

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 194/2022

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ C.F./P.IVA: _____ - Avv.ti Marco Enrico Sgarbi
- Luca Ghelfi

contro

_____ - P.IVA: _____ (esecutata)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 28 maggio 2024

Forlì, 12 dicembre 2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 194/2022

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ C.F./P.IVA: _____ - Avv.ti Marco Enrico Sgarbi
- Luca Ghelfi

contro

_____ - P.IVA: _____ (esecutata)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 28 maggio 2024

RELAZIONE

Forlì, 12 dicembre 2023

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA	pag. 03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag. 04
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 06
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag. 07
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag. 08
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.12
03.1) PROPRIETA'	pag. 12
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 13
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 13
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 14
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 14
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 16
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 17
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 17
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 18
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 18
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag. 18
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 19
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 19
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 20
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 20
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 21
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 21
13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 22
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 22
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag. 24
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 24
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 25
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 26
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 26
17) ESENZIONE A.P.E.	pag. 26
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 27
19) VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO	pag. 27
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag. 28
20.1) CRITERI ADOTTATI	pag. 28
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 29
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 30
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 31
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 31
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA	pag. 32
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 35
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE	pag. 35
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 35
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 36
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 36
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 37
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 37
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 37
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI	pag. 38
32) NOTE	pag. 38
33) ALLEGATI	pag. 39



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Santoro, in data 04/05/2023 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 194/2022.

Promossa da:

- _____ C.F./ Partita IVA _____ – Assistita dagli Avv.ti **Marco Enrico Sgarbi e Luca Ghelfi;**

Contro:

- _____ C.F. / Partita IVA _____ con sede legale alla data del **09/10/2023** (visura camerale) a _____ (FC) via _____ CAP _____ **Frazione _____;**

Successivamente, in data 14/05/2023, lo scrivente depositava presso la cancelleria, “accettazione incarico ed assunzione impegno di rito” quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Cesena, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Cesena, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesena;



- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 04/10/2023 e 16/11/2023;
- e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

01) PROVVEDA AD AVVISARE..... IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE..... ;

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso la Dott.ssa Emnuela Lupi, il debitore è stato avvisato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (PEC), inviata in data 18/09/2023, presso la propria sede legale come desunta dall'atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dalla Visura Camerale della Camera di Commercio del comune di Forlì.

La raccomandata (PEC), inviata alla società esecutata, con ricevuta di ritorno si allega in copia (allegato n.01).

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto in data 04/10/2023 la società esecutata non ha posto impedimenti di sorta nel far effettuare la/le visite di sopralluogo all'immobile.

02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE;



02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un ufficio aperto al pubblico posto al piano rialzato con il piano seminterrato utilizzato come magazzino e/o archivio, di un fabbricato a tre piani fuori terra. Il fabbricato risulta posto lungo uno dei viali, se non il viale più importante della città di Cesena che è Viale Giosuè Carducci, lungo la storica cinta muraria della antica città malatestiana di Cesena, in prossimità di Porta Santi e dell'altro importante punto di accesso al centro storico che è la cosiddetta "barriera". Zona facilmente raggiungibile dalla importante arteria di comunicazione che è la via Emilia (S.S. n. 9), sia per chi raggiunge la città da Rimini, sia per chi raggiunge la città da Forlì. Il fabbricato è posizionato non molto distante dalla stazione ferroviaria e questa situazione per dei locali con destinazione ad uffici risulta essere molto importante e favorevole; così come la possibilità di parcheggio per chi deve raggiungere gli uffici in auto in quanto lungo viale Carducci e nelle strade limitrofe, vi è ampia possibilità di parcheggi.

La zona è completamente urbanizzata, e si possono trovare varie tipologie di abitazione quali case a schiera di vecchia realizzazione ed ora per la maggior parte ristrutturate, sia ville signorili e condomini risalenti al periodo di espansione della città di Cesena databile intorno agli anni 70 del secolo scorso. Tutta la zona, anche per la immediata vicinanza del centro storico e dell'isola pedonale, è servita da mezzi del servizio pubblico ed in prossimità vi sono attività commerciali e terziarie. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Cesena al foglio 111 particella 94 sub 3 ed è composta al piano seminterrato, da un piccolo servizio igienico con antibagno e tre locali raggiungibili dal vano scala e dal disimpegno comuni ad altri subalterni.



