T R I B U N A L E D I F O R L I'

GIUDICE: Dott.ssa MARIA CECILIA BRANCA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG N° 29/2026

.....

e del socio accomandatario

.....

Curatore: Dott. Simone Brandinelli

RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILI EPURATA "LOTTO SECONDO"

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Forlì, facendo seguito all'incarico conferitogli dal Curatore Dott. Simone Brandinelli con studio in Cesena, via C. Lugaresi n° 8, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale RG 29/2026 ……., e del socio accomandatario ……., per determinare il valore venale degli immobili all'attivo, fornendo una descrizione delle caratteristiche dei beni, ed eventuali difformità edilizie, onde dar corso alla successiva vendita degli stessi, espone il suo operato.

- **<u>QUESITI nelle procedure liquidatorie Artt. 173-bis Disp.Att.C.P.C.</u>**

Il perito stimatore:

1) identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali,

2) descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel copro della perizia;

3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;

*4) verifichi **lo stato di possesso degli immobili**, con indicazione (se occupato da terzi), del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali 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 giudiziali definitivi o meno);

5) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità (anteriorità rispetto alla procedura liquidatoria), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;

6) prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura;

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

8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico- artistici, di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o 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 e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, ***provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale*** *(salva successiva richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato*

da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso validità;

11) 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;

12) 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 si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del fallito sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli;

14) verifichi e indichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie

già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;

15) accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e se rientrino nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, commi 376-378, 1. 178/2020, fornendo informazioni sulla tipologia di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti provvedendo all'integrazione in caso di carenze;

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;

17) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;

18) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti la domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;

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

eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili,

*20) **nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota,**, 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;*

21) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di "n" 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;

22) precisi se gli immobili appresi alla procedura 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, etc;

23) 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.

//

- OPERAZIONI PERITALI SVOLTE:

Per espletare all'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti operazioni:

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Pubblicità

Immobiliare;

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Forlì-Cesena;

- richiesta dell'atto di provenienza presso il Notaio ……;

-ricerche presso il Comune di Cesena al fine di verificare gli atti amministrativi riguardanti i beni oggetto di procedura;

- richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cesena del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) della proprietà oggetto di procedura;

- Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per verifica contratti di locazione e/o altro genere attivi e registrati per le proprietà della presente relazione.

- Ricerca presso il Catasto Energetico Regionale per la proprietà, al fine di verificare l'esistenza di Attestati Prestazione Energetica registrati e in corso di validità per la medesima proprietà, con estrapolazione di copia ove presente.

-Sopralluogo eseguito dallo scrivente unitamente al collega Fabio Fontemaggi nelle giornate del 22/06/2026 e 09/10/2026 presso le proprietà oggetto di procedura documentando con fotografie lo stato dei luoghi e rilevando le proprietà con strumentazione laser ai fini della conformità urbanistico-edilizia e catastale, salvo il rilievo dei terreni che non risultano delimitati in loco.

-redazione e registrazione di Attestato di Prestazione Energetica APE

Prima di procedere con la stesura della relazione peritale si intende fare presente che la ……. catastalmente risulta proprietaria di beni immobili (terreni) per i quali non risulta proprietaria da storia degli atti. Per dette particelle di terreno che sono state intestate catastalmente alla …….. con voltura

catastale richiamando atti che di fatto non avevano ad oggetto la Società suddetta.

Nello specifico le particelle di terreno intestate catastalmente alla ….. , come da visure storiche che si producono, che di fatto mai acquistate dalla stessa né per l'intera proprietà né in quota sono le seguenti particelle del Foglio 75 di Cesena:

Particella 604, seminativo di classe 2, di mq. 1.978, Reddito Dominicale €. 19,92, Reddito Agrario €. 12,77.

Particella 609, seminativo di classe 2, di mq. 2.830, Reddito Dominicale €. 28,50, Reddito Agrario €. 18,27.

Particella 582, seminativo di classe 2, di mq. 3.383, Reddito Dominicale €. 34,07, Reddito Agrario €. 21,84.

Particella 584, seminativo di classe 2, di mq. 2.107, Reddito Dominicale €. 21,22, Reddito Agrario €. 13,60.

Particella 171, seminativo di classe 2, di mq. 1.799 Reddito Dominicale €. 18,12, Reddito Agrario €. 11,61.

Particella 296, seminativo di classe 2, di mq. 1.320 Reddito Dominicale €. 12,65, Reddito Agrario €. 8,52.

Particella 586, seminativo di classe 2, di mq. 20.176 Reddito Dominicale €. 193,40, Reddito Agrario €. 130,25.

Particella 589, seminativo di classe 2, di mq. 111 Reddito Dominicale €. 1,06, Reddito Agrario €. 0,72.

Per tali particelle 604, 609, 582, 584, 171, 296, 586 e 589 del Foglio 75 Di cesena. Per tali particelle di seguito si riporta la storia degli atti di provenienza dalla quale è desumibile che le stesse sono di altre proprietà estranee alla ……

Particelle 604 e 609

le stesse risultano, come da atti di proprietà per la quota di ½ ciascuno della Società …… con sede a Cesena e della Società ……. con sede a Rimini, in virtù degli atti di cui sotto riportati che ricostruiscono la storia della proprietà:

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ….. di Cesena del 28/02/2011 rep. 217.754/50.180 **la società …….. acquistava** dalla società ……. con sede in Cesena **la quota ½ di proprietà indivisa** dell'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle 106, 186, 188, 581, 587, 588, 590, **604**, 606, **609**, 611, 613, 615 e 617

Trascritto a Forlì il 08/03/2011 Art. 2.583.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 26/04/2010 rep. 214.058/48.237 la società ….. con sede in Cesena acquistava dalla società …….con sede in Forlì la quota ½ di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle 58, 106, 171, 186, 188, 296, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 601, 603, **604**, 606, 608, **609**, 611, 613, 615 e 617

Trascritto a Forlì il 13/05/2010 Art. 5.132.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 01/03/2007 rep. 155841/53135 la società …… con sede in Forlì acquistava dalla società …….., la quota ½ di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle 58, 106,

171, 186, 188, 296, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 601, 603, **604**, 606, 608, **609**, 611, 613, 615 e 617

Trascritto a Forlì il 24/03/2007 Art. 3.597.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ….. di Cesena del 20/11/2003 rep. 141018/46264 le **società …….** e ……. con sede a Faenza acquistavano dalle signore ……., l'intera proprietà per **la quota ½** ciascuno **di proprietà indivisa** dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle 603, **604**, 606, 608 e **609**

Trascritto a Forlì il 29/11/2003 Art. 14.671.

