

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Esecuzione immobiliare R.G. N° 80/2023

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTO UNICO

C.T.U. Esperto designato: Geom. FABBRI DAVIDE

1 / 25



Il sottoscritto Fabbri Geometra Davide, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°1513, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 03-06-2024 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debito sopralluogo, è in grado di relazionare quanto segue:

1) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.

Il debitore è stato avvisato a mezzo raccomandata, in data 08-07-2024, presso l'indirizzo desunto dalla procedura.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo mail, anche al custode nominato, IVG di Forlì.

Il sopralluogo è regolarmente avvenuto in data 05-09-2024 ore 10,00 in Santa Sofia, via Pietro Mascagni 6, alla presenza del custode nominato e del Signor

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su FABBRICATO PER ESERCIZI SPORTIVI con CORTE ESCLUSIVA
in SANTA SOFIA via Pietro Mascagni 6

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

(ANTECEDENTI LA VARIAZIONE ESEGUITA DAL CTU)

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



PIENA PROPRIETA' 1/1 su

FABBRICATO PER ESERCIZI SPORTIVI

Foglio 18, particella 266 SUB 4

Categoria D/6, rendita catastale € 5.024,00 (PALESTRA, ETC.. PER ESERCIZI SPORTIVI piano T-1) Via Pietro Mascagni 6

Il terreno su cui sorge l'edificio, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Santa Sofia, con i seguenti dati censuari:

Foglio 18, particella 268 ENTE URBANO di mq 1.493

Non è presente il quadro dimostrativo delle parti comuni.

il tutto in capo alla ditta catastale:

PROPRIETA' per 1000/1000

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

(ATTUALI IN SEGUITO ALLA VARIAZIONE ESEGUITA DAL CTU)

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

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

FABBRICATO PER ESERCIZI SPORTIVI

Foglio 18 , particella 266 SUB 5

Categoria D/6, rendita catastale € 5.049,80 (PALESTRA, ETC.. PER ESERCIZI SPORTIVI piano T-1) Via Pietro Mascagni 6

Il terreno su cui sorge l'edificio, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Santa Sofia, con i seguenti dati censuari:

Foglio 18, particella 268 ENTE URBANO di mq 1.493

Non è presente il quadro dimostrativo delle parti comuni.

il tutto in capo alla ditta catastale:

PROPRIETA' per 1000/1000



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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 18-04-2023 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SANTA SOFIA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
18	268	4	D/6		5024

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI SANTA SOFIA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
18	268		E.U.	1493	

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 6302 RG 8947 del 19-05-2023

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SANTA SOFIA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
18	268	4	D/6		5024

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI SANTA SOFIA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
18	268		E.U.	OM	

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli in visura (antecedenti la variazione eseguita dal CTU).



2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un “centro fitness“, elevantesi al piano terra e primo di edificio autonomo in Santa Sofia, via Pietro Mascagni 6.

L'edificio risale alla fine degli anni 90 inizio anni 2000, con struttura in cemento armato in sito, tamponamenti, copertura piana, esternamente rifinito con intonaco tinteggiato, infissi in alluminio preverniciato e vetro camera, cornicioni in cemento a vista etc...

L'edificio si compone di una porzione a due piani e di una più piccola ad unico piano.

L'edificio ha una corte esclusiva con accesso dalla pubblica via a mezzo di cancello; la corte è recintata su tre lati: verso edificio residenziale a sud, verso aree verdi ad est ed ovest, mentre non è recintata a nord verso altro edificio destinato a piscina; si presenta in gran parte pavimentata con betonella autobloccante, ed in minima parte a ghiaia.

La corte viene utilizzata a posti auto sul fronte sud.

CENTRO FITNESS

L'edificio risulta attualmente suddiviso:

PIANO TERRA

Ampio ingresso con vano scale in vista, ed ingresso all'ascensore esterno.

