

PERIZIA PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
Esecuzione Immobiliare N. 83/2021
promossa da

████████████████████
contro
████████████████████

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



CUSTODE GIUDIZIARIO
IVG S.R.L.

ESPERTO STIMATORE
DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI

C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406

pec: enrica.rossi@archiworldpec.it – mail: enricarossiarchitetto@gmail.com



SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.4
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.4
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.7
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.8
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.8
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.15
03) VERIFICHE PROPRIETA'	pag.18
03.01) PROPRIETA'	pag.18
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.18
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.19
05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.21
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.21
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.21
08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.22
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.22
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.22
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	pag.23
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag.24
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag.25
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.26
13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.27
13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.29
14) OPERE ABUSIVE	pag.29
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.30



16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.30
18) ACCATASTAMENTI	pag.31
19) VARIAZIONI CULTURALI	pag.31
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	pag.32
20.01) CRITERI ADOTTATI E METODOLOGIA DI STIMA	pag.32
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.35
20.03) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI	pag.35
20.04) VALORE FINALE DI STIMA	pag.36
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.36
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	pag.37
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.38
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.38
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.38
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag.39
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.39
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.39
29) ISTANZE DI PROROGA	pag.39
30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"	pag.39
31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.40
ELENCO ALLEGATI	pag.41



La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con Studio Professionale in Cesena, Via dell'Arrigoni n.308, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 09 giugno 2022 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 16 giugno 2022, visti i quesiti a cui l'Esperto Stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario IVG s.r.l. in data 29 luglio 2022 (ore 10,30), descrive quanto segue:

01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), 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 SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

Il debitore è stato avvisato tramite raccomandata postale in data 01 luglio 2022, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario IVG s.r.l.

Alla data e ora indicati nella comunicazione (29 luglio – ore 10,30) è stato possibile eseguire un sopralluogo nell'immobile.

Durante il sopralluogo, per poter visitare l'interno della struttura, è stato convocato anche un responsabile della ditta di manutenzione TREVI s.p.a. (Ing. Paolo Silvi).

Si allega la raccomandata postale con la ricevuta di ritorno (v. All. 01).

02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL 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.

02.01) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE - PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO

relativamente a:



➤ *Porzione di struttura autosilo meccanizzata interrata "TREVI PARK" sita nel Comune di Cesena.*

Posto auto interrato all'interno di un grande autosilo interrato meccanizzato formato da 96 unità immobiliari suddivise su n.8 piani interrati.

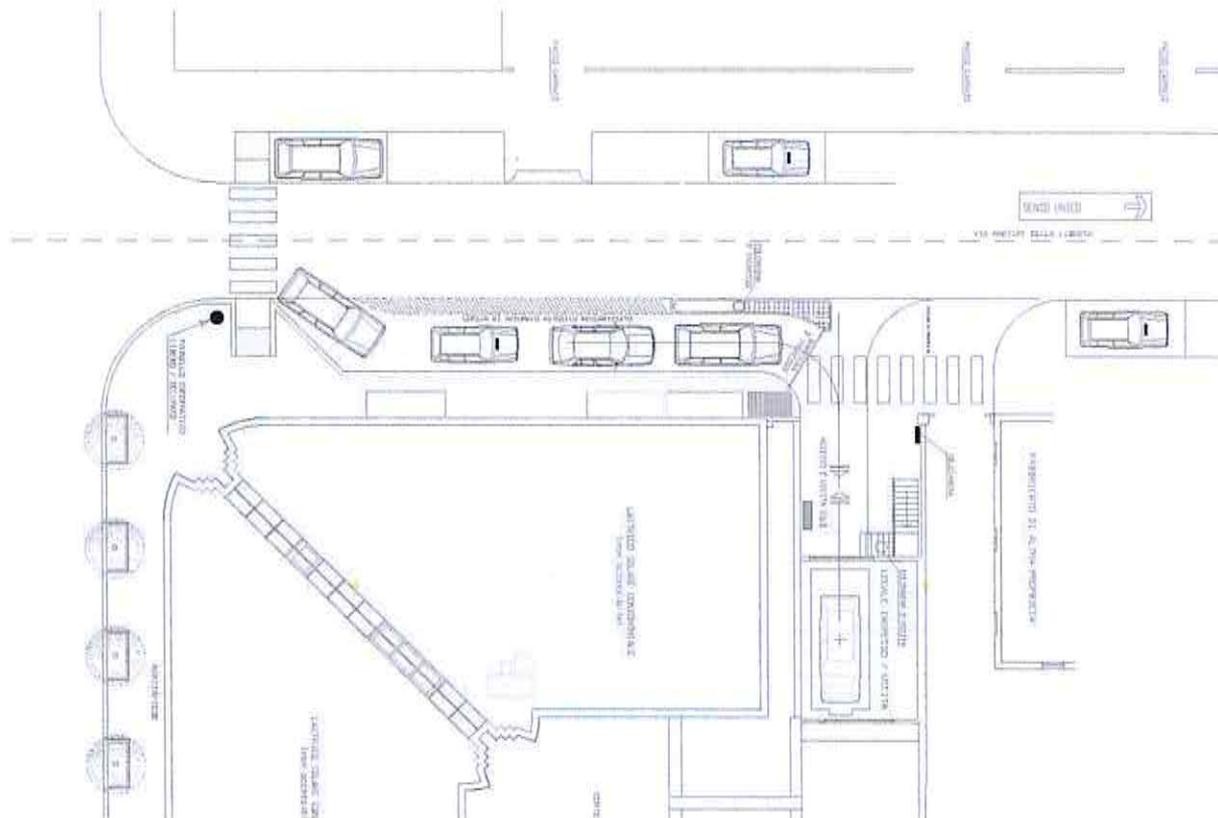
Di forma perfettamente circolare, ogni piano è occupato da n.12 posti auto con alloggiamento concentrico a raggiera, per un numero totale di posti auto pari a $12 \times 8 = 96$.

L'unità oggetto di pignoramento, insieme ad altri posti auto di conformazione identica, si trova al quinto piano interrato della struttura TREVI PARK, è di proprietà esclusiva, regolarmente censita con identificativo catastale ed è accessibile da via Martiri della Libertà n.2/d attraverso un vialetto di accesso carrabile con una sbarra automatizzata.

L'intera struttura è meccanizzata e non accessibile all'interno dal singolo utente.

Gli accessi pedonali esistenti nella struttura sono riservati al servizio di manutenzione della ditta TREVI s.p.a.

Il fruitore, dopo avere eseguito la procedura di ingresso con tessera autorizzativa (prepagata o non), parcheggia l'automobile nel vano comune dedicato dotato di portone carrabile apribile automaticamente e affida l'automobile chiusa al sistema di movimentazione dedicato.



Successivamente, attraverso un complesso sistema di ingranaggi meccanici, l'automobile viene spostata sull'asse dell'autosilo circolare, viene ruotata in direzione del singolo posto auto e traslata al piano quinto interrato all'interno dell'esclusivo stallo, identificabile sia fisicamente che catastalmente.

Per semplificare la fruibilità di utenti esterni, inoltre, il locale comune di ingresso ed uscita è stato realizzato in modo da essere accessibile direttamente dalla via Martiri della Libertà senza dover accedere ad aree comuni condominiali.

Si precisa che, per una corretta funzionalità dei percorsi carrabili, le auto vengono consegnate in direzione di ingresso alla struttura e riconsegnate in direzione di uscita dalla struttura.

Nel caso in esame, il posto auto situato al quinto piano interrato, rimane esclusivamente riservato alla proprietà come un normale parcheggio privato anche se non è liberamente accessibile dai percorsi pedonali.

Il singolo vano dedicato, presenta un ingombro dimensionale con i seguenti parametri:

- Lunghezza massima ML 5,25
- Larghezza massima ML 2,15
- Altezza massima ML 1,70



Il sistema TREVI PARK oltre a rappresentare un'opera di elevatissima tecnologia edile e meccanica, offre la possibilità di poter parcheggiare un elevato numero di automobili in uno spazio ridotto, azzerando quasi completamente la necessità dimensionale delle corsie di manovra.

Considerando il costante aumento delle problematiche di parcheggio delle automobili a ridosso del centro cittadino e l'elevato numero di palazzi esistenti nella zona e sprovvisti di parcheggi privati, comprese delle innumerevoli attività commerciali e terziarie, un autosilo meccanizzato che concentra in un piccolo spazio un elevato numero di autovetture parcheggiate, costituisce sicuramente un'ottima soluzione ad una necessità



sempre crescente.

Il grande complesso edilizio sotto al quale è stato costruito l'autosilo meccanizzato, si colloca all'interno del centro urbano di Cesena, in prossimità del centro storico e in una zona non regolamentata da traffico limitato; è quindi facilmente raggiungibile dal traffico automobilistico sia pubblico che privato.

Si precisa però che, anche se una porzione di posti auto è di proprietà pubblica, l'accesso alla struttura non è pubblico ed anche i posti di proprietà pubblica, al momento sono utilizzati solo da dipendenti comunali con mezzi pubblici.

La superficie del terreno sul quale si erge il grande fabbricato con l'autosilo interrato, che ne costituisce sedime e corte comune (area coperta e area scoperta), è pari a mq 1.724.

