

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 21 / 2020

G.E. Dott. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto Stimatore

SANTI ARCH. ANDREA

Forlì, 29 Dicembre 2021

Via Giovita Lazzarini n. 19 - 47121 Forlì - Tel 0543 30103 - Cell. 335.6265335

Email santiarch@gmail.com – andrea.santi@archiworldpec.it

SOMMARIO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA	1
01 COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	3
02 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO, DESCRIZIONE, FOTOGRAFIE	3
02.1) IDENTIFICAZIONE	3
02.2) DATI CATASTALI E CONFINANTI	3
02.3) DATI PIGNORAMENTO	4
02.4) DESCRIZIONE IMMOBILI e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	4
02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO	7
03 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE E TITOLO PROVENIENZA	13
03.1) PROPRIETÀ	13
03.2) TITOLO PROVENIENZA	13
04 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE	13
05 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	13
06 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	13
07 STATO DI POSSESSO	13
08 VINCOLI: ATTO DI PROVENIENZA, PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI, DI P.R.G.	14
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	14
08.2) VINCOLI PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI.....	17
08.3) VINCOLI DI P.R.G.	17
09-10 VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	17
11 DESTINAZIONE IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	18
12 C.D.U. PER DECRETO DI TRASFERIMENTO	18
13 PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ EDILIZIA	18
13.1) PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ	18
13.2) REGOLARITÀ EDILIZIA.....	20
14 REGOLARITÀ EDILIZIA E SANATORIA	20
15 VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	21
16-17 VERIFICA ATTESTAZIONE ENERGETICA	21
18 NCEU AGGIORNAMENTO	21
19 NCT AGGIORNAMENTO	21
20 STIMA DELL'IMMOBILE: CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICI COMMERCIALI, VALORE ..	21
20.1) CRITERI DI STIMA	21
20.2) FONTI INFORMAZIONI	22
20.3) SUPERFICI COMMERCIALI	24
20.4) VALORE DI STIMA	24
21 DIVISIBILITÀ: PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER INTERO, VERIFICHE CREDITORI ecc...	25
21.1) DIVISIBILITÀ: PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER INTERO	25
21.2) VERIFICHE CREDITORI ecc.....	25
22 DESCRIZIONE COMMERCIALE, VALORE LOCATIVO	25
22.1) DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	25
22.2) VALORE LOCATIVO.....	28
23 DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	29
24 CODICE FISCALE ESECUTATO	29
25 CERTIFICATI ANAGRAFICI: STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	29
26 CERTIFICATI ANAGRAFICI: STORICO RESIDENZA SOGGETTI OCCUPANTI	29
27 VERIFICHE CANCELLERIA: CAUSE PENDENTI	29
28 REGIME FISCALE	29
29 ISTANZA DI PROROGA	29
30 DEPOSITO ELABORATO PERITALE	29
31 COMUNICAZIONE E CONSEGNA ELABORATO PERITALE	29
32 NOTE FINALI DELL'ESPERTO	29
33 ALLEGATI	30

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 21/2020 R.G. ES. IMM.

Con ordinanza del Giudice Esecutore Dott. F. SANTORO, il sottoscritto Architetto Andrea SANTI, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì - Cesena al n. 362 con studio professionale in Forlì Via Giovita Lazzarini n. 19, in qualità di Esperto Stimatore è stato incaricato per la valutazione dei beni immobili oggetto di pignoramento dell'Esecuzione Immobiliare n. 21/2020.

01 COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO

In data 19/04/2021, sono iniziate le operazioni peritali. L'esecutato è stato avvisato tramite R.R. ed è stato effettuato il sopralluogo in data 30 Luglio 2021 presso l'immobile in Comune di Cesena.

02 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO, DESCRIZIONE, FOTOGRAFIE

02.1) IDENTIFICAZIONE

Beni Immobili in Comune di Cesena, quota PIENA PROPRIETÀ 1/1, di porzioni del fabbricato condominiale denominato "Omissis" adibito ad attività commerciali, direzionali e residenziali sito in Comune di Cesena fra Via del Mare. Via Roncofreddo, Via T.M. Plauto e Via Veneto, consistenti in un ufficio con loggia al piano primo, avente accesso dal civico 31 di Via Veneto, nonché cantina al piano interrato.

02.2) DATI CATASTALI E CONFINANTI

Le unità immobiliari ad uso ufficio e servizi in oggetto, sono distinte presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Cesena al **Foglio 127, Particella n. 2388:**

- **Sub 168, piano 1, scala C-D, cat. A/10, classe 3, Vani 4,5, Superficie 88 m², R. C. Euro 1.499,02;**
- **Sub 150, piano S1, scala D, cat. C/2, classe 3, Cons. m² 4, Superficie 5 m², R. C. Euro 13,84.**

Inoltre sono comprese l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione di Cesena, Foglio 127 con la **Particella 2388** di mq.4168, Ente Urbano.

Si specifica che le parti comuni del fabbricato che interessano il **Sub 168 e Sub 150** sulla Particella **2388** sono individuate presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Cesena nell'elaborato grafico ed elenco subalterni dell'intero immobile:

Sub 5- B.C.N.C.(scala "C" e vano ascensore), via del mare PS1-T1, comune ai Sub. 166,167,168,169,190.

Sub 6- B.C.N.C.(scala "D" e vano ascensore), via del mare PS1-T1-2-3, comune ai Sub.141,32,50,168,170,171.

Sub 31- B.C.N.C. (cavedio) via del mare P S1-T1-2-3-4, comune a tutti i Sub.

Sub 59 - B.C.N.C. (bussola ingresso) via del mare PS1 comune al Sub. 6.

Sub 131- B.C.N.C. (corridoio) via del mare PS1, comune ai Sub.40,41,22,24,150,151.

Sub 152- B.C.N.C. (percorso carraio) via Veneto PS1, comune a tutti i Sub.

Sub 160- B.C.N.C. (porzione di cabina) via roncofreddo PT, comune a tutti i Sub.

Sub 165- B.C.C. (lastrico solare) via roncofreddo P4, comune a tutti i Sub.

Sub 192- B.C.N.C. (corte esterna comune) via veneto PT, comune a tutti i Sub.

Sub 193- B.C.N.C. (c.t. - contatori) via roncofreddo T, comune a tutti i Sub.

Millesimi: come indicato in atto di compravendita e confermato dall'amministratore pro-tempore del complesso condominiale, i millesimi dell'unità immobiliare **Sub 168** sono pari a **23,671**, mentre i millesimi dell'unità immobiliare **Sub 150** sono pari a **0,060**.

Confini: l'unità Sub 168 confina con altre unità Sub 9 e Sub 11; con B.C.N.C. Sub 21 vano scala, salvo altri.

Mentre l'unità Sub 150 confina con altre unità Sub 6 e Sub 4; con B.C.N.C. Sub 22 corte, salvo altri.

Il tutto intestato a: "Omissis"

A formare complessivamente la quota di proprietà 1/1

02.3) DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali dei beni immobili indicati nell'**Atto di Pignoramento Immobiliare** del 17/01/2020 rep. n. 3873 e dalla relativa **Nota di Trascrizione del Pignoramento n.13** del 13/02/2020, **n. Reg. Gen. 2344 e n. Reg. Part. 1580** sono stati confrontati con quanto risulta presso l'Agenzia del Territorio, in particolare risulta che: i dati sono completi e corrispondenti.