- Alla destra dell'ingresso: palestra con 2 spogliatoi e relativi servizi wc e doccia, ripostiglio con caldaia, zona ufficio, anti e wc.
- Alla sinistra dell'ingresso: zona reception, zona bar con annesso vano ex cucina, disimpegno, spogliatoio con caldaia, anti e wc, porta di uscita sul corridoio/ disimpegno vetrato che si collega alla piscina (in altra proprietà); quindi accesso al corpo più basso composto due vani deposito e servizi igienici.
- Al centro dell'ingresso: scala per accesso al piano primo, con deposito sottoscala, e vano centrale termica con accesso dall'esterno

PIANO PRIMO

- Alla sinistra dello sbarco dal vano scale: ampia sala utilizzata a sala per corsi di ballo, vano ex ambulatorio.
- Alla destra dello sbarco dal vano scale: vani attualmente utilizzati a spogliatoi con servizi igienici.



NB : SI SEGNALE CHE ALLO STATO ATTUALE L'IMMOBILE E' GRAVATO DA SERVITU' DI PASSAGGIO CON AUTOMEZZI E PEDONALE, PER L'ACCESSO DALLA PUBBLICA VIA MASCAGNI, ALLA PISCINA LIMITROFA.

Detta piscina si erige su lotto di terreno (distinto al Foglio 18 p.lla 654 ente urbano di mq 2.895) in proprietà del Comune di Santa Sofia, con diritto di superficie intestato alla

Il lotto su cui eleva la piscina non ha, allo stato attuale, altri accessi da pubbliche vie.

La piscina è stata costruita successivamente all'immobile oggetto della presente.

NON SI RICONTRANO CENNI DI DETTA SERVITU' NELL'ATTO DI PROVENIENZA ALLA SOCIETA' ESECUTATA (atto antecedente la costruzione di entrambe gli edifici: quello oggetto di esecuzione e piscina).

Le finiture interne dell'immobile sono:

Vani interni con pareti intonacate e tinteggiate, soffitti al piano terra intonacati e tinteggiati, ed al piano primo rifiniti con contro-soffitto.

Pavimentazioni in monocottura, rivestimenti ai servizi igienici in monocottura, rivestimento in monocottura alla scala.

Pavimentazione in legno alla grande sala (ballo) del piano primo.

Infissi interni in legno tamburati e laccati . Infissi esterni in alluminio e vetro camera.

Impiantistica: impianto idrico-sanitario con unico contatore; impiantistica elettrica in gran parte sottotraccia ed in parte esterna, asservita da unico contatore; impianto termico diviso in tre distinte porzioni di edificio con altrettante caldaie a gas metano, elementi riscaldanti di diverso tipo: termosifoni in acciaio, ventil-convettori in parte a terra ed in parte a soffitto.

Le condizioni di manutenzione interna dell'edificio sono normali vista l'epoca di realizzo, e tenuto conto delle svariate modifiche d'uso succedutesi.

Le condizioni generali dell'esterno dell'intero edificio sono normali, vista l'epoca di realizzo, e si segnala solamente la necessità di eseguire interventi di manutenzione alle velette in cemento armato dei cornicioni, che in diversi punti risultano sgranate con ferri a vista.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 836 circa.