Alla data del sopraluogo (29.07.2022) l'immobile pignorato si presentava ben identificabile: la struttura meccanizzata che riceve le automobili era funzionante ed in ottimale efficienza funzionale.

L'interno è accessibile solo dal servizio manutenzione della ditta TREVI s.p.a.

Tutte le strutture e gli impianti dell'autosilo presentano uno stato conservativo buono idoneo ad un immediato utilizzo.

Il viale carrabile con sbarra d'accesso risultava chiaramente delimitato da manufatti e segnaletica stradale in grado di delimitare chiaramente gli spazi di accesso carrabile e prevenire eventuali problematiche di sicurezza collegate al traffico cittadino.

02.02) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

- Porzione di fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena (C573) in via Martiri della Libertà n.2/d (FC)

Foglio 109 Part. 266 – Sub 137 - Categoria C/6 – consistenza mq 14 - R.C. € 72,30

Il tutto per la piena e intera proprietà a [REDACTED]

CONFINI:

Nel piano quinto interrato, l'immobile confina con i sub 136 ([REDACTED]) e sub 138 ([REDACTED]).

Per la proprietà in esame, oggetto di pignoramento, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, planimetrie catastali d'insieme, planimetria del singolo posto auto e visura catastale (v. All. 02).



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

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. N. 1255/2021 del 10.05.2021

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

- Catasto Fabbricati
Foglio 109 Part. 266 Sub 137 - cat. C/6

- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 09.09.2021 (Registro Generale 17532 Registro Particolare 12279)

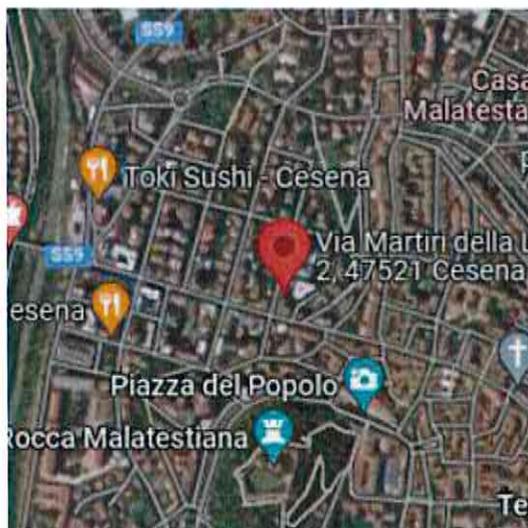
Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, indicati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

QUADRO D

Nulla da segnalare

Il pignoramento non si allega in quanto già presente nel fascicolo della procedura esecutiva.

02.04) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E RILIEVO FOTOGRAFICO PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO



La proprietà, oggetto di esecuzione immobiliare, si trova nell'autosilo meccanizzato TREVI PARK di via Martiri della Libertà, il quale è situato in area urbana a ridosso del centro cittadino, in zona non a traffico limitato ad elevato interesse terziario e commerciale.

Il contesto, altamente edificato è caratterizzato da diversi edifici multipiano, destinati a civile abitazione, esercizi commerciali, attività terziarie e strutture di interesse anche sovracomunale come uffici pubblici, sportelli bancari ed altri enti di pubblica utilità.

L'area ha raggiunto la massima espansione e densità negli anni '60-'70 con un sistema di infrastrutture e dotazioni urbanistiche insufficiente alla concentrazione di tante unità immobiliari residenziali, terziarie e commerciali.



FOTO 01 - VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' ANGOLO VIA C. BATTISTI



FOTO 02 - AUTOSILO TREVI PARK PORTONE DI ACCESSO



FOTO 03 - AUTOSILO TREVI PARK CORSIA D'ACCESSO CON SBARRA

La zona infatti è continuamente gravata da un costante traffico automobilistico in tutte le ore della giornata sia del periodo feriale che di quello festivo.

L'impianto urbanistico generale pertanto è carente di infrastrutture come parcheggi pubblici o aree a verde pubblico e risulta soprattutto povero di parcheggi privati sempre oggetto di richiesta ed interesse da parte del mercato immobiliare attuale.



FOTO 04 - VIA M. DELLA LIBERTA' CORSIA D'ACCESSO CON SBARRA



FOTO 05 - AUTOSILO TREVI PARK TOTEM D'ACCESSO AUTORIZZATIVO



FOTO 06 - VISTA DEGLI IMPIANTI DI ACCESSO E SICUREZZA AUTOSILO

Il posto auto, oggetto di pignoramento, è collocato al quinto piano interrato della struttura meccanizzata che si interra complessivamente di n.8 piani.

La struttura è di forma circolare con diametro di circa ml 20,5 e profondità complessiva di circa ml 22,25.



L'ingombro complessivo costituisce il piano interrato ed in parte anche la fondazione del fabbricato soprastante denominato "Cesena Centro" in angolo fra le vie Martiri della Libertà e Cesare Battisti.



FOTO 07 - VISTA AREA ANTISTANTE AL PORTONE DI ACCESSO AUTOSILO



FOTO 08 - AREA DI SOSTA E ACCESSO ALL'AUTOSILO TREVI PARK



FOTO 09 - AUTOSILO TREVI PARK VISTA GENERALE DELL'INGRESSO

Contemporaneamente però l'autosilo è direttamente accessibile dalla via Martiri della Libertà attraverso un viale d'accesso ed 1 autorimessa di ingresso/uscita delle autovetture, entrambi comuni ed esclusivi alle proprietà dei parcheggi dell'autosilo senza ulteriore coinvolgimento del fabbricato soprastante.

La struttura dell'autosilo è stata integrata alla struttura dell'edificio soprastante ed in buona parte ne costituisce la fondazione.

La conformazione cilindrica sotterranea di contenimento dei posti auto è costituita all'esterno da elementi di diaframma in cemento armato di spessore pari a circa cm.50 e all'interno da box prefabbricati sempre in cemento armato.

L'intera movimentazione viene garantita da un sofisticato sistema meccanico che movimentata le autovetture parcheggiate dalla piazzola comune d'ingresso accessibile dalla strada al singolo posto auto privato, secondo 2 principali fasi: nella prima fase una piattaforma movimentata si occupa di trasferire l'automobile in orizzontale sull'asse dell'autosilo cilindrico e nella seconda fase tramite un secondo elevatore in senso verticale, l'automobile viene trasferita al piano interrato e correttamente ruotata per occupare il posto auto richiesto.



FOTO 10 - PORTONE DI ACCESSO IN FASE DI APERTURA



FOTO 11 - AREA DI PARCHEGGIO AUTOVETTURA PRE-MOVIMENTAZIONE



FOTO 12 - PARCHEGGIO AUTO PRIMA DELLA MOVIMENTAZIONE





FOTO 13 - SCALA DI ACCESSO PER I TECNICI DELLA MANUTENZIONE



FOTO 14 - ACCESSO TECNICI MANUTENZIONE



FOTO 15 - VISTA DEI MACCHINARI DEDICATI ALLA MOVIMENTAZIONE

L'intera struttura e tutte le sue funzionalità sono costantemente monitorate da un servizio di assistenza in telecontrollo in grado di intervenire 24 ore su 24 ore. All'esterno, la piazzola di deposito dell'auto si presenta come un vano chiuso con porta scorrevole di accesso di colore verde su manufatto in muratura intonacata e tinteggiata di colore giallo chiaro.

Su fronte del piccolo fabbricato dedicato al deposito dell'auto sono collocate le apparecchiature per l'inserimento della tessera magnetica autorizzativa, le telecamere, la segnaletica luminosa e le dotazioni per l'impianto antincendio.

Sul lato sinistro del fronte del fabbricato, accanto alla piazzola di sosta dove si attende l'apertura del portone, è collocata una scala in muratura con parapetto di protezione dedicata all'accesso interno alla struttura da parte della ditta di manutenzione.

La costruzione risale al periodo 1994-1998.

L'aspetto esteriore si presenta oggi in discrete condizioni conservative e le diverse componenti murarie ed impiantistiche, evidenziano unicamente l'esigenza di interventi di manutenzione ordinaria come la tinteggiatura della superficie muraria esterna o la sostituzione di qualche componente impiantistica.



FOTO 19 - TREVI PARK VISTA DEI POSTI AUTO INTERRATI



FOTO 20 - TREVI PARK VISTA POSTI AUTO INTERRATI



FOTO 21 - TREVI PARK VISTA AUTOVETTURE PARCHEGGIATE





FOTO 16 - IMPIANTI PER LA MOVIMENTAZIONE AUTOVEETTURE



FOTO 17 - VISTA PIANI INTERRATI DELL'AUTOSILO TREVI PARK



FOTO 18 - VISTA PIANI TREVI PARK CON ALCUNE AUTO PARCHEGGIATE



FOTO 25 - TREVI PARK VISTA DALL'ALTO DELL'AUTOSILO



FOTO 26 - SINGOLI POSTI AUTO



FOTO 27 - TREVI PARK TELECAMERE DI VIGILANZA

All'interno le superfici in cemento a vista sono prive di importanti problematiche conservative derivanti da infiltrazioni e/o muffe e raggiungono un discreto stato conservativo finale.