Particelle 582 e 584

le stesse risultano, come da atti di proprietà per la quota di ½ ciascuno della Società ….. con sede a Cesena …… e della Società ……. con sede a Rimini ….., in virtù degli atti di cui sotto riportati che ricostruiscono la storia della proprietà in virtù degli atti di cui sotto riportati che ricostruiscono la storia della proprietà:

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ……. di Cesena del 16/12/2010 rep. 216.874/49.690 **la società ……. acquistava** dalla società ……. con sede in Cesena **la quota ½ di proprietà indivisa** dell'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle 58, **582**,583,**584**,585,603

Trascritto a Forlì il 21/12/2010 Art. 13.347.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …….. di Cesena del 26/04/2010 rep. 214.058/48.237 la società …. con sede in Cesena acquistava dalla società ….. con sede in Forlì la quota ½ di proprietà indivisa

dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle 58, 106, 171, 186, 188, 296, 581, **582**, 583, **584**, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 601, 603, 604, 606, 608, 609, 611, 613, 615 e 617

Trascritto a Forlì il 13/05/2010 Art. 5.132.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ……. di Cesena del 01/03/2007 rep. 155841/53135 la società …… con sede in Forlì acquistava dalla società ……., la quota ½ di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle 58, 106, 171, 186, 188, 296, 581, **582**, 583, **584**, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 601, 603, 604, 606, 608, 609, 611, 613, 615 e 617

Trascritto a Forlì il 24/03/2007 Art. 3.597.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ……. di Cesena del 27/06/2003 rep. 139177/45499 le **società ……..con sede in Cesena** e ……. con sede a Faenza **acquistava**no dai signori ……., l'intera proprietà per **la quota ½ ciascuno** di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle **57**/parte, 106, **285** e **286**

Trascritto a Forlì il 11/07/2003 Art. 8.964.

N.B. successivamente con atto di identificazione catastale a rogito del Dott. Notaio ……. di Cesena del 20/11/2003 rep. 141015/46261 a seguito di regolare voltura e la trascrizione nel competente Ufficio del Territorio procedono all'identificazione dell'immobile citato nel suddetto atto dichiarando che la

descrizione esatta è appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle 581, 106, **582**, 583, **584** e 585.

Trascritto a Forlì il 29/11/2003 Art. 14.668.

Particelle 171, 296, 586 e 589

le stesse risultano, come da atti di proprietà per la quota di ½ ciascuno della Società ……. e della Società …..con sede Forlì, P. Iva 04057080402, in virtù degli atti di cui sotto riportati che ricostruiscono la storia della proprietà:

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Forlì del 29/12/2014 rep. 26308/17010 **la società …...** acquistava dalla società …….. **la quota ½ di proprietà indivisa** dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle **171**, **296**, **586**, **589**, 601, 608 e 591.

Trascritto a Forlì il 21/01/2015 Art. 711.

N.B. L'atto veniva successivamente rettificato con atto del 26/05/2016 rep. 28883/18879 poiché nel suddetto atto veniva indicata la Particella 171 del Foglio 75 che in realtà non era oggetto di cessione. Pertanto la Particella 171 rimane per la quota di ½ in capo alla ……..

Trascritto a Forlì il 06/06/2016 Art. 5.912.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ….. di Forlì del 16/01/2014 rep. 24438/15738 la società …… acquistava dalla società ……. con sede in Cesena la quota ½ di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle **171**, **296**, **586**, **589**, 601, 608 e 591.

Trascritto a Forlì il 12/02/2014 Art. 1.206.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 26/04/2010 rep. 214.058/48.237 la società ……. con sede in Cesena acquistava dalla società ……con sede in Forlì la quota ½ di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle 58, 106, **171**, 186, 188, **296**, 581, 582, 583, 584, 585, **586**, 587, **588**, 589, 590, 591, 592, 601, 603, 604, 606, 608, 609, 611, 613, 615 e 617

Trascritto a Forlì il 13/05/2010 Art. 5.132.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio ….. di Cesena del 01/03/2007 rep. 155841/53135 la società …… con sede in Forlì acquistava dalla società …..., la quota ½ di proprietà indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 60 Particelle 209, 591 e 594 e al Foglio 75, Particelle 58, 106, **171**, 186, 188, **296**, 581, 582, 583, 584, 585, **586**, 587, 588, **589**, 590, 591, 592, 601, 603, 604, 606, 608, 609, 611, 613, 615 e 617

Trascritto a Forlì il 24/03/2007 Art. 3.597.

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio …… di Cesena del 27/06/2003 rep. 139180/45502 le **società I …..** con sede in Cesena e ….. con sede a Faenza acquistavano dai signori ….., l'intera proprietà per **la quota ½** ciascuno **di proprietà** indivisa dell'appezzamento di terreno senza costruzione alcuna distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 75, Particelle **171, 294, 295 e 296**

Trascritto a Forlì il 25/07/2003 Art. 9.533.

N.B. Al Catasto Terreni con FRAZIONAMENTO del 11/07/2003 Pratica n. 138469 in atti dal 11/07/2003 (n. 2780.1/2003) le Particelle 294 e 295 venivano soppresse originando fra le altre la Particella 586 e 589.

RISPOSTA AI QUESITI:

-1.0) Identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali.

