

L'opera è sanabile, in quanto conforme agli strumenti urbanistici attuali ed a quelli esistenti al momento della realizzazione dell'opera abusiva, con la presentazione di una CILA in Sanatoria con una oblazione di € 1.000,00.

Lotto n.8 (Palestra primo piano): demolizione del tramezzo che separava la sala isotonica dalla sala corsi, lievi modifiche alla distribuzione interna.

Le opera sono sanabili, in quanto conformi agli strumenti urbanistici attuali ed a quelli esistenti al momento della realizzazione delle opere stesse, con la presentazione di una CILA in Sanatoria con una oblazione di € 1.000,00.

Nelle planimetrie catastali dei lotti n.2 (Pescheria) e n.8 (Autorimessa) non è stato disegnato un vano porta, regolarmente riportato nelle tavole di progetto, si tratta di un mero errore grafico che non altera la consistenza delle unità immobiliari e, pertanto, può essere omessa la pratica di Variazione Catastale.

Relativamente all'unità immobiliare identificata con il sub 6 della particella 330, (**Lotto n.14**), costruita sul lastrico solare in base al Permesso di Costruire n. 133 del 20/07/2013, la pratica edilizia non è stata chiusa e vanno presentata le seguenti pratiche:

- CILA per completamento lavori e variante in quanto è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Fine lavori della pratica sismica e collaudo statico;
- Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità con allegati i relativi Certificati di conformità degli impianti;
- Variazione catastale.

Il costo per l'espletamento delle suddette pratiche viene stimato in € 6.000,00 che verranno detratti dal valore stimato.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie.

14) *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di*



condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Le opere indicate nel punto precedente, relative ai **Lotti n. 6 e n.8**, conformi agli strumenti urbanistici attuali e quelli vigenti al momento della loro realizzazione sono sanabili ed il costo per il conseguimento della Sanatoria, viene stimato, per ognuno dei due lotti, come segue:

- Sanzione da allegare alla CILA in Sanatoria.....	€ 1.000,00
- Diritti segreteria.....	€ 50,00
- Marca da bollo.....	€ 16,00
- Diritti per Variazione Catastale	€ 50,00
- Pratica per CILA in sanatoria e conformità edilizia....	€ 1.500,00
<u>- Variazione catastale (DocFa).....</u>	<u>€ 200,00</u>

per un totale di € 2.816,00 che verranno detratti dal valore stimato dei singoli immobili.

Non state presentate istanze di condono per le opere abusive indicate al precedente punto 13).

15) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Gli immobili pignorati non sono gravati da alcun censo ed il diritto della società debitrice sul bene pignorato è un diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4



giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili.

LOTTE N.1-2-12

Gli immobili sono provvisti di un unico Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. -----, N. 02706-046294-2018 rilasciato il 27/06/2018 e valido fino al 27/06/2028, che inquadra gli immobili in classe "D".

LOTTO N.5

L'immobile è provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica redatto dall'Ing. -----, N. 00969-111802-2014 rilasciato il 15/09/2014 e valido fino al 15/09/2024, che inquadra l'immobile in classe "C".

LOTTO N.6

L'immobile è provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica redatto dall'Ing. -----, N. 00969-058784-2014 rilasciato il 30/04/2014 e valido fino al 30/04/2024, che inquadra l'immobile in classe "E".

LOTTO N.7

L'immobile è provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica redatto dall'Ing. -----, N. 00969-058786-2014 rilasciato il 30/04/2014 e valido fino al 30/04/2024, che inquadra l'immobile in classe "E".

LOTTO N.8

Il sub 25 (secondo piano) è provvisto di un unico Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. -----, N. 02706-011769-2017 rilasciato il 15/02/2017 e valido fino al 15/02/2027, che inquadra gli immobili in classe "B". Per il sub 16 (piani terra e primo) il sottoscritto ha incaricato il Geometra -----, tecnico abilitato, di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

LOTTE N.3-4-8-13

Questi immobili sono sprovvisti dell'Attestazione della Prestazione Energetica, ed il sottoscritto ha incaricato il Geometra -----, tecnico abilitato, di redigere i relativi Attestati.

17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando



reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia.

L'autorimessa e l'androne (**Lotti n. 9 e 12**) sono esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. In quanto rientranti nelle categorie elencate all'art. 3, comma 3 del d. lgs.vo 192/2005, lettera (d), i **Lotti n.10 e n.11** non sono soggetti all'APE in quanto aree urbane ed il **Lotto n.14** non è soggetto all'APE in quanto non abitabile ed è censito come lastrico solare.