All'interno della struttura interrata, il singolo box auto è completamente composto di elementi in cemento armato prefabbricato prodotti in serie e privi di tinteggiatura, mentre tutte le componenti per la movimentazione e le protezioni di sicurezza sono quasi completamente in acciaio zincato.

L'illuminazione dell'interno della struttura è garantita da una serie di plafoniere a neon di alimentazione comune.

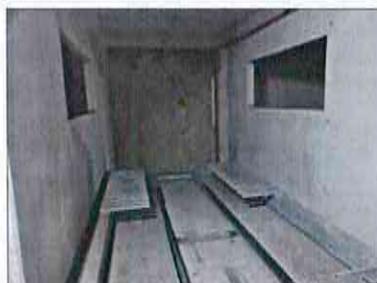


FOTO 22 - VISTA DELL'INTERNO DEL POSTO AUTO



FOTO 23 - VISTA IMPIANTI, PERCORSI PEDONALI E PARAPETTI DI PROTEZIONE



FOTO 24 - TREVI PARK VISTA DEI PIANI INTERRATI



Le aree comuni esterne che sono a servizio della struttura TREVI PARK rispondono alle prescrizioni vigenti in campo di sicurezza e anche alle normative di accessibilità a persone con ridotta capacità motoria.

Finiture e materiali utilizzati per le aree comuni di accesso denotano un livello discreto nella qualità e nel decoro estetico, raggiungendo un risultato complessivo apprezzabile.

➤ DOTAZIONI TECNICHE

Tutti gli impianti in dotazione ai posti auto privati e pubblici appartengono all'utenza comune del parcheggio autosilo interrato.

I principali impianti presenti sono quello di illuminazione, di alimentazione delle apparecchiature di movimentazione e di prevenzione incendi.

Fra le diverse documentazioni esistenti nell'archivio comunale, sono state reperite le conformità relative alle seguenti installazioni:

- Costruzione di nuovo impianto elettrico
- Costruzione di linea ed allacciamento generatore
- Installazione di interruttore generale in grado di togliere tensione all'intera attività
- Posa di impianto di alimentazione pressurizzato
- Posa in opera di rete di erogazione dell'impianto di spegnimento automatico antincendio
- Impianto antiallagamento e sollevamento acque



FOTO 28 - TREVI PARK IMPIANTI



FOTO 29 -TREVI PARK IMPIANTI



FOTO 30 - TREVI PARK IMPIANTI

Attualmente l'autorimessa interrata è in possesso di un regolare certificato di prevenzione incendi (Pratica N°3358 del 10.02.2011) con il relativo attestato di rinnovo periodico di conformità antincendio valido fino al 07.02.2024.

Gli elementi principali che presentano un pericolo d'incendio, citati nel suddetto certificato, sono n.96 automezzi e n.1 gruppo elettrogeno della potenzialità di Kw 90 e i sistemi di sicurezza antincendio relativi sono 1 impianto di spegnimento automatico SPRINKLER,



n.12 estintori a polvere da kg 6 e 1 impianto di rilevazione gas.

Contemporaneamente tutte le strutture interne presentano la conformità alla normativa di prevenzione incendi: strutture a norma REI, porte tagliafuoco REI 120, conformità degli impianti elettrici, certificati di omologazione di n.12 estintori, certificato di omologazione del gruppo elettrogeno, conformità dell'impianto di spegnimento di tipo automatico a pioggia "sprinkler" e relativo certificato di collaudo.

All'interno della spesa annuale ripartita su ciascun proprietario di posto auto, rientrano sia i costi per la manutenzione ordinaria/straordinaria della struttura che i reali consumi di energia necessari per il funzionamento generale.

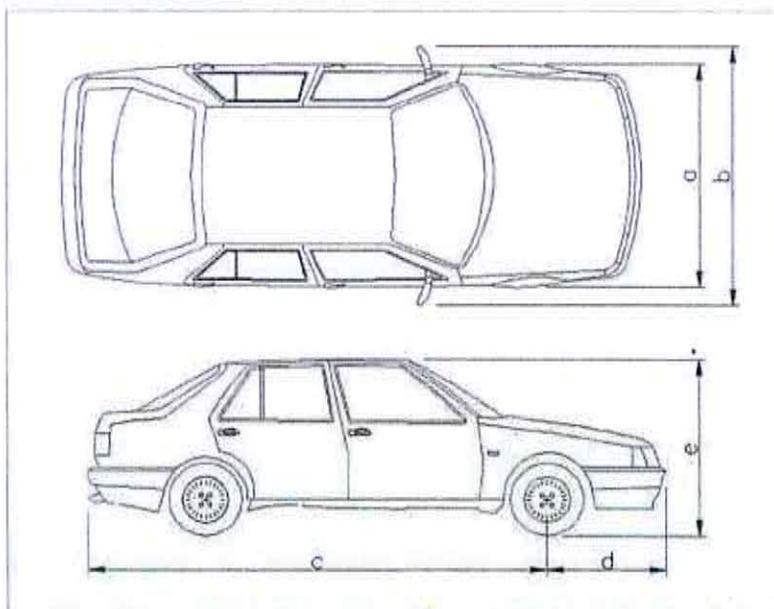
Il fabbricato ed il parcheggio autosilo meccanizzato sono in possesso del CERTIFICATO DI ABITABILITA' P.G.N. 33155/1998 del 27.06.2005 .

La superficie lorda commerciale della proprietà, estrapolata dalla planimetria autorizzata e da quella catastale, viene indicativamente considerata pari a mq 15 ed in riferimento alla tipologia di automobile parcheggiabile nel posto auto, si allega la scheda tecnica della ditta costruttrice TREVI s.p.a. con indicati gli ingombri massimi ammissibili.

SCHEDA TECNICA PER L'UTENTE

TREVIPARK

Caratteristiche della autovettura



Dimensioni massime ammesse

a	Larghezza massima carrozzeria	1,88 m
b	Larghezza massima fuori tutto (specchi retrovisori inclusi)	2,15 m
c	Sbalzo posteriore + Passo	4,34 m
d	Sbalzo anteriore	1,10 m
e	Altezza massima (per piani standard)	1,70 m
f	Altezza massima (per piani alti)	1,95 m
Peso massimo		2.200 kg



Non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio del posto auto, in quanto le planimetrie del titolo abilitativo allegato mettono l'acquirente in condizioni di effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso l'Amministrazione Comunale.

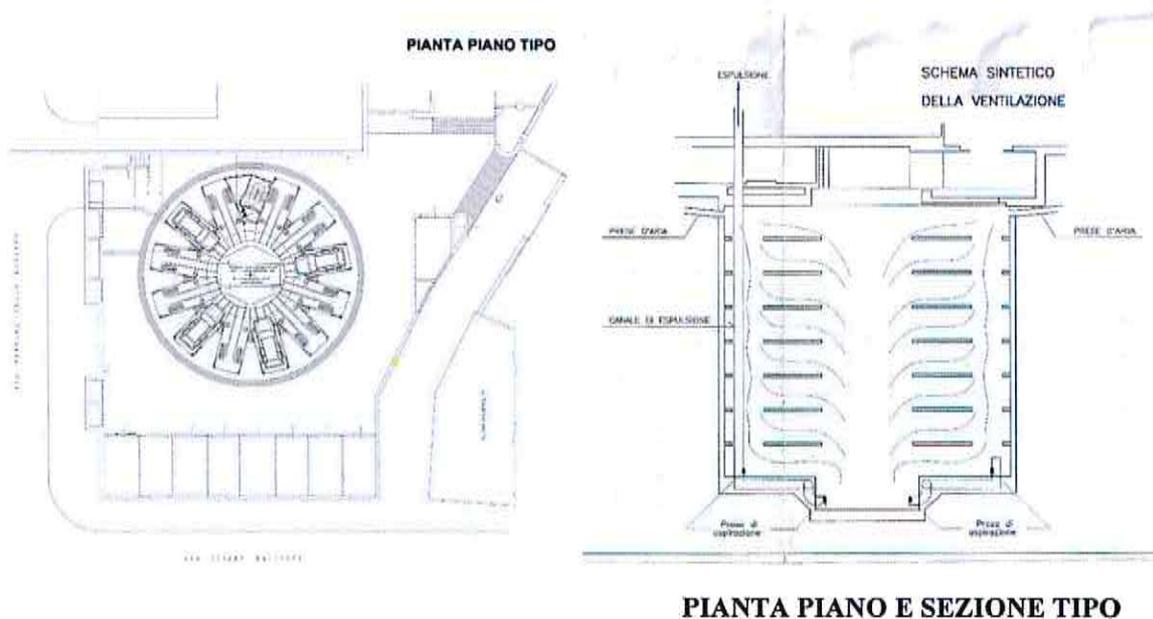
Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi (e quindi non detratto dal valore di stima dell'immobile al Punto 20.03), deve intendersi a totale carico dell'acquirente, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.

Non sono inoltre state eseguite misurazioni e verifiche inerenti l'intera struttura interrata ad autorimessa, sulla quale la proprietà pignorata possiede una quota di comproprietà, in quanto, eventuali difformità edilizie dai titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione, sarebbero da intendere a carico della proprietà comune (e come tali dovrebbero essere affrontate) e non del singolo proprietario.