Due vani adibiti a cantina/magazzino/archivio sono accessibili dal disimpegno comune che esso stesso permette l'accesso anche al piccolo bagno. Il terzo vano, la cantina avente dimensioni inferiori rispetto agli altri due vani, è raggiungibile all'ambiente con maggiori dimensioni e avente forma rettangolare regolare con un lato curvo a formare un arco di cerchio.

Al piano rialzato, si trova l'ufficio vero e proprio che risulta disposto esattamente sopra ai locali del piano seminterrato e con una parete perimetrale a formare un arco di cerchio; vi è poi la suddivisione degli spazi interni con pareti vetrate in arredo, mentre vi è una partizione in muratura che delimita un ufficio ed i servizi igienici. L'accesso avviene sempre da un disimpegno comune dal quale si può accedere al vano scala, al vano ascensore, mentre un locale bagno handicap che risulta avere l'accesso dall'interno del sub. 3, dai dati catastali in mio possesso, risulta essere attribuito al sub. 6 (B.C.N.C.) e quindi potenzialmente utilizzabile anche dagli altri subalterni presenti nel fabbricato. Risulta di proprietà esclusiva, inoltre, una piccola corte posta sul retro del fabbricato ed accessibile dal locale archivio posto nell'ufficio al piano rialzato.

Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del del C.C., fra i quali trovasi l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Cesena al foglio 111 particella 94 Ente Urbano avente superficie pari a mq. 312.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Cesena, catasto fabbricati al foglio 111 particella 94 sub. 3, piano



interrato-terra, categoria A/10, classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita €. 3.830,82; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 111 particella 94 avente superficie di mq. 312 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà della società _____ P.IVA _____ per la quota di 1/1 in qualità di proprietaria (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con subb. 4-5-6-7 della medesima particella, parti comuni, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 4 uffici e studi privati al piano primo;
- Sub 5 uffici e studi privati al piano secondo;
- Sub 6 B.C.N.C. ai piani S1-T-1-2;
- Sub 7 B.C.N.C. al piano terra (corte);

**02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA
NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA
GLI STESSI**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 09/04/2021

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà della società _____ con sede a _____ P.IVA _____ proprietaria per la quota di 1/1.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“i seguenti beni immobili, nonché i frutti, i diritti reali sugli stessi, con le accessioni, i miglioramenti, le pertinenze e le parti comuni, senza eccezione alcuna, di cui la predetta società “ _____”, in persona del legale rappresentante “pro tempore”



(C.F.: _____) con sede a _____ in via _____ n. ____, fraz. _____, è proprietaria per interno (1/1) costituiti da: unità immobiliare sita in Comune di Cesena viale Giosuè Carducci e distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune di Cesena al foglio 111 con le seguenti particelle: part. 94 sub 3 viale Giosuè Carducci cat. A/10 vani 11,5”.

Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di all’art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, ragione e destinazione” fra cui la corte del fabbricato individuata al Nuovo Catasto Terreni al foglio 111, particella 94 superficie mq 312.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, Reg. Part. 14557 DEL 04/11/2022.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultanocorrispondenti a quanto indicato nell’atto di pignoramento.

02.4) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL’IMMOBILE E FOTO PIU’ SIGNIFICATIVE

L’ufficio, oggetto di esecuzione è inserita in un fabbricato esclusivamente con destinazione terziaria composto da tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato adibito a servizi(cantine, deposito, archivio, etc.).

L’unità immobiliare in esecuzione è situata al piano terra/rialzato-seminterrato con l’ingresso esclusivo direttamente dal fronte (parete circolare) con una piccola rampa scala che permette l’accesso diretto all’ufficio; diversamente ai locali eseguiti si può accedere anche da una diversa scala esterna posta sul fianco verso viale Carducci che consente di giungere ad un disimpegno e vano scala comune che permette l’accesso agli altri piani dell’intero fabbricato. L’intero edificio presenta una struttura



praticamente rettangolare con una porzione a semicerchio che si protende sul fronte principale, questo da terra a cielo; come già evidenziato l'ingresso alle varie unità immobiliari è posto sul fianco del fabbricato, lato viale Carducci, così accedendo alla scala comune si ha la distribuzione ai vari piani.