-Beni ricompresi nella massa attiva

- Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del 01/06/2026, in corso di trascrizione, a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della Società ……. nonché in proprio del Sig. …. contro la Società della Società ……. nonché in proprio del Sig. …, nella quale risultano ricompresi i beni immobili oggetto e rientranti nella presente relazione.

Prima di procedere con l'identificazione dei beni si intende precisare che la stessa così come il resto della relazione peritale verrà strutturata in n° 5 Lotti, poiché diversi fra loro per tipologia, quote di appartenenza e commerciabilità

LOTTO SECONDO

-Identificazione catastale della proprietà immobiliare in base alle visure eseguite dallo scrivente.

Intera proprietà di un locale negozio attualmente adibito a yogurteria e servizi legati posto al piano terra di un fabbricato condominiale più grandi dimensioni, sito in Comune di Cesena, Corso Giuseppe Garibaldi nn. 39/A, identificati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena

al **Foglio 126**,

Particella 153 sub.13, categoria C/1 di classe 10, consistenza mq. 27, Rendita Catastale €. 1.715,15;

In capo alla ditta catastale:

……, Proprietario per 1000/1000.

Oltre i proporzionali diritti ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 126, Particella 153 Ente Urbano di mq. 772.

CONFINI

Il Negozio (sub.13) posto al piano terra, confina con parti comuni condominiali, con proprietà ….. (sub.35); salvo altri.

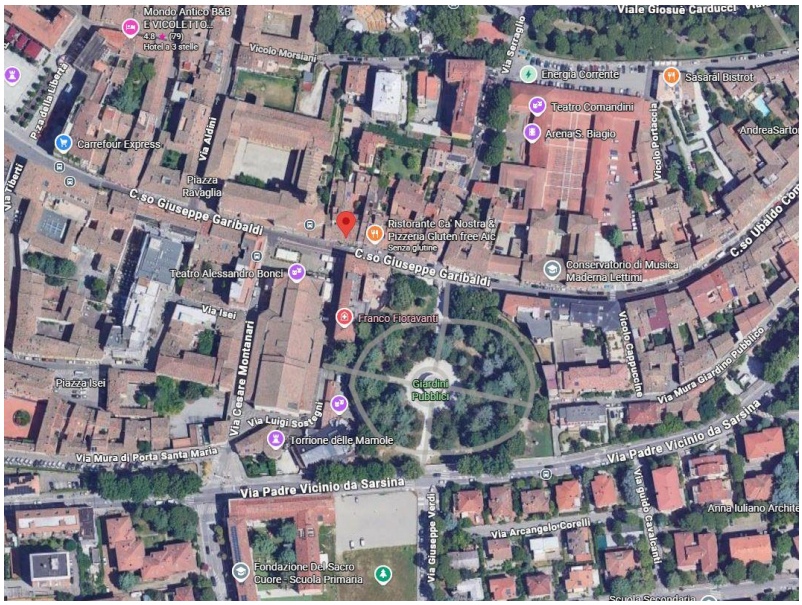
°°°°°°°°°°°°°°°

- 2.0) descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel corpo della perizia

Descrizione della zona

La proprietà immobiliare è ubicata in centro storico di Cesena, in Corso Giuseppe Garibaldi, di fronte al teatro Bonci, all'interno di un contesto edilizio urbanistico di carattere misto (negozi, residenza e uffici).

La zona è a accesso limitato (zona ZTL) con mezzi dei soli residenti, gestori di attività e comunque in possesso di Pass. E' servita di tutti i servizi di primaria e secondaria necessità. Dispone di parcheggi ma solo a pagamento.



Descrizione del bene.

Trattasi di un locale commerciale (negozio) con retro negozio e w.c. posto al piano terra di un fabbricato condominiale pluriuso (residenziale -commerciale) edificato in data remota (ante 1942) successivamente negli anni rimaneggiato.





Il fabbricato condominiale dispone di area cortilizia interna per la sua quasi totalità pavimentata in parte con piastrelle in materiale gelivo ed in parte con autobloccanti. L'area cortilizia ha accesso pedonale dall'androne comune del fabbricato con accesso da Corso Giuseppe Garibaldi e accesso carrabile da via

Mura Valzania.



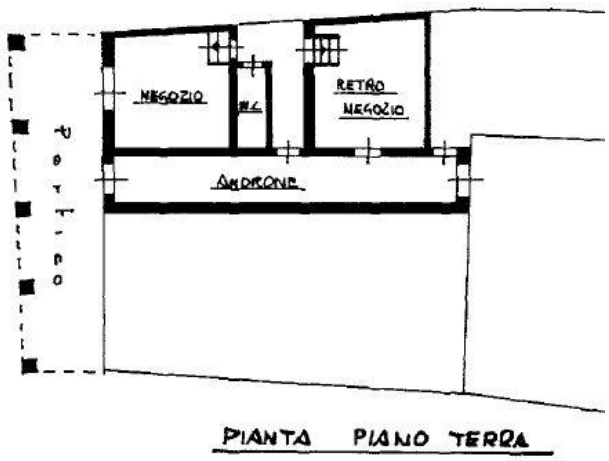






Sull'area cortilizia la porzione negozio rientrante nel presente lotto dispone di proporzionali diritti condominiali.

La porzione immobiliare si compone di un locale negozio attualmente adibito a yogurteria che dispone di vetrina di accesso sul porticato del condominio con affaccio su Corso Giuseppe Garibaldi e il Teatro Bonci; oltre un retro negozio direttamente collegato al negozio da un corridoio interno e accessibile anche dall'androne comune condominiale per mezzo di una porta che si immette per l'appunto sul medesimo spazio. A completare la porzione immobiliare vi è un piccolo bagno con anti bagno dotato di aspirazione forzata.



In generale la porzione immobiliare si presenta ben mantenuta e conservata. Sono state accertate esclusivamente piccole zona di umidità nello spazio di disimpegno fra retro negozio e w.c. Oltre a macchie sulla pavimentazione del retro negozio.