02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

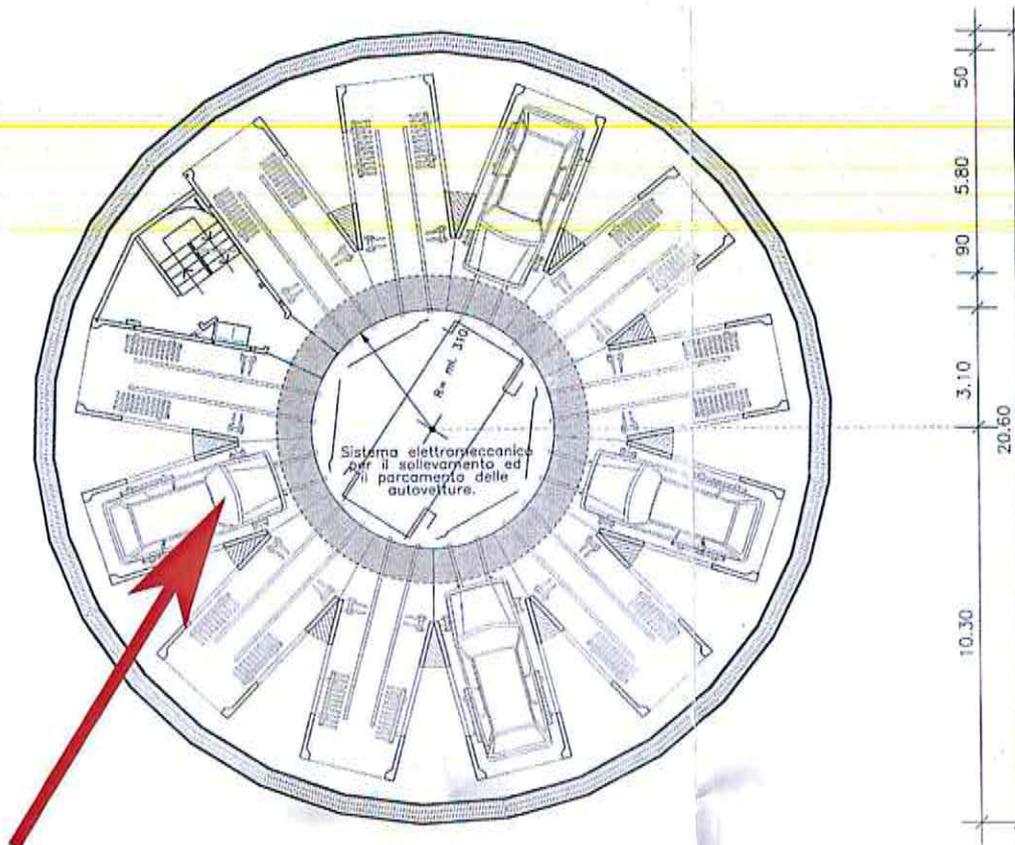
Una compiuta rappresentazione grafica del posto auto oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, prospetti e sezioni dello stesso, estrapolate dalla Pratica Edilizia valida (CONCESSIONE EDILIZIA N°0529 del 23.11.1994, dalla VARIANTE in corso d'opera del 23.11.1994 e dalla CONCESSIONE EDILIZIA di COMPLETAMENTO LAVORI N° 0441 del 07.09.1998).

Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato autorizzato e quello attuale rilevato durante il sopralluogo del 29.07.2022, e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.

