

Tribunale di Forlì

ALL'ILL.MO G.E. DOTT. FABIO SANTORO

PERIZIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari n. 133/2020
Riunita con la Procedura n.16/2021 e Procedura n. 152/2022

BERENICE SPV S.R.L.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX. - IN LIQUIDAZIONE

Accettazione incarico 05/07/2021

Data deposito per via telematica: 12/02/2023



ALLEGATI

- allegato 1:** Copia notifica preliminare e ricevuta di avvenuta consegna;
- allegato 2:** Documentazione catastale;
- allegato 3:** Atto di provenienza;
- allegato 4:** Copia titoli edilizi abilitativi;
- allegato 5:** Documentazione ipotecaria;
- allegato 6:** Interrogazione Agenzia delle Entrate; Contratti di locazione;
- allegato 7:** Copia attestato di prestazione energetica (A.P.E);
- allegato 8:** Certificati anagrafici (rif. .soggetto terzo non esecutato) - Visura Camerale (Esecutata);
- allegato 9:** Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) – rif. Lotto 1 e Lotto 2;
- allegato 10:** Elaborato grafico comparativo delle difformità rilevate rispetto al titolo edilizio.



PREMESSA

In data 26/06/2021, l'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro del Tribunale di Forlì, ha nominato lo scrivente Geom. Lorenzo Onofri, iscritto all'Ordine dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1716, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì al n. 119, Esperto Stimatore (E.S.), nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 133/2020 R.G.Es. già riunita in data 04/05/2021 con la procedura n. R.G.ES 16/2021.

Il sottoscritto ha accettato il mandato in data 05/07/2021.

In data 28/09/2022 è stata riunita alle due citate procedure, la Procedura R.G. n. 152/2022 per la quale è stato accettato l'incarico in data 03/10/2022.

L'incarico richiede il rispetto di adempimenti previsti dalla procedura e la risposta ai seguenti quesiti:

- 1) Provveda ad avvisare, *previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
- 2) identifichi esattamente *i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 3) verifichi *la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;*
- 4) accerti *se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'Esecutato sui beni pignorati;*
- 5) prenda visione ed estraiga copie *delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*
- 6) dica *se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*
- 7) riferisca *sullo stato di possesso degli immobili in capo all'Esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;*
- 8) provveda a verificare, *anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello*



Stato ex D.Lgs. n. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. “Beni Culturali”, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell’acquirente;

- 9) provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
- 10) verifichi quale sia l’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell’immobile, l’esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l’esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
- 11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell’immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;
- 12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l’intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;
- 13) per i fabbricati, verifichi, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l’importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;
- 14) in caso di opere abusive, proceda l’esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 15) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l’esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell’emanazione dei decreti previsti dall’art. 4, comma 1, d.l. n. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l’attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all’applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell’A.P.E. sarà riconosciuto all’esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;
- 17) ove l’immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall’art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato “in parte qua” dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture



stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell’esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

- 18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all’accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad € 3.000,00);
- 19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all’adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all’esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);
- 20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell’acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all’assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);
- 21) nell’ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l’esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull’intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;
- 22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l’immediata percezione di un interesse all’acquisto (es. superficie, destinazione d’uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani ...), indicando anche il valore locativo dell’immobile;
- 23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l’esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
- 24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore Esecutato;
- 25) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore Esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell’estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l’esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 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;



- 27) *verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*
- 28) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*
- 29) *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*
- 30) *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;*
- 31) *Provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE;*
- 32) *Il CDU verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.*

Il sottoscritto Stimatore incaricato, procede allo svolgimento della perizia, rispondendo in maniera puntuale, ai quesiti posti dal Giudice, al fine di reperire e rendere noto, ogni elemento utile alla corretta impostazione della Stima, richiesta per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

1.

Lo scrivente ha provveduto in data 15/10/2021, ad inviare mediante Posta Mail Pec, alla Società esecutata, Notifica della data e luogo d'inizio delle operazioni peritali (**allegato 1**).

Nel contenuto della comunicazione è stato indicato il giorno 04/11/2021, alle ore 15,00, per effettuare il sopralluogo nell'unità immobiliare sita in via Roverella 1 – Cesena, per poi proseguire le ispezioni negli altri immobili oggetto di pignoramento.

Contestualmente lo scrivente ha contattato il Custode Giudiziario incaricato, Dott. Oscare Santi che si è reso disponibile per la data fissata.

In data 10/10/2021, presso il proprio Studio in Viale Gaspare Finali 66 - Cesena, si è dato inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione agli Atti.

I sopralluoghi si sono svolti in più tempi, distintamente per le unità immobiliari site in Cesena, via Roverella civici n. 1 e n. 13, e successivamente, per i fabbricati siti in Loc. Borello di Cesena.

2.

DATI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riportano di seguito, le descrizioni dei Beni Pignorati, così come riportate nell'Atto di Pignoramento del 24/07/2020, Rep. 1491, in atti alla Procedura 133/2020:

- *Piena proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: uffici e studi privati in Comune di Cesena, via Roverella n. 1, censito al NCEU di detto Comune al fg 126, part. 16, sub. 42, categoria A/10, vani 22, piano 1-2;*
- *Piena proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: uffici e studi privati in Comune di Cesena, via Roverella n. 13, censito al NCEU di detto Comune, al fg. 126, part. 16, sub 53, censito al NCEU di detto Comune al foglio 126, part. 16, sub 53, categoria A/10, vani 17, piano S1-T-1-2, immobile graffiato al Gruppo 1;*
- *Piena proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: uffici e studi privati in Comune di Cesena, via Roverella n. 13, censito al NCEU di detto Comune al foglio 126, part. 17, sub 17, categoria A/10, vani 17, piano S1-T-1-2, immobile graffiato al Gruppo 1;*



- *Nuda proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: abitazione di tipo economico in Comune di Cesena, Borello via Linaro, censito al NCEU di detto Comune al foglio 258, part. 306, sub. 6, categoria A/3, vani 12,5, piano S1-T-1;*
- *Nuda Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: stalle, scuderia, rimesse, autorimesse in Comune di Cesena, Borello, via Linaro, censito al NCEU di detto Comune al foglio 258, part. 306, sub 7, categoria C/6, piano S1, mq. 30;*
- *Piena proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: fabbricati per usi speciali commerciali in Comune di Cesena, censito al NCEU di Detto Comune al foglio 258, part. 169, categoria D/8.*

Nella Nota di Trascrizione Reg. Particolare n. 7968 del 12/08/2020, i dati catastali sono indicati correttamente e coerentemente con l'Atto di pignoramento.

Alcune Note di precisazione in merito all'Atto di Pignoramento e Trascrizione.

NOTA 1: da Visura Camerale la società XXXXXXXXXXXXX risulta oggetto di procedura di Liquidazione, data iscrizione 15/02/2018.

NOTA 2: dalla visura catastale del 2022 risulta erroneamente, che il sig. XXXXXXXXXXXXXx e la Società XXXXXXXXXXXXX, sono entrambe intestatarie della nuda proprietà per l'intero, delle unità immobiliari censite al foglio 258 del NCEU, part. 306 sub 6 e 7.

A tale errore si aggiunge il fatto che il sig. XXXXXXXXXXXXXx era già deceduto in data 10/05/2010.

L'Atto di Pignoramento del 26/01/2021, Rep. 168, agli Atti della Procedura Riunita n. 16/2021, aggiunge al procedimento in oggetto, i seguenti immobili:

- *Piena Proprietà per 1/1 della : ente urbano in Comune di Cesena, censito al NCT di detto comune al foglio 258, part. 306, categoria EU;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: corte o resede in Comune di Cesena, censito al NCEU di detto Comune al foglio 258, part. 306, sub5, categoria CO;*
- *Nuda Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: terreno in Comune di Cesena, censito al NCT di detto Comune al foglio 258, part. 646, categoria T;*
- *Nuda Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: ente Urbano in Comune di Cesena, censito al NCT di detto Comune al foglio 258, part. 169, categoria EU;*
- *Nuda Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: terreno in Comune di Cesena, censito al NCT di detto Comune, al foglio 258, part. 647, categoria T;*
- *Nuda Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: terreno in Comune di Cesena, censito al NCT di detto Comune, al foglio 258, part. 648, categoria T;*
- *Nuda Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX: terreno in Comune di Cesena, censito al NCT di detto Comune, al foglio 258, part. 649, categoria T;*

Nella Nota di Trascrizione Reg. Particolare n. 1793 del 15/02/2021, i dati catastali sono indicati coerentemente con l'Atto di pignoramento.

Alcune Note di precisazione in merito all'Atto di Pignoramento e Trascrizione:

NOTA 1: da Visura Camerale la società XXXXXXXXXXXXX risulta oggetto di procedura di Liquidazione, data iscrizione 15/02/2018.

NOTA 2: errata indicazione del diritto sui Terreni distinti al fg. 258, part. 169, 646, 647, 648 e 649, di fatto, la XXXXXXXXXXXXX è titolare del diritto di piena proprietà sin dal 01/04/2009 e non della nuda proprietà, come riportato nei documenti citati (Pignoramento e Trascrizione).

NOTA 3: I terreni/EU distinti al NCT al fg. 258, part. 306 e al NCEU fg 258, part 306, sub5: in conseguenza del decesso dell'usufruttuario (soggetto terzo non esecutato) XXXXXXXXXXXXX,



avvenuta in data 10/05/2010, si è riunita di fatto la nuda proprietà con l'usufrutto e la Società Esecutata è divenuta proprietà per l'intero.

Tuttavia non è stata presentata, alla data di Pignoramento, la relativa voltura presso l'Agenzia del Territorio, pertanto il soggetto terzo risultava fra gli intestati.

L'Atto di Pignoramento del 27/07/2022, Rep. 2801, agli Atti nella Procedura Riunita n. 152/2022, ha per oggetto gli immobili pignorati nella procedura 133/2020 e le quote delle proprietà e/o di altri diritti di competenza alla Società Esecutata, già indicati nella procedura 16/2021, così descritti:

- *Piena proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: abitazione di tipo economico in Comune di Cesena, Borello via Linaro n. 165, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 258, part. 306, sub.6, categoria A/3, vani 12,5, piano S1-T-1;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: stalle, scuderia, rimesse, autorimesse in Comune di Cesena, Borello, via Linaro n. 165, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 258, part.306, sub7, categoria C/6, piano S1, mq. 30;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: ente urbano in Comune di Cesena, censito all'NCT di detto comune al foglio 258, part. 306, categoria EU, are 6, centiare 44;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione:corte o resede in Comune di Cesena, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 258, part.306,sub5, piano T;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: terreno in comune si Cesena, censito all'NCT di detto Comune al foglio 258, part. 646, categoria T;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: ente Urbano in Comune di Cesena, censito all'NCT di detto Comune al foglio 258, part. 169,categoria EU;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: terreno in Comune di Cesena, censito all'NCT di detto Comune, al foglio 258, part. 647, categoria T;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: terreno in Comune di Cesena, censito all'NCT di detto Comune, al foglio 258, part. 648, categoria T;*
- *Piena Proprietà per 1/1 della XXXXXXXXXXXXX in Liquidazione: terreno in Comune di Cesena, censito all'NCT di detto Comune, al foglio 258, part. 649, categoria T;*

L'Atto di Pignoramento, agli Atti della procedura 152/2022, descrive compiutamente alcuni degli immobili e pertinenze, precisandone correttamente i diritti e l'intestazione, oggetto delle procedure riunite n. 133/2020, n. 16/2021.

Si rileva quanto già esposto nella precedente NOTA 3.

Nella Nota di Trascrizione Reg. Particolare n. 10948 del 05/08/2022, i dati catastali sono indicati coerentemente con l'Atto di Pignoramento.

Il compendio immobiliare pignorato, individua unità immobiliari e relative pertinenze distinte catastalmente, per tipologia, localizzazione e destinazione d'uso/urbanistica.

Per facilitare la descrizione e fornire informazioni accorpate in merito ai Lotti di vendita individuati, si procede con la descrizione catastale raggruppando gli immobili per ogni lotto.

Si riportano per esteso i dati risultanti dalle visure catastali, nelle tabelle seguenti:

IMMOBILI GRUPPO 1

Abitazione, autorimessa e corte pertinenziale ubicati in Loc. Borello - Cesena, via Linaro n. 165

NCEU – CESENA - Unità immobiliari – abitazione, autorimessa

Foglio	Particella	Sub	Cat	CI	Cons	piano	Rendita	Ubicazione
258	306	6	A/3	4	12,5 vani	S1-T-1	Euro 1.258,86	Via Linaro 165
258	306	7	C/6	3	30 mq.	S1	Euro 154,94	Via Linaro 165



NOTA 1. XXXXXXXXXXXXXXX, già usufruttuario, è deceduto a Cesena in data 10/05/2010.

NOTA 2. Non risulta volturata in catasto la riunione di Usufrutto con la Nuda Proprietà, già intestata alla Società Esecutata: da visura catastale, compare ancora tra gli intestatari XXXXXXXXXXXXXXX.

(*) a detto soggetto viene attribuito, erroneamente, il diritto di Nuda proprietà anziché l'Usufrutto, come da titolo effettivo derivante da Atto di compravendita del 01/04/2009 - Notaio Paolo Giunchi – Cesena Repertorio n. 162270 (ved. Punto 3 della presente relazione).

Si è provveduto a presentare Voltura presso l'Agenzia delle Entrate, per la riunione dell'usufrutto con la Nuda proprietà.

Non appena disponibile l'esito, si integrerà la documentazione, come allegato alla Perizia.

NCEU – CESENA – pertinenze - corte comune

Foglio	Particella	Sub	Cat	CI	Cons	piano	Rendita	Ubicazione
258	306	5	B.C.N.C.			T		Via Linaro 165

NCT - CESENA

Foglio	Particella	Sub	Qualità	CI	Superficie mq
258	306		Ente Urbano		Mq. 644

Confinanati part 306

NCT – fg. 258		NCEU – fg. 258	INTESTATI
Pubblica via Linaro			
Part. 497	corte		
Part. 2014	Ente urbano	Sub 1, 2, 3	
Part. 308	Ente urbano	Sub 6	
		Sub 28, 29, 30, 31	
		Sub 19	
		Oltre ad altri sub. (abitazioni e autorimesse)	
Part. 169- 648	Ente urbano	*Terreni Oggetto della presente procedura (v. Gruppo 2 e 2a)	

IMMOBILI GRUPPO 2

Fabbricato costruito per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, unitamente al sedime e lotto urbano pertinenziale (E.U.), ubicato in via Linaro civico SNC, Loc. Borello – Cesena.

NCEU – CESENA - Unità immobiliare a destinazione commerciale

Foglio	Particella	Sub	Cat	CI	Cons	piano	Rendita	Ubicazione
258	169		D/8			S1-T-1	Euro 6.579,66	Via Linaro 165 (vedi NOTA)

Intestati Catastali:

XXXXXXXXXXXXXXXX. (CF XXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di Proprietà per 1/1

NCT - CESENA

Foglio	Particella	Sub	Qualità	CI	Superficie mq
258	169		Ente Urbano		Mq. 3841

NOTA: Da consultazione della Cartografia dei numeri civici del Comune di Cesena, emerge che l'accesso all'immobile è privo di propria numerazione civica.



Confinanti part 169

NCT – fg. 258		NCEU – fg. 258		INTESTATI
Pubblica via Linaro				
Part. 2519	Ente urbano	Part 2519		
Part. 217	Terreno			
Part. 163	Ente urbano			
Part. 166	Ente urbano	Part 166		
Part. 2419	Ente urbano	Part 2419, sub 2		
		Part. 2419 sub 3		
Part. 307	Ente urbano	Part. 307, sub 1, 2		
Part. 2403	Ente Urbano	Part. 2403, sub 1		
Part. 2405	Ente urbano			
Part. 497	Corte			
Part. 620	Ente urbano	Part 620, sub 5, 6, 7		
		Part 620, sub 8, 9		
Part. 2014	Ente urbano	Sub 1, 2, 3		
Part. 308	Ente urbano	Sub 6		
		Sub 28, 29, 30 31		
		Sub 19		
		Oltre ad altri sub. (abitazioni e autorimesse)		
Part. 497	Corte			
Part. 306	* Oggetto della presente procedura- ved. Immobili Gruppo 1			
Pubblica via vicolo del Mulino				

IMMOBILI GRUPPO 2a

Terreni, ubicati in via Linaro, Loc. Borello - Cesena

NCT - CESENA

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq	R.D.	R.A.
258	646		Seminativo	3	Mq. 454	Euro 2,93	Euro 2,34
258	647		Seminativo	3	Mq. 26	Euro 0,17	Euro 0,13
258	648		Seminativo arborato	3	Mq. 82	Euro 0,53	Euro 0,42
258	649		Seminativo arborato	3	Mq. 5	Euro 0,03	Euro 0,03

Intestati catastali

XXXXXXXXXXXXXXXX. (CF XXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di Proprietà per 1/1

NOTA 1. Con riferimento ai terreni distinti al fg. 258, part. 646, 647, 648 e 649, si tratta di un'area pavimentata ad uso parcheggio.

Si rimanda alla successiva Descrizione.

Confinanti

NCT – fg. 258		INTESTATI/ Proprietà
Pubblica via Linaro		
Part. 306	Ente urbano	*Immobili Gruppo 1 della presente procedura
Part. 2519	Ente urbano	Bentivegna-Lo Voi
Part. 169	Ente Urbano	*Immobili Gruppo 2 della presente procedura



IMMOBILI GRUPPO 3

Immobile a destinazione Uffici, porzione di fabbricato condominiale, ubicato in via Roverella 1 – Cesena

NCEU – CESENA - Unità immobiliare - Ufficio

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	piano	Rendita	Dati superficie	Ubicazione
126	16	42	A/10	2	22 vani	1-2	Euro 6.249,13	Totale mq. 609 Totale escluse aree scoperte mq. 609	Via Roverella 1

Intestati catastali

XXXXXXXXXXXXXXXX. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di Proprietà per 1/1

NOTA: al piano 2° è presente un locale soppalco, regolarmente rappresentato in planimetria catastale.

NCT - CESENA

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
126	16		Ente Urbano		Mq. 1420

Confinanti

NCEU – fg 126 part 16	INTESTATI
Part comuni	
Sub 20	
Sub 21	
Sub 57	

Sub 17, part 17 graffato con sub 53 part 16	XXXXXXXXXXXXXX	Immobile oggetto della presente procedura (Gruppo 4)
---	----------------	--

IMMOBILI GRUPPO 4

Immobile a destinazione Uffici, porzione di fabbricato condominiale, ubicato in via Roverella 13 – Cesena

NCEU – CESENA - Unità immobiliare - Ufficio

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	piano	Rendita	Dati superficie	Ubicazione
126	16	53	A/10	2	17 vani	S1-T-1-2	Euro 4.828,87	Totale mq. 441 Totale escluse aree scoperte mq. 441	Via Roverella 13

Graffato con

126	17	17							
-----	----	----	--	--	--	--	--	--	--

Intestati catastali

XXXXXXXXXXXXXXXX. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) - Diritto di Proprietà per 1/1

NCT - CESENA

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
126	16		Ente Urbano		Mq. 1420
126	17		Ente Urbano		MQ. 154

Confinanti

NCEU – fg 126, part. 17, sub 17 graffato con part. 16, sub 53	INTESTATI	
Sub 42	XXXXXXXXXXXXXX	Immobile oggetto della presente procedura (Gruppo 3)
Part comuni		
fg 126 part. 17		
Sub 7		
Sub 16		
Oltre ad altri sub.		

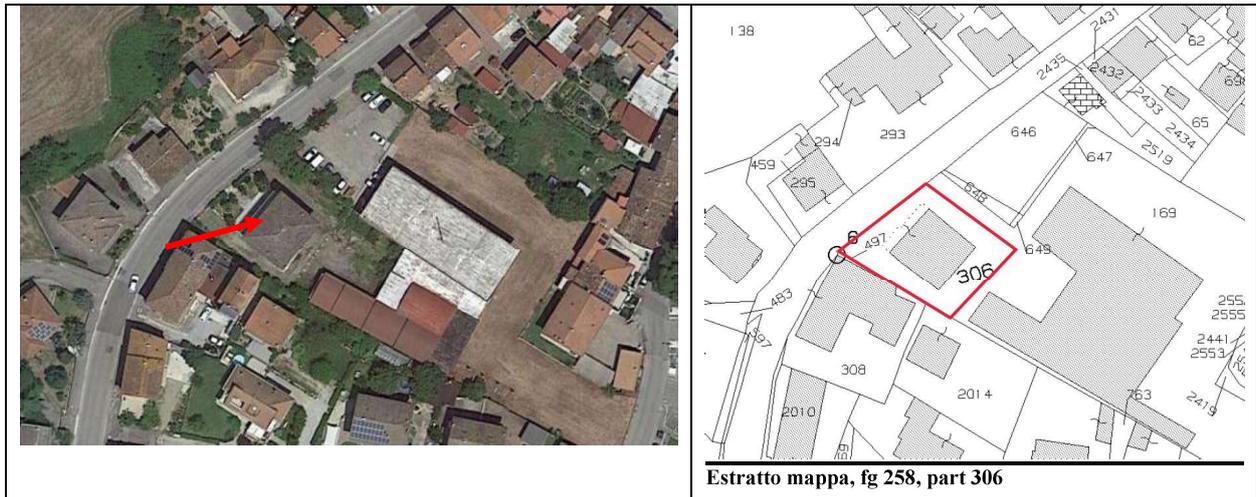


E' stata reperita la documentazione catastale necessaria alle verifiche richieste (**allegato 2**), e precisamente:

- Visure storiche per immobili al Catasto Fabbricati (C.F.);
- Visure storiche per immobili al Catasto Terreni (C.T.);
- Estratti di mappa;
- Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate.