La pavimentazione dell'unità è del tipo simil cotto di colore rosso di vario formato, eccezion per il bagno e w.c. Che sono pavimentati in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Nell'anti bagno è presente un lavandino mentre nel bagno vi è il solo water.

Le pareti, così come i soffitti sono intonacate e tinteggiate.

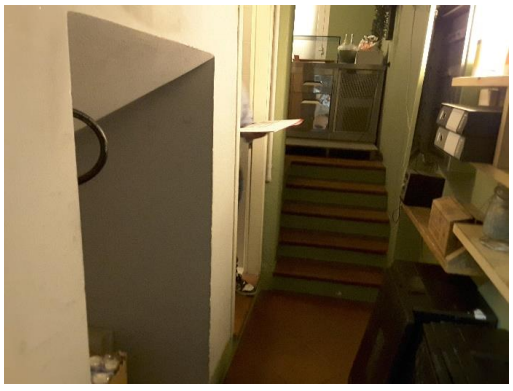
Dispone di impianto idro-sanitario, elettrico del tipo sottotraccia e di impianto di riscaldamento con ventil e caldaia che serve anche il negozio adiacente non oggetto di procedura e di altra proprietà.

Per gli impianti (tutti) sono necessarie verifiche e ammodernamenti alle vigenti normative in materia poiché conformi alla sola epoca della loro realizzazione. Sono necessari inoltre interventi all'impianto di riscaldamento per renderlo autonomo dal negozio di altra proprietà.















°°°°°°°°°°°°°°°°

- 3.0) ***verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;***

PROVENIENZA

-Atto di divisione a rogito del Dott. Notaio ….. datato 31/12/1991 Rep. n° 24922 con il quale, i sig.ri …. e ….. proprietari per la quota di ½ ciascuno di proprietà indivisa delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, al Foglio 126 Particella 153 sub.ni 1, 2, 3, 5 e 6, si dividevano le suddette proprietà, assegnando al sig. ….. l'intera proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 126, Part. 153

subalterni 1, 2 e 5 con i proporzionali diritti condominiali su tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del C.C.

Trascritto a Forlì il 27/01/1992 Art. 2.206

N.B. Al Catasto Fabbricati con variazione del 17/12/1992 in atti dal 17/12/1992 fusione e frazionamento (n. 16388.1/1992) i subalterni 1, 2 e 5 venivano soppressi originando fra gli altri l'attuale subalterno 13.

Anteriormente nel ventennio

Anteriormente al ventennio la proprietà della porzione immobiliare era di proprietà per ½ ciascuno dei signori ….. e ……

°°°°°°°°°°°°°°°

- 4.0) verifichi lo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi), del titolo in base al quale l'immobile è occupato

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata richiesta verifica sia per identificazione catastale sia per nominativo della proprietà dell'esistenza o meno di contratti di locazione e/o altro genere per i beni oggetto di relazione.

Dalla ricerca eseguita con le modalità di ricerca richieste (identificazione catastale e nominativo della proprietà) non veniva fornito dall'Agenzia delle Entrate alcun contratto e/o altro.

In sede di sopralluogo invece è stato accertato che la porzione immobiliare risultava affittata e, pertanto veniva chiesto all'occupante copia del contratto di locazione in suo possesso.

Nello specifico veniva fornito contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo datato 12/03/2010, registrato al n. 1628 Serie 3T con il quale il Sig. …… concedeva in locazione alla ….. l'unità immobiliare destinata ad uso negozio ad un canone annuo di €. 1.4.400,00 da corrispondersi in rate mensili anticipate di

€. 1.200,00 da ridursi ad €. 13.200,00 per i primi due anni poiché il conduttore effettuerà lavori di ripristino dell'immobile.

La durata del contratto veniva concordata di 6 anni con decorrenza dal 01/04/2010 e termine il 31/03/2016 con l'intesa che si rinnoverà automaticamente per un periodo di ulteriori 6 anni, salvo disdetta.

NB: si intende mettere in evidenza che il Sig. ….. nella sua qualità di figlio del Sig. …… non ha alcun titolo di proprietà e/possesso sulla porzione immobiliare concessa in locazione

STATO OCCUPAZIONALE

In occasione del sopralluogo è stato accertato che la porzione immobiliare era in uso e nella disponibilità della ….. che la utilizzava come yogurteria con servizi, in virtù di un contratto di locazione sottoscritto con un soggetto non avente titolarità sulla porzione immobiliare stessa.

VALORE LOCATIVO

Considerata la tipologia di immobile (locale commerciale), l'ubicazione, il contesto edilizio in cui è ricompreso, l'attuale richiesta di immobili commerciali di piccole dimensioni in centro storico di Cesena e le attuali quotazioni locative, si ritiene che il canone di affitto concordato fra le parti sia sovrastimato, poiché da ritenersi congruo un canone locativo annuo pari a €. 7.800,00 (€./mensili 650,00).

°°°°°°°°°°°°°°°

- 5.0) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri … ecc

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome ….. e per

identificativo catastale attuale dell'immobile accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO

* Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del 01/06/2026, in corso di trascrizione, a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della Società …..nonché in proprio del Sig. ……contro la Società …... nonché in proprio del Sig. ….., avente ad oggetto, fra gli altri beni, l'intera proprietà della porzione immobiliare rientrante nel presente Lotto

ISCRIZIONI

* Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo del 04/03/2024 Rep. n° 2482/4524 dell'importo totale di €. 127.778,94 a fronte di un capitale di €. 63.889,47 a favore dell'…… contro, il Sig. ….. gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà della porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 126 Particella 153 sub. 13.

Iscritta a Forlì il 04/03/2024 Art. 521

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05/03/2008 Rep. n° 204661/42979 dell'importo totale di €. 750.000,00 a fronte di un capitale di €. 500.000,00 a favore di …… (creditore ipotecario), contro fra gli altri, il Sig. …… (terzo datore di ipoteca) gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà della porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 126 Particella 153 sub. 13.

