

## Tribunale di Forlì

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



### PERIZIA Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari n. 215/2020  
Riunita con la Procedura n.65/2021



**XXX**

contro

**XXX**

Accettazione incarico 22/11/2021

Data deposito per via telematica: 11/05/2023



Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)



## ALLEGATI

- allegato 1:** Copia notifica preliminare e ricevuta di avvenuta consegna;
- allegato 2:** Documentazione catastale;
- allegato 3:** Atti di provenienza;
- allegato 4:** Copia titoli edilizi abilitativi;
- allegato 5:** Documentazione ipotecaria;
- allegato 6:** Interrogazione Agenzia delle Entrate; Contratti di locazione;
- allegato 7:** Copia attestato di prestazione energetica (A.P.E);
- allegato 8:** Visura Camerale
- allegato 9:** Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) – rif. Lotto 1;
- allegato 10** Accertamenti svolti presso: ROMAGNA ACQUE SPA e E-DISTRIBUZIONE  
(riguarda i LOTTI 1, 2, 3, 4, 5)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)



## PREMESSA

In data 17/10/2021, l'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro del Tribunale di Forlì, ha nominato lo scrivente Geom. Lorenzo Onofri, iscritto all'Ordine dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1716, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì al n. 119, Esperto Stimatore (E.S.), nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 215/2020 R.G.Es., già riunita con la procedura n. R.G.ES 65/2021 in data 02/09/2021.

E' stato accettato Incarico in data 22/11/2021.

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

- 1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
- 2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
- 3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;
- 4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'Esecutato sui beni pignorati;
- 5) prenda visione ed estrapola copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
- 6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
- 7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'Esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;
- 8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. n. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da



*contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. “Beni Culturali”, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell’acquirente;*

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



ruderi e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

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



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

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

## 1.

Con riferimento alla procedura 215/2020:

Lo scrivente ha provveduto in data 23/12/2021, ad inviare mediante Posta Mail Pec, alla Società esecutata, Notifica della data e luogo d'inizio delle operazioni peritali (**allegato 1**).

Nel contenuto della comunicazione è stato indicato il giorno 14/01/2022, alle ore 9,00, per effettuare il sopralluogo nell'unità immobiliare sita in via Staffette Partigiane n. 51- Cesena.

Contestualmente lo scrivente ha contattato il Custode Giudiziario incaricato, Dott.ssa Lara Tordi che si è resa disponibile per la data fissata.

In data 10/01/2022, presso il proprio Studio in Viale Gaspare Finali 66 - Cesena, si è dato inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione agli Atti.

Con riferimento alla procedura 65/2021:

Lo scrivente ha provveduto in data 23/12/2021, ad inviare mediante Posta Mail Pec, al legale di parte esecutata (nel frattempo Costituita), Avv. Mambelli, Notifica della data e luogo d'inizio delle operazioni peritali (**allegato 1**).

Nel contenuto della comunicazione è stata indicata la data del 01/03/2022, alle ore 10,00, per effettuare il sopralluogo nelle unità immobiliari site nel comune di Cesenatico.

Contestualmente lo scrivente ha contattato il Custode Giudiziario incaricato, Dott.ssa Lara Tordi che si è resa disponibile per la data fissata.

In data 25/02/2022, presso il proprio Studio in Viale Gaspare Finali 66 - Cesena, si è dato inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione agli Atti

I sopralluoghi si sono svolti in più tempi, distintamente per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

## 2.

DATI CONTENUTI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riportano di seguito, le descrizioni dei Beni Pignorati, così come riportate nell'Atto di Pignoramento del 24/11/2020, Rep. 2448/2020, in atti alla Procedura n. 215/2020.

Nella Nota di Trascrizione Reg. Particolare n. 13038 del 16/12/2020, i dati catastali sono indicati correttamente e coerentemente con l'Atto di Pignoramento.

*Immobili siti in Cesena, via Staffette Partigiane n. 51, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena.*

- fg. 86, mappale 670/ 22, garage, p. S1, categoria C/6, mq 23, rendita € 118,79;
- fg. 86, mappale 670/ 33, garage, p. S1, categoria C/6, mq 15, rendita € 77,47.