IMMOBILI GRUPPO 1

Descrizione



Il Gruppo 1 di immobili pignorati, consiste in un edificio residenziale unifamiliare di due piani fuoriterra e uno seminterrato, che si erge in posizione isolata su lotto di terreno pertinenziale.

Il tutto è ubicato in via Linaro al civico 165, all'interno del perimetro urbanizzato della località di Borello, frazione di Cesena.

Detta località si trova a 12 km circa da Cesena ed è raggiungibile tramite viabilità veloce con SS 3bis (E45), oppure, in alternativa, tramite Strada provinciale, che collega le località minori intermedie tra Borello e Cesena.

Borello prevede un centro urbano sviluppato ed articolato, con piazze, luoghi di aggregazione, centri commerciali, negozi, uffici, servizi ed edifici scolastici (scuola primaria e secondaria).

Il lotto Urbano su cui si erge l'immobile pignorato, prevede una forma quadrangolare e sul fronte nord-ovest, rivolto alla via Linaro, presenta un accesso pedonale e due carrabili.

Il costruito, è stato edificato in data antecedente il 1967, poi ristrutturato ed ampliato negli'anni 1971/72.

La struttura portante è di tipo misto, con murature di mattoni, solai in latero cemento, cordoli in cemento armato così come i pilastri situati sul fronte strada a sorreggere un terrazzo.

Il paramento esterno dei piani terra e primo, sulla sola facciata principale rivolta verso la strada, è in mattoni faccia a vista, per la rimanente parte è rappresentato da intinaco tinteggiato.

Il lotto è interamente recintato; sul fronte strada è presente un muretto basso con soprastante recinzione metallica, su quello sud-ovest, parte dell'edificio confinante e una rete plastificata, lungo il lato sud est una rete plastificata sorretta da paletti in ferro zincato mentre sul lato nord-set, una recinzione in metallo su muretto in calcestruzzo.

***Nota:** l'ubicazione delle due ultime recinzioni, andrebbe verificata con l'esatta posizione dei confini di particella sulla base del Tipo Mappale del 20/05/1997, depositato al Catasto Terreni (si rimanda al punto 13 della presente relazione).

L'area esterna è a prato incolto, sono presenti marciapiedi perimetrali e pavimentazione nelle aree di accesso pedonale, mentre sono in terra battuta/stabilizzato, le rampe carrabili che conducono verso il retro dell'edificio, ove sono ubicati gli accessi pedonale e carrai ai locali servizio del piano seminterrato.

La finitura/pavimentazione originaria, appare molto deteriorata, denota uno scarso utilizzo ed è, per la maggior superficie, rivestita da verde spontaneo.



Le finiture esterne dell'edificio, sono in stato manutentivo discreto eccetto la parte basamentale, interessata da fenomeni di risalita capillare di umidità dal terreno.

Il piano seminterrato si pone interamente fuori terra sul retro del fabbricato.

I locali ubicati a tale piano, hanno destinazione ad ingresso, ripostigli e cantine.

Le altezze variano da ml 2,20 a ml 2,97 e la superficie calpestabile è di complessi mq. 141,50.

I locali di maggior superficie, sono dotati di finestre, mentre nelle cantine, le aperture esterne presenti, sono state tamponate con muratura.

Detti locali si mostrano con pareti solo parzialmente intonacate, o con intonaco deteriorato; gli ambienti di maggior superficie e l'ingresso sono pavimentati con piastrelle ceramiche mentre le cantine prevedono una gettata di cemento.

Il solaio tra piano seminterrato e piano terra, presenta all'intradosso, voltine in laterizio su travetti in ferro, intonacate solo in alcune porzioni.

In generale tutti i locali al piano seminterrato, sono bisognosi di risanamento (della parte basamentale delle pareti esterne ed interne portanti per presenza di umidità ascendente) e manutenzione.

L'accesso ai locali abitabili è ubicato sul fronte strada ed è preceduto da un portico con pilastri in cemento armato.

Al piano terra la zona giorno prevede una superficie calpestabile di mq. 111,35, ed è composta da un ampio ingresso, che disimpegna il vano scala che conduce al piano primo, i locali cucina e soggiorno, direttamente fra loro collegati, una sala da pranzo collegata con un locale dispensa ed un servizio igienico.

L'altezza interna dei locali è di ml. 3,60 circa.

A salire, dopo la prima rampa di scale, dal pianerottolo si accede ad un terrazzino rivolto verso il retro del fabbricato (sup. mq. 2,15 circa).

Al piano primo, la zona notte è composta da n. 4 stanze da letto ed un disimpegno dal quale si accede all'ampio terrazzo esterno (superficie mq. 35,20), posto sopra il portico di pre-ingresso.

Sono altresì presenti 2 servizi igienici di cui uno allo stesso piano primo ed un secondo al piano ammezzato raggiungibile tramite breve rampa scale a salire.

La superficie complessiva calpestabile della zona notte (compreso bagno wc al piano ammezzato), è di mq. 112,55, l'altezza è di ml 3,50.

Le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, porte interne, allestimenti dei servizi igienici etc), sono presumibilmente coeve all'epoca di ristrutturazione del fabbricato.

Al piano terra sono presenti pavimenti in marmette e ceramiche con decori ora in disuso: al piano primo alcune stanze hanno pavimentazione in mosaico di legno (di tipo ordinario), altre sono rivestite con pavimentazione in pvc simil legno o conservano l'originaria pavimentazione in marmette; la scala ed i pianerottoli di disimpegno hanno rivestimento in marmo.

Tutti i locali abitabili al piano terra e primo sono dotati di aperture finestrate/o porta finestra che garantiscono idonea areazione ed illuminazione.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco, con specchiatura prevalente a vetro singolo.

Le porte interne sono in legno tamburato, essenza mogano o similari.

Lo stato di conservazione è mediocre nei locali abitabili interni al fabbricato, e in alcune porzioni, sono presenti fenomeni di degrado (pavimentazioni, intonaco dei vani sottoscala al piano terra, soffittatura zona cucina piano terra, finiture metalliche interne ed esterne, infissi esterni e sistemi di oscuramento, avvolgibili, deterioramento delle tinteggiature/intonaco interno; sono presenti alcune infiltrazioni visibili sul soffitto sotto al terrazzo del piano primo nel locale dispensa).

Al piano seminterrato, sono presenti criticità e degrado in ampie porzioni di intonaco interno ed esterno, visibili alla quota basamentale del fabbricato a salire per oltre 1,5/2 ml. dalla quota di calpestio; i solai in laterocemento dei locali cantina posizionati in corrispondenza del sovrastante porticato, necessitano di risanamento consolidamento in quanto interessati da fenomeno di degrado per infiltrazione d'acqua piovana.

Internamente risultano bisognosi di ripristino/rinnovamento in particolare i servizi igienici, sia nelle parti intonacate che in quelle rivestite, oltre agli allestimenti a causa di obsolescenza e deterioramento.

L'impianto termico prevede una caldaia murale posizionata nel locale al piano seminterrato e corpi radianti in ghisa (la caldaia risulta sostituita nell'anno 2016).

Per l'impianto termico, idrico sanitario, gas ed elettrico, è documentata la conformità alla normativa vigente nell'anno 2016.





Vista da Via Linaro



Portico pre-ingresso



Locale ingresso e vista vano scale



Rampa carrabile lato sud-est



Porticato di pre-ingresso



Ingresso abitazione



Sala pranzo piano terra



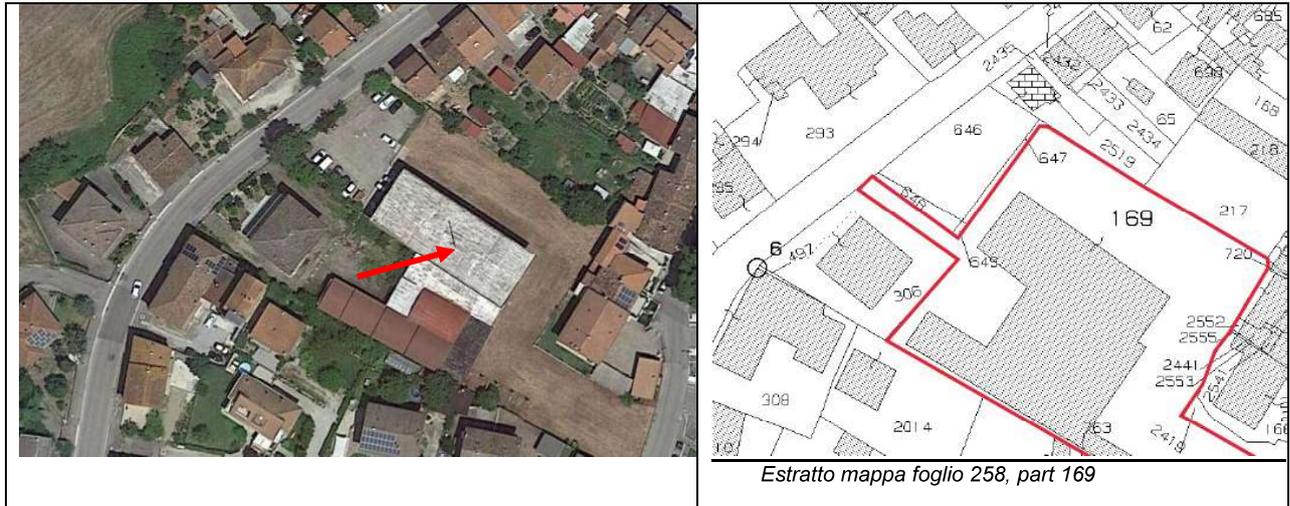
Locale cucina piano terra





IMMOBILI GRUPPO 2

Descrizione



Il Gruppo 2 di immobili pignorati, consiste in più corpi di fabbrica a destinazione artigianale (originariamente un mobilificio), con relativi sedimi oltre ad area scoperta pertinenziale, ubicati in via Linaro, SNC – Loc. Borello di Cesena.

L'edificio che si scorge da via Linaro (il più recente), si dispone in posizione arretrata rispetto alla pubblica strada, con vetrine che affacciano sull'area a parcheggio attestata ai margini della viabilità.

Un cancello in ferro zincato a scorrimento laterale su rotaia, consente l'accesso carrabile all'area pertinenziale.

L'area a parcheggio in menzione, si compone delle particelle catastali descritte nel Gruppo 2a.

L'edificio in oggetto, si erge di due piani fuori terra destinati a sale espositive, ed uno seminterrato ove era ubicato il laboratorio/magazzino.

A tale fabbricato, se ne affiancano altri a costituire un complesso edificato funzionale all'attività di un noto Mobilificio, la cui attività risale al primo dopoguerra per poi cessare ufficialmente il 10/05/2010.

L'area esterna pertinenziale è interamente recintata; verso il fronte parcheggio e delimitata da recinzione in metallo su muretto in calcestruzzo e passo carraio, sugli altri lati, è presente una rete metallica.

Sul lato sud, in confine, è presente una costruzione in origine destinata a deposito, della quale si rilevano ad oggi, solo alcuni pilastri e resti di muratura.

***Nota:** l'esatta posizione dei confini andrebbe verificata sulla base del TIPO MAPPALE del 21/11/1989, depositato presso il Catasto Terreni (si rimanda al punto 13 della presente relazione)

Il lotto pertinenziale si trova in pendenza a scendere, dalla strada e dal parcheggio, verso il retro, lato sud est, con una differenza di quota di un piano, pertanto la porzione del costruito risultante interrata alla quota parcheggio è interamente fuori terra nella parte retrostante, ove sono disposti gli accessi ai locali deposito e laboratorio.

L'area esterna scoperta, è attualmente incolta e denota un pregresso stato di abbandono; la rampa di accesso carrabile è ricoperta da vegetazione, come pure la parte retrostante del lotto rivolta verso via del Molino.

Il corpo di fabbrica di più recente costruzione (anno 1978/1981), si compone di due piani interamente fuori terra ed uno seminterrato, presenta paramento murario in mattoni a vista, struttura portante in cemento armato e copertura piana (l'altezza media interna di ciascun piano è di ml. 3,00).

I rimanenti corpi di fabbrica, che si elevano di un solo piano fuoriterza, risalgono agli anni 1958, ampliati nel 1963, con accessi sui lati est e nord-ovest; sono in muratura portante con solai in ferro e copertura voltata a botte, finitura esterna intonacata (altezza media interna di piano da ml. 3,00 a ml. 4,00).

Sul retro è presente la sola struttura (pilastri in cemento armato e travi in ferro) di un corpo di fabbrica autorizzato ed accatastato come deposito, costruito in confine con altro lotto e attualmente privo di copertura e tamponamenti perimetrali.



Gli ambienti interni sono in genere bene illuminati da ampie finestre, sia al piano terra che al piano primo.

Il piano seminterrato è dotato di finestre sui lati liberi in affaccio sull'area pertinenziale.

Stato di manutenzione

In diversi locali sono presenti fenomeni di degrado degli intonaci dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura o di risalita di umidità dal terreno (parte basamentale interna ed esterna).

Fenomeni di risalita capillare di umidità dal terreno sono evidenti anche nelle pavimentazioni interne dei locali del piano seminterrato, eseguite in cemento liscio.

Internamente si rilevano diffusi deterioramenti della pavimentazione e delle murature in particolare nei depositi collocati sul retro del complesso costruito.

Stato d'uso

Tutti i locali sono privi di attrezzature e arredi e non sono utilizzati.

Si riassumono, nella seguente tabella le superfici interne ed esterne degli immobili pignorati, al lordo delle murature:

FG. 258 PART 169 FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERRENO PERTINENZIALE		MQ.	3.841,00
	AREA SCOPERTA	MQ.	2.497,04
	destinazione funzionale edilizia		mq.
piano terra	SALA ESPOSITIVA		499,50
piano primo	LABORATORIO ARTIGIANALE		499,50
	BALCONI		59,40
piano seminterrato	DEPOSITO 6	parte fuori terra	499,50
piano interrato	RIPOSTIGLIO	parte interrata	60,75
piano seminterrato	DEPOSITO 5	parte fuori terra	168,08
piano seminterrato	DEPOSITO 2	parte fuori terra	207,50
piano seminterrato	SOPPALCO DEPOSITO 2	parte fuori terra	100,43
piano seminterrato	LABORATORIO ARTIGIANALE	parte fuori terra	98,60
piano seminterrato	DEPOSITO 4 (<u>presente solo struttura ammalorata</u>)	parte fuori terra	89,00
piano seminterrato	SALA ESPOSITIVA /ufficio	parte fuori terra	271,40
piano seminterrato	disimpegno/servizi igienici	parte fuori terra	9,90
TOTALE SUPERFICI			2.504,15



	
<p>Vista lato Nord-est, corpo principale a 3 piani</p>	<p>Ingresso – vetrine zona espositiva</p>
	
<p>Capannoni secondari in muratura</p>	<p>Viale d'accesso ai capannoni in cui si svolgeva la produzione</p>
	
<p>Piano seminterrato dell'edificio espositivo utilizzato a magazzino</p>	<p>Piano seminterrato, si notano le tracce di risalita capillare d'acqua dal sottofondo</p>
	
<p>Vista dello stesso piano seminterrato</p>	<p>Locale ufficio con tracce di umidità</p>



	
<p>Ingresso ai capannoni in cui si eseguiva la produzione dei mobili</p>	<p>Vista di altro ingresso agli stessi capannoni in cui si producevano i mobili</p>
	
<p>Particolare di un ingresso con vegetazione infestante</p>	<p>Resti della tettoia utilizzata a deposito</p>
	
<p>Particolare di una finestra</p>	<p>Vista dell'area pertinenziale</p>
	
<p>Capannone in cui si svolgeva la produzione dei mobili o utilizzato a magazzino</p>	<p>Vista sud-est del capannone espositivo e di quelli in cui si svolgeva la produzione</p>



IMMOBILI GRUPPO 2a

Descrizione

Area pavimentata in asfalto bituminoso ad uso parcheggio, recintata sui lati e con accesso diretto dalla pubblica via Linaro, attualmente privo di delimitazione/cancello.

La recinzione verso la strada è costituita da un basamento in muratura e sovrastante inferriata metallica.

Dall'area parcheggio si accede alla proprietà confinante distinta al fg. 258, part. 169 (immobili descritti nel Gruppo 2), tramite ampio cancello carrabile e agl'ex locali espositivi, le cui vetrine sono precedute da un ampio marciapiede.



Estratto mappa foglio 258, part 646,647,648,649



vista area parcheggio, da via Linaro



Le attuali particelle catastali 646 e 647 derivano dal Frazionamento, in atti dal 14/03/1986 (n. 9683) per variazione della superficie della particella 169, qualità Seminativo di classe 03, Superficie 1.940 mq.

Le attuali particelle 648 e 649 derivano dal Frazionamento in atti dal 14/03/1986 (n. 9683) per variazione della superficie della particella 170 (soppressa), qualità Seminativo Arborato di classe 03, Superficie 2.616 mq.

***Nota:** L'esatta posizione dei confini attualmente materializzati andrebbe verificata in base alle risultanze catastali (frazionamenti, depositati presso il Catasto Terreni), si rimanda al punto 13 della presente relazione.



IMMOBILI GRUPPO 3

Descrizione

Unità immobiliari ad uso ufficio/terziario collocati in un edificio sito nel centro storico di Cesena, in angolo tra Corso Sozzi e via Roverella, con accesso da quest'ultima al civico n. 1.

L'edificio risulta costituito in Condominio (denominato "Palazzo Rognoni"), del quale fanno parte gli immobili distinti al NCEU- fg. 126, part 16, 17 e 18.

Alcune porzioni originarie risalgono alla metà del 1500; si ha notizia di ristrutturazioni e rifacimenti della facciata dell'edificio avvenute nel 1914, con completamento del balcone e "modernizzazione" della facciata in stile classico (notizia tratta dal giornale dell'epoca – Il Cittadino – 02/08/1914).

Il fabbricato si erge di tre piani fuoriterza, con la presenza di porzione a soppalco ricavato al piano secondo/sottotetto e un piano interrato (non pertinente l'immobile pignorato).

La struttura portante dell'edificio è in muratura, la struttura dei solai si presume, in parte, lignea, così come il solaio di copertura con pianellato in tavelle di laterizio e copertura in coppi.

Il piano terra del fabbricato è occupato da locali commerciali (negozi), con vetrine ed accessi diretti dalla pubblica via, mentre ai piani primo e secondo si dispongono locali ad uso uffici.

Dal civico n. 1 di via Roverella, si accede ad un corridoio che conduce al vano scala comune; l'ingresso alla prima porzione di uffici oggetto di pignoramento, è situata al piano primo.

Il pianerottolo principale distribuisce altre due unità immobiliari ad uso ufficio, estranee alla presente procedura, mentre un secondo corridoio interno, distribuisce tre vani ad uso ufficio.

Detti locali pignorati, sono aerati ed illuminati da finestre in affaccio su un chiostro/cortile interno.

L'altezza media interna dei locali è di ml. 3,45.

Il corridoio distributivo situato al piano primo, conduce ad una apertura priva di infisso, preceduta da una breve rampa di quattro alzate, che consente l'accesso diretto agli uffici descritti nel Gruppo 4, anch'essi oggetto di pignoramento.

Tramite il vano scale comune, si giunge agli uffici dello stesso cespite pignorato (gruppo 3), situati al piano secondo; l'ingresso prevede un portone con infisso vetrato.

Al secondo piano sono presenti n. 17 locali ad uso ufficio, con superfici differenti, ricavati anche suddividendo gli ambienti di maggiore estensione con pareti arredo/contenitori, attrezzati a tutta altezza.

Detti locali, sono tutti illuminati ed areati; n. 9 stanze perimetrali si affacciano direttamente su via Roverella e su Corso Gastone Sozzi; n. 8 uffici si affacciano su un cortile interno.

Tramite il corridoio distributivo è possibile accedere, salendo 2 gradini, ad una apertura priva di infisso che immette direttamente nel corridoio distributivo degli immobili descritti nel Gruppo 4.

L'altezza media prevalente è di ml. 3,00 nei locali che si affacciano verso strada.

Sono presenti locali a doppio volume con altezza di ml. 3,90 circa, ed un locale in affaccio su un cortile interno, dotato di soppalco con aggetto sul locale sottostante.

L'altezza massima del locale soppalco è di ml. 2,30, quella minima è di ml. 1,67, illuminato con lucernai in falda.

Non sono presenti servizi igienici.

Attualmente gli uffici sono in disuso e non occupati.

I locali si presentano in stato di abbandono; sono presenti arredi e materiale documentale cartaceo in significativa quantità, di proprietà dei precedenti affittuari/occupanti l'immobile.

Le finiture, gli intonaci, gli infissi interni ed esterni (prevalentemente privi di vetrocamera), le controsoffittature e le pavimentazioni in ceramica, necessitano di manutenzione sostanziale con rinnovamenti e sostituzioni.

L'impianto termico è di tipo autonomo con caldaie murali una delle quali posizionata nel locale centrale termica situato al piano primo (comune al condominio); corpi scaldanti costituiti da radiatori prevalentemente in ghisa, in scadente stato di manutenzione.

Sono presenti, in alcuni locali, split per la climatizzazione; le unità esterne sono collocate nel balcone adiacente la centrale termica comune.

Al piano primo è presente un impianto di climatizzazione canalizzato, con bocchette di immissione in alcuni locali.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno, con canaline a vista.

Sarà a cura del futuro acquirente la verifica della rispondenza degli attuali impianti alla normativa vigente, comprensiva delle necessarie opere di adeguamento.