18) *qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).*

Gli immobili in oggetto sono regolarmente censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cesena.

19) *qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);*

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni

20) *proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per*



eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale).

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della Valutazione

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata viene decurtato del 10% il più probabile valore in libero mercato, così come indicato nel quesito.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: “Il valore di mercato stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: “Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Scelta del criterio valutazione

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, ed anche in riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).



In particolare si tiene conto di fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica e qualità delle finiture e dei materiali utilizzati.

VALUTAZIONE

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle degli immobili in esame è di:

Euro 1.600,00 al mq per le attività commerciali

Euro 1.500,00 al mq per il terziario

Euro 900,00 al mq per il residenziale (autorimesse - box)

ed il valore degli immobili oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

LOTTO N.1 (SUPERMERCATO)

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
Zona di vendita	900,00	1,00	900,00
Servizi	596,85	0,70	417,80
Totale	1.496,85		1.317,80
TOTALE mq 1.317,80 x € 1.600/mq = € 2.108.480,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **1.897.632,00** a cui vanno detratti € 2.440,00 per spese condominiali €1.897.632,00-2.440,00=€ 1.895.192,00 che, arrotondato ad € **1.890.000,00 (UNMILINOEOTTOCENTONOVANTAMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.2 (PESCHERIA)

mq 74,50 x € 1.600/mq = € 119.200,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **107.280,00** che, arrotondato ad € **105.000,00 (CENTOCINQUEMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.3 (UFFICIO POSTALE)

mq 67,00 x € 1.500/mq = € 100.500,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **90.450,00** che, arrotondato ad € **90.000,00 (NOVANTAMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.4 (NEGOZIO PARRUCCHIERA)

mq 57,10 x € 1.600/mq = € 91.360,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **82.224,00** che, arrotondato ad €



82.000,00 (OTTANTADUEMILA/00) verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.5 (BAR)

mq 123,00 x € 1.600/mq = € 196.800,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **177.120,00** che, arrotondato ad € **175.000,00 (CENTOSETTANTACINQUEMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.6 (LAVANDERIA)

mq 54,76 x € 1.600/mq = € 87.616,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **78.854,40** a cui vanno detratti € 2.816,00 per spese sanatoria edilizia € 78.854,40-2.816,00=€ 76.038,40 che, arrotondato ad € **78.000,00 (SETTANTAOTTOMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.7 (LOCALE DI DEPOSITO – stesse finiture dei negozi)

mq 64,67 x € 1.600/mq = € 103.472,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **93.134,80** che, arrotondato ad € **93.000,00 (NOVANTATREMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.8 (PALESTRA)

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Piano Terra</i>	54,41	0,90	48,97
<i>Piano Primo</i>	594,31	1,00	594,31
<i>Piano Secondo</i>	114,79	1,00	114,79
<i>Terrazzo Piano Secondo</i>	34,92	0,40	13,97
Totale	798,43		772,04
TOTALE mq 772,04 x € 1.600/mq = € 1.235.264,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **1.111.737,60** a cui vanno detratti € 1.155,00 per spese condominiali ed € 2.816,00 per spese sanatoria edilizia €1.111.737,60 – 1.155,00 – 2.816,00 = € 1.107.766,60 che, arrotondato ad € **1.100.000,00 (UNMILINOCENTOMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.9 (AUTORIMESSA)

mq 38,40 x € 900/mq = € 34.560,00



Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **31.104,00** che, arrotondato ad € **30.000,00 (TRENTAMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.10 (AREA URBANA)

L'area viene utilizzata come posti auto il cui valore al metro quadrato viene stimato pari al 20% del valore applicato all'autorimessa: € 900,00/mq x 20 per cento = € 180,00/mq.

$$\text{mq } 37,00 \times \text{€ } 180/\text{mq} = \text{€ } 6.660,00$$

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **5.994,00** che, arrotondato ad € **6.000,00 (SEIMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.11 (AREA URBANA)

L'area viene utilizzata come posti auto il cui valore al metro quadrato viene stimato pari al 20% del valore applicato all'autorimessa: € 900,00/mq x 20 per cento = € 180,00/mq.

$$\text{mq } 25,00 \times \text{€ } 180/\text{mq} = \text{€ } 4.500,00$$

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **4.050,00** che, arrotondato ad € **4.000,00 (QUATTROMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.12 (ANDRONE)

L'androne è in pratica un corridoio comune ai negozi del civico n.100 ed in particolare al supermercato ed alla pescheria, pertanto il valore del "commerciale" viene ridotto del 50%: € 1.600,00/mq – 50% = € 800,00/mq.

$$\text{mq } 118,24 \times \text{€ } 800/\text{mq} = \text{€ } 94.592,00$$

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **85.132,80** che, arrotondato ad € **85.000,00 (SETTANTANOVEMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.13 (UFFICIO)

$$\text{mq } 47,02 \times \text{€ } 1.500/\text{mq} = \text{€ } 70.530,00$$

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **63.477,00** che, arrotondato ad € **63.000,00 (SESSANTATREMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".