02.4) DESCRIZIONE IMMOBILI e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le unità immobiliari in oggetto, sono inserite all'interno di unico complesso condominiale denominato "Omissis" adibito ad attività commerciali, direzionali e residenziali, collegata a corte comune di accesso. Il fabbricato condominiale, sviluppato su più livelli fuori terra e uno interrato, è stato costruito, previa demolizione di preesistente vecchio fabbricato nel 2001 e terminato con la richiesta di Agibilità nel 2008. Il complesso immobiliare si può considerare con buone finiture ed in uno stato di buona conservazione; l'intero fabbricato risulta in buona esposizione e affaccio; ha struttura portante in cemento armato con tamponamento esterno in laterizio ricoperto da intonaco al civile tinteggiato con tinta colore chiaro e finiture ai primi piani con colore scuro; le fondazioni sono in conglomerato cementizio armato, ed i solai sono in

latero-cemento. La corte comune del complesso immobiliare è interamente pavimentata ed in particolare funge da parcheggio con posti auto privati e posti auto di uso pubblico. I contatori sono alloggiati in apposite zone condominiali e contenuti in appositi cassonetti. Gli accessi pedonali e carrabili al fabbricato avvengono dalla più vie che circondano il complesso immobiliare fra cui Via del Mare, Via Roncofreddo, Via T.M. Plauto e Via Veneto.

Composizione interna_ Unità Ufficio Sub 168 e Unità Cantina Sub 150 - Per arrivare all'unità ufficio in oggetto, posto al piano primo, si possono eseguire più percorsi. Entrando da passo pedonale su via Roncofreddo si accede dalla scala comune o vano ascensore Sub 6 Scala D alla porta di accesso in zona retro; diversamente per accedere all'ingresso principale si può entrare da via Veneto, si attraversa la porzione di corte comune Sub 192, e si sale dalla scala comune o vano ascensore Sub 5 Scala C; giunti al piano primo si deve percorrere una lunga loggia, con affaccio sul parcheggio sottostante, sempre indicata catastalmente con il Sub 5. L'unità Ufficio Sub 168 si trova sulla destra al civico n.31. La porta d'ingresso è ricavata sulla sinistra dell'ampia vetrina metallica costruita con telaio metallico e vetro antisfondamento dotata di varie parte apribili. Per raggiungere l'unità cantina Sub 150, si può utilizzare il vano ascensore e/o scendere il vano scala "D" Sub 6 parte comune; giunti al piano interrato (piano primo sottostrada) si deve attraversare una serie di parti comuni in modo particolare il Sub 59, il Sub 152 ed in ultimo il Sub 131 che permette l'accesso a varie cantine, fra cui il Sub 150 oggetto di pignoramento. La cantina in oggetto si trova posizionata sulla destra, contraddistinta dal n.32 indicato sulla porta: costituita da unico vano con altezza utile interna di m 2,70 circa. Ritornando al piano primo all'unità ufficio Sub 168, si entra in vano reception che distribuisce sulla destra a due locali ufficio collegati fra loro, e nella parte finale a disimpegno che a sua volta distribuisce a piccolo disimpegno collegato a locale bagno. Infine percorrendo tutto il locale reception si può accedere ad ampia loggia con affaccio sul retro del fabbricato prospiciente la via Roncofreddo, che attualmente risulta finestrata con serramento metallico scorrevole, impropriamente utilizzata a vano ufficio. Tutti i vani sopra indicati sono ben articolati e ben illuminati e presentano altezze interne variabili da un minimo di m 3.80 ad un massimo di m 4.80, specificando che sono presenti ampi lucernai costituiti da struttura metallica e vetro, in posizione centrale all'unità, posti in senso parallelo alla vetrina di ingresso esterna. L'unità Immobiliare Ufficio Sub 168, così descritta è composta al piano primo di sei vani (reception, 2 uffici, 2 disimpegni e bagno) che misurano una superficie lorda di 84 mq circa a cui si

aggiunge ampio locale loggia che misura una superficie lorda di 53 mq circa. A quanto indicato si aggiunge l'unità cantina Sub 150 al piano interrato che misura una superficie lorda complessiva di 5 mq circa.

Osservazioni in merito: *si specifica che all'interno dell'unità ufficio sono presenti opere difformi rispetto a quanto regolarmente autorizzato con le pratiche edilizie e tali difformità verranno descritte nel paragrafo successivo relativo alla Regolarità Edilizia.*

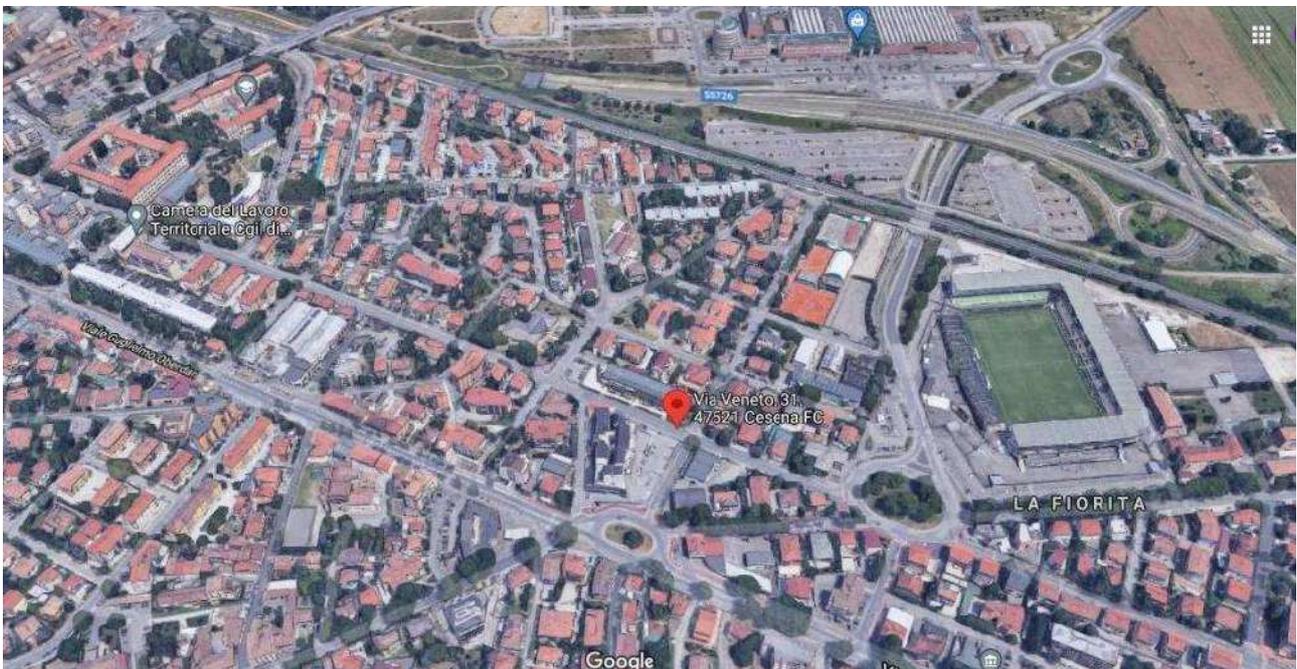
Finiture e impianti_ L'unità Ufficio, nel suo complesso si presenta con buone finiture, e risulta in buono stato di conservazione; le pareti divisorie interne dei locali sono in cartongesso tinteggiato; gli infissi esterni sono costituiti dalla vetrina metallica e vetro antisfondamento posta sulla loggia comune Sub 5 e dall'infisso scorrevole, della loggia esclusiva all'unità, costruita con telaio metallico e vetro camera; le porte interne nel disimpegno e bagno sono del tipo a pannello liscio laccato di colore bianco, mentre le porte delle parti uffici sono con telaio metallico minimale e vetro; la porta d'ingresso posizionata in prossimità della loggia esclusiva è del tipo blindato, mentre la porta d'ingresso nella loggia comune è ricavata nella vetrina esterna. Nel locale bagno sono presenti sanitari in ceramica bianca quali lavabo, water, del tipo per portatori di handicap ed infine si rileva la possibilità di utilizzare anche doccia con scarico a pavimento. La pavimentazione dell'unità in generale è in gres porcellanato di colore chiaro, del tipo sopraelevato "galleggiante" su supporto metallico, montata in squadra, composta da unico grande formato quadrato; il disimpegno e locale bagno collegati fra loro sono pavimentati in gres di piccolo formato montato in diagonale; nel locale bagno è presente rivestimento ceramico alle pareti con lo stesso materiale del pavimento montato in squadra.