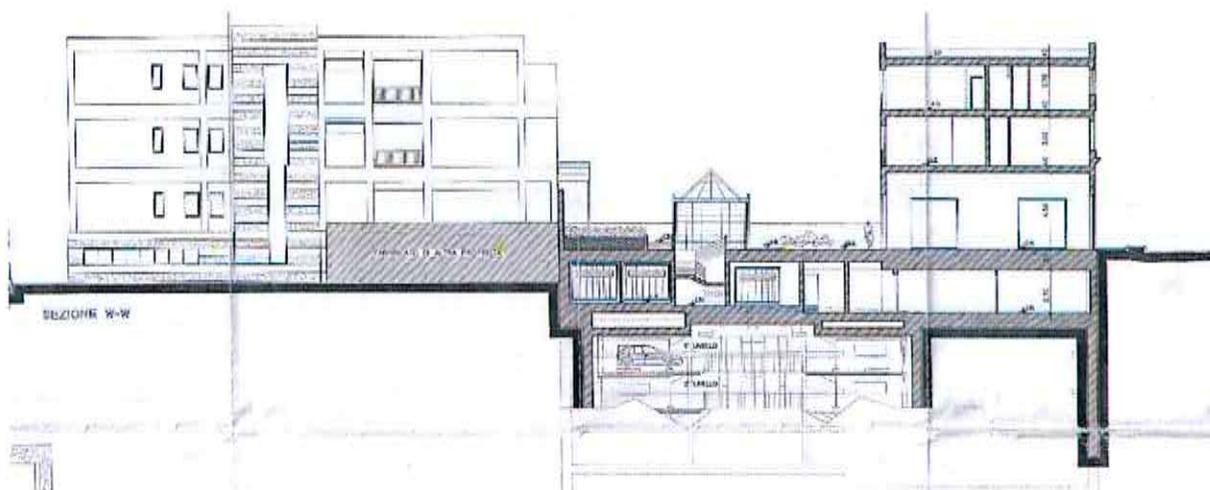


PIANTA PIANO E SEZIONE TIPO



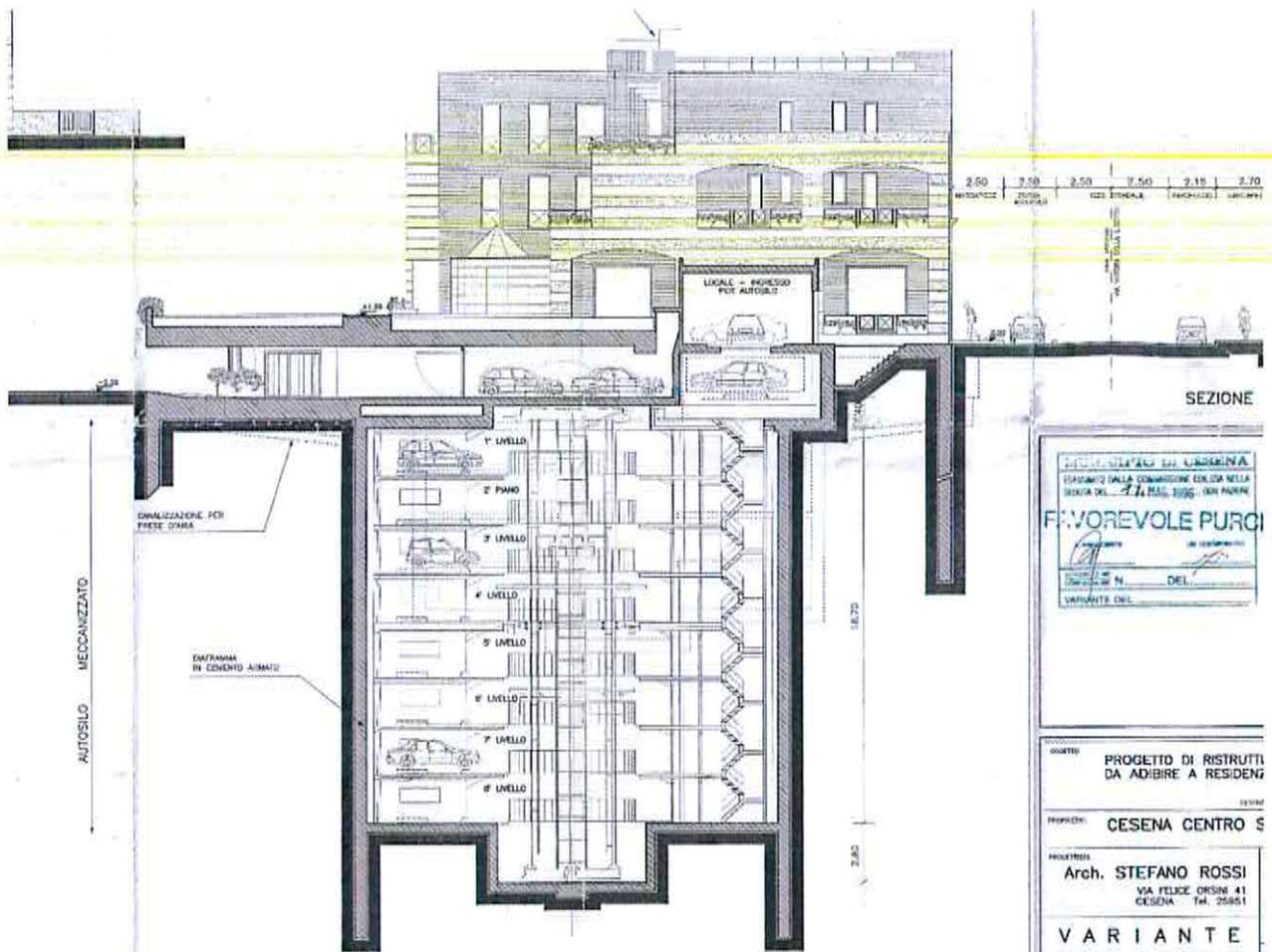


PIANTA QUINTO PIANO INTERRATO



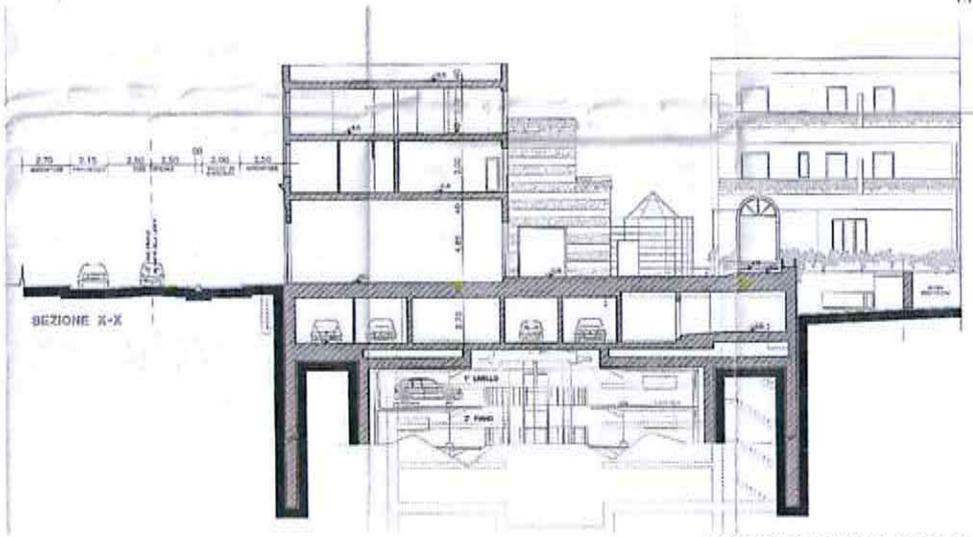
PROSPETTI E SEZIONI





COMUNE DI CARRIGNA
 STATUTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA
 SEDETA DEL 24 MAR. 1996 (ART. 10)
FAVOREVOLE PURCI
 IN CARICAMENTO
 DATA DI CONFERMA N. DEL. _____
 VARIANTE DEL _____

QUANTO: PROGETTO DI RISTRUTTI
 DA ADIBIRE A RESIDENZ
 SEGNAL: CESENA CENTRO S
 PROGETTIST: Arch. STEFANO ROSSI
 VIA FELICE ORSINI 41
 CESENA - TN. 25051
VARIANTE
 CONC. ED. IF 529 DEL 23/11/1994
 PROGETTO ARCHITETICO: SEGNALAZIONE



PROSPETTI E SEZIONI



VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Sono escluse dal novero delle parti comuni la cabina elettrica (Mappale 266 sub 23), l'area distinta con il mappale 266 sub 24 di proprietà a terzi, le tre porzioni di corte attribuite quali pertinenze esclusive alle U.I. distinte con i sub 25,30 e 44.

Tutte le aree sono gravate di tutte le servitù di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, condotte telefoniche e quant'altro, secondo quanto risulta dallo stato di fatto, essendo l'intero complesso servito da un'unica rete di infrastrutture.

Come indicato nel regolamento di condominio, sotto il livello interrato dei garage tradizionali è localizzato un autosilo meccanizzato composto da 96 posti auto aventi accesso da un vano ingresso/ascensore lungo via Martiri della Libertà.

La parte compratrice prende atto che n.23 posti auto ricompresi nell'autosilo meccanizzato sono stati ceduti dalla società "CESENA CENTRO s.r.l." al Comune di Cesena con atto trascritto a Forlì il 19.07.2000 all'art. 6684.

Successivamente alla compravendita citata, il 23.03.2006 viene stipulato un atto di recesso di socio con modifiche statutarie conseguenti (riduzione di capitale sociale e donazione di quote di società).

In particolare il [REDACTED], ai sensi dell'art. 7 dei patti sociali, dichiara di recedere come in effetti recede [REDACTED]

E il signor [REDACTED], rimasto unico socio, dichiara:

di ridurre il capitale sociale da € 5164,57 a € 5000;

di modificare la ragione sociale in [REDACTED]

di trasferire la [REDACTED]

di modificare il testo dell'art. 2 dei patti sociali;

di assumere l'amministrazione, la firma sociale e la legale rappresentanza della società;

di modificare il testo dell'art. 8 dei patti sociali.

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla ditta eseguita indicato al *Punto 03.02*, richiesto in copia al notaio Dott. Antonio Porfiri e il successivo atto di recesso di socio e modifiche statutarie conseguenti richiesto in copia al notaio Paolo Giunchi, si allegano alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 05).

04) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE



INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBA 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 PROVVEDERA' AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

Iscrizioni – Trascrizioni

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il nominativo della società esecutata e dell'immobile oggetto di pignoramento alla data del 29.06.2022, provvedendo anche alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipo-catastali presenti nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, sulla base dei dati dell'immobile e a nome della società [REDACTED]

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato e sulla società esecutata proprietaria dell'immobile, oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sull'immobile oggetto di pignoramento, dopo l'aggiornamento delle visure non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile del Comune di Cesena, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 109, Part. 266, sub 137.

➤ **Iscrizione contro del 14.10.2013**

IPOTECA LEGALE derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973)

Registro Particolare 2463 Registro Generale 15785

Pubblico Ufficiale **EQUITALIA CENTRO** s.p.a. - Repertorio 671/4513 del 07.10.2013

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3102 del 18.11.2013 (restrizione dei beni)

Annotazione n. 3114 del 29.09.2017 (cancellazione totale)

➤ **Trascrizione contro del 09.09.2021**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Registro Particolare 12279 Registro Generale 17532

Pubblico ufficiale giudiziario **TRIBUNALE DI FORLÌ** - Repertorio 1255/2021 del 10.05.2021

[REDACTED]

QUADRO D



Nulla.

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto.

Trattandosi nel caso di specie, di pignoramento di intera e piena proprietà, non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali comproprietari.

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì del 29.06.2022, si allegano (v. All. 07).

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

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) dell'immobile, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale dell'immobile, quadro d'insieme e visure catastali (v. All. 02).

06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE ECC..).

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' 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.

Alla data del sopraluogo effettuato il 29.07.2022, il posto auto risultava libero.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, inoltre, non risulta alcun contratto di locazione o comodato avente ad oggetto gli immobili del presente pignoramento.

La comunicazione dell'Agenzia delle Entrate allega (v. All. 08).

08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES. VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Dalla lettura dell'atto sopradescritto, non risultano gravare sull'immobile vincoli che si possano intendere rimanere in carico dell'acquirente.

Non esistono, inoltre, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso della proprietà, fatto salvo, per il rispetto del regolamento Condominiale (v. All. 06) e relative tabelle millesimali, per le clausole descritte nell'atto di provenienza (v. All. 05), per l'uso delle parti comuni e per quanto ulteriormente previsto dal Codice Civile in materia di Condominio.

08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso dell'Esperto Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopraluogo.

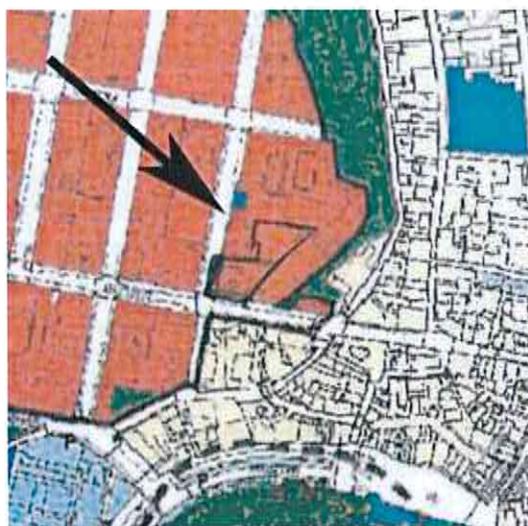
Nell'ambito del Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Delibera di Giunta Provinciale n° 55283/348 del 29.07.2003 e successive modificazioni, la proprietà ricade in zona



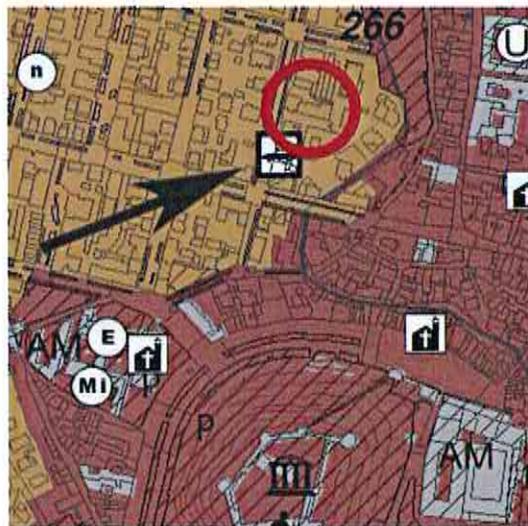
B (residenziale parzialmente o totalmente edificata – città consolidata) e Infrastrutture ferroviarie e per la viabilità (sistema dei servizi e della qualità ambientale).

In nota si fa riferimento a “Tessuto dell'espansione anni '60 – '70” (Art. 34 delle Nda) e “Infrastrutture per la viabilità” (Art. 58 delle Nda).

Nell'ambito del Piano Urbanistico generale (PUG) assunto con delibera di consiglio comunale il 23.09.2021, la proprietà ricade in “Tessuto residenziale ad alta densità” (Art. 5.8.5) e “Dotazioni territoriali pubbliche” (Art. 6.3) – Parcheggi Pubblici in struttura.



PRG VIGENTE



PUG IN ADOZIONE

Non risultano altri vincoli particolari di PRG e PUG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cesena per futuri interventi edilizi.

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

Le formalità che risultano gravare attualmente gli immobili oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al *Punto 04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, è per sua natura, un Condominio, quindi allo stesso si applicano i vincoli dell'atto di provenienza (vedi *Punto 03*), il Regolamento di Condominio, gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia.



10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio "Cesena Centro" si avvale di un Amministratore di Condominio: Michela Sgolacchia con studio a Savignano sul Rubicone (FC) in Galleria Molino n.7 (int. 5).

L'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere all'Amministratore l'importo delle spese annuali e l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, spese insolute o procedimenti giudiziari sul bene pignorato; in particolare:

- eventuali spese condominiali arretrate e nel caso positivo quale fosse l'entità delle medesime negli ultimi due anni da oggi.
- documentazione per quantificare le spese condominiali annue fisse di gestione e manutenzione della proprietà condominiale.
- esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto.
- esistenza di eventuali procedimenti giudiziari sul bene pignorato.

Alla data del 12.07.2022, l'Amministratore ha precisato:

- L'importo annuo complessivo delle spese di manutenzione dei silos ammonta ad € 30.000 circa, mentre le spese di gestione ammontano a circa € 17.500.
- Nell'assemblea straordinaria del 23.05.2019 sono state deliberate alcune spese straordinarie il cui importo è stato ripartito nelle rate di gennaio 2020 e giugno 2020.
- Le spese condominiali insolute, in riferimento alla proprietà in oggetto, ammontano ad € 358,51 per l'anno 2020 più € 338,54 per la rata straordinaria gennaio 2020.
- Le spese insolute per l'anno 2021 ammontano ad € 356,76.

Sull'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso sul bene pignorato, l'Amministratore ha dichiarato che non esiste alcun procedimento da parte del Condominio.

Alla proprietà in esame è attribuita la quota di 0,46/1000 sulle parti comuni, come per tutti i posti auto all'interno del silos e come indicato anche nell'atto di provenienza.



Si allega il Regolamento di Condominio (v. All. 06) e il consuntivo delle spese condominiali per l'anno 2020 e per l'anno 2021. (v. All. 06).

11-12) 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. PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Considerata la complessità delle previsioni urbanistiche e dei relativi vincoli che interessano le proprietà a più livelli, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stato richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il CDU viene rilasciato il 02.09.2022 (PROT. N. 123155) e certifica che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 comma 2°, della Legge n° 47/85, la proprietà in oggetto, viene così classificata:

- nell'ambito della planimetria di zonizzazione PRG, approvato con Delibera di Giunta provinciale n°55283/348 del 29.07.2003 e successive modificazioni, ricade in ZONA B – residenziale parzialmente o totalmente edificata (città consolidata) e infrastrutture ferroviarie e per la viabilità (sistema dei servizi e della qualità ambientale), con le seguenti precisazioni:
 - Tessuto dell'espansione anni '60 e '70 (Art. 34 Nda)
 - Infrastrutture per la viabilità (Art. 58 Nda)
- nell'ambito della planimetria di zonizzazione PUG, assunto con Delibera di Consiglio Comunale n° 76 del 23.09.2021, ricade in Tessuto residenziale ad alta densità (Art. 5.8.5) e Dotazioni territoriali pubbliche (Art. 6.3) – Parcheggi Pubblici in struttura.

Si precisa che dalla data di assunzione del PUG (23.09.2021) opera il regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della Legge Regionale 24/2017 e che pertanto, fino all'approvazione definitiva del PUG, sono validi entrambi gli strumenti urbanistici (PRG del 2003 e PUG del 2021).

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.





COMUNE DI CESENA
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

P.G. n° 12345

Su richiesta presentata il 02/09/2011 prot. Settore n° 4.95

Visto l'articolo 42 dello Statuto

**IL RESPONSABILE DI SERVIZIO
CERTIFICA**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 2°, della Legge n° 47/85 che il terreno sito in questo Comune, località _____ via _____ distretto al nuovo Catasto Terreni al foglio n° 109 con particella n° 766,

della superficie complessiva di mq. 1121,00 identificato dalla perimetrazione rossa:

A nella planimetria di zonizzazione PRG, approvato con Delibera di Giunta Provinciale n° 55283/348 del 29-07-2003, e successive modificazioni che si allega sotto A),

B nell'estratto di mappa catastale che si allega sotto B),

ha la seguente destinazione urbanistica:

DESTINAZIONE URBANISTICA

- 1 ZONA A - Storica - artigianale - ambientale (Città storica, nuclei, case coloniche e ville)
- 2 ZONA B - Residenziale parzialmente o totalmente edificata (Città consolidata)
- 3 ZONA C - Residenziale destinata a nuovi insediamenti (Città da trasformare - città da riqualificare)
- 4 ZONA D - Produttivo di completamento o per nuovi insediamenti (Città consolidata - città da trasformare - città da riqualificare)
- 5 ZONA E - Agricola (Territorio rurale)
- 6 ZONA F/G - Attrezzature pubbliche di interesse generale e di quartiere (Sistema dei servizi e della qualità ambientale)
- 7 - Infrastrutture ferroviarie e per la viabilità (Sistema dei servizi e della qualità ambientale)

NOTE

7 - TERRENO NON ESTENSIONE ANNI (Art. 33) (Art. 31 Nuovo)
1 - INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITÀ (Art. 58/5)

ADOZIONE - SALVAGUARDIA - PRG 2000

ADOZIONE PUG 2021 - DELIBERA DI C.C. N° 23 DEL 07/04/2022

X - TERRENO RESIDENZIALE IN AREA PROTETTA (Art. 58/5)
- INFRASTRUTTURE FERROVIARIE (Art. 43) - INFRASTRUTTURE PUBBLICHE IN STRUTTURA

La destinazione urbanistica e degli strumenti attuativi come sopra indicati al n° 207 di pag.1 sono certificati vitali gli atti d'ufficio e non comprendono eventuali ulteriori vincoli o prescrizioni derivanti da disposizioni di leggi regionali o nazionali.

Cesena 15/11/2012

Il Responsabile di Servizio

** P. R. Rossi* digitalmente

In riferimento all'art. 15 della L. n° 183 del 12.11.2011 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

4

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del professionista delegato alla vendita.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' 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 CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.



13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Il fabbricato nel quale si trova l'unità in esame, viene regolarmente autorizzato nel 1994 tramite Concessione Edilizia N°0529 del 23.11.1994 a nome della ditta Cesena Centro s.r.l. per la "ristrutturazione edilizia di un edificio da adibire a residenza, negozi e garages in via Cesare Battisti angolo via Martiri della Libertà", con relativa Variante in corso d'opera del 05.05.1995 e Concessione di Completamento Lavori N°0441 del 07.09.1998, entrambi a firma dell'Arch. Arch. Stefano Rossi per quanto riguarda il fabbricato e dell'Ing. Giovanni Pagotto per la progettazione e direzione lavori del TREVI PARK. (v. All. 09)

Le prescrizioni speciali della Concessione N°0529/1994 sono:

- dovranno essere rispettate le prescrizioni dettate dal Comando dei Vigili del fuoco di Forlì con nota del 22.08.1994 (prot. 1153/94/pos.65
- dovranno essere osservate le condizioni dettate dalla ripartizione dei Lavori Pubblici con nota del 16.04.1994 (P.U.T. N.2307/94)
- prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità devono essere realizzati i parcheggi pubblici, collaudati dagli uffici comunali competenti. Ceduta l'area al Comune di Cesena, come da "proposta irrevocabile di cessione a titolo gratuito di area da destinare a parcheggio pubblico" sottoscritta in data 21.11.1994.
- si fa presente che dell'inizio dei lavori deve essere data comunicazione alla soprintendenza dei beni archeologici di Bologna.

Le prescrizioni speciali della Concessione N°0529/1994 sono:

- prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dovrà essere inoltrato il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal comando provinciale dei Vigili del Fuoco

A seguito della costruzione del fabbricato e dell'autosilo interrato entrambi iniziati il 19.05.1995, risale al 28.09.1998 la comunicazione di Fine Lavori (P.G.N. 33155/1998/522/1998 e Prot. Speciale N. EAT-522-1998) (v. All. 09).

Dal 01.06.2005 decorrono i termini previsti dall'art. 4 del D.P.R. n. 425 del 1994, in quanto ai sensi del comma terzo, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione. L'ABITABILITA' si intende attestata e quindi l'Amministrazione Comunale può esimersi dal rilascio del certificato di abitabilità.

In sostituzione del Certificato di abitabilità si allega pertanto la comunicazione di avvio di procedimento amministrativo del 27.06.2005 (P.G.N. 33155/1998) con individuato l'immobile oggetto della presente relazione tecnico estimativa (v. All. 09).

Dall'epoca di ristrutturazione e costruzione del fabbricato (periodo 1994-1998) non sono stati reperiti altri titoli abilitativi per lavori edili nella proprietà in esame.

Nello stato dei luoghi, in riferimento alla proprietà in oggetto, non risultano difformità edilizie ed urbanistiche.



Si precisa che la verifica delle superfici, sia dell'immobile oggetto di pignoramento che delle parti comuni di cui fa parte, non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto le documentazioni tecniche, amministrative e catastali (visure e planimetrie) sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l'acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.

Relativamente agli atti autorizzativi dell'immobile in esame, quindi si precisa quanto segue:

- ✓ Il titolo edilizio valido è la Concessione edilizia N°529 del 23.11.1994 e successive varianti.
- ✓ Non esistono difformità edilizie e difformità urbanistiche.
- ✓ L'autorimessa è in possesso di ABITABILITA' dal 01.06.2005 (P.G.N. 33155/1998).
- ✓ L'attestato di conformità alla pratica sismica n.4348/97 (P.G.N. 9905/97 del 26.11.1997) è firmato dall'Ing. Tassinari Roberto e risale al 12.06.1998.
- ✓ Il Certificato di Collaudo statico è firmato dall'Ing. Roberto Bacchi e risale al 11.06.1998.
- ✓ Il certificato di prevenzione è riferito alla pratica N°3358 (autorimessa ex Giacomoni) per complessivi n°96 automezzi ed 1 gruppo elettrogeno della potenzialità di Kw 90 e risale al 10.02.2011.
- ✓ Successivamente vengono presentate 2 attestazioni di rinnovo di conformità antincendio valide fino al 07.02.2019 e al 07.02.2024.
- ✓ Dichiarazione di conformità delle opere per l'allaccio e lo scarico di acque nere in pubblica fognatura (Prot. 11307 del 09.05.2005).
- ✓ Autorizzazione per lo scarico di acque bianche in pubblica fognatura N°10109 del 01.06.2005.
(v. All. 09)

Ai fini dell'abitabilità dell'autorimessa interrata meccanizzata, si allegano le Dichiarazioni di Conformità degli impianti:

- Conformità "*nuovo impianto elettrico*" a firma della ditta SOC.CO.IM.EL s.n.c. del 16.07.1998
- Conformità "*linea e allacciamento generatore*" a firma della ditta SOC.CO.IM.EL s.n.c. del 16.07.1998
- Conformità "*avvenuta installazione di interruttore generale in grado di togliere tensione all'intera attività*" a firma della ditta SOC.CO.IM.EL s.n.c. del 16.07.1998
- Conformità "*posa di impianto di alimentazione presurizzato*" a firma della ditta HIDROSERVICE s.n.c. di Manfredi Franco & C. del 20.10.1997
- Conformità "*posa in opera di rete di erogazione impianto di spegnimento automatico*" a firma della ditta HIDROSERVICE s.n.c. di Manfredi Franco & C. del 20.10.1997
- Conformità "*impianto antiallagamento sollevamento acque*" a firma della ditta STRUTTURA s.a.s. di Monti Franca & C. del 16.02.1998



(v. All. 10)

Non risulta all'Esperto Stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G. VIGENTE E NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di autorimessa in tessuto residenziale ad alta densità, non esiste potenzialità edificatoria e gli unici interventi ammessi sono quelli che conservano le volumetrie esistenti autorizzate; in generale sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia o interventi di rigenerazione urbana per migliorare l'efficienza energetica o la sicurezza antisismica nelle strutture.

Comunque, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibile di modifiche nel tempo, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità urbanistica, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE 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 GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELL'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 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Nell'immobile in esame, trattandosi di un'autorimessa all'interno di un silos automatizzato, non esistono opere difformi e non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Cesena.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL



DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti della ditta esecutata sul bene pignorato sono complessivamente per la proprietà piena e intera.

Inoltre non risultano, al momento della presente relazione tecnico estimativa, contratti e/o atti concessori che limitino il diritto del debitore sul bene pignorato.

16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 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 FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARA' RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI. OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENCAE 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 MQ; 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 ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON



D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Trattandosi di posto auto all'interno di autorimessa multipiano interrata, non esiste l'obbligo di Attestazione della Prestazione Energetica (APE), ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.LGS. 192/2005.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000).

L'immobile è accatastato e la planimetria catastale risale al 1998, è conforme al titolo edilizio e allo stato dei luoghi (v. All. 02).

Non servono aggiornamenti catastali.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E'GIA' 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 NECESSITA', PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE, SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00).

Trattandosi di porzione di proprietà in fabbricato condominiale non sono state rilevate variazioni culturali e non sono state eseguite dall'Esperto Stimatore variazioni catastali ai terreni.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI ED EUROPEI IVS 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, NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE).

20.01) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "più probabile valore di mercato" eseguito sulla base di caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima.

Il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri e caratteristiche tecniche e per il caso in esame, trattandosi di autorimessa con ingombro standard, la valutazione verrà espressa "a corpo".

Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS) nonché dei parametri OMI già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia ecc..)

A tale criterio si affianca l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche dell'immobile (ubicazione, visibilità, dotazioni impianti, vetustà ecc..).

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima vanno analizzati e considerati:

✓ AUTORIMESSA IN AUTOSILO MECCANIZZATO - POSIZIONE NEL CONTESTO CITTADINO - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – ACCESSIBILITA'

L'immobile in esame è posizionato su via Martiri della Libertà, nel centro urbano di Cesena, a ridosso del centro storico su una viabilità non a traffico limitato.

Tale condizione, quindi, oltre a facilitare l'accessibilità carrabile al centro cittadino, pone l'autorimessa a ridosso di aree sia residenziali che pedonali non carrabili di elevato interesse commerciale ricettivo.

Il contesto altamente edificato, infatti è dotato di diverse attività commerciali, enti pubblici e ambiti ricreativi e l'autorimessa posizionata su via Martiri della Libertà, gode di un'ottima visibilità dalla strada principale ed è facilmente accessibile anche ad utenti con ridotte capacità motorie.

Le opere di urbanizzazione esterne, dedicate all'accesso all'autosilo interrato meccanizzato, insieme ai diversi manufatti che regolamentano i flussi di entrata ed uscita delle automobili, attribuiscono alla struttura una buona accessibilità ed un utilizzo funzionale della struttura limitando al massimo le tempistiche di attesa sia in fase di deposito che di ritiro dell'autovettura.

Il posto auto in esame è di proprietà esclusiva, fisicamente identificabile e risulta regolarmente accatastato con subalterno n.137.



Il vano è accessibile solo dal personale tecnico addetto alla manutenzione.

Infatti l'utente, dopo avere depositato l'automobile nella piazzola comune di ingresso, grazie ad un sistema di elevatori meccanizzati sia in senso orizzontale che verticale, non è più in grado di seguire la collocazione finale del mezzo.

Tale particolarità, se da un lato, pone l'automobile in un ambito di maggiore protezione dagli agenti atmosferici e di sicurezza da atti vandalici, non consente all'utilizzatore un possibile veloce accesso al mezzo per evenienze improvvise e limita pertanto l'uso dell'autorimessa rispetto ad una tradizionale autorimessa a piano terra/interrato di edifici esistenti nella zona.

L'autosilo interrato meccanizzato TREVI PARK risale al 1994-1998 ed è formato da n.8 piani interrati composti ciascuno da n.12 posti auto su impianto circolare, per un totale di n.96 posti auto.

La quota di proprietà delle parti comuni è 0,46/1000.

La struttura è alimentata da impianti comuni e la struttura si presenta in buone condizioni estetiche e conservative: i manufatti esterni di ingresso/uscita, le opere di urbanizzazione dedicate e gli impianti necessari per il funzionamento e la sicurezza, si presentano in buone condizioni conservative e manifestano il costante ed efficiente servizio di manutenzione fornito dalla ditta TREVI s.p.a.

✓ SITUAZIONE DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO NORMATIVO DI REGOLARITA' URBANISTICA (ABITABILITA') E CONFORMITA' IMPIANTI

Il palazzo e l'autosilo meccanizzato interrato sono legittimati da Concessione Edilizia N°0529 del 23.11.1994 e successive varianti.

Dall'ottenimento dell'abitabilità che risale al 01.06.2005 (P.G.N. 33155/1998), la proprietà oggetto di pignoramento non ha subito alcun intervento successivo.

Fra i principali documenti autorizzativi dell'autosilo meccanizzato sono stati reperiti l'attestato di conformità opere sismiche, il collaudo statico, il certificato di prevenzione incendi, le autorizzazioni allo scarico di acque bianche/nere e le conformità degli impianti (elettrico, spegnimento automatico sprinkler, alimentazione pressurizzato, anti-allagamento e sollevamento acque)

Non sono state rilevate difformità edilizie o urbanistiche.

✓ STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Dalle interrogazioni effettuate al sistema informativo dell'anagrafe tributaria, non risultano in essere contratti di locazione o comodato.