Tabella di riepilogo delle superfici, al lordo dei muri

piani	destinazione funzionale edilizia	
		mq.
piano primo	UFFICI	98,16
	Balcone	2,25
piano secondo	UFFICI	448,74
	Soppalco	46,24
	ripostiglio/ex C.T.	1,50
	Veranda	4,30

Nota: l'immobile ha diritti in quota millesimale di 907,13/1000 (come risulta da TAB A5 - calcoli millesimali) sul corridoio comune e sul locale C.T. comune (ad oggi dismesso) al P. 1°

piano primo	Corridoio	27,00
	Centrale Termica comune (dismessa)	2,25



Ingresso e scala comune interna
Locali al piano primo





Locali al piano secondo





IMMOBILI GRUPPO 4

Descrizione

Unità immobiliare ad uso ufficio/terziario, collocata nello stesso edificio sopradescritto (centro storico di Cesena), con accesso da via Roverella al civico n. 13.

Gli uffici hanno ingresso indipendente con proprio cortile interno, alcuni locali al piano primo e secondo si affacciano anche sul cortile interno dell'edificio confinante (da NCEU distinto catastalmente alla particella 16), tuttavia ad oggi, l'edificio risulta costituito in Condominio (denominato "Palazzo Rognoni"), del quale fanno parte le particelle distinte al fg. 126, part 16, 17 e 18.

Il fabbricato si erge di tre piani fuori terra ed uno interrato, ha struttura portante in muratura e, presumibilmente, solai con struttura portante lignea; la copertura è a falde con lattoneria in rame.

La facciata esterna è intonacata ma non tinteggiata; le finiture necessitano di risanamento/manutenzione sostanziale, pochè presentano in più porzioni, fenomeni di degrado (in particolare nei cornicioni e parte basamentale), così come per le facciate esposte sul cortile interno.

Il corpo scale distributivo verticale, disimpegna unicamente l'immobile attualmente distinto al foglio 126, particella 16, sub 53, graffato con particella 17, sub 17, con distinti ingressi per i locali al piano primo, al piano secondo ed alle cantine situate al piano interrato.

Al piano primo si sviluppano n. 7 locali ad uso ufficio, di cui uno ricavato dalla suddivisione in due parti tramite parete tramezzo divisorio, distribuiti tramite un disimpegno centrale.

N. 5 locali si affacciano con finestre su via Roverella, mentre i rimanenti 2 locali ed un vano ad uso ripostiglio, sono illuminati e aerati con aperture in affaccio su cortile interno, come pure n. 1 servizio igienico costituito da locale bagno-wc.

L'altezza media interna dei locali è di ml 3,00.

Il disimpegno/corridoio distributivo è collegato direttamente, tramite un'apertura priva di infisso, con i locali descritti al Gruppo 3 della presente relazione.



E' presente un servizio igienico direttamente accessibile da un disimpegno.

L'altezza media interna dei locali è di ml 3,00.

Dal pianerottolo scale si accede al piano secondo composto da n. 7 locali ad uso ufficio distribuiti da un corridoio centrale, di cui n. 5 in affaccio su via Roverella, uno dei quali ricavato tramite suddivisione in 2 ambienti tramite parete divisoria/tramezzo; i rimanenti 2 uffici hanno aperture rivolte verso i cortili interni, uno di questi è dotato di piccolo balcone accessibile da una porta finestra.

L'altezza media interna dei locali è di ml 2,75.

Il disimpegno/corridoio distributivo è collegato direttamente, tramite un'apertura priva di infisso, con i locali descritti al Gruppo 3 della presente relazione.

I locali sono attualmente in disuso/non occupati e sono presenti arredi, attrezzature da ufficio dismesse, oltre a materiale cartaceo e residui di archivio.

Lo stato di manutenzione è scadente, in alcune soffittature si notano fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana e perdite dall'impianto idrico/termico.

Le finiture sono di tipo ordinario, le pavimentazioni sono prevalentemente rivestite con materiale in pvc effetto legno; gli infissi interni sono in legno ed esterni con telaio ed ante in legno di colore laccato beige, privi di vetrocamera e con sistema oscurante ad avvolgibile in legno.

Gli intonaci versano, in più porzioni, in condizioni di degrado sia all'interno dei locali che all'esterno in corrispondenza del terrazzo al piano primo e nelle parti basamentali visibili dalla chiostрина interna.

L'impianto termico è di tipo autonomo con generatori a metano, la caldaia murale, posizionata in ciascun piano, con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa, si presentano in scadente stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte ad installazione esterna, con canaline a vista.

L'immobile necessita di sostanziali opere di risanamento per rispondere alle esigenze connesse all'uso per il quale è destinato.

Sarà a cura del futuro acquirente la verifica della rispondenza degli attuali impianti alla normativa vigente, comprensiva delle necessarie opere di adeguamento.

I solai di copertura e le parti basamentali dell'edificio dovranno essere oggetto di attenta verifica, anche delle parti strutturali, attualmente non accertate poiché la verifica comporta apposita ed approfondita indagine tecnica.

Alle cantine si accede da scala interna, comunicante con l'androne d'ingresso.

La scala in muratura è in pessimo stato di manutenzione con porzioni di gradini in mattone pieno, mancanti.

I locali hanno soffittura a botte, in muratura di mattoni pieni, così come le pareti hanno paramento murario in mattoni pieni privi d'intonaco.

L'altezza interna è di circa 2,10 ml. allo spiccatto dei muri e di ml 2,50 al colmo delle volte a botte.

La pavimentazione è in terra battuta con accumuli di materiali di risulta.

I divisori / tramezzi in laterizio, hanno altezza circa 1,80 ml.

Lo stato in cui versano i locali cantina, è di prolungato abbandono.

Tabella di riepilogo delle superfici, al lordo dei muri

piani	destinazione funzionale edilizia	Superfici al lordo dei muri
		mq.
piano interrato	CANTINE	90,95
piano terra	ANRONE E VANO SCALE	38,67
	CORTE INTERNA AD USO PRIVATO	19,50
piano primo	UFFICI	160,00
	BALCONE	7,22
piano secondo	UFFICI	163,00







3.

IMMOBILI GRUPPO 1

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietaria eseguita tramite:

Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Paolo Giunchi – Cesena, Rep. n. 162270/57346 del 01/04/2009, Trascritto a Forlì in data 28/04/2009 - Registro Particolare 4660 Registro Generale 7939.

In sintesi:

Il venditore, "XXXXXXXXXXXXXXXX, riservando per sé l'usufrutto generale, vende alla XXXXXXXXXXXXXXX che, come rappresentata, accetta ed acquista: diritti pari alla nuda proprietà sulla casa di civile abitazione sita in Comune di Cesena, Borello, via Linaro distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune - Sezione di Cesena, al foglio 258, con le particelle:

306/sub. 6, piano S.1-T.-1, Categoria A/3, classe 4, vani 12,5 (dodici virgola cinque), rendita catastale Euro 1.258,86;

306/sub. 7, piano S.1, Categoria C/6, classe 3, metri quadri 30 (trenta), rendita catastale Euro 154,94;

306/sub. 5 - corte non censibile comune ai sub. 6 e 7;

col terreno su cui insiste ed annesso, avente natura pertinenziale, come le parti dichiarano, in Catasto foglio 258, particella 306 di metri quadrati 654 (seicentocinquantaquattro) - ente urbano".

Prezzo dichiarato: € 340.000,00.

Storia ventennale catastale desunta da visure

NCT-Cesena - fg. 258, part. 306

- Dal 20/06/2012 - Foglio 258 Particella 306 ente urbano di superficie mq. 644, in seguito a Frazionamento del 02/10/1971 Pratica n. FO0107544 in atti dal 20/06/2012 T.F. N. 196/71 (n. 196.1/1971) – Annotazione: in seguito al frazionamento si crea la part. 497, fg 258 di mq. 10, (attualmente di proprietà del Comune di Cesena).

- dal 11/04/2002 al 20/06/2012 – Foglio 258 Particella 306, ente urbano di superficie mq. 654, in seguito a Tipo Mappale del 20/05/1997 Pratica n. 70070 in atti dal 11/04/2002 APPR. 2108/02 (n. 6164.1/1997);

- dall'impianto (02/09/1975) al 11/04/2002 - Foglio 258 Particella 306, mq. 654, Qualità: Fu D Accert.

Dall'impianto al 20/05/1997 Intestato a XXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto di proprietà di 1/1.

NCEU – Cesena- fg 258 part 306-sub 5

- dal 11/10/2011 - Foglio 258 Particella 306 Subalterno 5 Variazione Toponomastica del 11/10/2011 Pratica n. FO0261621 in atti dal 11/10/2011 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 129820.1/2011);

- dal 09/12/1997 Foglio 258 Particella 306 Subalterno 5 - si costituisce il Bene Comune Non Censibile – in seguito a VARIAZIONE del 09/12/1997 in atti dal 09/12/1997 FUSIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. A01333.1/1997); con rif. alla part. 306, sono stati soppressi gli immobili distinti al fg. 258, part 306, sub 1, 2, 3 e 4.

NCEU – Cesena- fg 258 part 306- sub 6

- dal 11/10/2011 Foglio 258 Particella 306 Subalterno 6 in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2011 Pratica n. FO0261622 in atti dal 11/10/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 129821.1/2011)



- dal 01/04/2009 XXXXXXXXXXXXXXXX RISULTA INTESTATARIO DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' PER 1/1 (*VEDI NOTA) e XXXXXXXXXXXXXXXX. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) risulta proprietario per il diritto di nuda proprietà per 1/1 in seguito all'Atto del 01/04/2009 Pubblico ufficiale GIUNCHI PAOLO Sede CESENA (FC) Repertorio n. 162270 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4660.1/2009 Reparto PI di FORLI' in atti dal 28/04/2009.

***NOTA:** errata attribuzione del diritto, trattasi di Diritto di usufrutto, come risulta nell'Atto citato.

- dal 24/01/2000 Foglio 258 Particella 306 Subalterno 6, Rendita Euro 1.258,86, Rendita Lire 2.437.500, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 12,5 vani in seguito a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2000 Pratica n. 12423 in atti dal 24/01/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 448.1/2000). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati.

Intestati

XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) risulta intestatario per il DIRITTO DI PROPRIETA' per 1/1 dal 01/12/1996 al 01/04/2009 in seguito a DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/12/1996 - UR Sede CESENA (FC) Registrazione Volume 643 n. 45 registrato in data 28/08/1997 - SUCC. DI XXXXXXXXXXXXXXXX Voltura n. 9494.1/1997 - Pratica n. 115159 in atti dal 29/05/2001.

- dal 09/12/1997 al 24/01/2000 Foglio 258 Particella 306, Subalterno 6, Rendita: Lire 2.437.500, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 12,5 vani in seguito a VARIAZIONE del 09/12/1997 in atti dal 09/12/1997 FUSIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. A01333.1/1997) – annotazione: classamento e rendita proposti.

Intestati:

*XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) risulta intestataria dal 09/12/1997 al 01/12/1996.

NCEU – Cesena- fg 258 part 306- sub 7.

- dal 11/10/2011 Foglio 258 Particella 306 Subalterno 7 in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2011 Pratica n. FO0261623 in atti dal 11/10/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 129822.1/2011).

- dal 01/04/2009 XXXXXXXXXXXXXXXX RISULTA INTESTATARIO DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' PER 1/1 (*VEDI NOTA) e XXXXXXXXXXXXXXXX. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) risulta proprietario per il diritto di nuda proprietà per 1/1 in seguito all'Atto del 01/04/2009 Pubblico ufficiale GIUNCHI PAOLO Sede CESENA (FC) Repertorio n. 162270 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4660.1/2009 Reparto PI di FORLI' in atti dal 28/04/2009.

***NOTA:** errata attribuzione del diritto, trattasi di Diritto di usufrutto, come risulta nell'Atto citato.

- dal 24/01/2000 Foglio 258 Particella 306 Subalterno 7, Rendita: Euro 154,94, Rendita: Lire 300.000 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 30 mq. in seguito a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2000 Pratica n. 12423 in atti dal 24/01/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 448.1/2000). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati.

Intestati

dal 01/04/2009 XXXXXXXXXXXXXXXX RISULTA INTESTATARIO DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' PER 1/1 (*VEDI NOTA) e XXXXXXXXXXXXXXXX. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) risulta proprietario per il diritto di nuda proprietà per 1/1 in seguito all' Atto del 01/04/2009 Pubblico ufficiale GIUNCHI PAOLO Sede CESENA (FC) Repertorio n. 162270 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4660.1/2009 Reparto PI di FORLI' in atti dal 28/04/2009.

- dal 09/12/1997 al 24/01/2000 Foglio 258 Particella 306 Subalterno 7, piano S1, Rendita: Lire 300.000



Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 30 mq. in seguito a VARIAZIONE del 09/12/1997 in atti dal 09/12/1997 FUSIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. A01333.1/1997) – annotazione: classamento e rendita proposti.

Intestati:

*XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXX) risulta intestataria dal 09/12/1997 al 01/12/1996.

IMMOBILI GRUPPO 2 e 2a

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietaria eseguita tramite:

Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Paolo Giunchi – Cesena, Rep. n. 162271/57347 del 01/04/2009, Trascritto a Forlì in data 28/04/2009 - Registro Particolare 4661 Registro Generale 7940.

In sintesi:

"XXXXXXXXXXXXXXXX vende alla "XXXXXXXXXXXXXXXX" che, come rappresentata, accetta ed acquista: capannone artigianale sito in Comune di Cesena, Borello, via Linaro, distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune - Sezione di Cesena, al foglio 258, particella 169, piano S.1-T.-1, Categoria D/8, rendita catastale Euro 6.579,66; col terreno su cui insiste ed annesso, avente natura pertinenziale, come le parti dichiarano, in Catasto foglio 258, particelle 169 - ente urbano, 646, 647, 648 e 649 di complessivi metri quadri 4.408 (quattromilaquattrocentootto) reddito dominicale Euro 3,66, reddito agrario Euro 2,92".

Prezzo dichiarato: € 720.000,00.

IMMOBILI GRUPPO 3 E GRUPPO 4

Gli immobili sono pervenuti alla attuale proprietaria eseguita tramite:

Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Paolo Giunchi – Cesena, Rep. n. 171105/63193 del 27/06/2012, Trascritto a Forlì in data 13/07/2012 - Registro Particolare 7445 Registro Generale 10941.

In sintesi:

"La "XXXXXXXXXXXXXXXX" vende alla "XXXXXXXXXXXXXXXX", accetta ed acquista: le unità immobiliari ad uso uffici facenti parte di un fabbricato urbano sito in Comune di Cesena, via Roverella n. 1 e 13, distinte al Catasto dei Fabbricati di detto Comune - Sezione di Cesena, al foglio 126 con le particelle: 16/sub. 42, piano T.-1-2-3, Categoria A/10, classe 2, vani 22 (ventidue), rendita catastale Euro 6.249,13; 16/sub. 53 - 17/sub.17 (graffate), piano S.-T.-1-2, Categoria A/10, classe 2, vani 17 (diciassette), rendita catastale Euro 4.828,87.

Prezzo dichiarato: € 1.600.000,00

Si rimanda ai Certificati Notarili agli Atti delle Procedure Riunite, per la ricostruzione della Storia Ipotecaria degli Immobili pignorati.

4.

Per il compendio di tutti gli immobili pignorati, risulta prodotta agli Atti la Certificazione Notarile.

Si è provveduto ad eseguire la ricerca e la verifica delle formalità pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì aggiornata alla data del 19/01/2023, in capo alla società Esecutata ed al soggetto Terzo non eseguito.

Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già riportate nelle Certificazioni Notarili agli Atti delle procedure riunite N. R.G. Es. 133/2020; N. R.G. Es 16/2021; N. R.G. Es 152/2022, alle quali si rimanda per la specifica descrizione.

5.

Sono state estratte copie delle planimetrie sia urbanistiche che catastali (in allegato 2 alla presente perizia).



6.

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7.

Stato di possesso degli immobili, occupazione da parte di terzi.

IMMOBILI GRUPPO 1

Da ultimo sopralluogo, effettuato in data 24/01/2023, l'immobile non appare occupato.

Nei precedenti sopralluoghi effettuati, risultavano residenti più soggetti, ospiti della [REDACTED], che gestiva l'immobile in qualità di locataria del contratto di affitto.

Da indagine svolta presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Cesena in data 28/10/2021, risultavano infatti residenti nell'immobile n. 18 persone.

Da indagine svolta presso la locale Agenzia delle Entrate:

- risulta registrato un contratto di locazione in data 30/08/2016 al n. 4050, serie 3T;
- in data 07/02/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 23020719394650889 – 000001, la comunicazione di risoluzione del contratto di locazione in data 31/12/2022.

Si allega copia del contratto di locazione reperito e comunicazione di risoluzione del contratto. **(allegato 6).**

IMMOBILI GRUPPI 2, 2a, 3 e 4.

Da indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate, non si riscontrano attivi, contratti d'uso o locazione. **(allegato 6).**

8.

IMMOBILI GRUPPO 1

Non sussistono formalità, vincoli od oneri gravanti sulle unità immobiliari.

IMMOBILI GRUPPO 2

IMMOBILI GRUPPO 2a.

Con Delibera di C.C. 128 del 22/04/1993 PGN 15661/351 e successiva Delibera di G.C. 1098 del 25/05/1993, integrativa alla precedente, è stata approvata la cessione gratuita al Comune di Cesena delle part.lle 646, 647, 648 e 649 del Fg. 258 (immobili già identificati al Gruppo 2a), per una superficie totale di mq. 567, a parziale scomputo di oneri di urbanizzazione per la Concessione Edilizia n. 586/1978 (inerente la costruzione di fabbricato ad uso produttivo/artigianale) e successive Varianti, intestata a XXXXXXXXXXXXXx, precedente proprietario degli immobili distinti al Gruppo 2.

Nella Delibera di C.C. 128/1993 viene stabilito:

- che il valore dei terreni, ai fini fiscali è di Lire 3.780.000,00 comprensivo di IVA;
- che le spese inerenti e conseguenti all'Atto da stipulare sono a carico del proprietario, XXXXXXXXXXXXXx.

Da accertamento svolto presso il Settore Patrimonio del Comune di Cesena, è emerso che ad oggi, l'Atto di Cessione non è mai stato stipulato.

Il fabbricato autorizzato con Concessione Edilizia n. 586/1978 è stato realizzato, ma detta Concessione risulta "sospesa" presso gli Uffici del Governo del Territorio per il rilascio della Agibilità.

La pianificazione urbanistica prevede (sia nel PRG vigente che nel PUG adottato, di imminente approvazione), per gli immobili sopra identificati al Gruppo 2a, la destinazione a Parcheggio Pubblico.

Il fabbricato ed il lotto urbano distinto al foglio 169 sono strettamente correlati in quanto l'edificio è stato edificato subordinando l'autorizzazione alla costruzione e alla cessione gratuita dell'area a parcheggio, che però non si è perfezionata.

Per ottenere l'autorizzazione ad eventuale trasformazione edilizia ed urbanistica, o anche per il solo uso/utilizzo degli immobili descritti nel Gruppo 2, è richiesta la cessione dell'area destinata a Parcheggio Pubblico (immobili Gruppo 2a).



Pertanto resterà a carico del futuro acquirente degli immobili distinti al Gruppo 2 e Gruppo 2a, che costituiranno Unico Lotto di vendita, ogni onere inerente la cessione gratuita di detta area a parcheggio pubblico.

IMMOBILI GRUPPO 3 e 4

Non sussistono formalità, vincoli od oneri gravanti sulle unità immobiliari.

9.

IMMOBILI GRUPPO 1

Trattasi di edificio unifamiliare e pertinenze, non è soggetta a spese fisse di gestione/manutenzione.

IMMOBILI GRUPPO 2

Trattasi di edificio ad uso artigianale indipendente, non è soggetto a spese fisse di gestione/manutenzione predeterminate.

IMMOBILI GRUPPO 2a

Trattasi di area a parcheggio, non si ravvisano spese fisse di gestione/manutenzione.

IMMOBILI GRUPPO 3

L'unità immobiliare costituisce porzione di edificio condominiale (denominato Condominio PALAZZO ROGNONI), incarico di Amministrazione conferito al Dott. Claudio Foschi – Via Aldini 11 – Cesena, pertanto è soggetta a spese annue di gestione/manutenzione come riportate al punto 10 della presente relazione.

Quota millesimale di proprietà: 109,64/1000 (tabella A).

Quota millesimi di proprietà vano scale: 461,71/1000 (tabella A1).

Quota millesimale dei diritti/oneri su centrale termica e corridoio comune al piano primo di via Roverella n. 1: 907,13/1000 (tabella A5).

Quote millesimali per la manutenzione della scala: 628,69/1000 (tabella B1).

IMMOBILI GRUPPO 4

L'unità immobiliare costituisce porzione di edificio condominiale (denominato Condominio: PALAZZO ROGNONI), incarico di Amministrazione conferito al Dott. Claudio Foschi – Via Aldini 11 – Cesena, pertanto è soggetta a spese annue di gestione/manutenzione come riportate al punto 10 della presente relazione.

Quota millesimale di proprietà: 74,28/1000 (Tabella A).

10.

IMMOBILI GRUPPO 3

Spese annue di gestione/manutenzione per l'anno 2022/2023: € 658,77.

Nel verbale di assemblea condominiale del 24/07/2021, sono stati deliberati i lavori di adeguamento fognario ed approvato l'importo di € 29.600,00 per la costituzione di un fondo di accantonamento per la realizzazione delle opere.

La costituzione del fondo è stata prorogata a data da definirsi, in attesa che l'attuale proprietà esecutata (XXXXXXXXXXXXX IN LIQUIDAZIONE) provveda al pagamento degli insoluti pregressi e regolarizzi la propria posizione debitoria nei confronti del Condominio.

L'importo approvato potrà essere suscettibile di aggiornamento, in seguito alla revisione dei prezzi al momento dell'effettivo affidamento dell'esecuzione dei lavori.

In quota millesimale saranno suddivisi i costi tecnici e per le opere; tali costi, rimarranno a carico del futuro acquirente.