Si riportano di seguito, le descrizioni dei Beni Pignorati, così come riportate nell'Atto di Pignoramento del 20/04/2021, Rep. 985/2021, in atti alla Procedura riunita n. 65/2021.

Nella Nota di Trascrizione Reg. Particolare n. 6322 del 13/05/2021, i dati catastali sono indicati correttamente e coerentemente con l'Atto di Pignoramento.

- a) quota di 1/1 di piena proprietà di cui è titolare XXXXXXXX SRL dell'immobile sito nel Comune di Cesenatico (FC) in via Fossa, piano T, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 38, mappale 1451, (area urbana);
- b) quota di 1/1 di piena proprietà di cui è titolare XXXXXXXX SRL dell'immobile sito nel Comune di Cesenatico (FC) in via Francesco Masini snc, piano T, distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al fg. 38, mappale 1576, area urbana;
- c) quota di 1/1 di piena proprietà di cui è titolare XXXXXXXX SRL dell'immobile sito nel Comune di Cesenatico (FC) in via San Tommaso, piano T-1, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 38, mappale 1589, sub 2 (in corso di costruzione);
- d) quota di 1/1 di piena proprietà di cui è titolare XXXXXXXX SRL del Terreno sito nel Comune di Cesenatico (FC) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al fg 38, mappali 1467 e 1578;
- e) quota di 1/1 di piena proprietà di cui è titolare XXXXXXXX SRL dell'immobile sito nel Comune di Cesena, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg 86, mappali 670 sub 22, cat. C/6 e n 670 sub 33 Cat. C/6;
- f) quota di 1/1 di piena proprietà di cui è titolare XXXXXXXX SRL dell'immobile sito nel Comune di Cesenatico (FC) al fg 39, mappale 567 sub 1 cat. A/3;
- g) quota di 1/1 di piena proprietà di cui è titolare XXXXXXXX SRL dell'immobile sito nel Comune di Cesenatico (FC) distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al fg 38, mappali 1455 sub 2 (cat. D/7), n 1455 sub 14 (in corso di costruzione) e n. 1455 sub 15 (cat. D/8).

\*Al punto e) sono indicati gli immobili già oggetto della Procedura Esecutiva n. 215/2020.

Trattandosi di BENI suscettibili di autonomo apprezzamento per i quali sono individuabili distinti lotti di vendita, per rendere maggiormente comprensibile l'esposizione della relazione peritale, si procede descrivendo i singoli LOTTI e rispondendo, per ciascuno di essi, ai quesiti oggetto di incarico.

## **LOTTO 1**

### **NCEU – CESENATICO – area urbana**

Foglio	Particella	Cat	piano	consistenza	Ubicazione
38	1451	F/1	T	Mq.617	Via Fossa

### **NCT – CESENATICO – Ente Urbano**

Foglio	Particella	Superficie
38	1451	Mq.617

### **NCEU – CESENATICO – Area urbana**

Foglio	Particella	Cat	piano	consistenza	Ubicazione
38	1576	F/1	T	Mq. 412	Via Francesco Masini SNC

\*La particella si attesta in realtà su un ramo di via Fossa

### **NCT – CESENATICO – Ente Urbano**

Foglio	Particella	Superficie
38	1576	Mq. 412



Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)





**NCT – CESENATICO – Terreno**

Foglio	Particella	Superficie	qualità	classe	R.D.	R.A.
38	1647	Mq. 2.748	seminativo	3	Euro 13,33	Euro 12,06

Accesso da via Francesco Masini

**NCT – CESENATICO – Terreno**

Foglio	Particella	Superficie	qualità	classe	R.D.	R.A.
38	1578	Mq.871	seminativo	3	Euro 4,23	Euro 3,82

Accesso da via Francesco Masini

**PROPRIETA'**: Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX - S.R.L. (CF XXXXXXXXXXXXX)

Confinanti:

- pubblica via Francesco Masini;
- XXX SAS con sede in CESENATICO (FC);
- XXX S.R.L. con sede in CERVIA (RA);
- XXXXXXXX - S.R.L con sede in Cesena;
- XXXX con sede in Cesenatico
- area demaniale

Area edificabile a destinazione produttiva di superficie complessiva di mq. 4.648 situata in Località Villamarina Monte – Cesenatico.