Iscritta a Forlì il 01/04/2008 Art. 1.526

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/06/2000 Rep. n° 29991 dell'importo totale di £. 680.000.000 a fronte di un capitale di £. 340.000.000 a favore di ….., contro, il Sig. ……

gravante, l'intera proprietà della porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 126 Particella 153 sub. 13.

Iscritta a Forlì il 04/07/2000 Art. 2.173

SERVITU'

* Con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del Dott. Notaio ….. del 23/07/1993 rep. 26313, i signori ….. e ….., costituivano a carico dell'adrone di accesso da Corso Garibaldi e del retrostante cortiletto servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della contigua proprietà dei signori ….. e …… e ….. identificata al Foglio 126, Particella 2030.

I signori …… e ….. e …… costituivano a carico della loro proprietà servitù di passaggio pedonale a favore della contigua proprietà (Foglio 126 Particella 153) dei signori ….. e …… e servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della contigua proprietà distinta al Foglio 126, Particella 153 sub.11 dei signori ….. e ……

Trascritto a Forlì il 27/07/1993 Art. 5.408

ACCERTAMENTI a nome dei precedenti proprietari nel ventennio

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare, sono state eseguite le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio.

Dalla verifica è stata accertata la trascrizione di una servitù a favore e contro della medesima, ed in dettaglio:

* Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del Dott. Notaio …… del 23/07/1993 rep. 26313, i signori ….. e ……, costituivano a carico dell'adrone di accesso da Corso Garibaldi e del retrostante cortiletto servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della contigua proprietà dei signori ….. e ….. e ….. identificata al Foglio 126, Particella 2030.

I signori ….. e ….. e …… costituivano a carico della loro proprietà servitù di passaggio pedonale a favore della contigua proprietà (Foglio 126 Particella 153) dei signori ….. e …… e servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della contigua proprietà distinta al Foglio 126, Particella 153 sub.11 dei signori ….. e …...

Trascritto a Forlì il 27/07/1993 Art. 5.408

°°°°°°°°°°°°°°°°

- 6.0) ***Prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura***

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì:

* Sezione Catasto Fabbricati, da servizio telematico SISTER è stata richiesta copia della planimetria catastale della porzione urbana (negozio con servizi); oltre al quadro dimostrativo della proprietà comune condominiale e elenco subalterni.

* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato condominiale che ospita la porzione immobiliare in questione.

°°°°°°°°°°°°°°°°

- 7.0) ***Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ec…)***

Dalle ricerche effettuate non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti quali mancate successioni, etc.. riguardanti il bene oggetto di procedura.

°°°°°°°°°°°°°°°°

- 8.0) ***Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici,***

idrogeologici, forestali, ecc..

Presso gli Uffici Amministrativi del Comune di Cesena sono state eseguite ricerche per la verifica di eventuali vincoli presenti sulla proprietà immobiliare oggetto di stima.

La porzione immobiliare urbana oggetto di procedura è soggetta ai vincoli di Piano del Comune di Cesena, di destinazione e uso; ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 9.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale ecc…

Trattandosi di un locale commerciale facente parte di una palazzina di più grandi dimensioni, sulle porzioni immobiliari oggetto di procedura vigono i vincoli di natura condominiale ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 10.0) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale ecc..

In base alla documentazione reperita e messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cesena la destinazione urbanistica della proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto é

- Particella 153 sub. 13 del Foglio 126 di Cesena, negozio commerciale con retro negozio posto al piano terra di una palazzina condominiale pluriuso.

Il tutto comprensivo dei diritti proporzionali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sull'area pertinenziale comune altre proprietà.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 11.0) <u>per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso …. Ecc</u>

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la porzione immobiliare oggetto di procedura.

In risposta l'Ufficio Edilizia Privata ha fornito e messo a disposizione la documentazione riguardante il fabbricato condominiale e la porzione immobiliare oggetto di procedura.

Si è potuto accertare che la costruzione originaria del fabbricato condominiale che ospita la porzione immobiliare oggetto di procedura è antecedente al 1942. Successivamente è stato interessato e oggetto dei seguenti titoli:

-Concessione Edilizia n° 140 del 29/04/1988 rilasciata dal Comune di Cesena al sig. ….. e …… per il risanamento conservativo di tipo "B" in unità edilizia con destinazione residenziale e terziaria. In merito ai lavori di cui alla Concessione veniva rilasciato Osta con riserva del 30/10/1987 prot. n. 3646/N.I. GR/GB/al dell'Unità Sanitaria Locale n.39 ai signori …. e ….. relativa al cambio di destinazione d'uso (negozi con annessi depositi) e uffici rilasciato con le seguenti prescrizioni: 1) nei negozi è necessaria l'installazione di adeguati impianti di ventilazione forzata che, integrando la ventilazione naturale, assicurino almeno 10 ricambi ora; 2) i retro negozi dovranno essere utilizzati solo quali depositi, nei quali le persone non dovranno prestare attività lavorativa continuata; 3) negli uffici occorrerà assicurare un'adeguata illuminazione artificiale, stante la ridotta illuminazione naturale; 4) data la presenza di un unico servizio igienico a disposizione dei quattro uffici, questi dovranno essere gestiti da un'unica ditta.