Allo stato attuale, sono quantificabili, come da Tabella A) – quote millesimali di proprietà in:
 $109,64/1000 \times € 29.600,00 = € 3.245,00$ (salvo successiva revisione dei prezzi)



Pregressi insoluti, da quadro di Riepilogo fornito dall'Amministratore Condominiale:

Nr.	NOMINATIVO	Consuntivo 2021-2022	Residuo 2020-2021	Totale 2021/2022	Versamenti 2021-2022	Conguaglio 2021/2022	Credito Congelato	Rest. Credito Congelato	Preventivo 2022/2023	IMPORTO Anno in Corso
6a	XXXXXXXXXXXX in Liquidazione (sub 42)	408,84	10.140,62	10.549,46		10.549,46		0,00	658,77	11.208,23

Da cui si deduce un importo pregresso insoluto, a carico della proprietà, di € 10.549,46 (residuo dal 2021-2022), le spese di gestione ordinaria 2022-2023, comprensive dei pregressi insoluti, sono così rateizzate:

1° RATA (30/11/2022)		2° RATA (30/12/2022)		3° RATA (31/03/2023)		TOTALE
Importo	Data	Importo	Data	Importo	Data	VERSAMENTI
€ 10.769,05		€ 219,59		€ 219,59		€ 11.208,23

A carico della proprietà dell'immobile è stato posto inoltre il pagamento di spese di ripristino/risanamento dovute ad infiltrazione d'acqua piovana (dal terrazzo di pertinenza), in danno ai locali sottostanti, di altra proprietà la quale ha anticipato dette spese producendo giustificativo all'Amministratore Condominiale, per un importo di € 3.150,00.

IMMOBILI GRUPPO 4

Spese annue di gestione/manutenzione per l'anno 2022/2023: € 446,24.

Nel verbale di assemblea condominiale del 24/07/2021, sono stati deliberati i lavori di adeguamento fognario ed approvato l'importo di € 29.600,00 per la costituzione di un fondo di accantonamento per la realizzazione delle opere.

La costituzione del fondo è stata prorogata a data da definirsi, in attesa che l'attuale proprietà (distinto al fg.126, part.16, sub 42 della XXXXXXXXXXXXXXX), provveda al pagamento degli insoluti pregressi e regolarizzi la propria posizione debitoria nei confronti del Condominio.

L'importo approvato potrà essere suscettibile di aggiornamento, in seguito alla revisione dei prezzi al momento dell'effettivo affidamento dell'esecuzione dei lavori.

In quota millesimale saranno suddivisi i costi tecnici per le opere; tali costi, rimarranno a carico del futuro acquirente.

Allo stato attuale, sono quantificabili, come da Tabella A) – quote millesimali di proprietà in:
 $74,28/1000 \times € 29.600,00 = € 2.139,00$ (salvo successiva revisione dei prezzi)

Pregressi insoluti, da quadro di Riepilogo fornito dall'Amministratore Condominiale:

Nr.	NOMINATIVO	Consuntivo 2021-2022	Residuo 2020- 2021	Totale 2021/202 2	Versamenti 2021-2022	Conguaglio 2021/2022	Credito Congelato	Rest.Credito Congelato	Preventivo 2022/2023	IMPORTO Anno in Corso
6b	XXXXXXXXXXXXin Liquidazione (sub 53)	€ 280,64	€ 0,00	€ 280,64		€ 280,64		€ 0,00	€ 446,24	€ 726,88

Da cui si deduce che risulta un importo pregresso insoluto, a carico della proprietà, di € 280,64 (residuo dal 2021-2022); le spese di gestione ordinaria 2022-202, comprensive di pregressi insoluti, sono così rateizzate:

1° RATA (30/11/2022)		2° RATA (30/12/2022)		3° RATA (31/03/2023)		TOTALE
Importo	Data	Importo	Data	Importo	Data	VERSAMENTI
€ 429,38		€ 148,75		€ 148,75		€ 726,88



11.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici-edilizi comunali vigenti, sono il Piano PRG 2000 – Variante Generale aggiornata al 2021 (Piano Regolatore Generale) ed il Regolamento Edilizio.

Attualmente è in adozione il PUG 2021 (Piano Urbanistico Generale, adottato con Delibera di C.C. n. 23 del 07/04/2022) e vige il regime di salvaguardia in cui si prevede che in caso di trasformazione, prevalgono le norme più restrittive tra quelle previste nei due strumenti di pianificazione.

Il PUG 2021 sarà a breve approvato, ed entreranno in vigore, a tutti gli effetti, le Norme di Attuazione da esso previste.

IMMOBILI GRUPPO 1

Nel CDU in allegato (allegato 9) vengono indicate le previsioni del PRG e del PUG (pag 4).

Da Normativa di attuazione PRG, il lotto urbano rientra nella previsione:

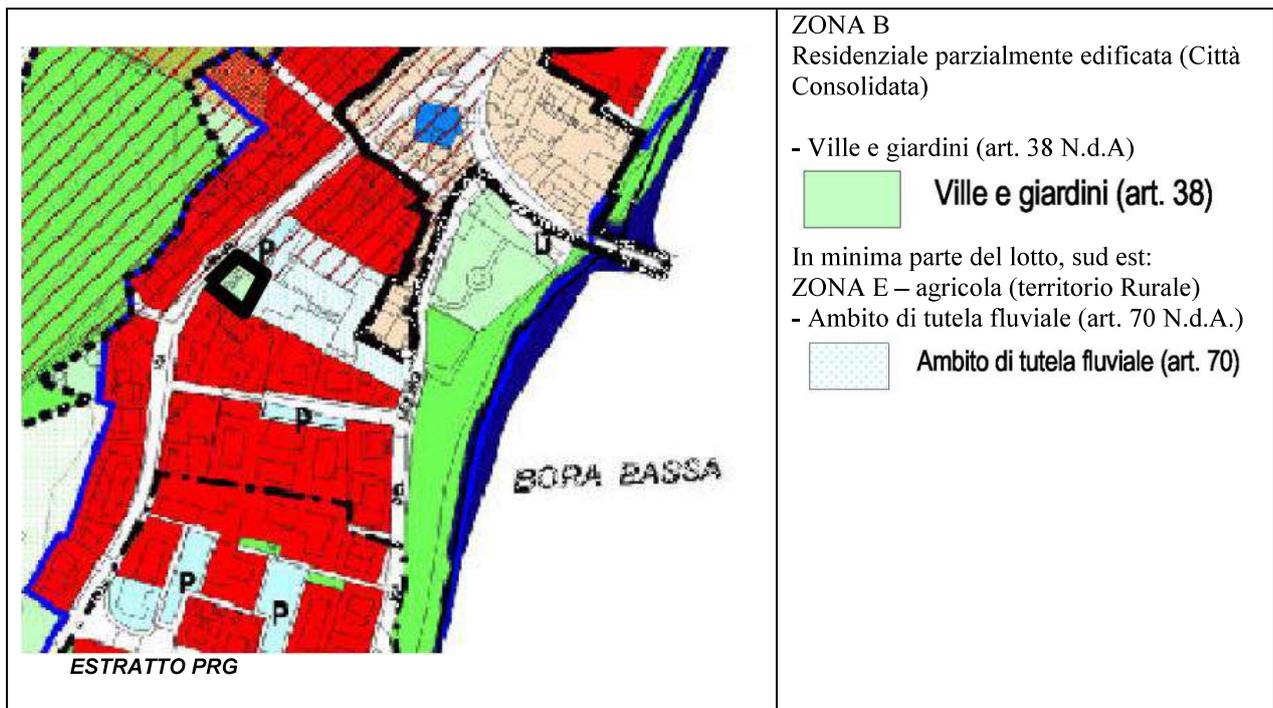
- Ville e giardini (art. 38 N.d.A)

“Si tratta di norma di parchi privati di pregio ambientale e tipologico, strettamente correlati agli edifici in essi ricompresi, di giardini pertinenziali con funzione ecologica e di miglioramento del paesaggi”.

Inoltre, una minima parte del lotto è ricompresa nella previsione:

- ambito di tutela fluviale (art. 70).

Trattasi di porzione collocata nella parte retrostante del lotto, rispetto alla via Linaro e rivolta verso il torrente Borello, lato sud-est.

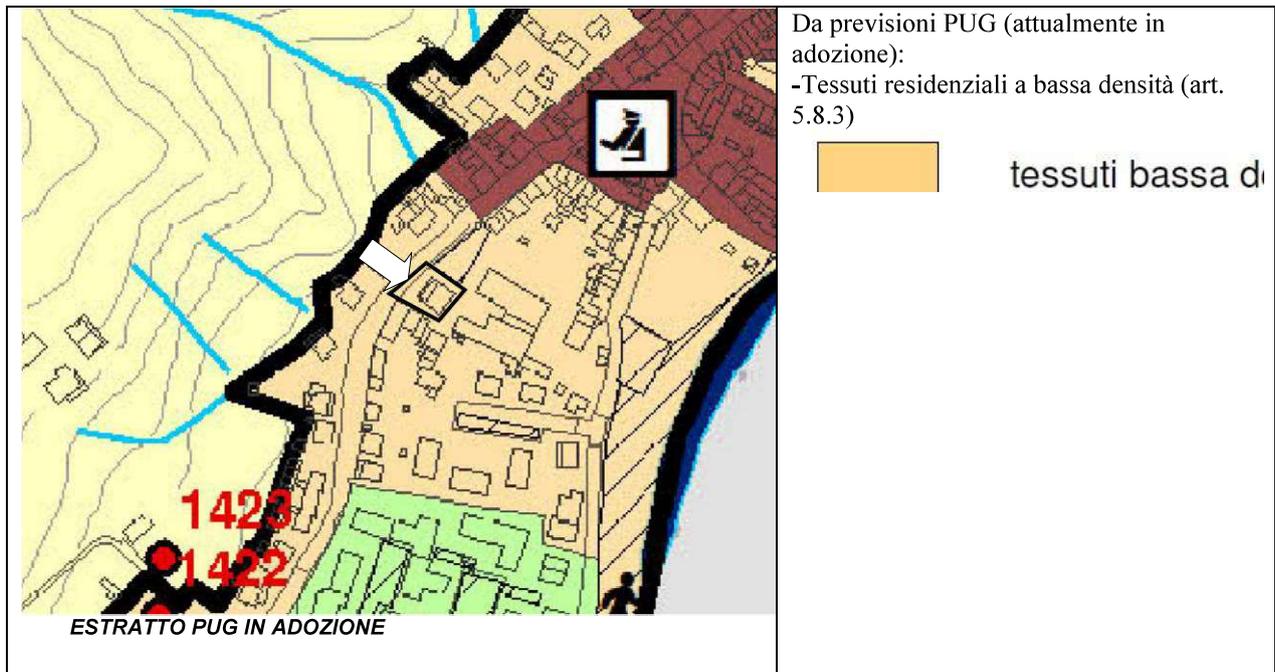


Da Normativa di attuazione del PUG 2021 (Tessuti residenziali a bassa densità - art. 5.8.3):

“Sono caratterizzati da edifici mono e bifamiliari di carattere popolare, posti al centro del lotto, di due massimo tre piani fuori terra, presentano strade a sezione ridotta ed in genere scarse dotazioni di verde e parcheggi. Caratteristici tessuti dell’espansione diretta con lottizzazione di strada, sono realizzati dal primo dopoguerra fino agli anni ’70, epoca di approvazione del primo PRG”.

“...date le caratteristiche dell’insediamento, in particolare della rete stradale, risulta rischiosa la densificazione”.





IMMOBILI GRUPPO 2 e 2 a)

Da prescrizioni PRG vigente, il lotto urbano (immobili Gruppo 2) si trova in zona Agricola E (territorio rurale), interessato da ambito di tutela fluviale (Norme di Attuazione - art 70).

Una porzione del lotto è interessata da prescrizioni art. 84, con riferimento alla Frana di Borello. Trattasi di frana quiescente, con riferimento al PTCP art. 12 bis – zona 3b, che interessa porzione ineditata (lato nord) degli immobili descritti al Gruppo 2 (ove è posizionata anche la rampa di accesso carrabile), mentre interessa interamente i terreni descritti al Gruppo 2a), come da immagine tratta da PRG, connotata da tratteggio marrone.

L’attuale zonizzazione di PRG (territorio rurale) è intervenuta in seguito all’eliminazione, dalle previsioni urbanistiche del Piano, del P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata), denominato 07/06 AT2 – Borello - via del Mulino, in seguito alla Variante Cartografica e Normativa 1/2014, con la quale sono state stralciate numerose aree di trasformazione non attuate, né approvate, sull’intero territorio comunale.

Detto P.U.A. prevedeva una trasformazione edilizia-urbanistica, con demolizione dell’esistente edificio artigianale e nuova costruzione di edilizia residenziale, per la complessiva Superficie Utile Lorda di mq. 1979 su una superficie territoriale di mq. 3958.

Decaduta la previsione, al lotto urbano è stata attribuita la zonizzazione Agricola (E), malgrado la pregressa presenza di urbanizzazioni e di insediamento artigianale/produttivo.

Il PUG, di imminente approvazione, ricomprende il lotto urbano nella città consolidata, indicando la seguente zonizzazione:

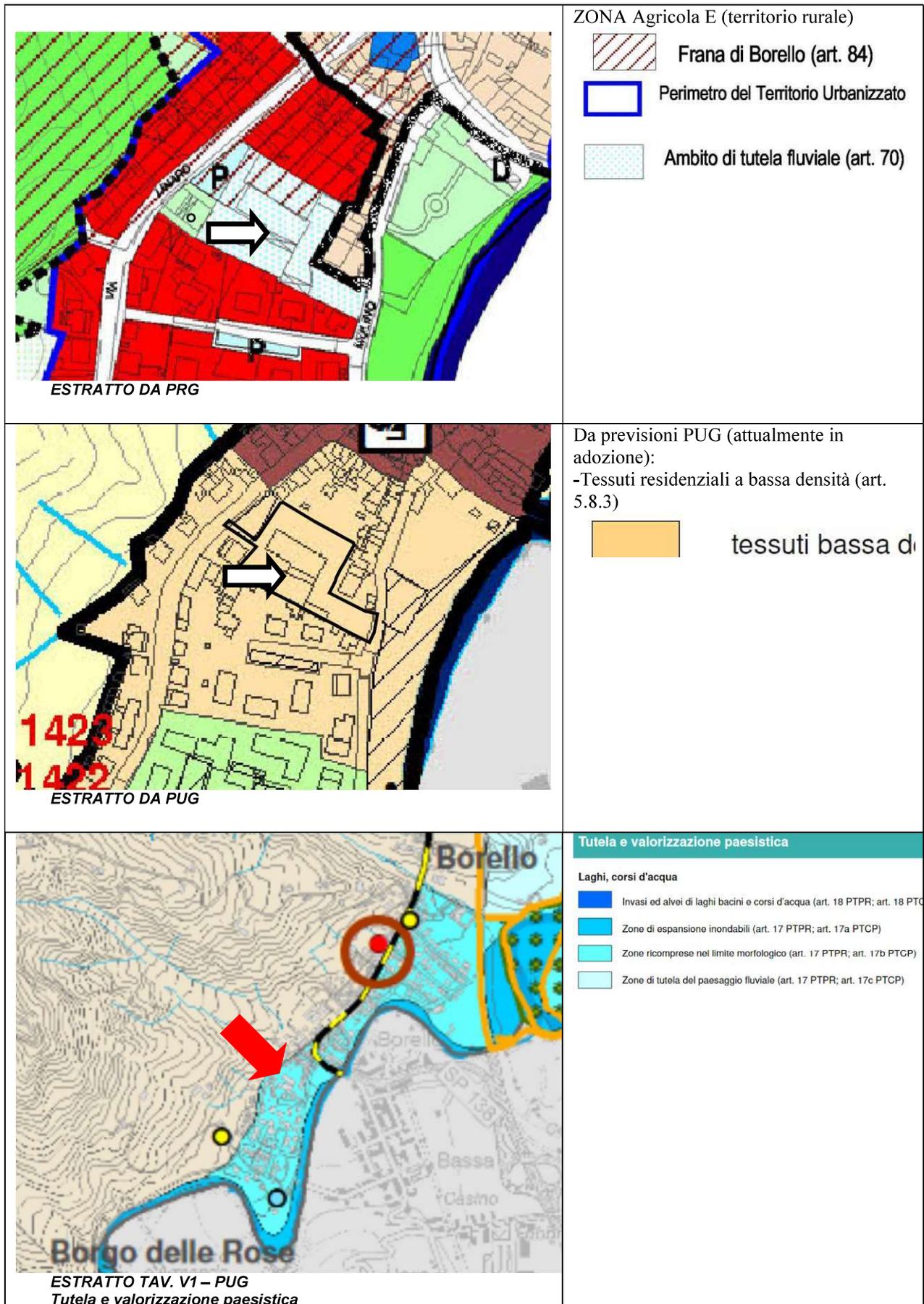
-Tessuti residenziali a bassa densità (art. 5.8.3)

“Sono caratterizzati da edifici mono e bifamiliari di carattere popolare, posti al centro del lotto, di due massimo tre piani fuori terra, presentano strade a sezione ridotta ed in genere scarse dotazioni di verde e parcheggi”.

“Caratteristici tessuti dell’espansione diretta con lottizzazione di strada, sono realizzati dal primo dopoguerra fino agli anni ’70, epoca di approvazione del primo PRG”.

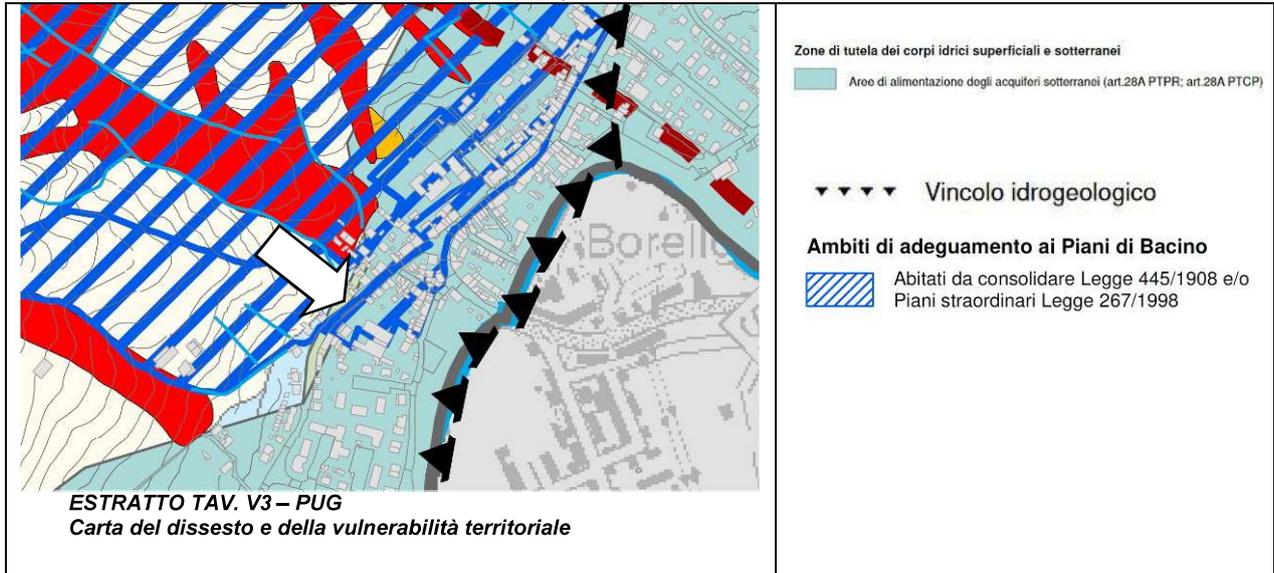
“... date le caratteristiche dell’insediamento, in particolare della rete stradale, risulta rischiosa la densificazione”.





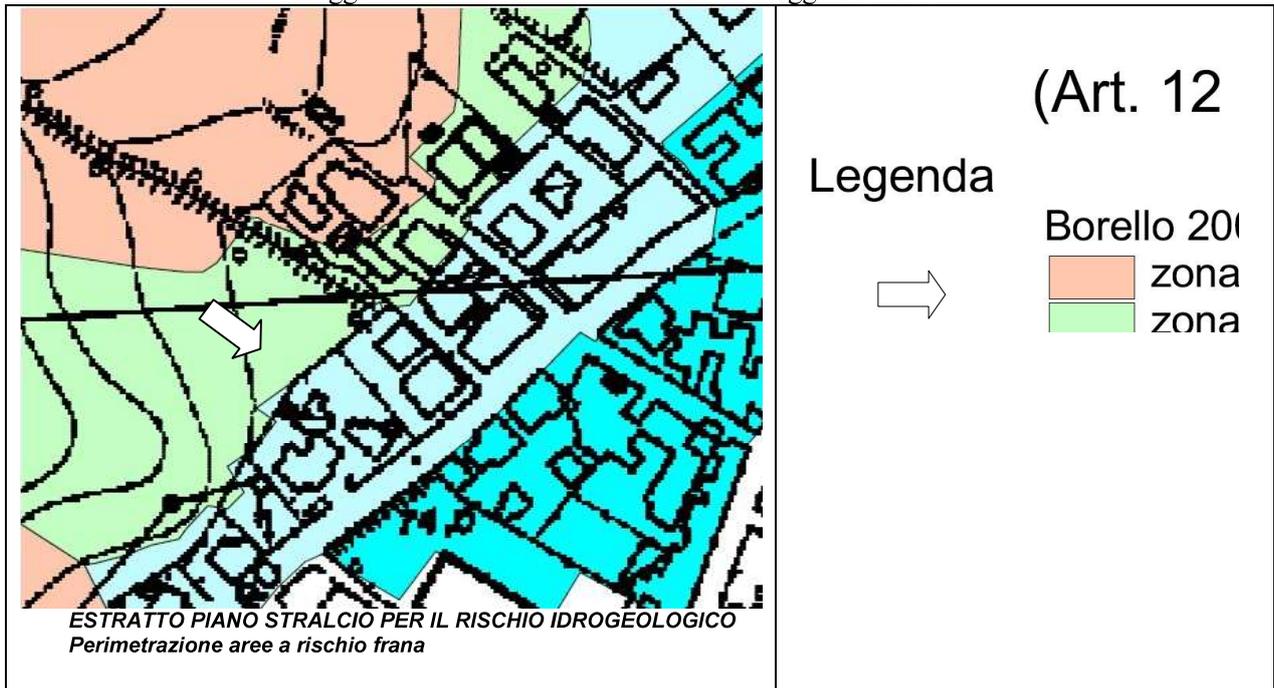
Nella Tavola V1 del PUG, Tutela e Valorizzazione Paesistica, il lotto urbano (immobili Gruppo 2 e Gruppo 2 a) rientrano nelle:

- zone ricomprese nel limite morfologico (art. 17 Piano Territoriale Paesaggistico Regionale; art. 17b Piano Territoriale Coordinamento Provinciale).