2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito

vista dell'edificio da immagine satellitare

in rosso il lotto in oggetto

con frecce BLU la servitù per accesso al lotto della piscina



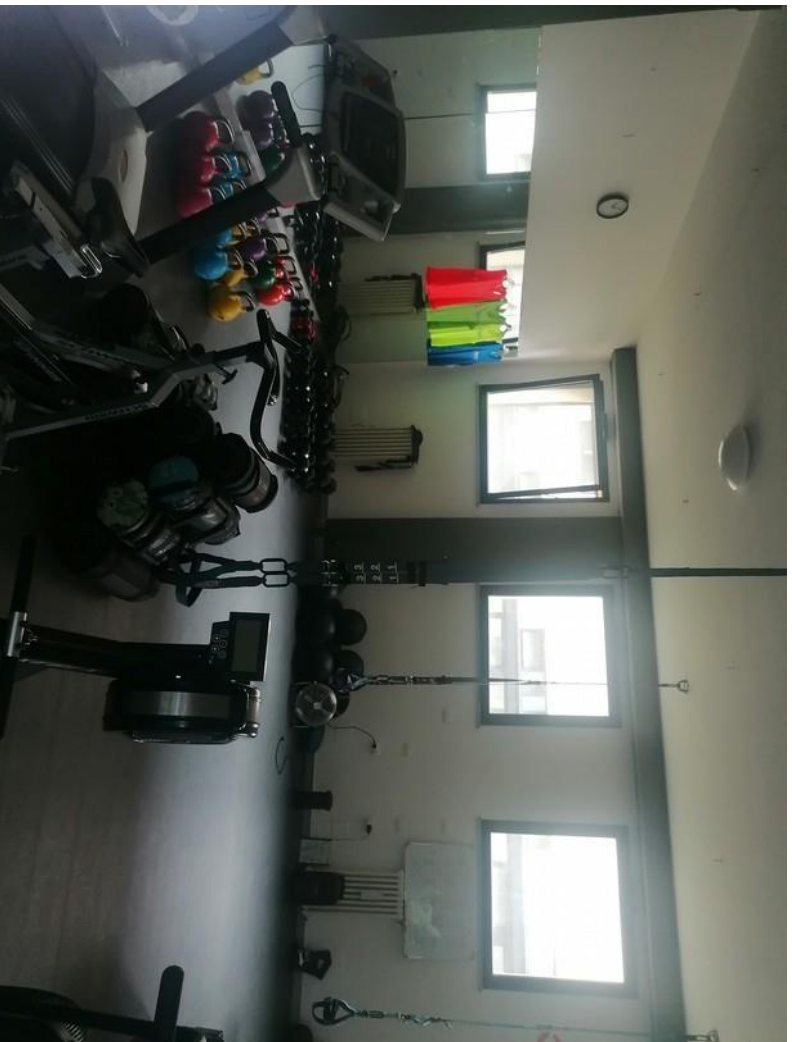
vista edificio da ingresso sulla pubblica via P. Mascagni



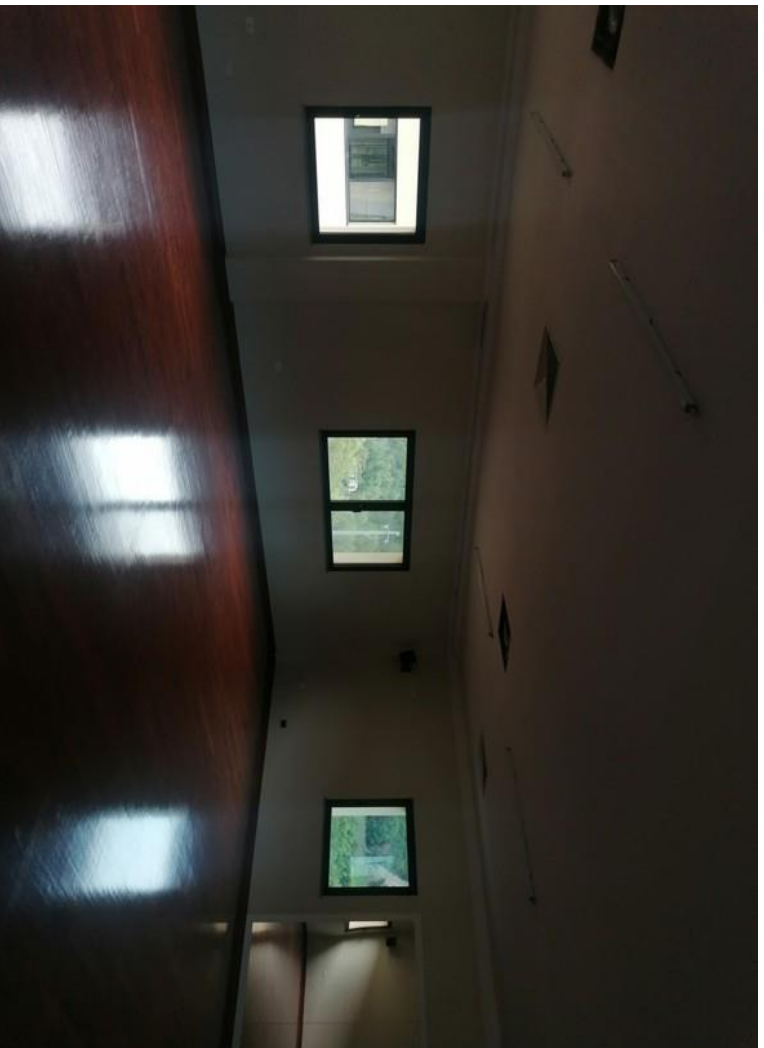
vista ingresso e scale



palestra piano terra



sala piano primo (corsi di ballo)