-Concessione Edilizia n° 63 del 09/02/1990 rilasciata dal Comune di Cesena al sig. ….. e …… per il risanamento conservativo di tipo “B” in unità edilizia con destinazione residenziale e terziaria in rinnovo alla C.E. 140/1988 in quanto decaduta per non aver dato l’inizio lavori entro il termine (30/04/1989). Per i lavori di cui alla Concessione veniva rilasciato anche Parere favorevole dell’Unità Sanitaria Locale n.39 Cesena per risanamento conservativo del fabbricato di via Garibaldi

- Variante Edilizia del 12/06/1992 alla C.E. 63/1990 rilasciata dal Comune di Cesena al sig. ….. e …… per il risanamento conservativo di tipo “B” in unità edilizia con destinazione residenziale e terziaria;

-Autorizzazione sismica a costruire a norma dell’art. 18 della Legge 02/02/1974 n° 64 rilasciata dalla Regione Emilia Romagna al sig. ….. in data 16/03/1992 n° 4287/91 (prot sismico) e 6285/91 di Prot. Generale

-Concessione Edilizia n° 60 del 10/02/1994 rilasciata dal Comune di Cesena al sig. ….. e ….. per il risanamento conservativo di tipo “B” in unità edilizia con destinazione residenziale e terziaria in proseguimento ai lavori di cui alla C.E. 63/90;

- Variante Edilizia del 03/01/1995 alla C.E. 60/94 rilasciata dal Comune di Cesena al sig. ….. e ….. per il risanamento conservativo di tipo “B” in unità edilizia con destinazione residenziale e terziaria in proseguimento ai lavori di cui alla C.E. 63/90;

-Denuncia di Inizio Lavori Prot. n° 17105 del 11/05/1995 depositata in Comune di Cesena dal Sig. ….. come variante consistente nella trasformazione di un vano lavanderia e nella sostituzione di una porta finestra con finestra di uguale larghezza.

- Autorizzazione di abitabilità/usabilità n. 131 del 14/04/1998 dove venivano dichiarati usabili le unità immobiliari ricomprese nel fabbricato condominiale all'uso indicato in progetto (negozi, laboratori, magazzini, cantine, ripostigli, ecc), tra cui la porzione immobiliare ad uso negozio rientrante nel presente Lotto.

****

STATO DELLA PRATICA

Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti l'immobile oggetto di stima risultano "agli atti", concluse e archiviate.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 12.0) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ecc…

In sede di sopralluogo dal raffronto con l'elaborato grafico ultimo depositato in Comune di Cesena per la porzione immobiliare in questione non sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di alcuna pratica di regolarizzazione e/o esecuzione di opere di rimessa in pristino.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 13.0) verifichi se i beni siano gravati da censo ecc….

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà dell'immobile in capo al sig. ….. per l'intera proprietà deriva da Atto di divisione a rogito del Dott. Notaio ….. datato 31/12/1991 Rep. n° 24922 Trascritto a Forlì il 27/01/1992 Art. 2.206

°°°°°°°°°°°°°°°

- 14.0) verifichi e indichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile ecc …

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento dell'immobile, che si può quantificare forfettariamente in complessivi €. 1.100,00 annue, al netto di imposte.

°°°°°°°°°°°°°°°°

15.0) <u>accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ecc…</u>

La porzione immobiliare oggetto del presente lotto è stata realizzata con soldi privati. Non è stato pertanto realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ecc

°°°°°°°°°°°°°°°°

- 16.0) <u>verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica ecc…</u>

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che per la proprietà oggetto di procedura ad uso commerciale per identificativo catastale non era registrato alcun Certificato di Prestazione Energetica.

Al riguardo pertanto si è provveduto a fare redigere e registrare da Certificatore Energetico Attestato di Prestazione Energetica (APE) n° 08868-098173-2026 del 22/10/2026 avente validità fino al 22/10/2036 dal quale risulta che l'immobile rientra in classe energetica "D"

°°°°°°°°°°°°°°°°

- 17.0) <u>Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU……..</u>

La proprietà immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena pertanto non si è resa necessaria alcuna pratica di accatastamento.

°°°°°°°°°°°°°°°°

- 18.0) <u>qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso ecc…</u>

La planimetria catastale della porzione immobiliare oggetto di procedura, estrapolata dal servizio telematico dell'Agenzia del Territorio di Forlì- Sezione Catasto Fabbricati, dal raffronto con quanto rilevato in loco risulta conforme e non presenta difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento planimetrico e la modifica/variazione della rendita catastale.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 19.0) <u>proceda alla stima dei singoli beni ecc…</u>

<u>Consistenza commerciale</u> (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide.

Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

<u>NB:</u> si intende precisare che le superfici delle porzioni urbane sono al lordo dei

muri desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base alle misurazioni eseguite in loco mentre la superficie dell'area di sedime e di pertinenza dell'immobile è stata desunta dalla visura catastale.

SUB.	DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Negozio				
Sub. 13	Negozio al p.t	32,00	100%	32,00
			Totale parziale	**32,00**

- <u>Criterio di stima e Valutazione</u>

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2],corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

- <u>Fonti delle informazioni utilizzate</u>

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori

del settore compravendite: Agenzie immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Valori di avvenute compravendite

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili adibiti ad uso commerciale

Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

Valori di immobili simili in vendita

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. di immobili simili per utilizzo a quello oggetto di stima accertando i seguenti comparativi in zona.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
CESENA centro storico- negozio composto da due vani esposizione di 18,50+19,50 mq., un comodo retro/magazzino di 6,50 mq. e un bagno di 2 mq	58	99.000,00	€ 1.706,90
Cesena- centro storico negozio in buono stato di manutenzione. Dispone di 2 locali, uno al piano terra e uno al piano seminterrato, utile come magazzino o ampliamento del locale principale.	57	85.000,00	€ 1.491,23
CESENA - centro storico - negozio con due ampie vetrine su strada, e una metratura interna complessiva di mq 100.	100	200.000,00	€ 2.000,00
		valore medio	€ 1.732,71

Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI)

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per reperire valori di immobili ad uso commerciale, nella zona centrale di Cesena, è emerso che la quotazione OMI immobili per immobili ad uso commerciale varia da un minimo di €. 1.350,00 al mq. ad un massimo di €. 2.000,00 al mq;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FORLI'
Comune: FORLI
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B3
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1350	2000	L	8	12,6	L

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Lo scrivente, considerate le dimensioni della porzione immobiliare, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui è ricompreso, la richiesta commerciale, ritiene di assumere quale valore di riferimento il valore medio reperito sul mercato immobiliare pari a €. 1.732,71 al mq, che risulta essere pressochè in linea con le quotazioni medie OMI

Pertanto avremo:

V. negozio: 32,00 * €./mq. 1.732,71= €. 55.446,72

(valore comprensivo dei proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 dl C.C.)