Nella Tavola V3 del PUG - Dissesto e vulnerabilità territoriale, porzione del lotto urbano (immobili Gruppo 2 e Gruppo 2a, rientrano in:

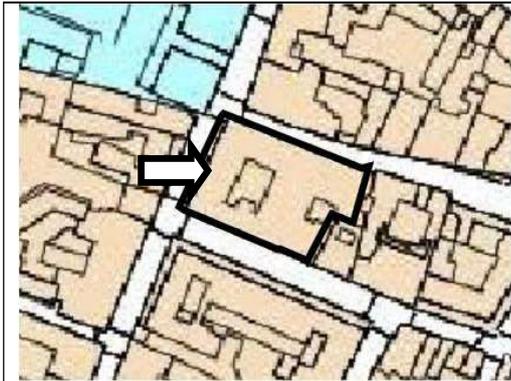
- area di alimentazione degli acquiferi sotterranei (art. 28A PTPR, 28A PTCP);
- area soggetta a vincolo idrogeologico;
- abitati da consolidare Legge 445/1908 e/o Piani Straordinari Legge 267/1998.



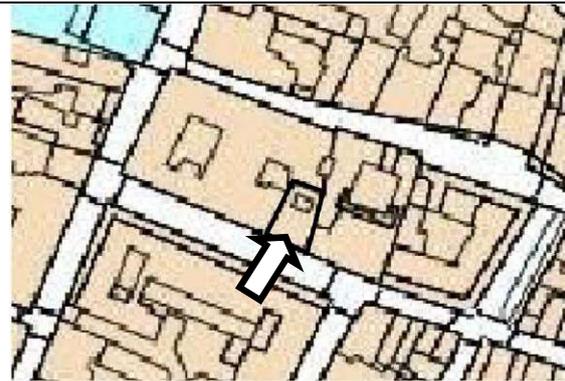
Con riferimento alla porzione di lotto non edificato interessato dalla previsione “Frana di Borello”, da Norme Tecniche del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico – Autorità dei Bacini Romagnoli: la superficie delimitata in azzurro, come evidenziato, rientra nell’art. 12 bis – zona 3b. Interessa porzione del lotto urbano lato nord – est.



IMMOBILI GRUPPO 3 e GRUPPO 4



ESTRATTO PRG 2000 - VARIANTE
perimetrazione fg 126, part. 16



ESTRATTO PRG 2000 - VARIANTE
perimetrazione fg 126, part. 17

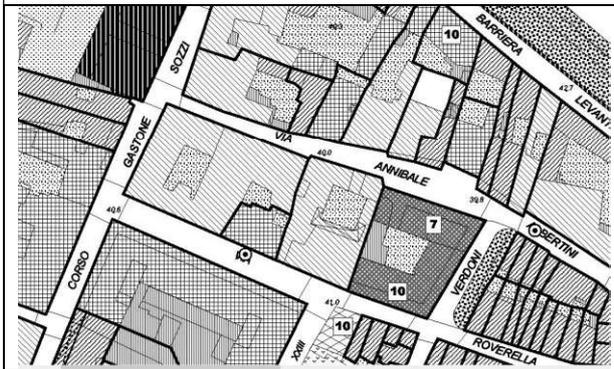
LEGENDA

CITTA' STORICA

 Città Storica (art. 31)

AREE DI INTERVENTO

-  Restauro scientifico
-  Restauro e Risanamento conservativo tipo a
-  Restauro e Risanamento conservativo tipo b
-  Ripristino tipologico
-  Demolizione senza ricostruzione
-  Ristrutturazione edilizia



Le unità immobiliari pignorate costituiscono porzione di fabbricato collocato nel centro storico di Cesena. Da PRG vigente, per l'unità immobiliare distinta al Gruppo 3, è ammesso l'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo "A"; per una porzione dell'unità immobiliare distinta al Gruppo 4 (circa i 3/4) è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia, per la parte rimanente, l'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo "A".

Non risultano vincoli di tutela monumentale (con riferimento al DLgs 42/2004).

Da Normativa di attuazione del PUG in adozione, di imminente approvazione, le funzioni ammesse sono:

Art. 5.5.5 Funzioni ammesse		
REGOLE		
4. La modifica delle destinazioni d'uso deve avvenire nel rispetto dell'integrità fisica delle unità tipologiche storiche. Sono ammesse le seguenti funzioni:		
a	funzione abitativa	
a1	abitazioni, bed and breakfast	(Cu B)
a2	residenze stagionali, affittacamere;	(Cu B)
a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu M)
b	funzioni turistico-ricettive	
b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere	(Cu A)
b2	spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
c	funzioni produttive	
c2	artigianato di servizio;	(Cu B)
d	funzioni direzionali	
d1	studi professionali;	(Cu B)
d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	1 con affluenza fino a 100 persone,	(Cu M)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, complessi commerciali di vicinato;	(Cu B)
e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)



12.

IMMOBILI GRUPPO 1

L'unità immobiliare pignorata ha destinazione d'uso residenziale.
E' stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 9).

IMMOBILI GRUPPO 2 e 2a:

E' stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 9).

IMMOBILI GRUPPO 3 e 4

Trattasi di unità immobiliari in edificio costituito in condominio, situato all'interno del perimetro del centro storico, privi di terreni pertinenziali.

Si omette la produzione di CDU, che verrà reperito qualora richiesto dal Delegato alla Vendita.

13.

Dalle indagini condotte presso gli Archivi del Settore Edilizia Privata del Comune di Cesena, Settore Ambiente e presso HERA SPA (per verifica autorizzazione allo scarico acque reflue), sono emerse le seguenti risultanze:

IMMOBILI GRUPPO 1

Fabbricato costruito in epoca antecedente il 1967.

- Licenza di Costruzione n. 395 del 29/07/1971, pgn 8796/1971, avente per oggetto *“sistemazione di un fabbricato ad uso abitazione e mostra mobili posto in località Borello, via Linaro 165”*, intestatario: XXXXXXXXXXXXXXX;

- Variante alla Licenza di Costruzione 395/1971, PGN 8934/1972 del 05/07/1972.

I lavori sono stati ultimati in data 30/06/1972

E' stata effettuata visita da parte dell'ufficio tecnico comunale in data 25/07/1972 e protocollata all'Ufficio di Igiene al n. 9/454 il 27/07/1972.

Ad oggi è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Da indagine svolta presso il Settore Ambiente del Comune di Cesena e presso il Gestore servizi (HERA SPA): il fabbricato non risulta dotato di autorizzazione allo scarico acque reflue in pubblica fognatura, né per le acque bianche né per quelle nere.

In particolare, per lo scarico acque nere è stata aperta una richiesta di allaccio nell'anno 2007 presso HERA SPA, che non si è conclusa e risulta incompleta di elaborati e fine lavori, pertanto non è stata rilasciata alcuna Autorizzazione/Benessere allo scarico.

Il lotto su cui è edificato il fabbricato residenziale, era contiguo al lotto urbano in cui era (ed è tuttora) collocato un immobile artigianale (mobilificio), appartenente (all'epoca del titolo edilizio) alla stessa famiglia, pertanto alcuni locali interni all'abitazione avevano destinazione funzionale/d'uso dedicato alla esposizione di mobili.

In occasione del sopralluogo effettuato, confrontando lo stato rilevato e lo stato autorizzato (come da elaborati grafici allegati ai vari titoli edilizi abilitativi), lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- al piano seminterrato: sono state tamponate con muratura alcune aperture (finestre), tra le quali la porta di accesso al locale magazzino (attualmente accatastato come autorimessa), di dimensioni ml. 2,57x2,55; è stata realizzata la parete portante di separazione tra un locale magazzino e attigua cantina, nel progetto risultava annotazione con cancellazione;

- al piano terra: il locale posizionato a destra dell'ingresso, denominato in progetto autorizzato come sala *“mostra mobili”*, è stato rifunzionalizzato come sala da pranzo e ridotto nella dimensione in seguito alla costruzione di pareti divisorie a suddividere un locale bagno-wc ed un locale dispensa.

Si allega elaborato grafico comparativo, con riportate le misure di rilievo ed evidenzate le difformità riscontrate rispetto al titolo edilizio (allegato 10).

Con riferimento alle planimetrie catastali si rilevano le seguenti difformità:

- al piano seminterrato: nello stato autorizzato è rappresentata scala interna di collegamento con il piano terra, attualmente assente.



Viene rappresentata parete divisoria tra il locale accatastato come autorimessa e un vano ripostiglio, tale parete risulta allo stato dei luoghi assente.

Il locale accatastato come autorimessa (fg 258, part 306, sub 7) è denominato “magazzino” nel titolo edilizio, come di fatto riscontrabile allo stato dei luoghi ove si rileva anche il tamponamento con muratura in laterizi forati, dell’apertura di accesso dall’esterno a detto locale;

- al piano terra, il locale accatastato come soggiorno era autorizzato come “*mostra mobili*” e risulta oggi ridotto nelle dimensioni, conseguentemente alla realizzazione di pareti divisorie con creazione di 2 nuovi locali (bagno-wc e dispensa).

Per alcune delle difformità riscontrate, in particolare per il tamponamento delle aperture finestrate e della porta di accesso al locale distinto catastalmente come autorimessa, è consigliabile la rimessa in pristino allo stato autorizzato, procedendo alla demolizione di detti tamponamenti ai fini di recuperarne il corretto utilizzo funzionale e l’illuminazione/areazione dei locali che ne erano regolarmente dotati.

Per sanare, sotto il profilo urbanistico-edilizio, le difformità sopra elencate, compreso il cambio d’uso ad autorimessa del locale attualmente denominato “magazzino” nel titolo edilizio, occorre procedere con la presentazione di pratica edilizia SCIA in sanatoria.

Per l’ottenimento della abitabilità/agibilità (di cui il fabbricato non è provvisto), si rende necessaria la regolarizzazione dell’autorizzazione allo scarico acque reflue e bianche oltre ad altri adempimenti e documentazione richiesta (ad es. certificazione della idoneità statica del fabbricato).

Il rilievo dimensionale di dettaglio ai fini della presentazione della pratica edilizia di sanatoria, rimarrà ad onere e cura del futuro acquirente, si allega alla presente relazione elaborato grafico comparativo tra lo stato autorizzato e lo stato rilevato ove vengono evidenziate le difformità riscontrate (allegato 10).

L’aggiornamento delle planimetrie catastali avverrà in seguito alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

Si quantifica sommariamente in € 10.000,00, l’importo per la rimessa in pristino di alcune difformità (rimozione di tamponamento aperture finestrate e porta autorimessa) ed il conseguimento dell’abitabilità, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, diritti per la presentazione pratiche, aggiornamento catastale e asseverazioni.

Costi sommariamente stimati per rifacimento/adeguamento rete fognaria esistente in € 12.000,00.

In totale i costi per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale sono stimati in:

Euro 22.000,00.

Copia dei titoli edilizi abilitativi in **allegato 4**.

IMMOBILI GRUPPO 2

Edificio a destinazione “capannone artigianale”, costituito per addizione di più corpi di fabbrica costruiti in epoche successive e resi comunicanti.

Risultano i seguenti precedenti autorizzativi edilizi:

- Licenza n. 1623/1958 e n. 176/1959 – PGN 22554/1958 costruzione di capannone industriale;
- Licenza n. 232/1963 pgn 9142/1963 ampliamento capannone industriale;
- Licenza n. 1384/1964 e n. 1455/1964 PGN 13397/1964 – fabbricato industriale;
- Autorizzazione n. 722/1975 – Autorizzazione n. 114/1975 (recinzione);
- Concessione per lavori edili n. 586/1978 del 19/07/1978 (fabbricato ad uso civile abitazione ed esposizione mobili previa demolizione di tettoie esistenti) – intestatario XXXXXXXXXXXXXx;
- Variante del 12/10/1979 alla Concessione n. 586/1978 - intestatario XXXXXXXXXXXXXx;
- Variante del 20/05/1981 alla Concessione n. 586/1978 (con la variante tutto il fabbricato viene destinato ad uso produttivo, rinunciando alla realizzazione di porzione residenziale) – intestatario XXXXXXXXXXXXXx;

La comunicazione di fine lavori è stata protocollata in data 22/12/1981 – pgn 25599, comprensiva di collaudo delle opere in cemento armato.

L’ufficio abitabilità/agibilità del comune di Cesena, in data 11/10/1983 ha comunicato all’intestatario, XXXXXXXXXXXXXx, che la richiesta di Agibilità presentata risulta carente di documentazione



(compreso autorizzazioni da conseguire presso Enti terzi, ad es. Vigili del Fuoco), oltre all'assenza di Autorizzazione allo scarico delle acque reflue.

Inoltre, la Agibilità risulta non conseguita/sospesa per la mancata Cessione, al Comune di Cesena, dei terreni da destinarsi a parcheggio pubblico (Immobili Gruppo 2a), a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio della Concessione n. 586/1978 e successive varianti, come già previsto nella Delibera Consiliare n. 128 del 22/04/1993 – PGN 15661/351 (descritta al punto 8 della presente relazione, con riferimento agli Immobili Gruppo 2a).

- Concessione in Sanatoria n. 1307 del 29/10/1997 per “*costruzione in difformità dalla Licenza di fabbricato ad uso esposizione mobili, deposito con soppalco, laboratorio artigianale e capannone. Costruzione ex novo di deposito e tettoia; modifica di destinazione d'uso da tettoia a deposito e C.T. ad ufficio. Modifiche dei prospetti di corpi di fabbrica*”, intestatario XXXXXXXXXXXXX.

Ad oggi l'Immobile pignorato (fabbricato ad uso artigianale), risulta privo di Agibilità.

In seguito al controllo dimensionale eseguito sul fabbricato, si conferma la sostanziale corrispondenza delle quote riportate nell'elaborato grafico allegato alla Sanatoria n. 1307/1997, ad eccezione di lievi difformità che si descrivono come segue:

- al piano terra, una finestratura dell'aria espositiva in affaccio verso il lato nord, ha un'altezza di ml. 1,65 anziché ml. 0,95, come riportato nell'elaborato grafico di progetto.



Lo scrivente ritiene si tratti di errore grafico nella quota riportata nell'elaborato di progetto, poichè la finestra è verosimilmente coeva all'epoca di costruzione del fabbricato, dato desumibile dal paramento murario faccia a vista che si presenta continuo e privo di riprese murarie.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato autorizzato e sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

IMMOBILI GRUPPO 2a

Si rimanda a quando esposto al punto 8 della presente relazione.

***Nota: per gli immobili distinti al Gruppo 1, Gruppo 2 e Gruppo 2a),** ai fini dell'accertamento della coerenza tra i rispettivi confini materializzati sul luogo e le risultanze catastali (al Catasto Terreni), si rende opportuno eseguire un Rilievo topografico.

I costi tecnici per l'esecuzione del Rilievo, la restituzione grafica, la comparazione grafica tra le mappe da risultanza catastale ed il rilievo eseguito, la relazione tecnica esplicativa, sono stimati, dallo scrivente, in €.4.000,00 compresi oneri di legge.

Su valutazione da parte del G.E., l'accertamento potrà essere eseguito con specifico incarico/autorizzazione.

Gli eventuali costi ripristino/conformazione dei confini attualmente materializzati alle risultanze catastali saranno stimabili solo ad accertamento eseguito.



IMMOBILI GRUPPO 3

Immobile costruito precedentemente il 1942.

Da ricerche svolte presso l'archivio del Comune di Cesena, con riferimento all'identificazione catastale, all'indirizzo dell'immobile ed al nominativo degli attuali proprietari e di quelli precedenti, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 172 del 25/05/1984 – Prot. Gen. 6149/1984 avente per oggetto lavori di “*ristrutturazione interna di locali ad uso uffici*” presentata a nome della “██████████”.
- Variante del 04/11/1985 - Prot. Gen. 25554/85, a nome della “██████████”.

Per tale pratica l'Intestatario dichiara la fine lavori con Comunicazione PGN 7365/1987 del 21/02/1987, con richiesta del certificato di abitabilità.

In data 01/12/1992, con rif. Pratica 4879 PGN 7365 viene sollecitata, da parte del Settore strade e fogne del Comune di Cesena, il completamento della “*documentazione e/o dei lavori necessari*” per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue.

Ad oggi la pratica è sospesa per mancata integrazione e quindi, l'immobile in oggetto, risulta ancora privo di abitabilità.

Da indagini svolte presso il gestore del Servizio Idrico Integrato HERA SPA: non risultano rilasciate autorizzazioni/benessere all'allaccio in pubblica fognatura, così come presso il Settore Ambiente del Comune di Cesena.

Trattasi di caso non insolito per gli edifici in centro storico, i quali erano allacciati alla pubblica fognatura dall'epoca precedente all'entrata in vigore dei nuovi regolamenti (a partire dal 1976 in poi).

L'allaccio fognario è di fatto esistente, ma non autorizzato.

Presso i settori/enti competenti, non sono mai stati depositati schemi fognari né domande di allaccio.

Con riferimento al progetto allegato al titolo edilizio, sono state rilevate le seguenti difformità:

- al piano primo: tamponamento di un'apertura interna; mancata realizzazione di divisorio a perimetrare n. 3 box di ridotte dimensioni collocati al termine del corridoio che attualmente consente di accedere alla apertura di comunicazione con l'immobile ad uffici descritto nel Gruppo 4.

E' invece presente una breve rampa di quattro gradini, che consente di superare il dislivello tra i due immobili.

- al piano secondo, alcune pareti divisorie previste in tramezzo di laterizio, non sono state realizzate oppure sostituite con “pareti arredo”, attrezzate e contenitive; alcune di queste ultime, pur essendo previste, non sono state realizzate o sono state posizionate diversamente a suddividere i locali; è stata tamponata un'apertura in muratura portante e realizzata un'apertura in posizione limitrofa; sono stati realizzati quattro lucernai in corrispondenza della zona soppalco; non sono stati realizzati due wc collocati in progetto al termine del corridoio distributivo che conduce all'apertura di comunicazione con gli uffici descritti nel Gruppo 4 della presente relazione.

E' invece presente una breve rampa di due gradini, per superare il dislivello tra i due immobili.

Non è stata rappresentata l'apertura finestrata in angolo dell'edificio, rivolta verso via Roverella.

Le difformità rilevate, sono regolarizzabili con il ripristino al progetto autorizzato per quanto riguarda le modifiche eseguite sulle murature portanti; con pratica CILA in sanatoria per modifiche interne possono essere sanati gli spostamenti di tramezzi/divisori non portanti.

In merito all'apertura finestrata occorrerà verificare, tramite foto d'epoca o testimonianze dirette, la effettiva pre-esistenza della stessa “ante” presentazione della pratica edilizia di Concessione, in tal caso si può avallare l'errore grafico nella rappresentazione degli elaborati progettuali dell'epoca.

In caso non sia dimostrabile, occorrerà procedere con pratica di sanatoria sismica ed adeguamento o conformazione dell'apertura, poiché trattasi di vano ricavato in muratura portante.

Per il conseguimento della Abitabilità, si rende necessaria la Autorizzazione allo scarico, che dovrà essere richiesta dal Condominio di cui l'immobile costituisce porzione.



Le planimetrie catastali, aggiornate all'anno 2018, sono sostanzialmente coerenti con lo stato dei luoghi ad eccezione della mancata rappresentazione di un'apertura finestrata verso il cortile interno, in un locale ufficio posto al piano primo.

Tale difformità/incoerenza (imputabile presumibilmente ad errore grafico), non incide sullo stato, sulla consistenza né sulla attribuzione della categoria e classe, pertanto, con riferimento ai chiarimenti contenuti della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09/07/2010, si ritiene non necessario procedere all'aggiornamento catastale.

IMMOBILI GRUPPO 4

Immobile costruito antecedentemente il 1942.

Da ricerca svolta presso l'archivio del Comune di Cesena, con riferimento all'identificazione catastale, all'indirizzo dell'immobile ed al nominativo degli attuali proprietari e dei precedenti, risulta la seguente pratica edilizia:

- Concessione in Sanatoria n. 636 del 26/06/1996 inerente *“sistemazione e mutamento di destinazione d'uso da abitazione ad uffici di locali posti al primo piano e al secondo piano”*; intestataria: *“Cooperativa Sviluppo Commercio e Turismo A.R.L.”*

Da indagine svolta presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Cesena, l'immobile risulta privo di Abitabilità.

Da indagini svolte presso il gestore del Servizio Idrico Integrato HERA SPA, non risultano rilasciate autorizzazioni/benessere all'allaccio in pubblica fognatura, così come presso il Settore Ambiente del Comune di Cesena.

Sono state rilevate le seguenti difformità, rispetto al progetto depositato unitamente al titolo edilizio:

- al piano primo: n. 1 apertura finestrata in locale ufficio, in affaccio sul cortile della particella 16, fg 126 risulta tamponata con muratura in blocchi di laterizio;

- al piano secondo: realizzazione di apertura interna (porta) in parete divisoria non portante; realizzazione di parete arredo divisoria a tutta altezza in locale ufficio.

Le lievi difformità riscontrate sono ripristinabili allo stato autorizzato con costi contenuti, quantificabili in € 1.000,00.

Per il conseguimento della Abitabilità si rende necessaria la Autorizzazione allo scarico, che dovrà essere richiesta dal Condominio di cui l'immobile costituisce porzione.

Le planimetrie catastali, aggiornate all'anno 1996, sono sostanzialmente coerenti con lo stato dei luoghi.

14.

IMMOBILI GRUPPO 1

Si rileva la presenza di opere abusive/difformi dallo stato autorizzato, come precedentemente descritte.

IMMOBILI GRUPPO 2

Difformità rilevate, come precedentemente descritte.

IMMOBILI GRUPPO 2a

Omissis/non pertinente

IMMOBILI GRUPPO 3

Difformità rilevate, come precedentemente descritte.

IMMOBILI GRUPPO 4

Difformità rilevate, come precedentemente descritte.

15.

IMMOBILI GRUPPO 1

Le unità immobiliari pignorate, non sono gravate da censo, livello o uso civico.



IMMOBILI GRUPPO 2

L'immobile pignorato ed il terreno, non sono gravati da censo, livello o uso civico.

IMMOBILI GRUPPO 2a

I terreni distinti al fg. 258, part. 646, 647, 648 e 649, non sono, allo stato attuale, gravati da uso pubblico, poiché non è stato perfezionato l'Atto di cessione gratuita da parte del precedente proprietario (si veda la Delibera già citata al punto 8 della presente relazione), come richiesto dalla Amministrazione Comunale al fine di ottenere l'agibilità per la nuova costruzione in ampliamento del fabbricato ad uso artigianale (v. immobili Gruppo 2), tuttora in sospeso.

Si rileva che la destinazione d'uso a parcheggio pubblico o d'uso pubblico per tali terreni, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è stato confermato dallo strumento urbanistico in adozione (PUG- Piano Urbanistico Generale), di imminente approvazione.

IMMOBILI GRUPPO 3

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

IMMOBILI GRUPPO 4

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

16.

IMMOBILI GRUPPO 1

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ma scaduto in data 01/04/2019.

Lo scrivente ha provveduto a predisporre nuova Attestazione, che si allega (**allegato 7**).

L'unità immobiliare censita al fg 258, part. 306, sub.6 (abitazione), risulta in classe energetica "G", EP gl, nren 320,06 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 08868-398224-2023, rilasciato il 23/01/2023 valido fino al 23/01/2033

IMMOBILI GRUPPO 2

L'edificio a destinazione artigianale non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Lo scrivente ha provveduto a predisporre Attestazione, che si allega (**allegato 7**).

L'unità immobiliare censita al fg 258, part. 169 (abitazione), risulta in classe energetica "D", EP gl, nren 277,38 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 08868-399192-2023, rilasciato il 26/01/2023 valido fino al 26/01/2033.

IMMOBILI GRUPPO 3

L'edificio a destinazione Uffici è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), scaduta nel 2022.

Lo scrivente ha provveduto a predisporre Attestazione, che si allega (**allegato 7**).

L'unità immobiliare censita al fg 126, part. 16, sub 42, risulta in classe energetica "D", EP gl, nren 307,10 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 08868-403958-2023, rilasciato il 09/02/2023 valido fino al 09/02/2033.

IMMOBILI GRUPPO 4

L'edificio a destinazione Uffici è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), scaduta nel 2022.

Lo scrivente ha provveduto a predisporre Attestazione, che si allega (**allegato 7**).

L'unità immobiliare censita al fg 126, part. 16 sub 53 graffato con part. 17 sub 17 (uffici), risulta in classe energetica "D", EP gl, nren 220,79 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 08868-404129-2023, rilasciato il 10/02/2023 valido fino al 10/02/2033.

17.

Rif. Gruppo 1

Per il locale accatastato come autorimessa, non si rende necessario APE, in quanto esente dall'obbligo di dotazione.



18.

Tutte le unità immobiliari pignorate sono regolarmente Censite al C.F. – Comune Censuario di Cesena e presenti nell'Estratto Mappa.

19.

IMMOBILI GRUPPO 1

Catastalmente non si rilevano cambi d'uso, rispetto allo stato dei luoghi.

IMMOBILI GRUPPO 2

Catastalmente non si rilevano cambi d'uso.

IMMOBILI GRUPPO 2a

Le unità immobiliari (terreni) come descritte al punto 2 della presente relazione, sono censite al NCT come seminativo (part. 646 e 647 del fg 258) e seminativo arborato (part. 648 e 649 del fg 258).

La superficie è pavimentata ed utilizzata come area a parcheggio, recintata ma con accesso non delimitato da un cancello di chiusura.

Allo stato attuale, rimane a carico del futuro acquirente, l'obbligo di cessione gratuita dei terreni al Comune di Cesena (v. punto 8 della presente relazione), nonché degli oneri per la stipula dell'Atto di Cessione necessario sia per ottenere l'agibilità dell'attuale fabbricato (immobili Gruppo 2), sia per la eventuale futura trasformazione dello stesso.

Lo scrivente rimette alla valutazione del G.E. e del Delegato alla vendita, l'opportunità di procedere o meno, prima dell'Atto di trasferimento al nuovo acquirente, ad un cambio d'uso catastale da seminativo ad area urbana.

IMMOBILI GRUPPO 3

Catastalmente non si rilevano cambi d'uso

IMMOBILI GRUPPO 4

Catastalmente non si rilevano cambi d'uso

20.

Stima Immobili

Premessa:

- il valore di stima a cui si perviene è da considerarsi MEDIO, valutato in regime di libero mercato ovvero equivale a: *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”*(cit EVS – European Valuation Standards) ”.

- la stima è pertanto da intendersi strettamente legata all'attualità della presente perizia;
- per il computo delle superfici commerciali sono stati utilizzati gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia depositata e dal rilievo dimensionale di massima eseguito in loco;
- le superfici commerciali sono state ricavate applicando coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili superficiali), dedotti dalle indicazioni contenute nel DPR 138/98 e nella Norma UNI 10750/2005 (in parte assorbita e sostituita dalla UNI EN 15733:2011).

IMMOBILI GRUPPO 1 - LOTTO 1

Comune di Cesena – Loc. Borello

NCT fg 258, part 306 – NCEU fg 258, part 306 sub 5, 6 e 7.

Fabbricato unifamiliare di tipo isolato su lotto pertinenziale, costituito da due piani fuori terra abitabile ed uno seminterrato ad uso servizi.



Contesto Urbano:

Il bene oggetto di perizia, è ubicato nel centro urbanizzato del quartiere di “Borello”, frazione di Cesena che conta 2829 abitanti (all’anno 2020); località sub urbana che si sviluppa a sud di Cesena, da questa raggiungibile in circa 15 minuti in auto, percorrendo la viabilità veloce (E45) o, in alternativa, la vecchia strada provinciale che collega i centri minori tra la frazione di Borello e l’uscita sud della E45 da Cesena.

La destinazione prevalente dell’insediamento è di tipo residenziale, sono altresì presenti centri di aggregazione, scuole, edifici religiosi, servizi commerciali.

Tramite la viabilità veloce E45 la località si trova in posizione favorevole al collegamento con i centri della collina e dell’appennino sia con le località della costa (direzione Ravenna).

Il mercato immobiliare, nella zona, è mediamente attivo.

Da indagine svolta presso le locali Agenzie immobiliari, il settore pare essere in ripresa, a partire dal marzo 2021, anche in virtù degli incentivi (cosiddetti “Bonus” edilizi), che in varie modalità, hanno promosso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per la specifica tipologia di Immobile abitativo, casa indipendente su lotto pertinenziale, si rileva che, pur avendo subito un rallentamento della richiesta (se confrontato con il periodo “pre-crisi” del mercato edilizio, ovvero ante 2007), risulta ad oggi di buona commerciabilità, con riscontri nel medio/breve periodo.

Descrizione dei beni:

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- zona sub urbana di Cesena
- ubicazione in contesto abitato, centro urbano;
- il lotto è raggiungibile da strada pubblica a traffico mediamente intenso;
- la collocazione è mediamente apprezzata per il costo inferiore delle abitazioni rispetto alle zone di centro città e prima periferia.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE del fabbricato unifamiliare, casa indipendente:

- anno di costruzione antecedente il 1967
- modifiche ed ampliamento risalente all’anno 1972;
- risulta privo di abitabilità/agibilità;
- l’accesso all’abitazione avviene dalla corte /giardino pertinenziale;
- l’abitazione è fruibile, al solo piano terra, da portatore di handicap.

CARATTERISTICHE TECNICHE dell’unità abitativa

- buona illuminazione diurna dei locali;
- disposizione funzionale degli ambienti;
- caratteristiche di finitura interna (infissi interni ed esterni, pavimenti), in stato di conservazione mediocre;
- allestimento dei servizi igienici, sanitari e box doccia, obsoleti/mediocre;
- tutti gli impianti (termico, elettrico ed adduzione gas) sono stati certificati conformi alla norma vigente in data 2016;
- da ricostruire lo schema fognario e verificare la sua integrità con conseguente richiesta di autorizzazione all’allaccio in pubblica fognatura;
- il fabbricato in generale, parti esterne, si presentano in discreto stato di manutenzione;
- si rileva la presenza di un processo di risalita di umidità per capillarità diffuso in tutti i locali interni al piano seminterrato, ed in alcune zone esterne.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- allo stato è libero/locabile ma privo di abitabilità

Il criterio di misurazione delle superfici commerciali adottato è quello della cosiddetta: Superficie Esterna Lorda (SEL), descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.



La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2), dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, muri esterni fino allo spessore di cm. 50, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (eventuali scale interne all'unità immobiliare), e orizzontale (disimpegni/ingressi etc.);
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- pertinenze;
- i balconi, terrazzi, verande, cantine, autorimesse e altri vani accessori;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Con riferimento al DPR 138/1998, allegato "C", l'immobile rientra nella categoria R "Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari".

Criteri per l'applicazione del coefficiente di ragguaglio:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.), al 100%;
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% - 40%, se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto e posti auto, in misura pari al 50%.
- f) portici, pari al 20%.

Tabella di calcolo delle superfici commerciali (* al lordo dei muri)

Destinazione d'uso dei vani	Sup commerciale mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equivalente mqe
Vani principali	297	100 %	297,00
balconi	25,00	30%	7,50
	8,75	10%	0,88
portico	33,75	20 %	6,75
autorimessa	37,00	50 %	18,50
depositi/cantine al piano seminterrato	181,00	30%	54,30
Tot Abitazione ragguagliata			384,90
Area scoperta	423,00		
Di cui al 10% fino alla concorrenza dei vani principali	297,00	10%	29,70
Al 2% per la parte rimanente	126	2%	2,52
Tot Area esterna ragguagliata			32,22
			417,15
Sup.Comm.equiv. TOTALE			417,00

Nota: i depositi/cantine al piano seminterrato hanno un'altezza utile di ml. 2,90 (massima e ml 2,85 minima), sono direttamente accessibili dalla corte inoltre sono, in gran parte fuori terra e dotati di aerazione/illuminazione, pertanto si attribuisce il coefficiente di ragguaglio pari al 30% per ottenere la superficie commerciale.



Valori Osservatorio Mercato Immobiliare - Fonte: Agenzia Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risu

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENA

**Fascia/zona: Suburbana/BORELLO, SAN VITTORE, SAN CARLO
ACQUAROLA, RIO MARANO, SAN DEMETRIO, TIP**

Codice zona: E4

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)
-----------	--------------------	-----------------------	------------------

- Valori reperiti presso la Banca Dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Comune di Cesena, Tipologia abitazioni di tipo economico in condizioni normali, aggiornata al 1° semestre 2022, indicano valori unitari che vanno da un minimo di €/mq 1.200,00 ad un massimo di €/mq 1.400,00, Valore Medio €/mq. 1.300,00.

Da Borsino Immobiliare il valore medio, per immobili collocati in 2° fascia (non in zone di pregio) valore medio 1.173,00 €/mq., valore minimo €/mq. 1.091,00, valore massimo € 1.256,00.

Sono state analizzate inserzioni immobiliari e offerte di immobili localizzati in zona limitrofa, con analoghe caratteristiche a quello oggetto d'indagine, si riportano sinteticamente le schede:



 <p>Terratetto unifamiliare 378 m², buono stato, Bora Bassa,</p>	Tipologia	Casa indipendente 2 piani
	Superf. commerciale	Mq. 378mq
	Terreno	Mq.690 + terreno agricolo mq. 6.500
	autorimessa	Si
	Anno di costruzione	Ante 1967
	Classe energetica	Non classificabile
Stato manutentivo: da ristrutturare Localizzazione: Bora bassa	Prezzo/mq richiesto	€/mq 793,00

	Tipologia	Casa indipendente 3 piani
	Superf. commerciale	Mq. 220,00
	Terreno	Mq.4500
	autorimessa	Si
	Anno di costruzione	1970
	Classe energetica	G
Stato manutentivo: da ristrutturare Localizzazione: Piavola, via Linaro	Prezzo/mq richiesto	€/mq 840,00

	Tipologia	Casa indipendente 2 piani
	Superf. commerciale	Mq. 360,00
	Terreno	Mq.3.800
	Autorimessa	Si
	Anno di costruzione	1943
	Classe energetica	Non classificabile
Stato manutentivo: da ristrutturare Localizzazione: via Gallo - Borello	Prezzo/mq richiesto	€/mq. 361,00

Prezzo medio dedotto da schede di Agenzie Immobiliari, annunci su web, per immobili comparabili con analoga localizzazione o zona limitrofa: €/mq. 664,00, al netto del margine di contrattazione del 5%, in quanto sono annunci datati e già oggetto di revisione al ribasso del prezzo di vendita, si deduce il valore medio in €/mq 630,00.

Trattandosi però, di immobili residenziali, collocati in zone distanti dal centro urbano di Borello e quindi di minor appetibilità, per raggiuagliarli a quello in oggetto, lo scrivente ritiene corretto, incrementare tale prezzo medio del 10%.

In questo modo si ottiene: €/mq. 695,00 (valore medio utilizzabile ai fini della comparazione).



- E' stato reperito un Atto di Compravendita per immobili residenziali aventi la medesima localizzazione o limitrofa, nello stesso foglio catastale, in cat. A/3 con caratteristiche analoghe

1) Atto di compravendita trascritto a Forlì

Registro Particolare 10741 - Data di presentazione 30/07/2021

Oggetto:

compravendita di porzione di fabbricato bifamiliare con corte comune, abitazione ed autorimessa.

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 10 vani, rendita € 723,04

Foglio 258, Particella 489, Subalterno 8

Indirizzo: VIA LINARO n. 352 Piano S1-T - 1-2

- Abitazione: Sup. Totale: 195 mq – Sup. Totale escluse aree scoperte 186 mq.

- Autorimessa: quota di proprietà di 1/2, superficie mq. 42

Foglio 258, Particella 489, Subalterno 5

Oltre alla quota di comproprietà per 1/2 delle parti comuni e dell'area scoperta di mq. 474

Superficie commerciale: mq 208,65

Anno di costruzione: 1971, opere edilizie svolte nel 2005 e nel 2019

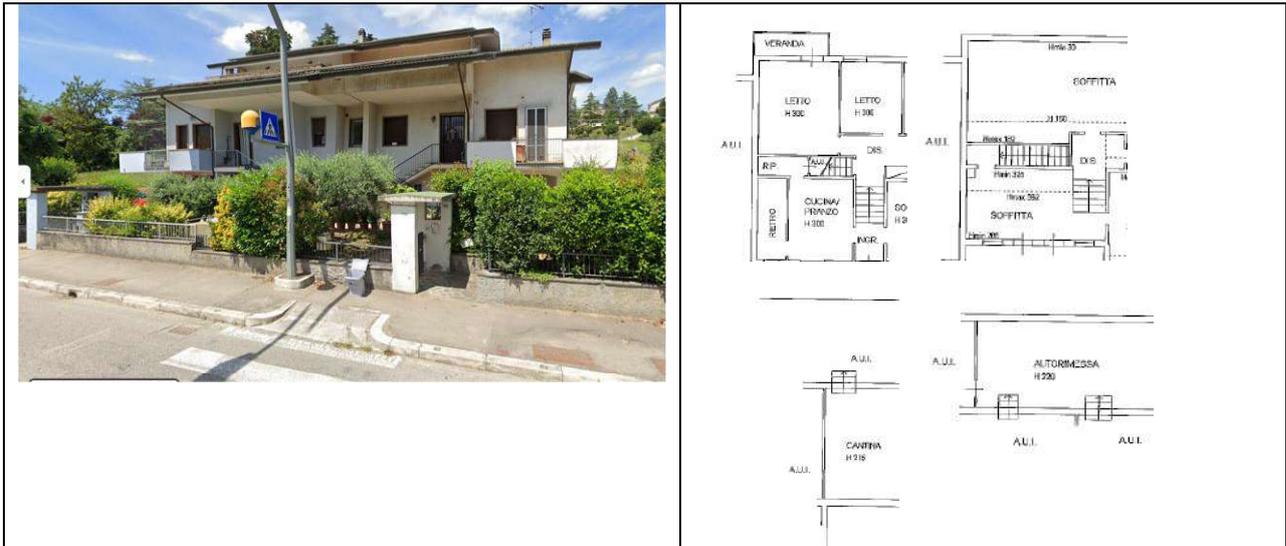
Classe energetica: G

Prezzo : € 119.000,00

Prezzo unitario € /mq. € 570,00

Trattandosi di immobile residenziale in tipologia bifamiliare, con autorimessa e corte condivisa con altra unità immobiliare e quindi meno richiesto rispetto alla tipologia unifamiliare su lotto pertinenziale (oggetto della stima) si applica ai fini della comparazione, un incremento del 10% al valore unitario medio, e si ottiene:

€ /mq 627,00



- Da indagine svolta presso le locali Agenzie Immobiliari, confermata dai valori desunti da Borsino Immobiliare, il prezzo di immobili residenziali in stato di manutenzione "normale", con caratteristiche ordinarie, in zona non centrale (2° fascia), per la zona di Borello è di €/mq 1.200,00. Al valore "normale" si applicano coefficienti di differenziazione che sono peculiari delle unità immobiliari da stimare, così dedotti:

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	
	Casa a schiera	1,02	
	Casa singola	1,04	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	



	Da 20 a 40 anni	0,90	
	Più di 40 anni	0,80	0,80
LOCAZIONE	locazione quadriennale	0,80	
	locazione breve	0,95	
	libero	1,00	1,00
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	
	Civili	1,00	
	Economiche	0,90	0,90
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	
	Mediocre/scadente	0,85	0,85
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1,00
	Assente 2° piano	0,95	
	Assente 3° piano	0,88	
	Assente 4° piano	0,80	
	Assente 5° piano	0,70	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	1,00
	Singolo	0,95	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	
	Centrale	1,00	1,00
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04	
	Autonomo totale	1,02	
	Autonomo parziale	1,01	
	Assente	1,00	1,00
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	
	Tapparelle	1,00	1,00
	Assenti	0,96	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	0,98
SPAZI COMUNI/AREA SCOPERTA	Assenti	1,00	
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	1,04
	Parco	1,06	
PARCHEGGIO ad uso esclusivo	Assente	1,00	
	Posto auto per UI	1,04	1,04
	autorimessa	1,10	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	



	Doppia/ordinaria	1,00	
	Strada pubblica	0,95	0,95
	Cortile interno	0,90	
CLASSE ENERGETICA	da A2 ad A4	1,05	
	da A1 a B	1,00	
	da C a D	0,95	
	da E a F	0,90	
	G	0,85	0,85
	coeff. di differenziazione globale		0,54

Si applica il coefficiente di differenziazione globale al valore “normale”
 €/mq 1.200,00 x 0,54 = €/mq. 648,00

Riepilogo

Valore medio comparativo, dedotto da annunci immobiliari immobili analoghi, normalizzato per la comparazione	€/mq	695,00
Valore medio atto di compravendita reperito, normalizzato per la comparazione	€/mq.	627,00
Valore dedotto da valore “normale” con applicazione di coefficienti di differenziazione	€/mq.	648,00

Per la Stima si assume il valore MEDIO di €/mq. 650,00 sostanzialmente coerente con le informazioni di mercato assunte e con i valori dedotti da annunci immobiliari sul web e con atto di compravendita reperito.

Da ciò deriva la deduzione del valore di mercato medio, da attribuire al bene
 mq 417,00 x €/mq 650,00 = € 271.050,00

Ai fini della vendita forzata del Bene, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l’assenza di garanzia per vizi, pertanto i prezzi di vendita (medi), stimati, diventano:

LOTTO 1

€ 271.050,00 - 10%= € 243.945,00

Al valore di vendita andranno decurtati i costi stimati per la sanatoria e la realizzazione delle opere, delle spese tecniche necessarie per ottenere l’abitabilità, come indicate al punto 13 della presente relazione

€ 243.945,00 – € 22.000,00 = € 221.945,00

Pertanto il valore MEDIO stimato ai fini della vendita, risulta pari a

€ 221.945,00 ~
€ 222.000,00 (euro duecentoventiduemila/00)

IMMOBILI GRUPPO 2 e GRUPPO 2a - LOTTO 2

Comune di Cesena – Loc. Borello
 NCT fg 258, part 169 – NCEU fg 258, part 169
 NCT fg 258, part 646,647,648,649

Per le considerazioni esposte al punto 8 e al punto 13 della presente relazione, si ritiene necessario ricomprendere nel Lotto 2, di vendita, anche l’area da destinarsi a parcheggio pubblico poiché correlata



sia alle successive trasformazioni urbanistico-edilizie dell'immobile e del lotto urbano, sia all'utilizzo allo stato attuale, dello stesso, per la propria destinazione d'uso.