Alla data del sopraluogo (29.07.2022), l'autorimessa si presentava libera.

✓ STATO DI CONSERVAZIONE, DOTAZIONI IMPIANTISTICHE, CARATTERISTICHE TECNICHE – VETUSTA'



Tutte le componenti dell'unità edilizia risalgono al 1994-1998 e si presentano in stato conservativo discreto e idoneo ad un immediato utilizzo.

L'involucro edilizio e il sistema degli impianti nel complesso si presenta in condizioni discrete e le aree comuni necessitano solo di interventi di pulizia e di manutenzione ordinaria.

Nelle aree che è stato possibile visitare durante il sopralluogo del 29.07.2022, non sono state rilevate problematiche di degrado conservativo delle aree comuni, come infiltrazioni, muffe, umidità ecc...; come confermato anche dall'Amministratore di Condominio in relazione ad eventuali lavori di manutenzione futuri nel condominio e nell'autosilo.

Gli impianti presenti sono dotati di dichiarazioni di conformità e in stato di completa efficienza e funzionalità.

✓ SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE PECULIARI DELL'IMMOBILE

Il mercato immobiliare risente di una costante crisi del settore immobiliare che vede ancora oggi una lieve diminuzione dei valori di mercato per la tipologia dell'autorimessa interrata meccanizzata.

L'autorimessa all'interno di autosilo meccanizzato TREVI PARK, infatti, è completamente dipendente da un costante servizio di manutenzione fornito da ditte specializzate e soprattutto dall'aumento dei costi delle fonti energetiche di alimentazione. Tale condizione, penalizza sicuramente un posto auto simile rispetto ad un'equivalente posto auto posizionato su un tradizionale edificio in muratura.

L'ubicazione dell'autosilo, trovandosi su via Martiri della Libertà a ridosso del centro storico, si colloca comunque in un contesto sicuramente appetibile non solo per le attività terziarie e commerciali presenti ma anche per le innumerevoli abitazioni sprovviste di posto auto del centro urbano.

Pur trattandosi di un'autorimessa ubicata in zona centrale, la particolare collocazione all'interno di un silos meccanizzato interrato TREVI PARK, visto il costante aumento dei costi di manutenzione e di gestione di impianti meccanizzati simili, riducono oggi notevolmente l'interesse su questa tipologia di immobile, creando le condizioni per una richiesta di mercato ridotta e un'appetibilità sufficiente.

20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE CON APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

FONTI D'INFORMAZIONE DIRETTE

Per determinare il valore della proprietà, l'Esperto ha attinto da fonti informative del mercato immobiliare, sulla base di compravendite di posti auto simili all'interno di



strutture TREVI PARK in altre posizioni della città di Cesena come piazza Fabbri, via Barriera e via Adua.

Tali informazioni sono state assunte presso operatori del settore, come agenzie immobiliari, imprese di costruzione, società immobiliari ecc.

Secondo le definizioni correnti e fra questi gli I.V.S. (standard internazionali di valutazione) il valore di una proprietà è "*l'importo al quale un immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in una transazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*", ma non essendo attuabili tali premesse, sarà compito dell'Esperto Stimatore valutare eventuali abbattimenti di valore aggiuntivi. Il prezzo di riferimento per un posto auto all'interno di una struttura meccanizzata TREVI PARK è pari ad € 35.000,00 all'interno del centro storico, pari ad € 28.000,00 per le posizioni meno centrali e pari ad € 30.000,00 per i contesti meno centrali ma più sprovvisti di posti auto privati.

Le informazioni e i prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta e in volta oggetto di trattazione.

CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione, il valore unitario di riferimento per la proprietà oggetto di stima,

è € 30.000,00 (*trentamilaeuro/00*)

20.03) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

- DEDUZIONE COSTI PER SANATORIA EDILIZIA
Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento a sanatorie edilizie
- DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI
Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento a demolizioni o ripristini dei luoghi.
- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE
Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.
- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO
Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.



➤ DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per la proprietà in oggetto non sono stati riscontrati vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfetaria, pari al 10% sul valore finale, come indicato nel titolo, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dall'Esperto Stimatore in sede di sopraluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

Il valore in deduzione pari al 10% del valore finale è € 3.000,00.

20.04) VALORE FINALE DI STIMA

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato della proprietà pignorata, dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a:

€ 30.000,00 - € 3.000,00 = **€ 27.000,00** (ventisettemilaeuro/00)

21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' 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 CORRISPONDENTI 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.

I beni pignorati risultano in capo alla società esecutata per la quota piena e intera, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.



22) EVIDENZE TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITA', NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO COLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO ECC..) E LE LOCALITA' IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO, INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.

Piena proprietà di autorimessa in autosilo meccanizzato interrato TREVI PARK all'interno di condominio "Cesena centro" su via Martiri della Libertà n. 2/d in angolo con via Cesare Battisti nel Comune di Cesena.

Il fabbricato e l'autosilo risalgono al 1994-1998 con abitabilità dal 01.06.2005 (P.G.N. 33155/1998).

L'autosilo meccanizzato possiede collaudo sismico, certificato di prevenzione incendi, autorizzazione allo scarico e dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, di spegnimento automatico antincendio, di antiallagamento/sollevamento acque e di rilevazione fughe gas).

Non sono state rilevate difformità edilizie e difformità catastali.

Il posto auto è di proprietà esclusiva ed è fisicamente identificabile al piano quinto interrato.

L'immobile è censito in Catasto fabbricati al Foglio 109 Part. 266 sub 137 (categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 14 – R.C. € 72,30) e il sedime del fabbricato condominiale è distinto in Catasto Terreni al Foglio 109, Part. 266 (ente urbano di mq 1.724).

L'automobile viene consegnata dall'utente nella piazzola comune di ingresso su via Martiri della Libertà e successivamente distribuita automaticamente al posto auto specifico tramite elevatori in senso orizzontale e verticale; in fase di uscita, l'automobile viene riconsegnata nella stessa piazzola comune utilizzata anche per l'ingresso.

Il sistema di accettazione in fase d'ingresso/uscita e quello di distribuzione sono interamente meccanizzati e l'impianto possiede un servizio di videosorveglianza 24 ore su 24 ore eseguito dalla ditta di manutenzione TREVI s.p.a.

Alla data del sopralluogo (29.07.2022) la proprietà pignorata si presentava identificabile, accessibile da via Martiri della Libertà n.2/d e il posto auto risultava libero.

La superficie lorda commerciale complessiva è mq 15,0 ma il valore di stima è stato quantificato "a corpo".

VALORE LOCATIVO

L'autorimessa è dotata di dichiarazioni di abitabilità e di conformità degli impianti e pertanto è idonea alla locazione annuale.

Nell'ipotesi di quantificazione del valore locativo, secondo le tariffe vigenti oggi fra gli operatori del settore e sulla base di locazioni similari, si può ipotizzare un valore locativo annuale pari ad € 1.500,00 comprensivo di spese di gestione e manutenzione.



23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O 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 PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC..

La proprietà oggetto di pignoramento non è divisibile e verrà venduta in lotto unico.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Il codice fiscale della società esecutata, come desunto dalle visure della Camera di Commercio della Romagna Forlì-Cesena e Rimini e validato anche dal certificato di attribuzione del numero di partita IVA (Agenzia delle Entrate), [REDACTED]

25) ACQUISISCA COPIA 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 CONDIZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI.

La società esecutata è una società in nome collettivo con il seguente ambito di attività esercitata: commercio, locazione, conduzione e gestione beni immobili di qualsiasi genere.

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 TALI DOCUMENTI.

Nulla da segnalare.

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA).



Non è stata rilevata alcuna pendenza di cause ad eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile.

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 E' SOGGETTO.

Gli Immobili sono intestati a società e per cui sono soggetti all'Imposta di Valore Aggiunto (IVA).

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' 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 GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI; L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (13.12.2022) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia all'esecutato e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 12). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 13.12.2022), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

31) PROVVEDA INFINE AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO DI 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 NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 12).

La nota dei compensi, sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.

NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

La versione dei fatti in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.

L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.

L'Esperto ha ispezionato personalmente la proprietà oggetto di stima.

Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa.

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

E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.



ALLEGATI

Allegato "A" *
Allegato - RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *
AII.01 - COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO
AII.02 - MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATAST. – QUADRO DIMOSTRATIVO
AII.03 - ELABORATI GRAFICI – C.E. 0529/1994 e successive varianti
AII.04 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
AII.05 - ATTO di PROVENIENZA DEL BENE
AII.06 - CONDOMINIO CESENA CENTRO – REGOLAMENTO CONDOMINIALE E CONSUNTIVO SPESE CONDOMINIALI
AII.07 - VISURA CONSERVATORIA CON RELATIVE NOTE DI TRASCRIZIONE
AII.08 – COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
AII.09 - PRECEDENTI EDILIZI – C.E. 0529/1994 – C.E. 0441/1998 – CONFORMITA' SISMICA - CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO – CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI - AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO ACQUE NERE E ACQUE BIANCHE
AII.10 – DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
AII.11 - VISURA CAMERALE
AII.12 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *
* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale

Cesena, li 24.10.2022

Con osservanza

CTU Stimatore
Arch. Enrica Rossi