LOTTO N.14 (UFFICIO)

Per il completamento delle opere mancanti viene applicata una riduzione del 15% sul prezzo di mercato: € 1.500,00/mq – 15% = € 1.275,00/mq

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
Ufficio	121,09	1,00	121,09
Corte di uso esclusivo	164,20	0,10	16,42
Totale	285,29		137,51
TOTALE mq 137,51x € 1.275/mq = € 175.325,25			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **157.792,73** a cui vanno detratti € 6.000,00 per pratiche relative al completamento lavori, variante, abitabilità, fine lavori pratica sismica, variazione catastale €157.792,73-6.000,00=€ 151.792,73 che, arrotondato ad € **150.00,00 (CENTOCINQUATAMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

RIEPILOGO		
<i>LOTTE</i>	<i>VALORE STIMATO €</i>	<i>PREZZO DI VENDITA €</i>
LOTTO N.1 - SUPERMERCATO	2.108.480,00	1.890.000,00
LOTTO N.2 - PESCHERIA	119.200,00	105.000,00
LOTTO N.3 - UFFICIO POSTALE	100.500,00	90.000,00
LOTTO N.4 - PARRUCCHIERA	91.360,00	82.000,00
LOTTO N.5 - BAR	196.800,00	175.000,00
LOTTO N.6 - LAVANDERIA	87.616,00	78.000,00
LOTTO N.7 - DEPOSITO	103.472,00	93.000,00
LOTTO N.8- PALESTRA	1.235.264,00	1.100.000,00
LOTTO N.9 - AUTORIMESSA	34.560,00	30.000,00
LOTTO N.10 - AREA URBANA	6.600,00	6.000,00
LOTTO N.11 - AREA URBANA	4.500,00	4.000,00
LOTTO N.12 - ANDRONE	94.592,00	85.000,00
LOTTO N.13 - UFFICIO	70.530,00	63.000,00
LOTTO N.14 - UFFICIO	175.325,25	150.000,00
TOTALE	4.428.799,25	3.951.000,00

21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire



alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

Non sono state pignorate quote, ma l'intera proprietà.

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

Gli immobili pignorati fanno parte di un centro commerciale di recente costruzione situato in una zona a periferica a prevalente destinazione residenziale a pochi chilometri dal centro cittadino.

Quasi tutti i lotti sono a reddito, in particolare quelli di maggior superficie (supermercato e palestra); due uffici, di cui uno in avanzata fase di costruzione, non sono locati .

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono più che buoni.

24) *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.*

Il codice fiscale della società esecutata è: **00254530405**

25) *acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.*

Il debitore esecutato è una persona giuridica, non fisica.

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

Non sono stati pignorati immobili ad uso residenziale, se non un'autorimessa che è nelle disponibilità della società esecutata.

27) *verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto*



di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

Non vi sono cause pendenti.

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

L'immobile pignorato è di proprietà di una società, pertanto è soggetto alla applicazione dell'IVA.

29) *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso.*

La perizia viene depositata entro il termine prorogato concesso, ovvero entro il 15/04/2022.

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

Il deposito, per via telematica, viene fatto nel rispetto del termine concesso, l'Allegato "A" è predisposto per n. 14 lotti.

31) *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.*

Il custode ed il creditore costituito venivano avvisati a mezzo p.e.c. del deposito della perizia e dei relativi allegati, al debitore esecutato la perizia veniva inviata a mezzo pec al legale costituito.

32) *il CDU verrà predisposto soltanto all'esito dell'eventuale aggiudicazione.*

Il CDU verrà richiesto solo al momento dell'eventuale aggiudicazione.



#####

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 58 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- *N. 61 foto inserite all'interno dell'elaborato*
- *Allegato A – n.14 Allegati A relativi ai lotti da 1 a 14*
- *Allegato B – Atto di compravendita*
- *Allegato C – Visura Ipotecaria*
- *Allegato D – Planimetrie catastali*
- *Allegato E – Contratti di locazione*
- *Allegato F– Estratto tavola PS-2-1-15*
- *Allegato G – Titoli edilizi*
- *Attestazione invii*