L'intero fabbricato ha una struttura portante con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e muratura in mattoni avente funzione di tamponamento e divisori, con solai di piano e di copertura in latero-cemento. L'intero fabbricato risulta realizzato sicuramente negli anni 50 del secolo scorso, se non prima, e poi successivamente negli anni ha subito varie modifiche e trasformazioni fino ad arrivare alla situazione attuale. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e per la porzione circolare al piano rialzato, vi è una finitura dell'intonaco a conci orizzontali.

I divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacate e tinteggiate. Vi sono anche pareti attrezzate per la suddivisione interna degli ambienti e queste risultano realizzate con elementi modulari e vetro.

La copertura risulta essere con tetto piano; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di alluminio.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio e vetro-camera.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare eseguita, posta al piano terra/rialzato e seminterrato è individuata con il subalterno 3, per il fatto che occupa l'intera estensione in pianta del fabbricato, ad esclusione del vano scala comune, risulta avere una forma rettangolare regolare con una protuberanza semicircolare sul fronte e le misure di



ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 16,50 x 11,70 con la propaggine sul fronte di circa mq. 47,00 ai quali si devono aggiungere due sporgenze sul retro entrambi con dimensioni di circa ml. 3,80 x 1,70.

Accedendo dall'ingresso esclusivo posto sul fronte dopo aver superato pochi gradini, si entra direttamente agli uffici del piano terra/rialzato che risultano essere: bussola di ingresso, ampia reception, uffici disposti si può dire a raggiera, wc e archivio come meglio identificabile dalle planimetrie. Al piano seminterrato, destinato a servizi, ci si accede dal vano scala comune e si riscontrano piccolo locale ripostiglio, WC con anti, e tre locali con destinazione cantina a dimensioni diverse.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 188,00 circa per la porzione posta al piano rialzato ad uso ufficio, mentre risulta essere pari a mq. 150,00 circa per la porzione posta al piano seminterrato ad uso magazzino/archivio.

L'altezza dei locali risulta essere pari a ml. 3,60 per gli ufficio al piano rialzato, risulta essere pari a ml. 2,50 per i locali di deposito al piano seminterrato.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del piano seminterrato e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 286,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in gres su tutta la superficie dell'unità immobiliare (piano seminterrato e piano rialzato), le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona servizi (bagni), le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera e tende oscuranti interne in tessuto. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia posta all'interno del vano denominato Centrale Termica comandabile mediante cronotermostato e con la distribuzione del calore che avviene



tramite tradizionali radiatori in acciaio e diffusori aerei inseriti nel controsoffitto.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (ufficio al piano rialzato e servizi al piano seminterrato sub 3), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Cesena(allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



PROSPETTO FRONTE – Ingresso clienti





PROSPETTO RETRO - ingresso addetti

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA...;

03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati, foglio 111 particella 94 sub. 3, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti di cui all'art. 1117 del codice civile se e quali esistenti per legge, natura e destinazione, nonché quota parte della corte comune individuata al catasto terreni al foglio 111, particella 94, ha. 0.03.12 Ente Urbano, risultano appartenere all'esecutata, società _____ C.F. / Partita IVA _____ con sede legale alla data del 09/10/2023 (visura camerale) a _____ (FC) via _____ n. ____, fraz. _____, proprietaria per la quota di 1/1.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati è il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Paolo Giunchi del 19/10/1990



repertorio n. 71117 raccolta 21399 registrato a Cesena il 07/11/1990 al n. 2205 mod. 1V, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cesena in data 13/11/1990 reg. part. n. 8424, mediante il quale, la società _____ C.F.: _____ proprietaria per la quota di 1/1, vende alla società _____ di _____ C.F./Partita IVA _____ che acquista il fabbricato urbano sito a Cesena in viale Giosuè Carducci n. 79-81, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 111, particella 94 sub. 1 (denuncia di variazione n. 2420/V del 03/02/1987), sub. 2 (denuncia di variazione n. 14781/V del 26/08/1987), col terreno su cui insiste ed annesso, avente natura pertinenziale, come le parti dichiarano, distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 111 particella 94 di metri quadrati 312 come ente urbano (allegato n. 06).

03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato nell’atto di cui sopra al precedente paragrafo, e nello specifico *“La compravendita è fatta con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso ne eccettuato”*.