**3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato, di cui alla presente, risulta:

in proprietà della società eseguita

**per l'intero, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 16-06-1999 repert. 17610,
raccolta 7042, a rogiti Dott.Mario De Simone Notaio in Forlì.**

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

**Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla società eseguita
per l'intero, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA
in data 16-06-1999 repert. 17610, raccolta 7042, a rogiti Dott.Mario De Simone Notaio in Forlì.**

A mezzo di atto, la società eseguita, acquistava dalla società

**l'intera proprietà di fabbricato destinato a capannone
artigianale con il terreno annesso.**

Fabbricato successivamente demolito per la costruzione di quello attualmente esistente.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza citato è già ante ventennio.

Si allega copia del titolo di provenienza alla società eseguita.

**4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI,
NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE
GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.**

**Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2
c.p.c., a firma del Notaio Niccolo' Tiecco, in Perugia data 26-05-2023.**

**L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), e
precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado
di riassumere:**



TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/06/1999 - Registro Particolare 5802 Registro Generale 8219

Pubblico ufficiale DE SIMONE MARIO Repertorio 17610 del 16/06/1999

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA trattasi dell'atto di provenienza alla società esecutata

ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2008 - Registro Particolare 3722 Registro Generale 15189

Pubblico ufficiale DE SIMONE MARIO Repertorio 38471/19034 del 25/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

A FAVORE

CONTRO SOCIETA' ESECUTATA

TRASCRIZIONE del 19-05-2023 Registro Particolare 6302 Registro Generale 8947

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI FORLI' Rep. 11151/2023 del 27-04-2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente, mentre non è presente quadro dimostrativo delle parti comuni

La planimetria è stata aggiornata per via delle modifiche rilevate, di cui in seguito specificato.

6) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

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 E' OCCUPATO...

L'immobile di cui alla presente risulta essere oggetto di CONVENZIONE DI COMODATO GRATUITO datato 10-06-2022, registrato presso Agenzia Entrate in data 16-06-2022 n° 1114



serie III.

In forza del comodato citato, il comodatario risulta essere la

L'immobile risulta quindi occupato da detta Cooperativa.

La durata del comodato è fissata sino al 31-12-2028, con possibilità di recesso a partire dal 01-01-2027 con almeno 6 mesi di preavviso, per ciascuna delle parti.

Nella convenzione viene stabilita la somma di € 4.000,00 annui, che la parte comodataria deve riconoscere alla parte comodante, per rimborso forfettario di spese generali per l'immobile.

Lo scrivente ha eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, riscontrando la presenza del comodato di cui sopra.

8) *PROVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE 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 RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;*

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al presente lotto.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli all'atto di provenienza dell'immobile in oggetto della presente.

NB : IN PARTICOLARE NON SI RILEVANO RIFERIMENTI ALCUNI ALLA SERVITU' DI PASSAGGIO, CON MEZZI E PEDONALE, ESISTENTE DI FATTO, GRAVANTE SUL TERRENO DI CUI ALL'IMMOBILE IN OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ED A FAVORE DEL LIMITROFO IMMOBILE AD USO PISCINA PRESENTE SUL TERRENO CONFINANTE (distinto al Foglio 18 p.lla 654 ente urbano di mq 2.895).



8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui alla presente.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui alla presente.

9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

SI RIBADISCE LA PRESENZA DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO, RICONTRATA IN LOCO, A FAVORE DELLA LIMITROFA PISCINA.

INOLTRE (PER QUANTO RIFERITO) ANCHE LE UTENZE CHE SERVONO LA PISCINA ATTRAVERSANO IL LOTTO IN OGGETTO DELLA PRESENTE (ovviamente non è stato possibile rintracciarne il percorso in loco).

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, .. NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO
L'immobile non risulta in condominio.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA';

Non dovuto trattandosi di immobile urbano.