Descrizione

Fabbricato ad uso artigianale/produttivo costituito da più corpi di fabbrica interconnessi e comunicanti edificati su lotto pertinenziale, con antistante area a parcheggio rivolta verso la pubblica via Linaro.

Contesto Urbano

Il bene oggetto di perizia, è ubicato nel centro abitato nel quartiere di "Borello", frazione di Cesena, località sub-urbana che si sviluppa a sud di Cesena, da questa raggiungibile in circa 15 minuti in auto, percorrendo la viabilità veloce (E45) o, in alternativa, la vecchia strada provinciale che collega i centri minori tra la frazione di Borello e l'uscita sud della E45 da Cesena.

La destinazione prevalente dell'insediamento è di tipo residenziale.

Tramite la viabilità veloce E45 la località si trova in posizione favorevole al collegamento con i centri della collina e dell'appennino, sia con le località della costa (direzione Ravenna).

Il mercato immobiliare nella zona, per gli edifici a destinazione produttiva di grandi dimensioni, è scarsamente attivo, con diversi immobili invenduti causa la dismissione di attività manifatturiere e artigianali avvenute negli ultimi 10/15 anni.

Lo stock che maggiormente costituisce l'invenduto è composto da costruzioni mediamente vetuste di 40/50 anni, aventi caratteristiche ad oggi non rispondenti sotto il profilo della logistica (accessi, raggiungibilità, area scoperta), della funzionalità distributiva e, in taluni casi, della normativa sismica.

Quest'ultima considerazione risulta importante alla luce della vita media, attribuibile da prassi estimativa agli edifici produttivi (capannoni artigianali/industriali), della durata media dai 50 ai 60 anni, a seconda della tipologia costruttiva utilizzata.

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima dell'edificio ad uso artigianale/produttivo:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE/FATTORI POSIZIONALI

- zona sub urbana di Cesena;
- ubicazione in contesto abitato, centro urbano;
- il lotto è raggiungibile da strada pubblica a traffico mediamente intenso;
- sotto il profilo logistico risulta parzialmente penalizzato dalla necessità, per i mezzi pesanti, di dover attraversare il centro abitato per raggiungere la più vicina uscita della superstrada E45;
- la collocazione in centro abitato a prevalente destinazione residenziale, è scarsamente apprezzata;
- dotato di parcheggio antistante, attestato sul fronte strada via Linaro.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE del fabbricato

- anno di costruzione antecedente il 1967, per alcune porzioni;
- modifiche ed ampliamento con costruzione del corpo principale a 3 piani, risalente all'anno 1981;
- l'accesso avviene dalla pubblica via in attraversamento dell'area a parcheggio, a futura destinazione pubblica;
- corpo principale a struttura in cemento armato, i rimanenti corpi di fabbrica con struttura in muratura, copertura in travi in ferro.

CARATTERISTICHE TECNICHE

- il fabbricato principale ha struttura in cemento armato, costruito nel rispetto della normativa vigente all'epoca (1981), per la rimanente parte (edifici costruiti a partire dal 1963) hanno prevalentemente struttura portante in muratura;
- sono assenti, non predisposte e attualmente non agibili, le aree esterne di carico scarico, con assenza di piazzole e rampe pavimentate;
- buona illuminazione diurna dei locali;
- altezza media interna di piano ml. 3,00, in un solo corpo di fabbrica ml. 4,00;
- gli infissi esterni sono da sostituire (nei corpi di fabbrica al piano seminterrato/fuori terra sul retro).



- uscite di sicurezza non presenti o non a norma;
- carente dotazione di impianti;
- servizi igienici in scadente stato di manutenzione ed in numero insufficiente;
- stato delle strutture: precario, da verificare in tutti i corpi di fabbrica con struttura in muratura e copertura in travi in ferro;
- controsoffitti interni e solai di copertura da risanare poiché ammalorati;
- murature esterne dei corpi di fabbrica, in buona parte da risanare;
- pavimentazioni interne da risanare o ripristinare poiché ammalorate in tutto il piano seminterrato/fuori terra;
- caratteristiche di finitura, prevalentemente mediocri o scadenti.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- l'immobile, non è locabile poiché privo di agibilità.

Il criterio di misurazione delle superfici commerciali adottato è quello della cosiddetta: Superficie Esterna Lorda (SEL), descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

La SEL include:

a) vani principali e accessori diretti misurati come segue:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm.
- la superficie dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- Balconi, terrazzi e similari: dette pertinenze non sono frequentemente presenti; viene computata nella misura del 10%;
- Superficie scoperta è computata nella misura del 10%.



FG. 258 PART 169 FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERRENO PERTINENZIALE		MQ.	3.841,00		
	AREA COPERTA	MQ.	1.343,97	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	
	AREA SCOPERTA	MQ.	2.497,04		
	destinazione funzionale edilizia		mq.		
piano terra	SALA ESPOSITIVA		499,50	100%	499,50
piano primo	LABORATORIO ARTIGIANALE		499,50	100%	499,50
	BALCONI		59,40	10%	5,94
piano seminterrato	DEPOSITO 6	parte fuori terra	499,50	50%	249,75
piano interrato	RIPOSTIGLIO	parte interrata	60,75	25%	15,19
piano seminterrato	DEPOSITO 5	parte fuori terra	168,08	50%	84,04
piano seminterrato	DEPOSITO 2	parte fuori terra	207,50	50%	103,75
piano seminterrato	SOPPALCO DEPOSITO 2	parte fuori terra	100,43	25%	25,11
piano seminterrato	LABORATORIO ARTIGIANALE	parte fuori terra	98,60	100%	98,60
piano seminterrato	DEPOSITO 4 (presente solo struttura, ammalorata)	parte fuori terra	89,00	0,00	0,00
piano seminterrato	SALA ESPOSITIVA /ufficio	parte fuori terra	271,40	100%	271,40
piano seminterrato	disimpegno/servizi igienici	parte fuori terra	9,90	25%	2,48
TOTALE SUPERFICI			2.425,15		
AREA SCOPERTA			2.497,04	10%	249,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					2.104,94

* viene escluso dal calcolo della Sup. commerciale il Deposito 4, poiché è privo di copertura, tamponamenti, pavimentazione, la struttura è fortemente degradata e inidonea.

FG. 258, PART 646, 647, 648, 649 TERRENI A DESTINAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO		MQ.	587,00		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					0,00

Metodo di Stima.

Per la Stima, si adotta il metodo sintetico-comparativo, con dati derivanti dalle indagini svolte presso le locali Agenzie Immobiliari, tenuto conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate) e delle pubblicazioni inerenti il settore immobiliare, con specifico riferimento alla Provincia ed alla zona in cui sono ubicati i Beni da stimare.

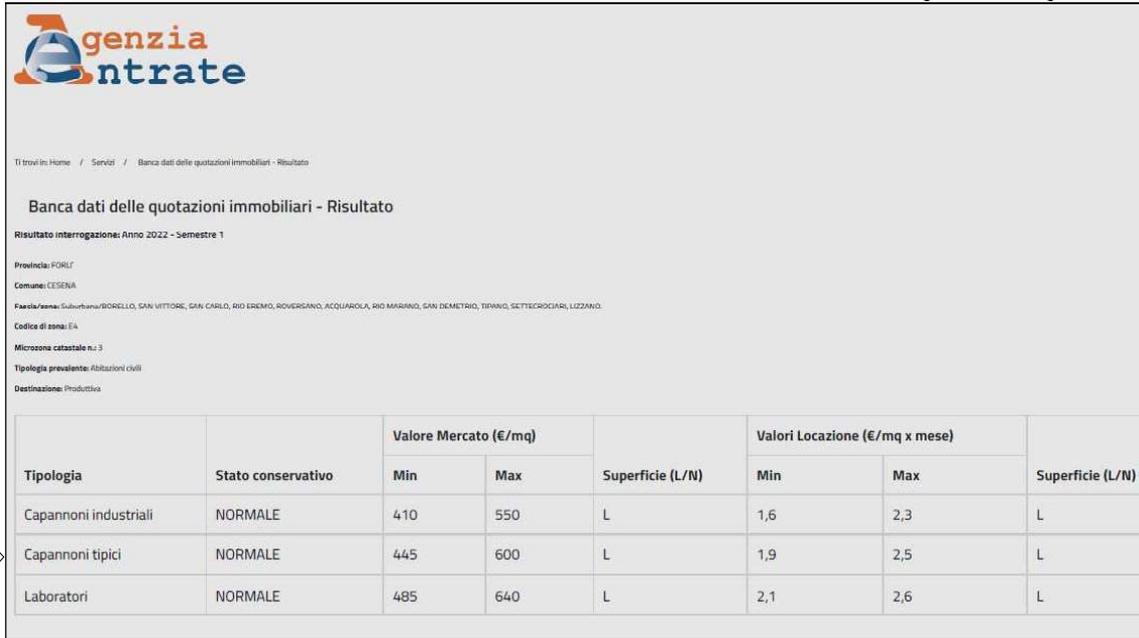
Trattandosi di edificio con caratteristiche specifiche non ordinarie per localizzazione, consistenza, stato d'uso, costruttive (circa il 40% della superficie è costituita da corpi di fabbrica costruiti ante 1967), etc.

Si ricerca il più probabile valore di mercato applicando opportuni coefficienti di differenziazione che caratterizzano lo specifico immobile e pertinenze, rispetto al valore "normale" che caratterizza l'ordinarietà degli edifici produttivi della zona.



Valori Osservatorio Mercato Immobiliare - Fonte: Agenzia delle Entrate

Malgrado l'immobile da stimare sia stato accatastato in categoria D/8, per la presenza di alcune porzioni adibite ad area espositiva ed altre a laboratorio, ai fini della stima ed alle peculiari caratteristiche del Bene, lo scrivente ritiene che l'immobile da stimare sia assimilabile ad un "capannone tipico".



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	410	550	L	1,6	2,3	L
Capannoni tipici	NORMALE	445	600	L	1,9	2,5	L
Laboratori	NORMALE	485	640	L	2,1	2,6	L

Come si evince, dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, il valore unitario, per capannoni tipici va da un minimo di €/mq 445,00 ad un massimo di €/mq 600,00, valore Medio di €/mq 523,00.

Tale prezzo unitario è sostanzialmente allineato con quanto reperito tramite annunci immobiliari su web per immobili produttivi in zona limitrofa/ non distante da quella in cui è localizzato l'immobile da stimare:

	Tipologia	Capannone artigianale
	Superf. commerciale	Mq. 630
	Terreno scoperto	Mq. 375
	Locali	4
	Bagni	2
	Prezzo richiesto	€ 350.000,00
Localizzazione San Carlo	Valore unitario	€/mq 524,34

Altre inserzioni hanno per oggetto capannoni localizzati in aree artigianali/industriali prossime a Cesena (Torre del Moro, Diegaro, Martorano, Sant'Egidio, Via Cesenatico), o ai caselli autostradali (Villa Chiaviche, Pievesestina).

La loro ubicazione e le caratteristiche intrinseche che presentano, non li rendono paragonabili a quello oggetto di valutazione, se non ricorrendo a coefficienti correttivi suscettibili di errori non accettabili.

Il capannone ubicato a San Carlo, appare in buone condizioni e idoneo ad ospitare un'attività artigianale quindi in regola con impianti tecnologici, allaccio fognario, normativa antincendio, antinfortunistica e quant'altro.

La quotazione (riferita al prezzo medio di €/mq. 523,00) è stata confermata dalle Agenzia immobiliari consultate, per immobili produttivi in zona sub urbana, immediatamente locabili e di media dimensione.



L’immobile oggetto di valutazione, è privo di queste caratteristiche di “ordinarietà”.

Al valore “normale”/ordinario medio OMI si applicano coefficienti di differenziazione che sono peculiari del Bene da stimare, così dedotti:

UBICAZIONE/vicinanza alle infrastrutture viarie principali	ottimale	1,10	
	buona	1,05	1,05
	normale	1,00	
	difficilmente raggiungibile/scomoda	0,95	
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI	ottimale	1,10	
	buona	1,00	
	carente	0,90	0,90
VETUSTA' (rif. ultima ristrutturazione)	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,90	
	Più di 40 anni	0,80	0,80
LOCAZIONE	non locabile, allo stato	0,75	0,75
	locato	0,80	
	libero	1,00	
FUNZIONALITA' DISTRIBUTIVA	ottimale	1,10	
	buona	1,05	
	normale	1,00	1,00
	non funzionale	0,95	
CONDIZIONE DEGLI IMPIANTI	ottimali/nuove	1,05	
	ordinarie	1,00	
	obsolete/da rinnovare	0,90	0,90
	assente	0,80	
STATO D'USO/MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	
	Mediocre/scadente	0,90	0,90
SERVIZI IGIENICI	ottimali	1,10	
	sufficienti/ordinarie	1,00	
	insufficienti	0,90	0,90
CARATTERISTICHE INFISSI/PREVALENTI	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	0,98
DOTAZIONE SUPERFICIA AREA SCOPERTA			
	ottimale	1,10	1,10
	buona/normale	1,00	



	insufficiente/assente	0,90	
SISTEMAZIONE AREA			
SCOPERTA/PERCORRENZE INTERNE	funzionale/ottimale	1,10	
	funzionale/buona	1,00	
	assente/non fruibile	0,90	0,90
CLASSE ENERGETICA			
	da A2 ad A4	1,05	
	da A1 a B	1,00	
	da C a D	0,95	0,95
	da E a F	0,90	
	G	0,85	
	coeff.globale		0,38

Si applica il coefficiente di differenziazione globale al valore “normale”
 €/mq 523,00 x 0,38 = €/mq. 198,74

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore di mercato medio attribuibile al Bene
 mq 198,74 x €/mq 2.104,94 = € 418.335,78

Ai fini della vendita forzata del Bene, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto i prezzi di vendita (medi), stimati, diventano:

LOTTO 2

€ 418.335,78- 10%= € 376.502,20 ~ € 376.500,00

A tale importo, si devono detrarre le spese per la sistemazione ed il collaudo dell'area a parcheggio da cedere al Comune, nonché le relative spese notarili.

Lo scrivente stima in complessivi € 50.000,00 tale costo.

Da ciò si ha che il valore a base d'asta degli immobili del Lotto 2 viene stimato in

€ 376.500,00 - € 50.000,00 = € 326.500,00

€ 326.500,00 (euro trecentoventiseimilacinquecento/00)

IMMOBILI GRUPPO 3 - LOTTO 3

Comune di Cesena
 NCT fg 126, part 16, sub 42

Descrizione

Immobili a destinazione d'uso Uffici/terziario ubicati in posizione centrale e di pregio nel centro storico di Cesena, in zona esclusivamente pedonale (eccetto mezzi autorizzati).

La destinazione d'uso per la zona è di tipo misto: residenziale, commerciale, terziario.

Sono presenti parcheggi pubblici di ridotta capienza, situati a circa 300 mt. di distanza dall'immobile in oggetto, mentre il più ampio parcheggio in zona (Stazione Ferroviaria), dista circa 1 km.

Da indagine svolta presso le locali Agenzie immobiliari, per la specifica zona, si rileva una discreta presenza di offerte per immobili a destinazione terziaria, che trovano buon riscontro per superfici medie fino 100/150 mq. mentre risultano collocabili nel medio/lungo periodo, immobili di maggiori superfici.

Questi ultimi tuttavia, riscuotono interesse presso i grandi investitori per la possibilità che offrono di condurre interventi unitari di ristrutturazione, finalizzati ad immettere sul mercato, immobili rinnovati o



ristrutturati, eventualmente ri-suddivisi in consistenze di maggior appetibilità sia per la vendita, sia per la locazione, da sottoporre ad una più ampia platea di acquirenti e/o locatari interessati.

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima dell'immobile

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE/FATTORI POSIZIONALI

- zona centrale, di pregio
- parcheggio privato: assente
- parcheggio pubblico più vicino: ml. 300 circa
- l'edificio è raggiungibile a piedi, in bicicletta o con automezzi autorizzati;
- servizi di pubblico trasporto: vicini

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

fabbricato

- anno di costruzione del fabbricato: antecedente il 1942, edificio storico presumibilmente portato all'assetto attuale alla fine del 1800;
- edificio Condominiale a 3 piani fuoriterza e uno interrato;
- assente l'ascensore.

immobile

- intervento di ristrutturazione interna e rinnovo degli Uffici: lavori conclusi nel 1986;
- l'accesso avviene da pubblica via Roverella, mediante scala comune;
- tutti i locali ad uso ufficio sono illuminati e areati;
- distribuzione interna: funzionale;
- non fruibile da portatore di handicap.

CARATTERISTICHE TECNICHE

fabbricato

- il fabbricato ha struttura portante in muratura, presumibilmente sono presenti porzioni di solaio in legno; il solaio di copertura ha struttura portante in legno;
- l'intero fabbricato necessita di opere di risanamento.

immobile

- riscaldamento autonomo;
- impianti (termico, climatizzazione, elettrico): obsoleti, da rinnovare;
- caratteristiche di finitura prevalente: mediocre/scadente;
- assenza di servizi igienici;
- classe energetica "D", richiede opere di efficientamento energetico.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- l'immobile è libero/ non occupato;
- allo stato attuale non è locabile per l'uso edilizio-urbanistico ad Uffici/Terziario, poiché privo di abitabilità;
- Stato di manutenzione complessivo: mediocre/scadente.

Tabella di calcolo delle superfici commerciali

piani	destinazione funzionale edilizia		COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
		mq.	%	mq.
piano primo	UFFICI	98,16	100%	98,16
	balcone	2,25	10%	0,23
piano secondo	UFFICI	448,74	100%	448,74
	soppalco	46,24	50%	23,12
	ripostiglio/ex C.T.	1,50	30%	0,45
	veranda	4,30	30%	1,29
				571,99~572,00



Metodo di Stima.

Per la Stima, si adotta il metodo sintetico-comparativo, con dati derivanti dalle indagini svolte presso le locali Agenzie Immobiliari, tenuto conto dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate) e delle pubblicazioni inerenti il settore immobiliare (FIAIP, Borsino immobiliare), con specifico riferimento alla Provincia ed alla zona in cui sono ubicati i Beni da stimare.

**Valori dell’Osservatorio Mercato Immobiliare - Fonte: Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ
 Comune: CESENA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1700	2100	L	7,1	9,6	L

Il Valore medio OMI per immobile ad uso Uffici, in stato d’uso “normale”/ordinario è di €/mq 1.900,00. Da Osservatorio FIAIP-2021, il valore medio al mq. per Uffici “in buono stato” è di €/mq. 2.200,00 Il Borsino Immobiliare indica, per l’anno in corso, un valore medio di €/mq 1.662,00. Dalla media tra i 3 prezzi sopra riportati, emerge un prezzo unitario di: €/mq 1.920,00

Da notare che i prezzi medi desunti dalle pubblicazioni di settore, si riferiscono ad immobili di superficie ordinaria (mq. 100/150), in edifici esistenti ed in buono stato di manutenzione, ovvero produttivi/locabili allo stato in cui si trovano.

I valori rappresentano una media che non tiene conto della specificità dei singoli immobili. Ai fini di ottenere il più probabile valore di mercato dell’immobile da stimare occorre applicare dei coefficienti di differenziazione, in base alle reali caratteristiche dello stesso. Moltiplicando tra loro i coefficienti di differenziazione si ottiene il coefficiente globale, da applicarsi al Valore “normale/ordinario”, per ottenere il più probabile valore di mercato dell’immobile da stimare.

NOTA: per immobili a destinazione Uffici il valore unitario (€/mq) di mercato subisce un decremento all’aumentare della superficie rispetto a quella che rappresenta l’ordinarietà per la specifica zona (circa 100/150 mq.).

**Tabella dei Coefficienti di differenziazione per la valutazione dell’immobile da stimare
Destinazione: Uffici/Terziario**

UBICAZIONE	centrale/di pregio	1,10	1,10
	perimetro urbanizzato	1,00	
	periferico	0,90	
VICINANZA SERVIZI DI TRASPORTO PUBBLICO /PARCHEGGI	ottimale	1,10	
	buona	1,00	1,00
	mancanza di servizi	0,90	



VETUSTA' (rif. ultima ristrutturazione)	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,90	0,90
	Più di 40 anni	0,80	
LOCAZIONE	non locabile, allo stato	0,75	0,75
	locazione quadriennale	0,80	
	locazione breve	0,95	
	libero	1,00	
FUNZIONALITA' DISTRIBUTIVA	ottimale	1,10	
	buona	1,05	
	normale	1,00	1,00
	non funzionale	0,95	
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili/di pregio	1,05	
	Civili	1,00	1,00
	Economiche	0,90	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	
	Mediocre/scadente	0,85	0,85
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	
	Assente 1° piano	0,95	0,95
	Assente 2° piano	0,88	
	Assente 3° piano	0,80	
	Assente 4° piano	0,70	
SERVIZI IGIENICI	ottimali	1,10	
	sufficienti/ordinarie	1,00	
	insufficienti	0,90	0,90
CONDIZIONE DEGLI IMPIANTI (idrico, elettrico,termico, climatizzazione)	ottimali/nuove	1,05	
	ordinarie	1,00	
	obsolete/da rinnovare	0,90	1,00
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	0,98
SPAZI COMUNI/AREA	Assenti	1,00	1,00



SCOPERTA			
	Cortile/corte	1,02	
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
PARCHEGGIO ad uso esclusivo	Assente	1,00	1,00
	Posto auto privato autorimessa	1,04	
		1,10	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	
	Doppia/ordinaria	1,00	
	Strada pubblica	0,95	0,95
	Cortile interno	0,90	
CLASSE ENERGETICA	da A2 ad A4	1,05	
	da A1 a B	1,00	
	da C a D	0,95	0,95
	da E a F	0,90	
	G	0,85	

coeff. globale 0,48

Al valore unitario “normale/ordinario”, si applica il coefficiente globale, come sopra dedotto:
 €/mq. 1.920,00 x 0,48= €/mq. 921,60

Ai fini di verificare la correttezza del valore unitario, come sopra dedotto, sono stati reperiti n. 3 atti di compravendita riferiti ad immobili a destinazione Terziaria, localizzati nel centro storico, di tipo analogo a quello oggetto di stima.

Per poter effettuare la comparazione, sono stati applicati dei coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse caratteristiche e del diverso apprezzamento di mercato, rispetto all’immobile da stimare.

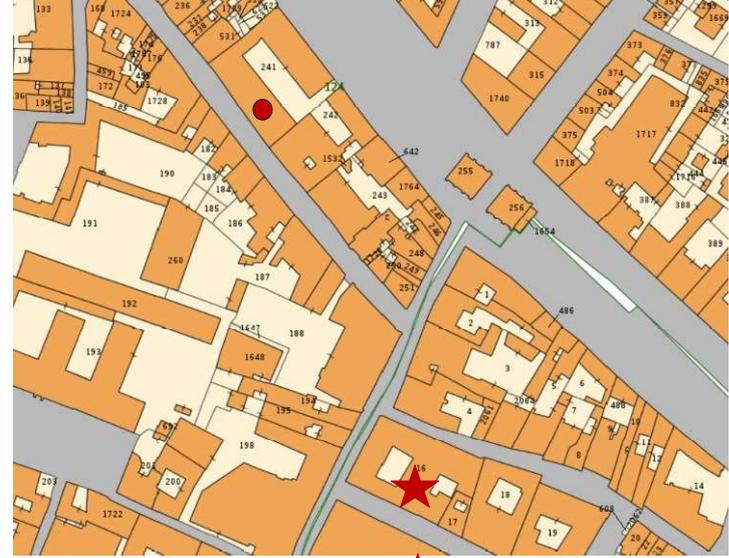
	<p>1) Immobile ad uso Ufficio / Terziario Rendita: Euro 2.831,47 Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 8,5 vani Foglio 126 Particella 16 Subalterno 57 Piano 1° Localizzazione: medesimo edificio dell’immobile oggetto di stima Dati di superficie: Totale: 203 mq Atto di compravendita del 08/06/2020 – Trascritto a Forlì al Registro Particolare 6168 in data 07/07/2020 Ultima ristrutturazione risalente, al momento della vendita, all’anno 1985; Classe energetica: “C” (APE del 2012) Prezzo dichiarato: € 225.000,00 Prezzo unitario: €/mq 1.108,00</p>
<p>Localizzazione immobile da stimare ★ Localizzazione comparabile ●</p>	

Al prezzo unitario così dedotto, ai fini di renderlo comparabile con l’immobile da stimare, si applica una decurtazione al prezzo unitario, del 10%, poiché trattasi di immobile di superficie vicina alla ordinarietà,



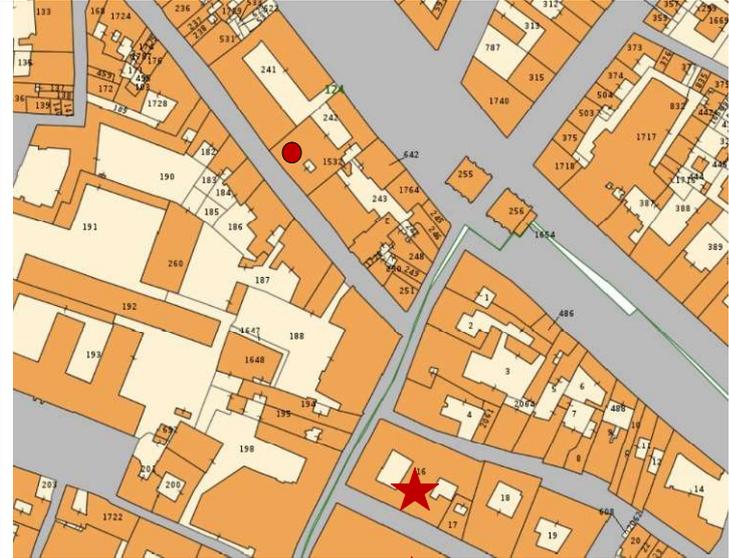
e pertanto più apprezzata dal mercato e con maggiore commerciabilità rispetto all'immobile oggetto di stima.

Pertanto il valore medio utilizzabile ai fini della comparazione risulta: €/mq. 997,20

	<p>2) Immobile ad uso Uffici /Terziario Rendita: Euro 7.661,64 Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 23 vani Foglio 124 Particella 241 Subalterno 25 Piano 1° Localizzazione: VIA UBERTI Dati di superficie: Totale: 488 mq Atto di compravendita del 16/12/2021- Trascritto a Forlì al Registro Particolare 17726 in data di 28/12/2021 Immobile costruito nel 1957, ristrutturazioni/rinnovi nel 1994 e nel 1997 Presenza di ascensore Classe energetica "D" Prezzo complessivo dichiarato: € 1.350.000,00 (la vendita comprende n.3 immobili in categoria A/10 - rispettivamente di n. 23 vani, di 28 vani, di 13 vani- n. 2 immobili in categoria A/2, n. 1 immobile in categoria C/6; la superficie commerciale è stata dedotta dalle superfici catastali indicate in atto, applicando un coefficiente di ragguaglio del 110% agli immobili a destinazione uffici, 100% alle abitazioni, 50% autorimesse pertinenziali Prezzo Unitario: €/mq 590,00.</p>
<p>Localizzazione immobile da stimare ★ Localizzazione comparabile ●</p>	

Al prezzo unitario così dedotto, ai fini di renderlo comparabile con l'immobile da stimare, si applica una decurtazione al prezzo unitario del 10%, per la presenza di ascensore e rinnovi più recenti rispetto all'immobile oggetto di stima.

Pertanto il valore medio utilizzabile ai fini della comparazione risulta: €/mq. 531,00

	<p>3) Immobile ad uso Uffici /Terziario Rendita: Euro 3.331,15 Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 10 vani Foglio 124 Particella 242 Subalterno 4 Localizzazione: VIA UBERTI Piano T-1 (servizi al piano terra- cantine- e studio professionale al piano primo) Dati di superficie: Totale: 258 mq Atto di compravendita del 06/12/2021 - Trascritto a Forlì al Registro Particolare 16957 in data 16/12/2021. Immobile costruito in data antecedente il 1967, in palazzo storico, non risultano pratiche edilizie successive, inerenti lo specifico immobile Privo di ascensore Classe energetica "G" Prezzo dichiarato: € 325.000,00 Prezzo unitario: € 1.260,00</p>
<p>Localizzazione immobile da stimare ★ Localizzazione comparabile ●</p>	

Al prezzo unitario così dedotto, ai fini di renderlo comparabile con l'immobile da stimare, si applica una decurtazione del 5%, e pertanto più apprezzata dal mercato e con maggiore commerciabilità, ma con classe energetica inferiore rispetto all'immobile da stimare.



Pertanto il valore medio utilizzabile ai fini della comparazione risulta: €/mq. 1.197,00

Valore medio unitario di n. 3 immobili comparabili, recentemente compravenduti: €/mq. 908,00

Il valore è sostanzialmente coerente con quanto dedotto precedentemente, applicando al valore medio unitario di immobili che rappresentano l'ordinarietà, i coefficienti di differenziazione oggettivi, del bene immobile da stimare.

Pertanto si individua il valore MEDIO unitario in: €/mq. **910,00**

Si deduce il valore di mercato medio, da attribuire al bene distinto al LOTTO 3

$$\text{mq. } 572,00 \times \text{€/mq.} 910,00 = \text{€ } 520.520,00$$

Ai fini della vendita forzata del Bene, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto i prezzi di vendita (medi), stimati, diventano:

LOTTO 3

$$\text{€ } 520.520,00 - 10\% = \text{€ } 468.468,00$$

Dal valore MEDIO di vendita stimato andranno decurtati i costi stimati per realizzazione delle opere fognarie, come indicate al punto 9 della presente relazione, € 3.245,00 oltre ai costi per lo smaltimento dei materiali, degli arredi, delle attrezzature dismesse e di tutto il materiale documentale e cartaceo attualmente presente nei locali, oltre ai costi di sanatoria per opere interne (pratica edilizia CILA) e ripristini, per un totale stimato di € 20.000,00.

Pertanto il valore MEDIO stimato ai fini della vendita, risulta di

$$\text{€ } 468.468,00 - \text{€ } 23.245,00 = \text{€ } 445.223,00 \sim$$

€ 445.000,00 (euro quattrocentoquarantacinquemila/00)

IMMOBILI GRUPPO 4 - LOTTO 4

Comune di Cesena

NCEU fg 126, part 16, sub 53, graffato con sub 17, part 17

Descrizione

Immobili a destinazione d'uso Uffici/terziario ubicati in posizione centrale e di pregio nel centro storico di Cesena, in zona esclusivamente pedonale (eccetto mezzi autorizzati).

La destinazione d'uso per la zona è di tipo misto: residenziale, commerciale, terziario.

Sono presenti parcheggi pubblici di ridotta capienza, situati a distanza di circa 300 mt. dall'immobile, mentre il più ampio parcheggio in zona Stazione Ferroviaria, dista circa 1 km.

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima dell'immobile

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE/FATTORI POSIZIONALI

- zona centrale, di pregio;
- parcheggio privato: assente;
- parcheggio pubblico più vicino: ml. 300 circa;
- l'edificio è raggiungibile a piedi, in bicicletta e con automezzo autorizzato;
- servizi di pubblico trasporto: vicini.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE



fabbricato

- anno di costruzione del fabbricato: antecedente il 1942, edificio storico presumibilmente portato all’assetto attuale nella prima metà del 1900;
- edificio Condominiale a 3 piani fuoriterra e uno interrato;
- assente l’ascensore;

immobile

- intervento di ristrutturazione interna e rinnovo degli Uffici: lavori conclusi nel 1992 (successiva sanatoria ottenuta nel 1996 per i lavori eseguiti);
- l’accesso avviene da pubblica via Roverella, da scala privata;
- tutti i locali ad uso ufficio sono illuminati e areati;
- distribuzione interna: funzionale;
- non fruibile da portatore di handicap.

CARATTERISTICHE TECNICHE

fabbricato

- il fabbricato ha struttura portante in muratura, presumibilmente sono presenti porzioni di solaio in legno; il solaio di copertura ha struttura portante in legno;
- l’intero fabbricato necessita di opere di risanamento.

immobile

- riscaldamento autonomo;
- impianti (termico, climatizzazione, elettrico): obsoleti, da rinnovare;
- caratteristiche di finitura prevalente: mediocre/scadente;
- presenza di servizi igienici;
- classe energetica “D”, richiede opere di efficientamento energetico.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- l’immobile è libero/ non occupato;
- allo stato attuale non è locabile per l’uso edilizio-urbanistico ad Uffici/Terziario, poiché privo di abitabilità;
- Stato di manutenzione complessivo: mediocre/scadente.
-

Tabella di calcolo delle superfici commerciali

piani	destinazione funzionale edilizia		COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
		mq.	%	mq.
piano interrato	CANTINE	90,95	25%	22,74
piano terra	ANRONE E VANO SCALE	38,67	10%	3,87
piano terra	CORTE INTERNA AD USO PRIVATO	19,50	10%	1,95
				0,00
piano primo	UFFICI	160,00	100%	160,00
	BALCONE	7,22	30%	2,17
piano secondo	UFFICI	163,00	100%	163,00
				353,72~354,00

Metodo di Stima.

Per la Stima, si adotta il metodo sintetico-comparativo, come già esposto per l’analogo LOTTO 3.

Ai fini di ottenere il più probabile valore di mercato dell’immobile da stimare occorre applicare dei coefficienti di differenziazione, in base alle reali caratteristiche dello stesso.

Moltiplicando tra loro i coefficienti di differenziazione si ottiene il coefficiente globale, da applicarsi al Valore “normale”/ordinario, per ottenere il più probabile valore di mercato dell’immobile da stimare.



Tabella dei Coefficienti di differenziazione per la valutazione dell'immobile da stimare**Destinazione: Uffici/Terziario**

UBICAZIONE	centrale/di pregio	1,10	1,10
	perimetro urbanizzato	1,00	
	periferico	0,90	
VICINANZA SERVIZI DI TRASPORTO PUBBLICO /PARCHEGGI	ottimale	1,10	
	buona	1,00	1,00
	manca di servizi	0,90	
VETUSTA' (rif. ultima ristrutturazione)	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,90	0,90
	Più di 40 anni	0,80	
LOCAZIONE	non locabile, allo stato	0,75	0,75
	locazione quadriennale	0,80	
	locazione breve	0,95	
	libero	1,00	
FUNZIONALITA' DISTRIBUTIVA	ottimale	1,10	
	buona	1,05	
	normale	1,00	1,00
	non funzionale	0,95	
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili/di pregio	1,05	
	Civili	1,00	1,00
	Economiche	0,90	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	
	Mediocre/scadente	0,85	0,85
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	
	Assente 1° piano	0,95	0,95
	Assente 2° piano	0,88	
	Assente 3° piano	0,80	
	Assente 4° piano	0,70	
SERVIZI IGIENICI	ottimali	1,10	
	sufficienti/ordinarie	1,00	1,00
	insufficienti	0,90	



CONDIZIONE DEGLI IMPIANTI

(idrico, elettrico,termico, climatizzazione)

ottimali/nuove	1,05	
ordinarie	1,00	
obsolete/da rinnovare	0,90	1,00

FINESTRATURE

Termo-acustiche	1,03	
Doppi vetri	1,00	
Vetro singolo	0,98	0,98

SPAZI COMUNI/AREA SCOPERTA

Assenti	1,00	
Cortile/corte	1,02	1,02
Giardino	1,04	
Parco	1,06	

PARCHEGGIO ad uso esclusivo

Assente	1,00	1,00
Posto auto privato autorimessa	1,04	
	1,10	

ESPOSIZIONE

Panoramica/attico	1,05	
Doppia/ordinaria	1,00	
Strada pubblica	0,95	0,95
Cortile interno	0,90	

CLASSE ENERGETICA

da A2 ad A4	1,05	
da A1 a B	1,00	
da C a D	0,95	0,95
da E a F	0,90	
G	0,85	

coeff. globale 0,54

Al valore unitario “normale/ordinario” si applica il coefficiente globale, come sopra dedotto:
 €/mq. 1.920,00 x 0,54= €/mq. 1.036,80

Si individua il valore MEDIO unitario in: **€/mq. 910,00** (come ricavato per l’analogo LOTTO 3).

Si deduce il valore di mercato MEDIO, da attribuire al bene distinto al LOTTO 4
 mq. 354,00 x €/mq.910,00 = € 322.140,00

Ai fini della vendita forzata del Bene, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l’assenza di garanzia per vizi, pertanto i prezzi di vendita (medi), stimati, diventano:

LOTTO 4

$$322.140,00 - 10\% = € 289.926,00$$

Dal valore MEDIO di vendita stimato andranno decurtati i costi stimati per realizzazione delle opere fognarie, come indicate al punto 9 della presente relazione, € 2.139,00 oltre ai costi per lo smaltimento dei materiali, degli arredi, delle attrezzature dismesse e di tutto il materiale documentale e cartaceo attualmente presente nei locali per il quale è stato stimato un costo di smaltimento di € 10.000,00, e di ripristino delle difformità allo stato autorizzato € 1.000,00.

Pertanto il valore MEDIO stimato ai fini della vendita, risulta pari a:



€ 289.926,00 – € 13.139,00 = € 276.787,00 ~

€ 277.000,00 (euro duecentosettantasettemila/00)

RIEPILOGO – VALORI DI STIMA E VALORI DI VENDITA

	Valori di stima	Valori ai fini della vendita decurtati forfettariamente e dei costi a carico
LOTTO 1	€ 271.050,00	€ 222.000,00
LOTTO 2	€ 418.335,78	€ 326.500,00
LOTTO 3	€ 520.520,00	€ 445.000,00
LOTTO 4	€ 289.926,00	€ 277.000,00

21.

LOTTO 1:

E' stata pignorata la Nuda Proprietà.

In seguito al decesso dell'Usufruttuario (terzo, non esecutato) avvenuto in data 10/05/2010, si è riunita di fatto la Nuda Proprietà con l'Usufrutto e la Società Esecutata è divenuta proprietà per l'intero.

All'epoca della Trascrizione dell'Atto di Pignoramento, non era stata presentata la relativa Voltura, presso l'Agenzia del Territorio, pertanto il soggetto terzo risultava fra gli intestati.

Lo scrivente ha presentato richiesta di Voltura di intestazione; la pratica è in attesa di riscontro da Agenzia delle Entrate.

La documentazione inerente la Voltura e le visure aggiornate, saranno integrate, come allegato alla presente Perizia, non appena sarà ricevuto l'esito.

LOTTI 2, 3, 4

E' stata pignorata la quota di proprietà per l'intero, di ciascuno degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

22.

LOTTO 1

Abitazione unifamiliare, pertinenze ed autorimessa su lotto di proprietà esclusiva.

Via Linaro 165 – Loc. Borello – Cesena.

Superficie commerciale:

Abitazione, pertinenze mqe 417,00

Destinazione urbanistica

Da PRG vigente

ZONA B Residenziale parzialmente edificata (Città Consolidata) - Ville e giardini (art. 38 N.d.A)

Da PUG adottato e di imminente approvazione

-Tessuti residenziali a bassa densità (art. 5.8.3)

Epoca di costruzione:

Anno di costruzione del fabbricato: antecedente il 1967, ampliato nel 1971.

Stato di manutenzione

Mediocre

Valore locativo

Allo stato attuale, l'immobile, essendo privo del certificato di abitabilità/agibilità, non è locabile.



LOTTO 2

Complesso costituito da più corpi di fabbrica della tipologia “capannone”, aventi funzioni differenti (laboratorio, sale espositive, magazzini depositi etc.), con pertinente lotto di terreno, ubicati in Via Linaro S.n.c., in loc. Borello – Cesena.

Superficie commerciale:

Capannoni e area scoperta pertinenziale, mqe 2.149,44

Destinazione urbanistica

Da prescrizioni PRG vigente, il lotto urbano si trova in zona Agricola E (territorio rurale), interessato da ambito di tutela fluviale (Norme di Attuazione - art 70).

Una porzione del lotto è sottoposto alle prescrizioni dell’art. 84, con riferimento alla Frana di Borello.

Trattasi di frana quiescente, con riferimento al PTCP art. 12 bis – zona 3b, che interessa porzione in edificata di area scoperta.

Il PUG adottato e di imminente approvazione, ricomprende il lotto urbano nella città consolidata, indicando come zonizzazione:

-Tessuti residenziali a bassa densità (art. 5.8.3)

Epoca di costruzione:

Corpo di fabbrica più recente costruito nel 1978-1981, i rimanenti edifici risalgono al 1958 e ampliati nel 1963.

Stato di manutenzione

Mediocre/carente.

Valore locativo

Allo stato attuale, l’immobile, essendo privo del certificato di abitabilità/agibilità, non è locabile.

LOTTO 3

Locali a destinazione Terziaria/Uffici in posizione centrale via Roverella 1 - Cesena

Superficie commerciale:

mqe 572,00

Destinazione urbanistica

Da PRG vigente

Città storica (art 31)

Destinazione ripresa dal PUG adottato e di imminente approvazione

Epoca di costruzione:

Anno di costruzione del fabbricato: antecedente il 1942, locali interni ristrutturati nel 1985

Stato di manutenzione

Mediocre, necessita di opere di risanamento e adeguamento.

Valore locativo

Allo stato non locabile in quanto privo di Abitabilità/agibilità.

LOTTO 4

Locali a destinazione Terziaria/Uffici in posizione centrale via Roverella 13 - Cesena



Superficie commerciale:

mq 354,00

Destinazione urbanistica

Da PRG vigente

Città storica (art 31)

Destinazione ripresa dal PUG adottato e di imminente approvazione

Epoca di costruzione:

Anno di costruzione del fabbricato: antecedente il 1942, locali interni ristrutturati nel 1996

Stato di manutenzione

Mediocre, necessita di opere di risanamento e adeguamento.

Valore locativo

Allo stato non locabile in quanto privo di Abitabilità/agibilità.

23.

Si individuano n. 4 LOTTI di vendita.

Immobili Gruppo 1 =	LOTTO 1
Immobili Gruppo 2 e Gruppo 2a =	LOTTO 2
Immobili Gruppo 3 =	LOTTO 3
Immobili Gruppo 4 =	LOTTO 4.

24.

Il Soggetto esecutato, come risultante agli Atti, è identificato fiscalmente come segue:
XXXXXXXXXXXXin liquidazione (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX).

25.

Si allega copia della VISURA CAMERALE della Società Esecutata (**allegato 8**).

26.

LOTTI 1, 2, 3, 4

Gli immobili non sono attualmente occupati. (**allegato 6**).

27.

LOTTI 1, 2, 3, 4

Non emergono domande Giudiziali trascritte.

28.

LOTTI 1, 2, 3, 4

Il regime fiscale degli immobili in sede di vendita, sarà valutato nel merito dal Delegato.

29.

E' stata richiesta una proroga per il deposito degli elaborati peritali, al fine di svolgere i necessari approfondimenti, concessa dal G.E.

30.

Si procede al deposito in via telematica di una copia completa dell'elaborato peritale (con tutti gli allegati compreso l'Allegato A), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità dei debitori o di altri soggetti.



31.

Si procede a comunicare al Custode e al creditore procedente, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo ad inviare copia della perizia via PEC alla parte debitrice e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE, gli originali di APE.

32.

Si provvede ad allegare il C.D.U. per gli immobili con annesso terreno (LOTTO 1 e LOTTO 2).

Cesena li , 12/02/2023

E.S.
Geom. Lorenzo Onofri