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Non è necessario risalire ad atti precedenti in quanto l’atto di acquisto è già antecedente a 20 anni dalla data del pignoramento. Successivamente vi sono solo atti inerenti alla modifica della denominazione della società eseguita che da _____ di _____ diventa _____, che a sua volta diventa _____ senza mai variare l’identificativo della P.IVA.

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO



**TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE
GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.....;**

Iscrizioni / Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 06/06/2023; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievole, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 7511 del 11/10/1994 - Trascrizione

Atto notarile pubblico per trasformazione di società sugli immobili di proprietà del Dott. Notaio Paolo Giunchi di Cesena del 15/09/1994 repertorio n. 93489 con il quale la società _____ di _____ P.IVA _____ diventa _____ P.IVA _____ (allegato n. 07).

Reg. part. n. 1497 del 15/06/2012 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Cesena in viale Giosuè Carducci n. 79-81, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Cesena, catasto fabbricati foglio 111 particella 94 sub. 3, cat. A/10, consistenza vani 11,5; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 111, particella 94 della superficie catastale di mq. 312 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a Forlì, C.F. /



P.Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà, contro la società _____ C.F. / Partita IVA _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 08).

Reg. part. n. 3821 del 12/04/2013 - Trascrizione

Atto notarile pubblico per trasformazione di società sugli immobili di proprietà del Dott. Notaio Antonella Odierna di Cesena del 21/03/2013 repertorio n. 3644/2488 con il quale la società _____ P.IVA _____ diventa _____ P.IVA _____ (allegato n. 09).

Reg. part. n. 2162 del 10/09/2015 - Iscrizione

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su immobile sito a Cesena in viale Giosuè Carducci n. 79-81, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Cesena, catasto fabbricati foglio 111 particella 94 sub. 3, cat. A/10, consistenza vani 11,5; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all’art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l’area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 111, particella 94 della superficie catastale di mq. 312 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a Forlì, C.F. / P.Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà, contro la società _____ C.F. / Partita IVA _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 10).

Reg. part. n. 14557 del 04/11/2022 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a Cesena in viale Giosuè Carducci n. 79-81, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Cesena, catasto fabbricati foglio



111 particella 94 sub. 3, cat. A/10, consistenza vani 11,5; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 111, particella 94 della superficie catastale di mq. 312 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____, C.F. / P.Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà, contro la società _____ C.F. / Partita IVA _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 11).

**05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE
DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Cesena, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegare, vedi il citato allegato n. 02.

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 11/02/1992.

La situazione catastale, a livello planimetrico e dimensionale, risulta non aggiornata e non corrispondente allo stato di fatto riscontrato a seguito di rilievo sul posto.

**06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE
RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE,
ECC.);**



Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**07) 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.....;**

Locali ad uso ufficio e servizi siti a Cesena in viale G. Carducci n. 79-81.

L'immobile, alla data del soprapralluogo, risulta utilizzato come ufficio con relativi servizi (giusta destinazione urbanistica) e risulta occupato con regolare contratto d'affitto (allegato n. 12) dalla _____, con sede a Ravenna in via _____ n. _____. La suddetta società (parte conduttrice), come indicato in contratto d'affitto, occupa i locali relativi al sub 3 in esecuzione ed i locali individuati al sub 4, questo libero da procedure. Il contratto (n. 6202 serie 3T) risulta avere durata dal 01/07/2020 al 30/06/2026 e la società _____ (parte locatrice) risulta in regola con gli oneri di registrazione.

Il canone annuo di locazione (vedi articolo 3 del contratto) è concordamente stabilito fra le parti per la somma di €. 80.000,00 ed allo scrivente stimatore appare congruo ed in linea con i valori di mercato.

**08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI
UFFICI AMMINISTRATIVI L'ESISTENZA DI EVENTUALI
FORMALITA' VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI,
STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS.
42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA**



*NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA
CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI
INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DEGLI STESSI
....., CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;*

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile (regolamenti e simili).

**08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI,
DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004**

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI

Il fabbricato è costituito da n. 3 unità con destinazione uffici oltre alle parti comuni (B.C.N.C.) che risultano appartenere tutte alla società _____; non è stato costituito il condominio e non sono presenti vincoli condominiali.

08.4) VINCOLI DI PUG

Non risultano vincoli particolari di PUG meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *..resteranno a carico del futuro acquirente;*"salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di



Cesena (allegato n. 13), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola Ap – Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica – Aree escluse dalla tutela di cui alla lett. a) e b) comma 2 dell’art. 142 D.Lgs. 42/2004;
- Tavola D3 – Territorio urbanizzato PUG;
- Tavola M1 – Rischio sismico aree suscettibili di effetti locali – Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche;
- Tavola M2.1 – Microzonizzazione sismica Cesena – Zona 2 Zona intermedia (ex terrazzo) caratterizzata da terreni prevalentemente granulari alternati a depositi limosi;
- Tavola T1.2 – Trasformabilità centro – Edificio di valore storico testimoniale in ambito urbano (4.6.6) – Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa (4.8) – Città giardino (4.8.1);
- Tavola V1 – Tutela e valorizzazione paesistica – Paesaggio e ambiente ambito di pianura;
- Tavola V2 – Carta forestale – Territorio urbano;
- Tavola V3 – Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale – Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Depositi alluvionali terrazzati (art. 26-27 PTCP);
- Tavola V4 – Rischio idrogeologico – Perimetrazione aree a rischio idrogeologico – Limite unità idrogeologiche Elementari;
- Tavola V5 – Potenzialità archeologica – Aree o zone di tutela delle potenzialità archeologiche (art. 2.2) – Area di tutela 2 – Unità archeologica C.

09) VERIFICHI 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;

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

Non è stato costituito il condominio per cui non è presente un bilancio condominiale ed allo scrivente stimatore risulta impossibile indicare l'ammontare delle spese.

11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE;

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di ufficio posto in un fabbricato ad uso terziario.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'obbligo sussiste per i terreni aventi destinazione agricola oppure per



i terreni aventi destinazione edificabile con superficie superiore a mq. 5.000,00.

12)PROVVEDERA' INOTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....;

Non vi è la necessità, vista la natura dell'immobile (fabbricato urbano con destinazione ad uffici)e visto il fatto che l'area di terreno su cui sorge il fabbricato ha una superficie inferiore a mq. 5.000,00; di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (CDU), si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

13)VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTO E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune di Cesena, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 25 giugno 1987, viene rilasciata dal Comune di Cesena, alla _____, la Concessione Edilizia in sanatoria n. 3916 P.G. n. 50965/86 per "Costruzione di un fabbricato composto da una C.T. al piano



seminterrato, un ripostiglio con l'altro scale al piano rialzato ed uffici ai piani primo e secondo” sul fabbricato esistente sito a Cesena in viale G. Carducci n. 81;

- In data 20 novembre 1988, viene rilasciata dal Comune di Cesena, alla _____
_____, la Concessione Edilizia in sanatoria n. 9798 P.G. n. 508 34/86 per
“Costruzione di un edificio adibito a circolo ricreativo e uffici (tale condono
riguarda esclusivamente la porzione adibita a circolo ricreativo)” sul fabbricato
esistente sito a Cesena in viale G. Carducci n. 81;
- In data 7 dicembre 1990, viene rilasciata dal Comune di Cesena, a _____
_____, la Concessione Edilizia n. 494 P.G. n. 31706/90 per “Ristrutturazione
di fabbricato per attività terziaria – ex sede della camera del lavoro – viale G.
Carducci n. 79-81 angolo via Fiume”;
- In data 30 dicembre 1991, viene rilasciata dal Comune di Cesena, a _____
_____, la Concessione Edilizia in variante alla precedente n. 494 per
“Ristrutturazione di fabbricato per attività terziaria ex scale della Camera del
Lavoro viale G. Carducci n. 79-81 angolo via Fiume”;
- In data 24 gennaio 1992, viene rilasciata dal Comune di Cesena, a _____
di _____, la Concessione Edilizia in variante d'intestazione
alla precedente n. 494 per “Ristrutturazione di fabbricato per attività terziaria, ex
sede della camera del lavoro in viale G. Carducci n. 79 angolo via Fiume”;
- In data 19 febbraio 1992, viene rilasciata dal Comune di Cesena, a _____
di _____, l'autorizzazione di abitabilità/usabilità per il
fabbricato sito a Cesena in viale G. Carducci n. 79-81 in relazione alla
concessione n. 494 del 07/12/1990 e successive varianti;
- In data 25 ottobre 2000, viene depositata presso il Comune di Cesena, da parte di



_____, una DIA n. 211 con protocollo n. 42412 relativamente al fabbricato sito a Cesena in viale G. Carducci n. 79-81 inerente a lavori per sistemazioni interne per la modifica da ufficio assicurativo ad agenzia bancaria; con successiva variante in corso d'opera del 27 dicembre 2000 prot. n. 51425 e successiva comunicazione di fine lavori e certificazione di collando del 4 maggio 2001 prot. n. 19273;

- In data 28 settembre 2001, viene depositata presso il Comune di Cesena, da parte di _____, una DIA n. 206 con protocollo n. 39466, relativamente al fabbricato sito a Cesena in viale G. Carducci n. 79-81 inerente a lavori di rifacimento della pavimentazione esterna; con successiva Comunicazione di Fine lavori in data 23/02/2004 P.G. n. 6306.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE PUG e NORME

TECNICHE APPLICABILI

In riferimento al PUG si deve fare riferimento a quanto già espresso al precedente capitolo 8.4.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito dei sopralluoghi (04/10/2023 e 16/11/2023), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, relativamente ai locali ad uso ufficio ed archivio (sub.3), lo scrivente stimatore riscontra alcune difformità così come di seguito elencate (allegato n. 14):

- Sui locali posti al piano rialzato adibiti ad uffici vi sono piccole differenze in alcune misure interne che rientrano nelle tolleranze così come regolamentate dalla L.R. n. 23/2004 all'art. 19 bis;
- Sui locali posti al piano rialzato adibiti ad uffici risultano chiuse le due porte laterali interne nella zona ingresso disabili;



- Sui locali posti al piano rialzato adibiti ad uffici è stata smantellata la bussola per l'ingresso di sicurezza ai locali in precedenza posta nella zona ingresso scala comune;
- Sui locali posti al piano seminterrato adibiti a locali di servizio e precisamente il muro interno che separa il locale avente superficie di mq. 41,30 dal locale avente superficie di mq. 47,57 risulta avere dimensioni diverse da quanto autorizzato; praticamente il muro non è presente se non con due piccole spallette di circa cm. 60 ai due estremi dell'ambiente ed un pilastro centrale avente dimensioni di cm. 45 x 34;
- Sul locale posto al piano seminterrato adibito a locale di servizio, in prossimità della parete esterna semicircolare, sono stati installati due pilastrini metallici non riportati negli elaborati autorizzati;
- Sui locali posti al piano seminterrato adibiti a locali di servizio e precisamente il muro interno che separa il locale avente superficie di mq. 38,18 dal locale avente superficie di mq. 41,30 non è presente l'apertura adibita al passaggio fra i due locali;
- All'esterno, a ridosso della scala posta sul fianco che permette l'accesso al vano scala comune a tutti i piani, è presente una piccola rampa per l'accesso delle persone portatrici di handicap che non risulta nei titoli edilizi rinvenuti.

**14)PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
 POSSIBILITA' DI SANATORIA VERIFICHI
 L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
 SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL
 TITOLO IN SANATORIA;**



Come indicato al capitolo precedente, sono presenti opere da regolarizzare che in base alla normativa urbanistica vigente al momento risultano sanabili.

In considerazione però delle continue modifiche alle normative in materia, si rimanda, comunque, a futura verifica che sarà da considerarsi a carico dell'assegnatario del bene immobile, con necessario confronto tecnico/normativo da effettuarsi al momento con il Comune di Cesena per la verifica della fattibilità o del diniego, e del costo della sanzione per l'ottenimento della sanatoria edilizia; così come in relazione alla procedura che si potrà attivare si valuterà al momento l'ammontare delle spese tecniche necessarie, anche esse a carico dell'assegnatario dell'immobile.

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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

Nulla si è riscontrato in tal senso.

16)VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA..... OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVERDERA' A PREDISPORRE;

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere



l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione (allegato n. 15).

**17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI
DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE
NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A
CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN
PERIZIA;**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 e come indicato al precedente capitolo si redigerà l'APE.

**18) PROVVEDA, QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI
AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA,
SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO.....;**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, risulta accatastata.