13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

In seguito alla ricerca presso Comune di Santa Sofia, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue:

L'intero edificio è stato edificato in forza di CONCESSIONE EDILIZIA n° 1234 del 15-09-1999, PER COSTRUZIONE IN AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DA ADIBIRE A CENTRO ESTETICO E PALESTRA, CON RISTRUTTURAZIONE DI QUELLO ESISTENTE.

NB: IN PRECEDENZA ERA STATO DEMOLITO IL CAPANNONE (AUTORIZZ. N° 1087 del 03-06-1999) MANTENENDO UNA PICCOLA PORZIONE, OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE (DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE) CON LA NUOVA CONCESSIONE EDILIZIA n° 1234 del 15-09-1999

- **VARIANTE IN CORSO D'OPERA A CONCESS. EDILIZIA n° 1234/99, IN DATA 13-09-2000**
- **VARIANTE IN CORSO D'OPERA DIA PROT. 10112 DEL 21-09-2000**
- **AGIBILITA' IN DATA 29-11-2000 PROT 12557/2000**

DIA PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA N° 12113 DEL 23-11-2007

DIA PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA N° 8459 DEL 29-07-2008

NB: RIGUARDA L'ESECUZIONE DEL COLLEGAMENTO TRA L'IMMOBILE IN OGGETTO E LA PISCINA LIMITROFA

VARIANTE IN CORSO D'OPERA CON DIA N°10295 DEL 22-09-2008

FINE LAVORI CON SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E DICHIARAZIONE DI CONFROMITA' EDILIZIA IN DATA 23-10-2008 PGN 11430

DIA PGN 11821 DEL 31-10-2008 PER ISTALLAZIONE ASCENSORE



DIA PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA N° 13107 DEL 23-11-2009

CIL PRATICA n° 5653/2016 del 10-12-2016 (presso SUAP) PER INTERVENTI INTERNI

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI.

L'edificio in oggetto della presente si trova in zona definita dal RUE di Santa Sofia “ porzione urbana per funzioni prevalentemente residenziali e servizi , prevalentemente edificate a bassa e media entità densità edilizia. Ambito del territorio consolidato articolo A10 Legge Regionale 20/2000 zona B .

Regolato dall'art 3.12 delle Norme di RUE , che prevede le seguenti destinazioni d'uso:

residenza; residenza collettiva; esercizi commerciali di vicinato; pubblici esercizi; artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese ;artigianato manifatturiero e laboratoriale; artigianato dei servizi agli automezzi; studi professionali e piccoli uffici in genere; terziario; attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo; Attività sanitarie ..Attività ricettive alberghiere...

In sostanza è possibili ipotizzare un intervento di cambio di destinazione d'uso della struttura attuale, nelle destinazioni sopraelencate.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente immobile, sulla base dei progetti allegati agli autorizzativi sopraelencati, ed in particolare sulla base degli elaborati presenti nelle pratiche

- DIA PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA N° 13107 DEL 23-11-2009

- CIL PRATICA n° 5653/2016 del 10-12-2016 (presso SUAP) PER INTERVENTI INTERNI

- DIA PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA N° 8459 DEL 29-07-2008

con VARIANTE IN CORSO D'OPERA CON DIA N°10295 DEL 22-09-2008

ha potuto rilevare quanto segue:

PIANO TERRA

- sono state demolite svariate porzioni di pareti divisorie a creare vano uso palestra



PIANO PRIMO

- sono state demolite svariate porzioni di pareti divisorie a creare spogliatoi più ampi
- sono state demolite ulteriori pareti divisorie a creare unica grande sala utilizzata per corsi di ballo

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHIL'EVETUALE 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 DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHIL SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Le opere non conformi sono quelle sopraelencate.

Per REGOLARIZZARE DETTE OPERE necessita la presentazione di una CILA in sanatoria con identificazione esatta dello stato dei luoghi e delle destinazioni d'uso ed utilizzo.

Il costo stimato per la presentazione della CILA in sanatoria è pari ad €. 4.000,00 comprensivo di oblazione e spese tecniche per la pratica in sanatoria.