L'impianto elettrico, è del tipo sottotraccia nella zona servizi bagno e anti, mentre nella quasi totalità sono stati posizionati sotto il pavimento sopraelevato; è stato possibile accertarne il funzionamento, ma in tutti i casi si deve verificare la conformità alle normative vigenti in materia per garantirne la sicurezza. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento con generatore costituito da caldaia murale a gas metano collegata a corpi scaldanti costituiti da ventilconvettori; mentre per la produzione dell'acqua calda sanitaria è utilizzato piccolo boiler a luce collocato nel locale bagno. La caldaia a gas metano esclusiva all'unità ufficio in oggetto, è posizionata all'interno del locale centrale termica comune, Sub 193 posto in corpo staccato inserito al piano terra prospiciente la via Roncofreddo. L'unità cantina Sub 150 è essenziale nelle finiture con impianti minimali e risulta non riscaldata; ha pavimentazione in cemento industriale e porta in metallo antincendio.

Nell'unità Ufficio non sono presenti vizi o difetti verificati durante il sopralluogo effettuato. Nell'Unità Cantina non è stato possibile rilevare vizi o difetti come ad es. porzioni di murature perimetrali soggette ad umidità di risalita, in quanto le pareti erano completamente coperte da beni ed oggetti degli esegutati.

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO

Per avere una completa rappresentazione delle unità oggetto di stima è stato effettuato un rilievo dettagliato, in allegato, con lo scopo di confrontare lo stato di fatto con la documentazione catastale e urbanistica ritirata presso gli uffici preposti. È stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni. Si inseriscono di seguito alcune foto più significative.



Localizzazione del complesso immobiliare via Veneto



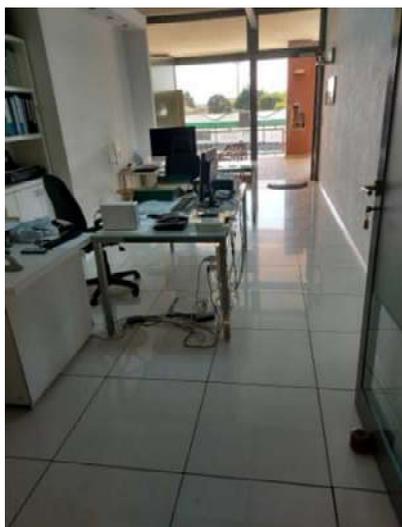
Vista complesso condominiale via veneto con individuata la localizzazione dell'unità ufficio



Vista complesso condominiale via veneto con individuata la localizzazione dell'unità ufficio



Vista esterna su loggia comune ed ingresso unità Ufficio **Sub 168** piano primo



Vista interna reception



Vista interna degli spazi ad ufficio



Vista finiture interne disimpegno e dis- anti bagno



Vista finiture bagno piano primo e dettaglio boiler acqua calda



Vista interna retro della zona loggia esclusiva utilizzata impropriamente ad ufficio



Vista interna retro della zona loggia esclusiva utilizzata impropriamente ad ufficio e lucernaio sopra unità



Vista interna entrata di servizio su scala comune e ascensore scala "D"



Vista interna piano interrato unità cantina sub 150 individuata con il n.32 sulla porta



Vista interna piano interrato unità cantina sub 150 attualmente utilizzata ad archivio



Vista esterna piano terra centrale termica comune e vista interna caldadia gas metano esclusiva del Sub 168



Vista interna al piano secondo con vista su lucernai dell'unità ufficio Sub 168



Vista interna al p. terra locale contatori e appositi cassonetti contatori acqua dietro centrale termica comune

03 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE E TITOLO PROVENIENZA

03.1) PROPRIETÀ

I beni pignorati risultano in piena proprietà agli esecutati ed agli stessi correttamente intestati presso l'Agenzia del Territorio a:

“Omissis“

A formare complessivamente la quota di proprietà 1/1

03.2) TITOLO PROVENIENZA

Il titolo di provenienza dell'unità immobiliare in capo all'esecutato è il seguente:

Atto pubblico notarile, cessione di diritti reali a titolo oneroso, Notaio “Omissis“ stipulato in data del 30/10/2009 n. 211726 /46922 di repertorio; trascritto a Cesena il 05/11/2009 Registro Particolare n.11961, Registro Generale 21092. Si assegna, quota di proprietà pari ad 1/2 “Omissis“. Relativamente ad unità ufficio con loggia al piano primo, avente accesso dal civico 31 di via Veneto, nonché unità cantina al piano interrato il tutto identificato all'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 127, Particella n.2388 Sub 168 e Sub. 150.

04 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE

Agli atti risulta la Relazione Notarile, l'Esperto Stimatore ha provveduto ad effettuare l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, in via telematica, sia per nominativo sia per dati catastali delle unità oggetto di pignoramento, aggiornata fino alla data del 30/11/2021: NON RISULTANO GRAVARE sulle unità oggetto di pignoramento, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nella verifica ipotecaria presente in atti.

05 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE

Si allega tutta la documentazione catastale, compresa la planimetria delle unità oggetto di pignoramento, dell'unità immobiliare sita in Cesena, ritirate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì, Ufficio Provinciale – Territorio del Comune di Cesena.

06 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Nulla da indicare in tal senso.

07 STATO DI POSSESSO

L'unità Ufficio Sub 168 ed unità Cantina Sub 150, al momento del sopralluogo risultavano occupate, dagli esecutati e con la presenza di beni mobili al loro interno, come “Omissis“. Da interrogazione al sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate, come da certificato ricevuto da Custode Giudiziale in data 15 giugno

2021 in cui NON risulta essere stato registrato nessun contratto di locazione o comodato per le unità in oggetto.

08 VINCOLI: ATTO DI PROVENIENZA, PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI, DI P.R.G.

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA

Per indicare eventuali vincoli si prende come riferimento il titolo di provenienza Atto tra vivi – Compravendita **Atto pubblico notarile**, cessione di diritti reali a titolo oneroso, Notaio “Omissis“ stipulato in data del 30/10/2009 n. 211726 /46922 di repertorio; trascritto a Cesena il 05/11/2009 Registro Particolare n.11961, Registro Generale 21092. di cui si riportano alcuni parti:

ART. 4– [...] - *La compravendita viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova attualmente, come la parte acquirente lo ha visto e trovato di suo gradimento, con le relative accessioni e pertinenze, con gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie se e come esistono, derivanti anche dallo stato di condominio del fabbricato di cui quanto venduto fa parte, e quindi con rinvio e riferimento alle norme giuridiche relative con le seguenti precisazioni:*

a) per quanto riguarda l'individuazione delle porzioni in oggetto nonché delle parti comuni si fa rinvio e riferimento all'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Forlì;

b) alle unità immobiliari in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà di millesimi 23.671 per il sub. 168, et 0,060 per il sub.150, sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'art.1117 del C.C. nonché delle Tabelle Millesimali allegate al regolamento di condominio di cui a seguito, ed in particolare su:

-cabina elettrica gravata da servitù in favore “Omissis“ come da atto precedente autenticato

cabina distinta al Catasto Fabbricati. del Comune di Cesena come bene comune censibile, al foglio 127 con il mappale numero 2388 sub. 160 (ex sub. 138), P. T, categoria D/1;

-centrale termica e locale contatori distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena. Come beni. Comuni Censibili, al foglio 127 con il mappale numero 2388 sub. 193. P. T, categoria C/2. classe. 4, mq.42;

c) i garages ubicati. al piano interrato e distinti con il mappale 2388 subalterni 61, 62. 63. 64, 66. 67. 76, 125, 127 et 129 sono stati realizzati. ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n.122, e successive modifiche; pertanto ciascuno di essi non potrà essere ceduto separatamente dal relativo appartamento di cui costituirà pertinenza;

d) dovrà essere sempre consentito l'accesso sia alle singole unità immobiliari che alle parti comuni dell'edificio ed al tetto, agli addetti alla installazione e manutenzione degli impianti- radiotelevisivi, della luce, dell'acqua, del gas, del telefono e quant'altro;

e) é escluso dal novero delle parti comuni il sottotetto che è di pertinenza. per singole porzioni, dei sottostanti appartamenti al piano quarto nelle planimetrie dei quali è ricompreso;

f) devono intendersi altresì esclusi dal novero delle parti comuni e conseguentemente dalla presente compravendita, anche se individuati catastalmente come beni comuni censibili:

- il lastrico solare al piano quarto distinto al Catasto Fabbricati con il mappale numero 2388 sub. 165;

- la porzione di area attualmente distinta al Catasto Fabbricati con il mappale numero 2414 area urbana di mq. 465 ed al Catasto Terreni con la corrispondente particella 2414 E.U. di mq.465, stralciata, a seguito di variazione catastale n.7103 del 18 agosto 2008 al Catasto Fabbricati e tipo mappale numero 146877 del 24 luglio 2008 al Catasto Terreni dalla corte già distinta con il mappale 2388 sub.137 al Catasto Fabbricati e con la particella 2388 a Catasto Terreni; detta porzione di area sarà oggetto di cessione al Comune di Cesena per la realizzazione della rotonda i cui lavori sono stati già deliberati dalla Giunta Comunale;

- la porzione di area attualmente distinta al Catasto Fabbricati con il mappale numero 2413 area urbana di mq. 17 ed al Catasto Terreni. con la corrispondente particella 2413 Ente Urbano di mq. 17 stralciata, a seguito di variazione catastale 7054 del 14 agosto 2008 al Catasto Fabbricati e di tipo mappale n .146877 del 24 luglio 2008 al Catasto Terreni, dalla corte della cabina Enel precedentemente distinta sia al Catasto Fabbricati che a Catasto Terreni con la particella 221; detta porzione di area dovrà essere ceduta al Comune di Cesena in quanto di fatto già ricompresa nella sede stradale Via Roncofreddo;

g) la parte compratrice prende atto, rinunciando a qualsiasi eccezione al riguardo, che:

- parte della corte comune ora individuata con il mappale 2388 sub. 192 (derivante, a seguito della suddetta variazione catastale n.2795 del 26 marzo 2009. dalla soppressione dei mappali 2388 sub.139, 164 et 221 sub.1), in fregio a Via Roncofreddo, è gravata di servitù di elettrodotto relativa alle linee di cavo interrato in media e bassa tensione. nonché di accesso e transito per il personale dell'Enel con i mezzi. d'opera e di trasporto necessari per il mantenimento della servitù stessa, il tutto come indicato da precedente atto autentificato;

- alcune porzioni della medesima corte comune sub. 192, per una superficie complessiva di circa mq. 1080 (milleottanta), dovranno essere assoggettate a servitù di uso pubblico a parcheggio a favore del Comune di

Cesena. Come da proposta irrevocabile di costituzione di servitù ad uso pubblico sottoscritta dalla società venditrice in data 28 aprile 2004; in relazione a quanto sopra la parte acquirente si impegna a rilasciare le necessarie procure per la sottoscrizione del relativo atto, o intervenire direttamente allo stesso;

la società venditrice garantisce che verranno installati nell'area comune dissuasori che definiranno l'accesso all'area privata ad uso pubblico;

h) la società venditrice si riserva la facoltà di apportare, a suo insindacabile giudizio, alle altre parti dell'edificio comprese quelle comuni, tutte quelle modifiche funzionali, strutturali ed estetiche che ritenesse necessarie od opportune per la migliore riuscita delle opere stesse, per imposizione di pubblica Autorità o per consentire l'esercizio delle attività commerciali che si insedieranno nei locali ubicati al piano terra. attualmente distinti. con i mappali 2388 sub.172-174-175-176-188 (già distinti con il mappale 2388 sub. 142), 194 et 195 (questi ultimi già distinti con il mappale 2388 sub. 173), ivi compresa l'apposizione di insegne pubblicitarie, canne fumarie, pergolato o altro, precisandosi che tali modificazione non dovranno sottostare all'autorizzazione dei condomini, che si intende già reciprocamente accordata, ma al solo ed eventuale permesso comunale; la parte compratrice prendono atto di ciò e rinuncia a qualsiasi eccezione al riguardo;

i) le parti, per tutto quanto qui non espressamente previsto, fanno rinvio e riferimento al regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali nonché prospetti e disegni, predisposto dalla società venditrice che la parte compratrice dichiara di conoscere ed accettare senza riserva alcuna, avendone prima d'ora ricevuto copia, obbligandosi a rispettarlo per sé ed aventi causa;

L) la società venditrice dichiara che nella prima assemblea condominiale tenutasi il 14 febbraio 2009 è stato confermato quale amministratore del condominiale "Omissis";

m). la parte venditrice, in deroga al disposto dell'art.1123 e seguenti del C.C., è espressamente esonerata dal pagamento delle spese ordinarie condominiali, relativamente alle quote afferenti le unità immobiliari non ancora vendute e non occupate con riferimento al periodo di tempo in cui dette porzioni rimarranno nelle medesime condizioni. [...]

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, i cedenti ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28/12/2000, n.445, [...] dichiarano che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata anteriormente al giorno 1° settembre 1967

Art.7 – [...] ' per quanto concerne il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, la società editrice, ai sensi della vigente normativa Nazionale (D.P.R. N.380 del 6 giugno 2001) e Regionale (L.R. Emilia

Romagna 25 novembre 2002 n .31), dichiara che il procedimento relativo a detto rilascio è stato iniziato mediante la presentazione della relativa domanda ai sensi di legge in data 16 maggio 2008 (comunicazione di fine lavori parziale. relativa, tra l'altro, alle unità immobiliari in oggetto, presentata in pari data, corredata di tutta la documentazione richiesta; dichiara altresì di aver ricevuto richiesta di integrazione di documenti da parte dell'amministrazione comunale e che provvederà quanto prima a fornire la stessa la documentazione mancante; la società venditrice dichiara infine di aver adempiuto o di voler adempiere a tutte le prescrizioni previste dalla suddetta normativa sia nazionale che regionale nonché dalle concessioni e permessi qui indicati, per l'ottenimento del certificato o dell'effetto legale sostitutivo di detta certificazione e volendo tenere indenne la parte acquirente da qualsiasi spesa, molestia o danno che potesse derivare dall'eventuale mancato ottenimento del menzionato certificato o dell'effetto legale sostitutivo dello stesso, all'uopo richiamando la scheda tecnica descrittiva di cui all' art.22 della suddetta L.R. n.31/2002. allegata alla citata domanda [...].

08.2) VINCOLI PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI

Nulla da indicare in tal senso.

08.3) VINCOLI DI P.R.G.

Si allega la documentazione attestante generato on-line con programma fornito dal Comune di Cesena, in cui si identifica la destinazione di zona e l'estratto delle norme dello strumento urbanistico comunale da rispettare per futuri interventi edilizi. In particolare si evidenzia che il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto è compreso all'interno dello strumento urbanistico vigente:

Art. 39 Tessuto produttivo polifunzionale

39.01 Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva polifunzionale, caratterizzato dalla compresenza di funzioni produttive, terziarie, sportivo-ricreative e di servizio e da una bassa permeabilità del suolo.

09-10 VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità in oggetto presenta oneri di natura condominiale, a seguito di contatti con l'amministratore pro-tempore del "Omissis", è stata ricevuta la documentazione richiesta in data 16/11/2021, da cui è emerso:

- Millesimi sub 168 = 23,671
- Millesimi sub 150 = 0,060
- Denominazione esatta condominio: "Omissis",

-Spese condominiali consuntive annuali (es. 2020):

Sub 168 = 1.820,97 euro

Sub 150 = 23,93 euro

-Spese straordinarie deliberate: nessuna

-Spese condominiali insolute ultime due anni: 7.470,31 euro

-Bilancio preventivo non ancora deliberato;

-Assenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

A maggior chiarimento si allega la comunicazione ricevuta, si invita il Custode Giudiziale a prendere visione di tali documenti e fornirne copia al futuro aggiudicatario, ed a prendere contatti con l'amministratore pro-tempore per ricevere aggiornamenti od indicazioni necessarie per la futura aggiudicazione.

11 DESTINAZIONE IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

L'unità pignorata ha destinazione d'uso abitativa e servizi pertanto, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di Trasferimento Immobiliare.

12 C.D.U. PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

In tutti i casi l'esperto resta a disposizione per eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

13 PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ EDILIZIA

13.1) PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ

Da verifica effettuata presso l'archivio pratiche del Comune di Cesena, il fabbricato in cui sono inserite le unità oggetto dell'esecuzione immobiliare risultano in particolare evidenza le seguenti pratiche edilizie:

Il fabbricato condominiale è stato costruito, previa demolizione di preesistente vecchio fabbricato, in base a Concessione Edilizia n. 299/2001 del 16 luglio 2001, rilasciata dal Comune di Cesena;

- Proposta irrevocabile di servitù uso parcheggio pubblico a favore del Comune di Cesena Aprile 2004;

- Permesso di Costruire 89/2004 in data 17 giugno 2004 (variante sostanziale alla concessione edilizia n.299/2001) con inizio Lavori Settembre 2004;

- Denunce di Inizio Attività (varianti. in corso d'opera non sostanziali):

- 27 gennaio 2005 n. 170 P.G.N.2686/2005

- 28 febbraio 2006 n. 209

- 3 aprile 2008 n.372.

- Richiesta di proroga di fine lavori in data 01 luglio 2005 P.G.N. 23409, accordata dal Comune di Cesena in data 25 luglio 2005;

Relativamente ad unità immobiliari ubicate al piano terra:

- Denuncia di Inizio Attività 30 ottobre 2008 n.1332 (integrata in data 23/12/2008);
- Denuncia di Inizio Attività 07 maggio 2009;
- Denuncia di Inizio Attività 11 giugno 2009;

Relativamente ad unità immobiliari ubicate al piano primo (sub.169) ed al piano interrato (sub.177):

- Denuncia di Inizio Attività 7 settembre 2009;

Per quanto concerne il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, ai sensi della vigente normativa Nazionale (D.P.R. N.380 del 6 giugno 2001) e Regione (L.R. Emilia Romagna 25 novembre 2002 n. 31), è stata presentata la relativa domanda ai sensi di legge in data 16 maggio 2008 (comunicazione di fine lavori parziale relativa, tra l'altro, alle unità immobiliari in oggetto, presentata in data 16 maggio 2008, corredata di tutta la documentazione richiesta).

- Dichiarazione di Conformità rilasciata in data 24/12/2008.

Per quanto riguarda la cabina elettrica, la centrale termica ed i locali ad uso contatori distinti con i mappali numeri 2388 sub. 160 e sub 193 (ex sub.138) sono stati costruiti in virtù del Permesso di Costruire n.132/2007 rilasciato dal Comune di Cesena in data 20 luglio 2007.

Per quanta riguarda nello specifico l'unità ufficio in oggetto Sub 168 sono state presentate le seguenti pratiche:

- Denuncia di Inizio Attività n.1154 del 09/12/2009;
- SCIA n.173 del 16/03/2011
- Certificato di conformità urbanistica ed agibilità Ottobre 2011.

Osservazioni in merito: *si precisa che nel fascicolo messo a disposizione per la consultazione dall'Archivio Comunale non risultano altre pratiche Edilizie che riguardano l'immobile oggetto della presente stima.*

Si dichiara di avere eseguito tutte le possibili ricerche per ricostruire il percorso storico dell'unità in oggetto, ma fino a quando le pratiche presso gli archivi comunali non saranno individuabili per immobile, il rischio di effettuare ricerche incomplete è molto alto, in quanto è sufficiente che le pratiche edilizie siano intestate a persone diverse da quelle risultanti in atti che il fascicolo non viene messo in evidenza. In tutti i casi l'Esperto Stimatore declina ogni responsabilità per pratiche edilizie, che siano diverse o con protocolli non visionati, da

quelle menzionate nell'elenco indicato in questo paragrafo.

13.2) REGOLARITÀ EDILIZIA

Premesso che è stato individuato come ultimo titolo edilizio a cui fare riferimento per determinare la regolarità edilizia, pratica Scia n.173 del 16/03/2011, analizzando gli elaborati grafici di riferimento è stato possibile eseguire un valido confronto con lo stato dei luoghi rilevato. In tutti i casi è emerso che, pur essendo rispettata la composizione dei vani, sono presenti differenze, tra cui:

- modifiche dimensionali minimali relative alle altezze e dimensioni interne dei vani, nelle varie parti dell'unità ufficio e servizi;
- formazione di ufficio in sostituzione di loggia, lato retro.

Osservazioni in merito: *Si specifica, che è necessario verificare anche le parti comuni, al fine di regolarizzare eventuali opere realizzate senza autorizzazioni o mancata presentazione di Variante finale.*

Si è ritenuto opportuno eseguire un rilievo dettagliato per redigere elaborati grafici, in allegato, che rappresentino la consistenza dello stato dei luoghi.

Da informazioni assunte presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Cesena, si è convenuto che in base alla normativa Regionale in vigore, ogni difformità che rientra nella tolleranza stabilita del 2 %, può essere evidenziata e regolarizzata con la presentazione di un successivo intervento sul fabbricato stesso. Inoltre le difformità che superano la tolleranza, dovranno essere regolarizzate da pratica di sanatoria o dimostrate come errori grafici, sempre dal tecnico incaricato dal futuro assegnatario, al momento di una presentazione di pratica edilizia successiva od in sede di rilascio di "Relazione tecnica di regolarità urbanistico edilizia e conformità catastale". Allo stato attuale, le differenze rilevate vengono indicate come difformità **sostanziali ai fini della vendita**, in quanto si tratta di opere realizzate in variante ai precedenti titoli edilizi consultati. **Pertanto si dichiara l'unità immobiliare non regolare ai fini urbanistici edilizi.**

14 REGOLARITÀ EDILIZIA E SANATORIA

Premesso quanto esposto in precedenza, tenuto conto delle modifiche rilevate e della consistenza delle unità, per ottenere la regolarità edilizia-urbanistica si rimanda a futura verifica, a carico dell'assegnatario la nomina di un tecnico di fiducia che dopo aver rilevato l'esatta consistenza dell'unità in oggetto, analizzi le varie problematiche e metta in atto un confronto tecnico normativo del momento con il competente ufficio Edilizia Privata del Comune di Cesena, per verificare se redigere pratica in sanatoria od attuare la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Ne consegue che ad oggi risulta impossibile stimare o quantificare il costo dell'eventuale pratica per Sanatoria Opere in Difformità e / o assenza di titolo delle stesse unità, pertanto l'Esperto Stimatore ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando valori ragionevolmente inferiori a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.

15 VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Nulla è stato rilevato in tal senso.

16-17 VERIFICA ATTESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ufficio **Sub 168** non risultava dotata dell'Attestato di Certificazione Energetica, pertanto l'Esperto, ha provveduto a redigere tale certificato che riporta la seguente numerazione:

N. 06595 - 279094 – 2021 - con Categoria D rilasciato il 27/12/2021 valido fino al 27/12/2031.

18 NCEU AGGIORNAMENTO

Unità Ufficio ed Unità Cantina - Premesso che durante i rilievi eseguiti nell'unità immobiliare in oggetto sono emerse difformità edilizie, ma che per la loro natura e conformazione non modificano la consistenza e la rendita catastale dell'unità stessa si può dichiarare che la planimetria dell'unità censita presso l'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, è rappresentata **in modo conforme** allo stato di fatto del medesimo.

19 NCT AGGIORNAMENTO

Premesso quanto indicato in precedenza, il fabbricato in cui si trovano le unità oggetto di pignoramento **è correttamente rappresentato in mappa** e non necessita di aggiornamento catastale.

20 STIMA DELL'IMMOBILE: CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICI COMMERCIALI, VALORE

20.1) CRITERI DI STIMA

Il criterio seguito nella stima delle unità immobiliari in oggetto sarà quello del "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta. Si partirà tenendo conto di:

- prezzi e/o valori noti: relativamente ad unità immobiliari con destinazione e con caratteristiche simili a quelle in oggetto;
- stato di conservazione: unità abitativa e servizi in BUONO stato di conservazione, qualità finiture datate 2011;
- contesto in cui è inserito: cintura della città di Cesena;
- tipologia di fabbricato: complesso immobiliare di pregio su corte comune, in zona di buona visibilità;
- tipologia costruttiva: edificio con struttura in cemento armato a funzione portante.

Infine si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto:

- situazione attuale del mercato immobiliare non positiva e con un calo sostanzioso del numero di compravendite ed affitti in generale;
- all'unità immobiliare può essere attribuito un grado di commerciabilità " normale " tenendo conto di una scala comparativa sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso – basso – normale – discreto – ottimo;
- caratteristica di immobile unità pignorate: unità occupate dagli esecutati;
- caratteristica urbanistica: NON regolarità edilizia-urbanistica;

Il valore di stima finale, delle unità immobiliari in oggetto, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale, che di seguito sarà calcolata, moltiplicata con il più probabile valore di mercato a cui verrà applicata una riduzione in percentuale che riassume i fattori negativi descritti in precedenza, nel tentativo di conferire appetibilità e vendibilità ai beni immobili. Il risultato finale così ottenuto comprenderà anche le spese necessarie per compiere le necessarie pratiche amministrative per la regolarizzazione delle unità in oggetto, imposte dalle norme vigenti. Infine come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione in misura forfettaria predefinita del 10% sul valore finale.

20.2) FONTI INFORMAZIONI

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. Si è tenuto conto degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS con il metodo MCA, dei parametri OMI, dei prezzi FIAIP, del confronto con operatori specializzati del settore immobiliare e delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari.

Come riferimento iniziale seguendo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012

denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo): valore di riferimento adottato **1.642,86(€/mq)**.

Inoltre si è tenuto conto dei parametri OMI, dei prezzi FIAIP, e soprattutto del confronto con operatori specializzati del settore immobiliare e delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari in oggetto.

Per determinare il valore unitario per metro quadrato dell'unità in oggetto si è preso in considerazione il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al primo semestre del 2021 suddivise per zone della città di Cesena: Valore di mercato per destinazione terziario Valore min 1.700,00 (€/mq) e Valore max 2.100,00 (€/mq). Si indica il valore di riferimento adottato pari a **1.700,00 (€/mq)**

In seguito per determinare il valore unitario per metro quadrato dell'unità in oggetto si è preso in considerazione il valore di mercato immobiliare indicato dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP relativi ai prezzi e tendenze del mercato immobiliare del 2019 di Forlì - Cesena e Provincia: Valore di mercato per destinazione ufficio "in buono stato" Valore min 1.800,00 (€/mq) e Valore max 2.100,00 (€/mq). Si indica il valore di riferimento adottato pari a **1.800,00 (€/mq)**

I valori riscontrati sono confrontati con le agenzie immobiliari di fiducia e con valori maturati con l'esperienza professionale, per la trattazione di immobili residenziali, in zona o in zone simili e direttamente o per analogia. Dall'indagine svolta è emerso che il mercato immobiliare per le Unità Ufficio è in forte calo e soprattutto per dare appetibilità a questa tipologia immobiliare, il valore che in questo momento è più attendibile varia da un Valore min 900,00 (€/mq) a un Valore max 1.100,00 (€/mq). In conclusione il Valore di riferimento adottato è di **1.000,00 (€/mq)**.

Per determinare il più probabile valore di mercato delle unità in oggetto verrà quantificato mettendo in comparazione la media dei valori ottenuti MCA/OMI/FIAIP, con il valore finale derivato dalle indagini presso le Agenzie immobiliari consultate. Ne consegue il seguente calcolo:

$$[\text{MCA } 1.642,86 \text{ (€/mq)} + \text{OMI } 1.700,00 \text{ (€/mq)} + \text{FIAIP } 1.800,00 \text{ (€/mq)}] / 3 = 1.714,29 \text{ (€/mq)}$$

Valore adottato proposto dalle Agenzie specializzate **1.000,00 (€/mq)**

Da cui risulta $[1.714,29 \text{ (€/mq)} + 1.000,00 \text{ (€/mq)}] / 2 =$ valore di mercato adottato per la presente stima pari a **1.357,15 (€/mq)** arrotondato a **1.350,00 (€/mq)**

20.3) SUPERFICI COMMERCIALI

Per la valutazione finale vengono presi in considerazione anche parametri tecnici, quali nello specifico le superfici commerciali, comprese dei muri di proprietà.

Le superfici prese in considerazione per il calcolo finale NON comprenderanno quelle non regolarmente autorizzate da atti amministrativi. Le superfici lorde delle unità, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente, nello specifico: superfici uso ufficio al 100 %; superfici ad uso accessori diretti, loggia, valutati al 50 %, superfici ad uso accessori indiretti, unità cantina, al 30 %.

Superficie Ufficio: P. 1 m^2 84 circa x 1,00 = m^2 84,00 circa;

Superficie accessori diretti (loggia) m^2 53 circa x 0,50 = m^2 26,50 circa;

Superficie cantine: P. S1 m^2 5 circa x 0,30 = m^2 1,50 circa;

Calcolo Superficie commerciale Lotto 1: m^2 112,00 circa.

20.4) VALORE DI STIMA

Unità Immobiliare, **Sub 168** Ufficio con annessa unità cantina **Sub 150**

Stima del più probabile valore di mercato = m^2 112,00 x Euro / m^2 1.350,00 = Euro 151.200,00

Il sottoscritto, preso in considerazione quanto precedentemente esposto, ha valutato il valore di mercato iniziale con arrotondamento in **Euro 151.000,00 (diconsi euro Centocinquantunomila/00)** corrispondente alla quota di Piena Proprietà 1/1.

Come anticipato si è stabilito di applicare una riduzione del **5%** che compensi i fattori negativi, e la non regolarità edilizia - urbanistica: **Euro 151.000,00 - 5 % (Euro 7.550,00) = Euro 143.450,00**

Come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione, per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata del **10%** sul valore stimato:

Euro 143.450,00 - 10 % (Euro 14.345,00) = Euro 129.105,00.

Il sottoscritto, ha valutato i beni di Proprietà eseguita con arrotondamento finale corrispondente alla quota di Proprietà pari a 1/1, in Euro **129.000,00** (diconsi euro Centoventinovemila/00).

21 DIVISIBILITÀ: PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER INTERO, VERIFICHE CREDITORI ecc...

21.1) DIVISIBILITÀ: PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER INTERO

Essendo nell'ipotesi pignorata una quota di piena proprietà 1/1 non sussiste l'esigenza della divisibilità.

21.2) VERIFICHE CREDITORI ecc...

“Omissis“

22 DESCRIZIONE COMMERCIALE, VALORE LOCATIVO

22.1) DESCRIZIONE COMMERCIALE

LOTTO 1_ Beni Immobili in Comune di Cesena, quota PIENA PROPRIETÀ 1/1, di porzioni del fabbricato condominiale denominato “Omissis“ adibito ad attività commerciali, direzionali e residenziali sito in Comune di Cesena fra Via del Mare. Via Roncofreddo, Via T.M. Plauto e Via Veneto, consistenti in un ufficio con loggia al piano primo, avente accesso dal civico 31 di Via Veneto, nonché cantina al piano interrato.

Le unità immobiliari ad uso ufficio e servizi in oggetto, sono distinte presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Cesena al **Foglio 127, Particella n. 2388:**

- **Sub 168, piano 1, scala C-D, cat. A/10, classe 3, Vani 4,5, Superficie 88 m², R. C. Euro 1.499,02;**

- **Sub 150, piano S1, scala D, cat. C/2, classe 3, Cons. m² 4, Superficie 5 m², R. C. Euro 13,84.**

Inoltre sono comprese l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione di Cesena, Foglio 127 con la **Particella 2388** di mq.4168, Ente Urbano.

Si specifica che le parti comuni del fabbricato che interessano il **Sub 168 e Sub 150** sulla Particella **2388** sono individuate presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Cesena nell'elaborato grafico ed elenco subalterni dell'intero immobile:

Sub 5- B.C.N.C.(scala “C” e vano ascensore), via del mare PS1-T1, comune ai Sub. 166,167,168,169,190.

Sub 6- B.C.N.C.(scala “D” e vano ascensore), via del mare PS1-T1-2-3, comune ai Sub.141,32,50,168,170,171.

Sub 31- B.C.N.C. (cavedio) via del mare P S1-T1-2-3-4, comune a tutti i Sub.

Sub 59 - B.C.N.C. (bussola ingresso) via del mare PS1 comune al Sub. 6.

Sub 131- B.C.N.C. (corridoio) via del mare PS1, comune ai Sub.40,41,22,24,150,151.

Sub 152- B.C.N.C. (percorso carraio) via Veneto PS1, comune a tutti i Sub.

Sub 160- B.C.N.C. (porzione di cabina) via roncofreddo PT, comune a tutti i Sub.

Sub 165- B.C.C. (lastrico solare) via roncofreddo P4, comune a tutti i Sub.

Sub 192- B.C.N.C. (corte esterna comune) via veneto PT, comune a tutti i Sub.

Sub 193- B.C.N.C. (c.t. - contatori) via roncofreddo T, comune a tutti i Sub.

Millesimi: come indicato in atto di compravendita e confermato dall'amministratore pro-tempore del complesso condominiale, i millesimi dell'unità immobiliare **Sub 168** sono pari a **23,671**, mentre i millesimi dell'unità immobiliare **Sub 150** sono pari a **0,060**.

Confini: l'unità Sub 168 confina con altre unità Sub 9 e Sub 11; con B.C.N.C. Sub 21 vano scala, salvo altri.

Mentre l'unità Sub 150 confina con altre unità Sub 6 e Sub 4; con B.C.N.C. Sub 22 corte, salvo altri.

Le unità immobiliari in oggetto, sono inserite all'interno di unico complesso condominiale denominato "Omissis" adibito ad attività commerciali, direzionali e residenziali, collegata a corte comune di accesso. Il complesso immobiliare si può considerare con buone finiture ed in uno stato di buona conservazione; l'intero fabbricato risulta in buona esposizione e affaccio; ha struttura portante in cemento armato con tamponamento esterno in laterizio ricoperto da intonaco al civile tinteggiato con tinta colore chiaro e finiture ai primi piani con colore scuro; le fondazioni sono in conglomerato cementizio armato, ed i solai sono in latero-cemento. La corte comune del complesso immobiliare è interamente pavimentata ed in particolare funge da parcheggio con posti auto privati e posti auto di uso pubblico. I contatori sono alloggiati in apposite zone condominiali e contenuti in appositi cassonetti. Gli accessi pedonali e carrabili al fabbricato avvengono dalla più vie che circondano il complesso immobiliare fra cui Via del Mare, Via Roncofreddo, Via T.M. Plauto e Via Veneto.

Composizione interna_ Unità Ufficio Sub 168 e Unità Cantina Sub 150 - Per arrivare all'unità ufficio in oggetto, posto al piano primo, si trova sulla destra al civico n.31. La porta d'ingresso è ricavata sulla sinistra dell'ampia vetrina metallica costruita con telaio metallico e vetro antisfondamento dotata di varie parte apribili. Per raggiungere l'unità cantina Sub 150, si può utilizzare il vano ascensore e/o scendere il vano scala "D" Sub 6 parte comune; giunti al piano interrato (piano primo sottostrada) si deve attraversare una serie di parti comuni in modo particolare il Sub 59, il Sub 152 ed in ultimo il Sub 131 che permette l'accesso a varie cantine, fra cui il Sub 150 oggetto di pignoramento. La cantina in oggetto si trova

posizionata sulla destra, contraddistinta dal n.32 indicato sulla porta: costituita da unico vano con altezza utile interna di m 2,70 circa. Ritornando al piano primo all'unità ufficio Sub 168, si entra in vano reception che distribuisce sulla destra a due locali ufficio collegati fra loro, e nella parte finale a disimpegno che a sua volta distribuisce a piccolo disimpegno collegato a locale bagno. Infine percorrendo tutto il locale reception si può accedere ad ampia loggia con affaccio sul retro del fabbricato prospiciente la via Roncofreddo, che attualmente risulta finestrata con serramento metallico scorrevole, impropriamente utilizzata a vano ufficio. Tutti i vani sopra indicati sono ben articolati e ben illuminati e presentano altezze interne variabili da un minimo di m 3.80 ad un massimo di m 4.80, specificando che sono presenti ampi lucernai costituiti da struttura metallica e vetro, in posizione centrale all'unità, posti in senso parallelo alla vetrina di ingresso esterna. L'unità Immobiliare Ufficio Sub 168, così descritta è composta al piano primo di sei vani (reception, 2 uffici, 2 disimpegni e bagno) che misurano una superficie lorda di 84 mq circa a cui si aggiunge ampio locale loggia che misura una superficie lorda di 53 mq circa. A quanto indicato si aggiunge l'unità cantina Sub 150 al piano interrato che misura una superficie lorda complessiva di 5 mq circa.

Osservazioni in merito: *si specifica che all'interno dell'unità ufficio sono presenti opere difformi rispetto a quanto regolarmente autorizzato con le pratiche edilizie e tali difformità verranno descritte nel paragrafo successivo relativo alla Regolarità Edilizia.*

Finiture e impianti_ L'unità Ufficio, nel suo complesso si presenta con buone finiture, e risulta in buono stato di conservazione; le pareti divisorie interne dei locali sono in cartongesso tinteggiato; gli infissi esterni sono costituiti dalla vetrina metallica e vetro antisfondamento posta sulla loggia comune Sub 5 e dall'infisso scorrevole, della loggia esclusiva all'unità, costruita con telaio metallico e vetro camera; le porte interne nel disimpegno e bagno sono del tipo a pannello liscio laccato di colore bianco, mentre le porte delle parti uffici sono con telaio metallico minimale e vetro; la porta d'ingresso posizionata in prossimità della loggia esclusiva è del tipo blindato, mentre la porta d'ingresso nella loggia comune è ricavata nella vetrina esterna. Nel locale bagno sono presenti sanitari in ceramica bianca quali lavabo, water, del tipo per portatori di handicap ed infine si rileva la possibilità di utilizzare anche doccia con scarico a pavimento. La pavimentazione dell'unità in generale è in gres porcellanato di colore chiaro, del tipo sopraelevato "galleggiante" su supporto metallico, montata in quadro, composta da unico grande formato quadrato; il disimpegno e locale bagno collegati fra loro sono pavimentati in gres di piccolo formato montato in

diagonale; nel locale bagno è presente rivestimento ceramico alle pareti con lo stesso materiale del pavimento montato in squadra.

L'impianto elettrico, è del tipo sottotraccia nella zona servizi bagno e anti, mentre nella quasi totalità sono stati posizionati sotto il pavimento sopraelevato; è stato possibile accertarne il funzionamento, ma in tutti i casi si deve verificare la conformità alle normative vigenti in materia per garantirne la sicurezza. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento con generatore costituito da caldaia murale a gas metano collegata a corpi scaldanti costituiti da ventilconvettori; mentre per la produzione dell'acqua calda sanitaria è utilizzato piccolo boiler a luce collocato nel locale bagno. La caldaia a gas metano esclusiva all'unità ufficio in oggetto, è posizionata all'interno del locale centrale termica comune, Sub 193 posto in corpo staccato inserito al piano terra prospiciente la via Roncofreddo. L'unità cantina Sub 150 è essenziale nelle finiture con impianti minimali e risulta non riscaldata; ha pavimentazione in cemento industriale e porta in metallo antincendio.

Nell'unità Ufficio non sono presenti vizi o difetti verificati durante il sopralluogo effettuato. Nell'Unità Cantina non è stato possibile rilevare vizi o difetti come ad es. porzioni di murature perimetrali soggette ad umidità di risalita, in quanto le pareti erano completamente coperte da beni ed oggetti degli esecutati.

22.2) VALORE LOCATIVO

Il valore locativo delle unità in oggetto ad uso Ufficio e cantina, risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio, dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e tiene in considerazione anche il non buon andamento del mercato immobiliare attuale.

Prese in considerazione le superfici commerciali come indicate al precedente paragrafo risulta una Superficie Commerciale (S.U.L.) di m² 112,00 Ufficio e Cantina.

Quest'ultima superficie, moltiplicata per il valore a m² di € 7,0 determina il più probabile valore locativo di mercato del bene oggetto di stima: Superficie m² 112,00 circa x Euro/ m² 7,0 = Euro 784,00.

Arrotondato si ottiene il Valore locativo sulla Proprietà 1/1, pari ad **Euro 800,00** (diconsì euro ottocento/00) mensili.

Osservazione in merito: *Si specifica che il valore sopra indicato della locazione è applicabile in seguito alla verifica della situazione impiantistica;*

in quanto gli impianti necessitano di essere verificati per ottenere la relativa dichiarazione di conformità in ottemperanza alle normative vigenti in materia.

23 DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA

Le unità immobiliari oggetto di stima, per le loro caratteristiche sono individuate in UNICO LOTTO di vendita:

LOTTO 1 – Unità immobiliare ad uso Ufficio posta al piano primo e Unità Cantina posta al piano interrato, entrambe censite nella Sezione Fabbricati del Comune di Cesena al **Foglio 127, Particella n. 2388:**

- Sub 168, piano 1, scala C-D, cat. A/10, classe 3, Vani 4,5, Superficie 88 m², R. C. Euro 1.499,02;

- Sub 150, piano S1, scala D, cat. C/2, classe 3, Cons. m² 4, Superficie 5 m², R. C. Euro 13,84.

24 CODICE FISCALE ESECUTATO

“Omissis“

25 CERTIFICATI ANAGRAFICI: STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO

“Omissis“

26 CERTIFICATI ANAGRAFICI: STORICO RESIDENZA SOGGETTI OCCUPANTI

Come verificato nei sopralluoghi effettuati le unità risultano OCCUPATE dagli stessi Esecutati.

27 VERIFICHE CANCELLERIA: CAUSE PENDENTI

Non risulta nulla in tal senso.

28 REGIME FISCALE

Essendo la proprietà in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettarla ad imposta di registro.

29 ISTANZA DI PROROGA

Si specifica che non è stato necessario richiedere istanza di proroga del termine di deposito della perizia.

30 DEPOSITO ELABORATO PERITALE

Si provvede a depositare in via telematica la documentazione richiesta entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata per il **08/02/2022**.

31 COMUNICAZIONE E CONSEGNA ELABORATO PERITALE

Si provvede a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo posta elettronica certificata, in alternativa si provvede ad inviare copia della perizia al debitore non costituito; come indicato nell'attestazione di invii allegato.

32 NOTE FINALI DELL'ESPERTO

Si precisa che l'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione; L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima; 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; È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o farne un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto. La presente perizia è composta di 30 pagine.

33 ALLEGATI

Allegato "A"; Documenti catastali Epurati; Schemi grafici.

Forlì, 29 Dicembre 2021

Esperto Stimatore

Andrea SANTI Architetto