- **Adeguamento della stima alle condizioni specifiche delle porzioni immobiliari**

-*Vetustà*: considerato che la porzione immobiliare è stata dichiarata abitabili/usabile nel 1998, e che successivamente a tale periodo è stata oggetto di interventi manutentivi interni che la rendono pressochè in buono stato manutentivo e conservativo si ritiene ai fini di una corretta valutazione applicare comunque una percentuale di deprezzamento per vetustà pari al 10% del valore in condizioni di normalità, considerando un punto percentuale di deprezzamento

per ogni anno di vita esclusi i primi dieci anni di vita dall'abitabilità in cui l'immobile è da considerarsi pressochè nuovo per cui (€. 55.446,72 * 10%), pari a - €. 5.544,67

-*Vizi occulti:* per eventuali vizi occulti non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia, lo scrivente ritiene equo e giusto applicare al valore della proprietà determinata in condizioni di normalità una percentuale di deprezzamento del 10%, (€. 55.446,72 * 10%) - €. 5.544,67

V. attuale della suddetta porzione al netto degli adeguamenti €. 44.357,38

VALORE COMPLESSIVO della proprietà arrotondato per effetto commerciale in …….. ……..**€. 44.000,00**

(valore attuale della proprietà alle condizioni e stato della proprietà accertate alla data del sopralluogo e in base alla documentazione urbanistica reperita e accertata)

°°°°°°°°°°°°°°°

-20.0) nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota,, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, ecc ……..

La proprietà oggetto di liquidazione giudiziale oggetto della presente relazione è costituita dall'intera proprietà in capo al sig. ….., per cui non si pone il problema di una divisione.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 21.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni ecc…

Intera proprietà di un locale negozio attualmente adibito a yogurteria e servizi legati posto al piano terra di un fabbricato condominiale più grandi dimensioni, sito in Comune di Cesena, Corso Giuseppe Garibaldi nn. 39/A, identificati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena**,** al **Foglio 126**,

Particella 153 sub.13, oltre i proporzionali diritti ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 126, Particella 153 Ente Urbano di mq. 772.

La proprietà immobiliare è ubicata in centro storico di Cesena, in Corso Giuseppe Garibaldi, di fronte al teatro Bonci, all'interno di un contesto edilizio urbanistico di carattere misto (negozi, residenza e uffici).

La zona è a accesso limitato (zona ZTL) con mezzi dei soli residenti, gestori di attività e comunque in possesso di Pass.

Trattasi di un locale commerciale (negozio) con retro negozio e w.c. posto al piano terra di un fabbricato condominiale pluriuso (residenziale -commerciale) edificato in data remota (ante 1942) successivamente negli anni rimaneggiato.

Il fabbricato condominiale dispone di area cortilizia interna per la sua quasi totalità pavimentata in parte con piastrelle in materiale gelivo ed in parte con autobloccanti.

La porzione immobiliare si compone di un locale negozio attualmente adibito a yogurteria che dispone di vetrina di accesso sul porticato del condominio con affaccio su Corso Giuseppe Garibaldi e il Teatro Bonci; oltre un retro negozio direttamente collegato al negozio da un corridoio interno e accessibile anche dall'androne comune condominiale per mezzo di una porta che si immette per l'appunto sul medesimo spazio. A completare la porzione immobiliare vi è un piccolo bagno con anti bagno dotato di aspirazione forzata.

In generale la porzione immobiliare si presenta ben mantenuta e conservata. Sono state accertate esclusivamente piccole zona di umidità nello spazio di disimpegno fra retro negozio e w.c. Oltre a macchie sulla pavimentazione del retro negozio.

Dispone di impianto idro-sanitario, elettrico del tipo sottotraccia e di impianto di riscaldamento con ventil e caldaia che serve anche il negozio adiacente non oggetto di procedura e di altra proprietà.

Per gli impianti (tutti) sono necessarie verifiche e ammodernamenti alle vigenti normative in materia poiché conformi alla sola epoca della loro realizzazione.

Sono necessari inoltre interventi all'impianto di riscaldamento per renderlo autonomo dal negozio di altra proprietà.

La superficie commerciale complessiva della porzione immobiliare è di mq. 32,00.

In sede di sopralluogo è stato accertato che la porzione immobiliare risultava affittata alla ….. in virtù di contratto del 12/03/2010, registrato al n. 1628 Serie 3T stipulato con il Sig. ….. (figlio del sig. …..) non avente titolo di proprietà e/o altro sulla medesima porzione immobiliare e avente scadenza (da rinnovo) al 31/03/2028

La durata del contratto veniva concordata di 6 anni con decorrenza dal 01/04/2010 e termine il 31/03/2016 con l'intesa che si rinnoverà automaticamente per un periodo di ulteriori 6 anni, salvo disdetta.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che la porzione immobiliare era in uso e nella disponibilità della …..che la utilizzava come yogurteria con servizi.

Considerata la tipologia di immobile (locale commerciale), l'ubicazione, il contesto edilizio in cui è ricompreso, l'attuale richiesta di immobili commerciali di piccole dimensioni in centro storico di Cesena e le attuali quotazioni locative, si ritiene che il canone di affitto concordato fra le parti sia sovrastimato, poiché da ritenersi congruo un canone locativo annuo pari a €. 7.800,00 (€./mensili 650,00).

Sul bene non sono state accertate omissioni fiscalmente rilevanti (omesse denunce di successione e/o altro).

La porzione immobiliare urbana è soggetta ai vincoli di Piano del Comune di Cesena, di destinazione e uso; ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

Sulla stessa vigono i vincoli di natura condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sulle parti comuni condominiali del fabbricato condominiale che ricomprende la porzione immobiliare.