Mentre la variazione della mappa del catasto terreni (per inserimento dell'ascensore) e della planimetria catastale urbana, vengono eseguite dallo scrivente CTU, poiché ritenute necessarie per la vendita in asta pubblica.

Altre minime difformità possono essere ricondotte alla tolleranza esecutiva art 19 comma 1 ter della Legge Regionale 23/2004.

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio



e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

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' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare in oggetto, NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Si è pertanto provveduto ad emettere attestato di prestazione energetica, come di seguito riportato: APE 09560-25867-2024 valido sino al 04-11-2034 da cui risulta l'unità in classe C con EP gl,nren 360,46 kwh/m2 anno. Si allega copia della ricerca negativa presso il catasto regionale prestazioni energetiche; certificato APE redatto, mentre l'originale sarà fatto pervenire in cancelleria (all. 9).

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E....NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Il certificato APE era necessario per l'immobile, ed è stato redatto.



18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...

L'immobile in oggetto risultava regolarmente accatastato al CT ed al CEU

Si precisa che la planimetria urbana differiva dallo stato dei luoghi, per le demolizioni di svariate partizioni interne, e per la mancata indicazione (anche in mappa del CT) dell'ascensore esterno.

Lo scrivente ha quindi ritenuto necessario, aggiornare sia la mappa catastale con redazione e presentazione di nuovo tipo mappale, sia la planimetria catastale urbana

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI

Non si rilevano cambi d'uso all'edificio .

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 MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED 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, CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello **COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH)** e della ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni similari, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità**



e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO (struttura sportiva)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona RESIDENZIALE
Tipologia immobiliare	Edificio singolo
Destinazione	Centro sportivo
Tipologia costruttiva	Cemento armato, due piani fuori terra
Dimensioni	Medio grandi
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Società
Acquirenti	Società
Motivo acquisto	Utilizzo ai fini di lucro

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, **MONOPARAMETRICO** in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

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

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24 -03-2012.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare.

SI PRECISA IN PREMESSA CHE RISULTA ALQUANTO DIFFICILE REPERIRE INFORMAZIONI RELATIVE A COMPRAVENDITE DI IMMOBILI SIMILARI PER DESTINAZIONE D'USO ED UTILIZZO , TRATTANDOSI DI MERCATO SPECIFICO E MOLTO LIMITATO .

Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime



eseguite dal sottoscritto, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

Nella presente stima in particolare, le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:

SI PRECISA CHE SONO STATI UTILIZZATI COMPRABILI DI TIPOLOGIA IL PIU' PROSSIMA POSSIBILE A L'IMMOBILE IN OGGETTO : UFFICI , DEPOSITI , STRUTTURE SIMILARI ARTIGIANALI etc..POICHE' NON SI SONO RINVENUTI IMMOBILI DELLA STESSA DESTINAZIONE OGGETTO DI COMPRAVENDITE .

TABELLA COMPARABILI EDIFICI ABITATIVI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO SANTA SOFIA SUP. COMMERCIALE MQ 62 PREZZO RICHIESTO € 50.000	€ 806,00
COMPARABILE B VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE LABORATORIO -NEGOZIO SANTA SOFIA SUP. COMMERCIALE MQ 172 PREZZO RICHIESTO € 175.000 €	€ 1.017,00
COMPARABILE C VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE NEGOZIO-UFFICIO CIVITELLA DI ROMAGNA SUP. COMMERCIALE MQ 70 PREZZO RICHIESTO € 70.000 €	€ 1.000,00
OMI (zona in oggetto) I° semestre 2024 ZONA B1 VALORE DI MERCATO PER UFFICI STATO NORMALE MIN 980 MAX 1350 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 4,3 MAX 6,0 / MQ /MESE VALORE DI MERCATO PER LABORATORI STATO NORMALE MIN 390 MAX 530 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 1,6 MAX 5,1 / MQ /MESE	SI CONSIDERA COME VALORE MEDIO € 812,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 908,75



20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali. CENTRO SPORTIVO

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
PIANO TERRA	427,36	1,00	427,36
PIANO PRIMO	359,41	1,00	359,41
CORTE	1000 circa	0,05	50,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			836,77

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, della posizione in zona residenziale a poca distanza dal centro di Santa Sofia, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità, delle condizioni attuali dell'edificio, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato....