Le planimetrie dell'ufficio al piano rialzato e dei locali di servizio al piano seminterrato (sub 3) non risultano corrispondenti a quanto riscontrato durante il sopralluogo e nelle pratiche edilizie autorizzate. Vi sarebbe la necessità di aggiornare la planimetria catastale ma lo scrivente esperto stimatore, ritiene si debba attendere e procedere con la variazione catastale una volta definito perfettamente la situazione urbanistica (eventuale sanatoria e/o rimessa in pristino) con il Comune di Cesena in quanto la variazione catastale deve essere un'operazione propedeutica e conseguente alla relativa pratica edilizia; non una variazione delle planimetrie catastali fine a se stessa per regolarizzare la situazione presso l'Agenzia delle Entrate. Si resta



comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita per valutazioni diverse e procedere quindi ugualmente con la variazione catastale.

**19)VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI
D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE
PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE**;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

**20)PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI
ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA
DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI NEL CORSO
DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE EVENTUALI SPESE
CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI
.....NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA
ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO
.....;**

20.1)CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto “più probabile valore di mercato” eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e\o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso ad ufficio, delle medesime caratteristiche a quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona residenziale, etc.).



Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà; della struttura portante di tipo intelaiata in calcestruzzo (pilastri e travi) e solai in laterocemento.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "molto basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso ufficio, in zona o in zone similari e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione; tenendo conto ed effettuando una valutazione attenendosi anche degli standards



internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad **€/mq. 1.700,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli standard IVS (allegato n. 16).

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso ufficio, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno raggugliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Raggiunglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 1/3)	/	/	312,00 x 1/3	0,10	10,40
Piano Seminterrato					
Locali di servizio	10,50	4,80	50,40		
	16,20	6,00	97,20		
			34,89		
		Sommano	182,49	0,50	91,24
Piano Rialzato					
Uffici	3,90	1,40	5,46		



	3,80	1,40	5,32		
	11,70	4,70	54,99		
	4,50	3,80:2	8,55		
	(2,00+1,30):2	1,00	1,65		
	2,60	1,80	4,68		
	2,20	1,80:2	1,95		
			93,62		
		Sommano	176,22	1	176,22
Rampa	19,50	2,00	39,00	0,20	7,80
TOTALE PARZIALE					285,66
ARROTONDAM.					0,34
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					286,00

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

Il valore finale di stima *di mercato* che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq. 286,00 x €/mq. 1.700,00 = € **486.200,00**

Valore stimato € 486.200,00

Manutenzione ed uso 2% € - 9.724,00

Riduzione di valore 10% per assenza garanzie € - 48.620,00

Sommano € 427.856,00

Valore a base d'asta € 428.000,00

21) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ



**QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE
DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA' A
PREDISPORRE PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE
L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE,
ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;**

Nel caso di specie risulta pignorata l'intera e piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al sub 3. Non sono state pignorate quote parziali.

**22)EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI
VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO
DELL'IMMOBILE;**

L'ufficio, oggetto di esecuzione è inserita in un fabbricato esclusivamente con destinazione terziaria composto da tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato adibito a servizi(cantine, deposito, archivio, etc.).

L'unità immobiliare in esecuzione è situata al piano terra/rialzato-seminterrato con l'ingresso esclusivo direttamente dal fronte (parete circolare) con una piccola rampa scala che permette l'accesso diretto all'ufficio; diversamente ai locali eseguiti si può accedere anche da una diversa scala esterna posta sul fianco verso viale Carducci che consente di giungere ad un disimpegno e vano scala comune che permette l'accesso agli altri piani dell'intero fabbricato. L'intero edificio presenta una struttura praticamente rettangolare con una porzione a semicerchio che si protende sul fronte principale, questo da terra a cielo; come già evidenziato l'ingresso alle varie unità immobiliari è posto sul fianco del fabbricato, lato viale Carducci,così accedendo alla scala comune si ha la distribuzione ai vari piani.



L'intero fabbricato ha una struttura portante con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e muratura in mattoni avente funzione di tamponamento e divisori, con solai di piano e di copertura in latero-cemento. L'intero fabbricato risulta realizzato sicuramente negli anni 50 del secolo scorso, se non prima, e poi successivamente negli anni ha subito varie modifiche e trasformazioni fino ad arrivare alla situazione attuale. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e per la porzione circolare al piano rialzato, vi è una finitura dell'intonaco a conci orizzontali.

I divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacate e tinteggiate. Vi sono anche pareti attrezzate per la suddivisione interna degli ambienti e queste risultano realizzate con elementi modulari e vetro.

La copertura risulta essere con tetto piano; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di alluminio.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio e vetro-camera.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare eseguita, posta al piano terra/rialzato e seminterrato è individuata con il subalterno 3, per il fatto che occupa l'intera estensione in pianta del fabbricato, ad esclusione del vano scala comune, risulta avere una forma rettangolare regolare con una protuberanza semicircolare sul fronte e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 16,50 x 11,70 con la propaggine sul fronte di circa mq. 47,00 ai quali si devono aggiungere due sporgenze sul retro entrambi con dimensioni di circa ml. 3,80 x 1,70.

Accedendo dall'ingresso esclusivo posto sul fronte dopo aver superato pochi gradini,



si entra direttamente agli uffici del piano terra/rialzato che risultano essere: bussola di ingresso, ampia reception, uffici disposti si può dire a raggiera, wc e archivio come meglio identificabile dalle planimetrie. Al piano seminterrato, destinato a servizi, ci si accede dal vano scala comune e si riscontrano piccolo locale ripostiglio, WC con anti, e tre locali con destinazione cantina a dimensioni diverse.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 188,00 circa per la porzione posta al piano rialzato ad uso ufficio, mentre risulta essere pari a mq. 150,00 circa per la porzione posta al piano seminterrato ad uso magazzino/archivio.

L'altezza dei locali risulta essere pari a ml. 3,60 per gli ufficio al piano rialzato, risulta essere pari a ml. 2,50 per i locali di deposito al piano seminterrato.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del piano seminterrato e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 285,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in gres su tutta la superficie dell'unità immobiliare (piano seminterrato e piano rialzato), le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona servizi (bagni), le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera e tende oscuranti interne in tessuto. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia posta all'interno del vano denominato Centrale Termica comandabile mediante cronotermostato e con la distribuzione del calore che avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio e diffusori aerei inseriti nel controsoffitto.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (ufficio al piano rialzato e servizi al piano seminterrato sub 3), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti



senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dei locali ad uso ufficio e locali di servizio, si valuta congruo il canone annuo come definito nel contratto di locazione pari ad €/anno 80.000,00.

23)PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;

L'ufficio, posto al pian rialzato con i relativi posti al piano seminterrato del fabbricato, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

24)ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

Il codice fiscale delle società esecutata, come riscontrabile nella visura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Forlì, desunto dalla visura Ordinaria Società di Capitale presso la sopraindicata Camera di Commercio e dalla visura catastale, è la seguente:

- _____ C.F. / Partita IVA _____;

25)ACQUISICA 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;

Si è in presenza di una società a responsabilità limitata (persona giuridica) per cui si allega visura camerale (allegato n. 17) che consente, altresì, di attestare l'esatta ragione sociale.

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;

La proprietà dell'immobile esecutato è in capo ad una società a responsabilità limitata (_____) ed i locali sono concessi in locazione ad _____

Non si è in presenza di persone fisiche e/o famiglie per cui non è possibile acquisire i canonici certificati anagrafici.

27)VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' 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;

Nulla risulta.

28)PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....;

Ufficio sito a Cesena in vialeGiosuè Carducci n. 79-81.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a una Società, la vendita sarà da assoggettare ad IVA.

29)FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, si è proceduto il 2 novembre 2023 a richiedere proroga del termine inizialmente concesso ed accolto il 8 novembre 2023 con differimento dell'udienza al 28 maggio 2024 ore 11.30.

30) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY;

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR₂ sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da



ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 18).

31) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTINONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GIUDICE.....;

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, su supporto informatico.

32) NOTE

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



33) ALLEGATI

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 8424/1990);
- 07) Trascrizione (Reg. Part. n. 7511/1994);
- 08) Iscrizione (Reg. Part. n. 1497/2012);
- 09) Trascrizione (Reg. Part. n. 3821/2013);
- 10) Iscrizione (Reg. Part. n. 2162/2015);
- 11) Trascrizione (Reg. Part. n. 14557/2022);
- 12) Contratto d'affitto;
- 13) Vincoli di PUG;
- 14) Planimetria esplicativa difformità;
- 15) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 16) Rapporto valutazione IVS;
- 17) Visura Camerale;
- 18) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 12 dicembre 2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