La proprietà immobiliare dichiarata abitabile/usabile nel 1988 non presenta difformità urbanistico edilizie.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento dell'immobile, che si può quantificare forfettariamente in complessivi €. 1.100,00 annue, al netto di imposte.

La porzione immobiliare è in possesso di Attestato di Prestazione Energetica APE dal quale si evince rientrante in classe "D".

°°°°°°°°°°°°°°°

- 22.0) <u>precisi se gi immobili siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti ecc….</u>

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione giudiziale in capo alla …… e del socio accomandatario ….. è vendibile in 5 lotti come prospettato nella relazione.

°°°°°°°°°°°°°°°

- 23.0) <u>provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.);</u>

Il regime fiscale verrà definito solo successivamente all'assegnazione.

°°°°°°°°°°°°°°°

CONCLUSIONI

Intera proprietà di un locale negozio attualmente adibito a yogurteria e servizi legati posto al piano terra di un fabbricato condominiale più grandi dimensioni, sito in Comune di Cesena, Corso Giuseppe Garibaldi nn. 39/A, identificati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena**,** al **Foglio 126**, **Particella 153 sub.13**, categoria C/1 di classe 10, consistenza mq. 27, Rendita Catastale €. 1.715,15; in capo alla ditta catastale **…….**, Proprietario per 1000/1000, oltre i proporzionali diritti ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 126, Particella 153 Ente Urbano di mq. 772.

La proprietà immobiliare è ubicata in centro storico di Cesena, in Corso Giuseppe Garibaldi, di fronte al teatro Bonci, all'interno di un contesto edilizio urbanistico di carattere misto (negozi, residenza e uffici).

La zona è a accesso limitato (zona ZTL) con mezzi dei soli residenti, gestori di attività e comunque in possesso di Pass.

Trattasi di un locale commerciale (negozio) con retro negozio e w.c. posto al piano terra di un fabbricato condominiale pluriuso (residenziale -commerciale) edificato in data remota (ante 1942) successivamente negli anni rimaneggiato.

Il fabbricato condominiale dispone di area cortilizia interna per la sua quasi totalità pavimentata in parte con piastrelle in materiale gelivo ed in parte con autobloccanti.

La porzione immobiliare si compone di un locale negozio attualmente adibito a

yogurteria che dispone di vetrina di accesso sul porticato del condominio con affaccio su Corso Giuseppe Garibaldi e il Teatro Bonci; oltre un retro negozio direttamente collegato al negozio da un corridoio interno e accessibile anche dall'androne comune condominiale per mezzo di una porta che si immette per l'appunto sul medesimo spazio. A completare la porzione immobiliare vi è un piccolo bagno con anti bagno dotato di aspirazione forzata.

In generale la porzione immobiliare si presenta ben mantenuta e conservata. Sono state accertate esclusivamente piccole zona di umidità nello spazio di disimpegno fra retro negozio e w.c. Oltre a macchie sulla pavimentazione del retro negozio.

Dispone di impianto idro-sanitario, elettrico del tipo sottotraccia e di impianto di riscaldamento con ventil e caldaia che serve anche il negozio adiacente non oggetto di procedura e di altra proprietà.

Per gli impianti (tutti) sono necessarie verifiche e ammodernamenti alle vigenti normative in materia poiché conformi alla sola epoca della loro realizzazione. Sono necessari inoltre interventi all'impianto di riscaldamento per renderlo autonomo dal negozio di altra proprietà.

La superficie commerciale complessiva della porzione immobiliare è di mq. 32,00.

In sede di sopralluogo è stato accertato che la porzione immobiliare risultava affittata alla …... in virtù di contratto del 12/03/2010, registrato al n. 1628 Serie 3T stipulato con il Sig. ….. (figlio del sig. …..) non avente titolo di proprietà e/o altro sulla medesima porzione immobiliare e avente scadenza (da rinnovo) al 31/03/2028

La durata del contratto veniva concordata di 6 anni con decorrenza dal

01/04/2010 e termine il 31/03/2016 con l'intesa che si rinnoverà automaticamente per un periodo di ulteriori 6 anni, salvo disdetta.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che la porzione immobiliare era in uso e nella disponibilità della …… che la utilizzava come yogurteria con servizi. Considerata la tipologia di immobile (locale commerciale), l'ubicazione, il contesto edilizio in cui è ricompreso, l'attuale richiesta di immobili commerciali di piccole dimensioni in centro storico di Cesena e le attuali quotazioni locative, si ritiene che il canone di affitto concordato fra le parti sia sovrastimato, poiché da ritenersi congruo un canone locativo annuo pari a €. 7.800,00 (€./mensili 650,00).

Sul bene non sono state accertate omissioni fiscalmente rilevanti (omesse denunce di successione e/o altro).

La porzione immobiliare urbana è soggetta ai vincoli di Piano del Comune di Cesena, di destinazione e uso; ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

Sulla stessa vigono i vincoli di natura condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sulle parti comuni condominiali del fabbricato condominiale che ricomprende la porzione immobiliare.

La proprietà immobiliare dichiarata abitabile/usabile nel 1988 non presenta difformità urbanistico edilizie.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento dell'immobile, che si può quantificare forfettariamente in complessivi €. 1.100,00 annue, al netto di imposte.

La porzione immobiliare è in possesso di Attestato di Prestazione Energetica APE dal quale si evince rientrante in classe “D”.

Valore dell’intera proprietà in capo al Sig. …… alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in occasione del sopralluogo pari a …….…… …….. €. 44.000,00

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

**** Note.**

* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno e sondaggi/campionamenti/analisi di alcun genere;

* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

* Le indagini di mercato effettuate attraverso gli operatori economici immobiliari sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l’adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell’esperto.

* L’esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

* L’esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

* L’esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di

accertare lo stato del bene, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo ed a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena lì 26/10/2026