Tenuto conto in particolare della pressoché inesistente richiesta di mercato per edifici con la destinazione a centro sportivo, estetico-palestra...ma anche della possibilità (prevista dalle norme del RUE vigente del Comune di Santa Sofia) di variare l' uso all'interno di un ampio “ ventaglio” di possibili e svariate destinazioni (tra le quali negozi, uffici, laboratori, residenza anche collettiva...) lo scrivente ha ritenuto di cercare comparabili con destinazioni a laboratorio, ad uffici, negozi

Tenuto conto altresì dei costi necessari ad una eventuale trasformazione (certamente più onerosi se si prevede una trasformazione a residenziale, e meno onerosi se si prevede una destinazione laboratorio-negozio-ufficio...).

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'IMMOBILE (in condizioni normali) PARI a

900,00 euro /MQ



20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 0,85
per cui € 900 x 0,85 = 765,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale/mediocre
(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato 0,9
per cui € 765 x 0,9 = 688,50 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 690,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

CENTRO SPORTIVO-FITNESS-PALESTRA a corpo per l'intero (1000/1000) di
prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	836,77	690	577.371,00

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 577.371,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- €/////////
ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- € 4.000,00
OPERE DI RIPRISTINO ----- non presenti
STATO DI POSSESSO ----- ////
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 573.371,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 57.337,10
VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(573.371,00-57.337,10) = ----- € 516.033,90



Valore arrotondato euro 515.000,00 (cinquecentoquindicimila/00).

Valore locativo euro 2.100,00 / mensili (duemilacento/00).

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

L'immobile risulta in piena proprietà alla società esecutata.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un “centro fitness“, elevantesi al piano terra e primo di edificio autonomo in Santa Sofia, via Pietro Mascagni 6, con corte esclusiva ed accesso dalla pubblica via a mezzo di cancello.

Risulta attualmente suddiviso:

PIANO TERRA

Ingresso con vano scale in vista, ed ingresso all'ascensore esterno; palestra con 2 spogliatoi e relativi servizi wc e doccia, ripostiglio con caldaia, zona ufficio, anti e wc.

Zona reception, zona bar con annesso vano ex cucina, disimpegno, spogliatoio con caldaia, anti e wc, porta di uscita sul corridoio/disimpegno vetrato che si collega alla piscina (in altra proprietà); quindi accesso al corpo più basso composto due vani deposito e servizi igienici.

Scala per accesso al piano primo, con deposito sottoscala, e vano centrale termica con accesso dall'esterno

PIANO PRIMO

Ampia sala utilizzata a sala per corsi di ballo, vano ex ambulatorio, vani attualmente utilizzati a spogliatoi con servizi igienici.

NB: SI SEGNALE CHE ALLO STATO ATTUALE L'IMMOBILE E' GRAVATO DA SERVITU' DI PASSAGGIO CON AUTOMEZZI E PEDONALE, PER L'ACCESSO DALLA PUBBLICA VIA MASCAGNI, ALLA PISCINA LIMITROFA .

Le condizioni di manutenzione interna dell'edificio sono normali vista l'epoca di realizzo, e tenuto conto delle svariate modifiche d'uso succedutesi.



Le condizioni generali dell'esterno dell'intero edificio sono normali, vista l'epoca di realizzo, e si segnala solamente la necessità di eseguire interventi di manutenzione.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 836 circa.

Valore arrotondato euro 515.000,00 (cinquecentoquindicimila/00).

Valore locativo euro 2.100,00 / mensili (duemilacento/00).

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI...

Si è ritenuto di creare un unico lotto.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

sede in

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIONon dovuto, trattandosi di società.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATOOVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI

Non dovuto, trattandosi di immobile non residenziale.

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

Non sono state rinvenute cause relative a domande giudiziali.

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



L'immobile oggetto di pignoramento, è intestato a società per cui si tratta di una vendita soggetta ad IVA.

ALLEGATI

Documentazione fotografica

Planimetria

Allegato A

Cesena, il 12-02-2024

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide