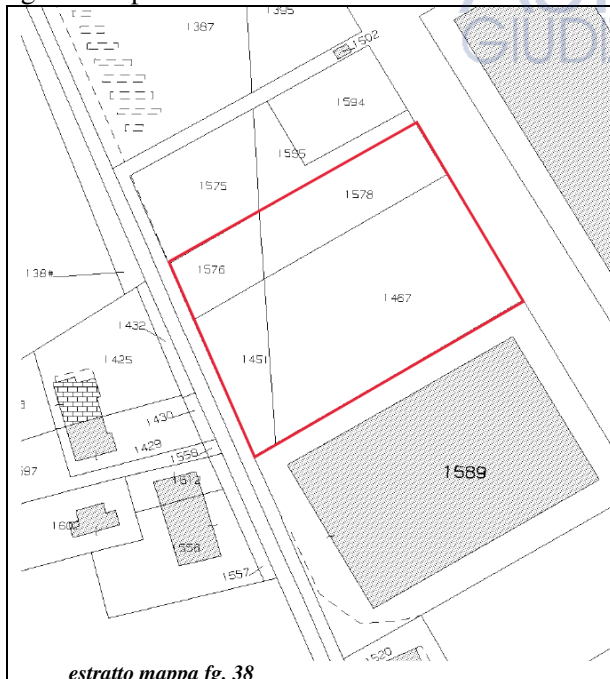
L'intero comparto urbano è stato costruito in attuazione del Piano Particolareggiato - Villamarina Monte 3° - destinato ad attività produttive, per il quale sono state interamente completate le opere di urbanizzazione, con collegamento alle principali infrastrutture viarie (SS 16 Adriatica), comodamente raggiungibile tramite il vicino svincolo a servizio dell'insediamento produttivo.

Gli accessi al lotto avvengono attualmente da Via Francesco Masini (lato Nord-Est).

Le particelle 1576 e 1451, sono accatastate come aree urbane e si attestano su strada a fondo cieco, che costituisce un ramo di via Fossa.

Le particelle 1467 e 1578 hanno tuttora destinazione agricola, l'intero perimetro del lotto edificabile, costituito dalle 4 particelle, sotto perimetrato in colore rosso, si presentano attualmente come aree incolte.

Complessivamente l'area ha geometria quadrangolare, con lato maggiore orientato nord-est / sud-ovest, giacitura piana.



**LOTTO 2**

**NCEU – CESENATICO – unità in corso di costruzione**

Foglio	Particella	Sub	Cat	piano	Ubicazione
38	1589	2	F/3	T-1	Via San Tommaso

Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX - S.R.L. (CF XXXXXXXXXXXXX)

La porzione di edificio pignorata insiste su parte del lotto distinto al NCT – CESENATICO – Ente Urbano, fg 38, part 1589, di mq. 5914.

Parti comuni catastali: assenti.

Confinanti:

- pubblica via San Tommaso;
- XXX con sede in Cesenatico;
- XXXXXXXX - S.R.L con sede in Cesena;
- area demaniale;
- salvo altri.

Unità immobiliare definita catastalmente “in corso di costruzione” che costituisce porzione di edificio a destinazione produttiva sito in Località Villamarina Monte – Cesenatico, in via San Tommaso civico 8.

Il fabbricato è ubicato in un comparto urbano composto da edifici a destinazione produttiva.

Anno di costruzione: 2011/2012.

Il comparto è stato quasi interamente attuato ad eccezione di alcuni lotti ancora da edificare.

Sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la viabilità interna ed il collegamento alla rete viaria principale esistente.

Il fabbricato, costruito con struttura prefabbricata in c.a. (normale e precompresso), risulta completo di tamponamenti (pannelli prefabbricati in c.a di tipo orizzontale), copertura piana ed infissi, ma con pavimentazione al grezzo (stabilizzato di sottofondo), ed attualmente privo di impianti (sono presenti solo predisposizioni all’impianto elettrico) e di intonaco/finiture interne.

La porzione di edificio (composta da 2 unità immobiliari, di cui una già ultimata ed attualmente occupata da attività commerciale), si sviluppa prevalentemente al piano terra, con accesso diretto dall’area scoperta pertinenziale.

Al piano terra la superficie interna calpestabile è di mq. 1255 circa, altezza interna ml. 8,50 - destinazione d’uso edilizia a deposito; il piano soppalco è composto da 2 distinte aree destinate, da progetto, ad uso deposito, ciascuna raggiungibile con propria scala attualmente non presente (ciascuno dei 2 depositi soppalcati ha una superficie di mq. 188 circa- altezza interna ml. 4,30).

Le aree a soppalco non sono attualmente delimitate sul lato di affaccio, come rilevabile da documentazione fotografica sotto riportata.

I locali sono areati ed illuminati con ampie finestre laterali e zenitali (con lucernai ricavati nel solaio di copertura).

Sono assenti: la gettata di pavimentazione industriale e gli impianti.

Nella relazione tecnica allegata al permesso di costruire (P.C. 66/2011), viene citata la prevista installazione di pannelli fotovoltaici per mq. 185,80 (complessivamente), sopra il solaio di copertura (in parte già installati in corrispondenza della attigua porzione di edificio già ultimata, non oggetto della presente procedura).

L’area scoperta pertinenziale ha una superficie di mq. 1.000,00.

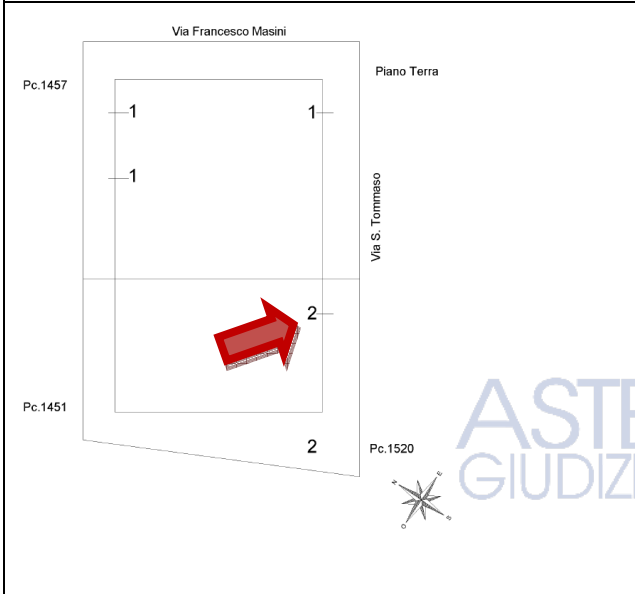
Sono presenti n. 2 accessi carrabili da via San Tommaso delimitati da transenna, poiché attualmente non sono installati i cancelli carrabili motorizzati.



Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)







**LOTTO 3****NCEU – CESENATICO – Porzione di Fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni**

Foglio	Particella	Sub	Cat	piano	Rendita	Ubicazione
38	1455	2	D/7	T-1	Euro 3.411,00	Via Francesco Masini SNC (*)

Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX - S.R.L. (CF XXXXXXXXXXXXX)

(\*) Nota: nell'elenco subalterni viene riportata la corretta ubicazione toponomastica: via dei Pascoli, civico 1/D.

La porzione di edificio pignorata insiste su parte del lotto distinto al NCT – CESENATICO – Ente Urbano, fg 38, part 1455, di mq. 5015.

Parti comuni catastali: assenti

Confinanti:

- pubblica via Francesco Masini e via Dei Pascoli;
- XXX - c.f. XXX;
- XXX - S.R.L. con sede in Cesenatico.

Unità immobiliare a destinazione produttivo/artigianale, porzione di edificio composto da n. 8 unità immobiliari.

Il fabbricato è ubicato in comparto urbano composto da edifici a destinazione produttiva.

L'edificio è stato costruito nel 2003 ed ultimato nel 2009.

In seguito si sono succeduti frazionamenti delle unità immobiliari alcune delle quali hanno subito modifiche interne, tra cui quella in oggetto (sub 2, part 1455, fg 38), per la quale si sono conclusi i lavori nell'anno 2016.

Il fabbricato, costruito con struttura prefabbricata in c.a. (normale e precompresso), risulta completo di tamponamenti (pannelli prefabbricati in c.a di tipo orizzontale finiti esternamente in graniglia, copertura piana e finiture interne ed esterne.

Il piano terra è destinato a deposito, ha una superficie calpestabile di mq. 230 ed una altezza interna (sottotrave ml. 8,20, massima ml.8,90 circa); la zona destinata a servizi igienici ed ufficio, situata al piano terra, ha una superficie calpestabile di mq. 40,30.

Tramite il vano scale interno, perimetrato da pannelli prefabbricati in lamiera, si accede al piano soppalco/primo nel quale sono dislocati n. 3 uffici ed un disimpegno (sup. calpestabile interna: mq. 79,60, altezza interna ml. 3,00 minima sottotrave, ml. 3,90 massima).

Sono presenti impianto l'elettrico oltre all'impianto di climatizzazione di un ufficio situato al piano terra.

Tutti i locali sono pavimentati (al piano terra la zona deposito ha pavimentazione industriale in cemento liscio), intonacati e tinteggiati.

Gli infissi sono in alluminio, a taglio termico, con vetrocamera.

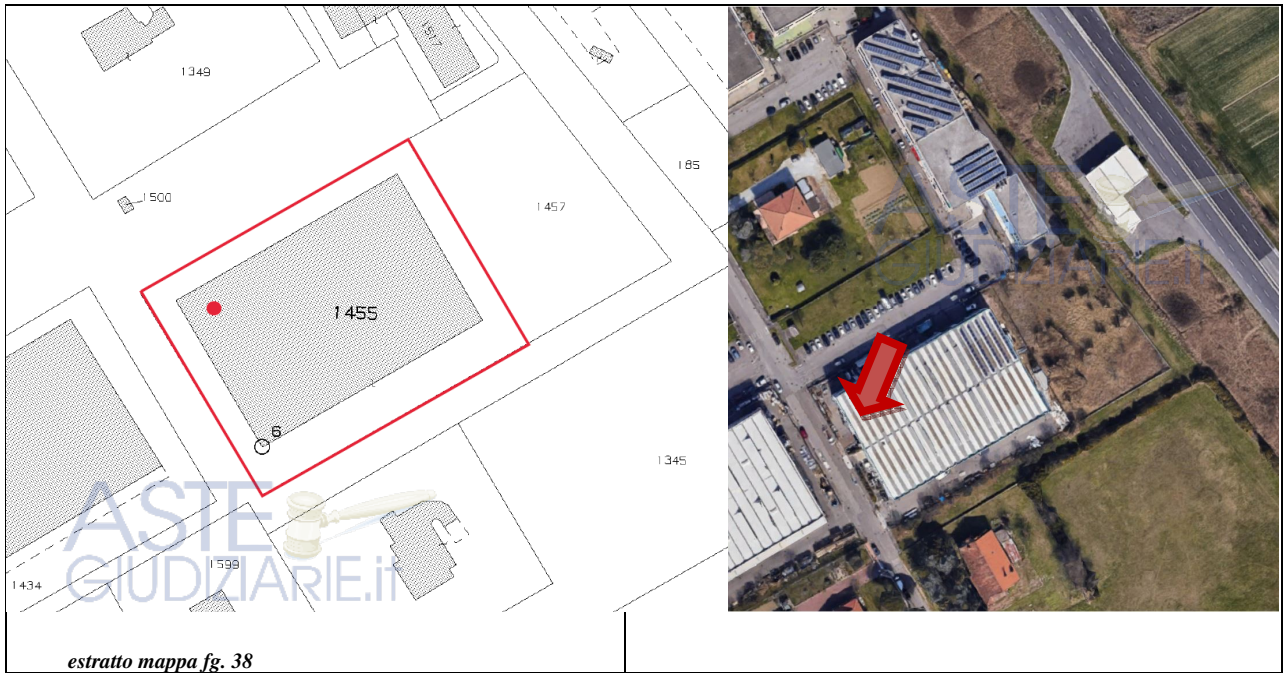
Il locale deposito al piano terra è illuminato da ampi lucernai (non apribili) in copertura.

Dall'esterno si accede con accesso carrabile da via Masini, tramite portone sezionale (è possibile l'ingresso diretto all'interno del deposito), e con accesso pedonale da via dei Pascoli.

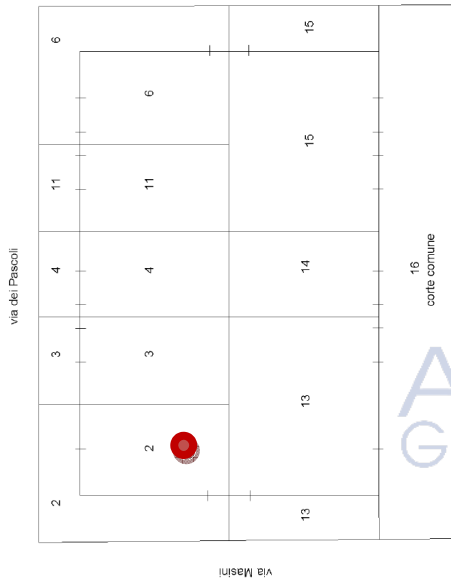
L'area scoperta pertinenziale ha una superficie pari a mq. 260 ed è prevalentemente pavimentata e carrabile, con strato di finitura in manto bituminoso, il perimetro è interamente recintato.

L'immobile è attualmente locato ed utilizzato per attività artigianale.





estratto mappa fg. 38



vista da via dei Pascoli



vista da via Masini



area esterna



Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)





**interno p. terra**



**interno p. terra**



**Interno piano terra/uffici**



**Interno piano primo / uffici**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)





**LOTTO 4**

**NCEU – CESENATICO – Porzione di Fabbricato in corso di costruzione**

Foglio	Particella	Sub	Cat	piano	Ubicazione
38	1455	14	F/3	T-1	Via Francesco Masini 41/B

Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX - S.R.L. (CF XXXXXXXXXXXXX)

La porzione di edificio pignorata insiste su parte del lotto distinto al NCT – CESENATICO – Ente Urbano, fg 38, part 1455, di mq. 5015  
Parti comuni catastali: Sub 16 - BCNC (CORTE) AI SUB. 13, 14, 15.

Confinanti:

- XXXXXXXX SRL con sede in Cesena;
- XXX - c.f. XXX;
- XXX & C. S.A.S. con sede in Cesena.

Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione produttiva/artigianale; costituisce porzione di edificio composto da n. 8 unità immobiliari.

L'edificio è stato costruito nel 2003 ed ultimato nel 2009.

In seguito si sono succeduti frazionamenti delle unità immobiliari alcune delle quali hanno subito modifiche interne, tra cui quella in oggetto (sub 14, part 1455, fg 38), per la quale, sotto il profilo edilizio/urbanistico, non risultano ancora conclusi i lavori.

Il fabbricato, costruito con struttura prefabbricata in c.a.(normale e precompresso), risulta completo di tamponamenti (pannelli prefabbricati in c.a di tipo orizzontale finiti esternamente in graniglia), copertura in elementi prefabbricati, finiture esterne (compreso infissi) ed interne completate ad eccezione del piano soppalco.

Sono tuttora assenti: servizi igienici e la scala di collegamento al piano soppalco.

I locali si sviluppano al piano terra (deposito) di superficie mq. 280 ( altezza massima interna ml. 8,95) e piano soppalco di mq. 70,00 circa, altezza massima 3,75.

Al locale deposito è possibile accedere direttamente con i mezzi, tramite porta sezionale, transitando dalla area esterna comune ad altre 2 unità immobiliari situate nel medesimo edificio.

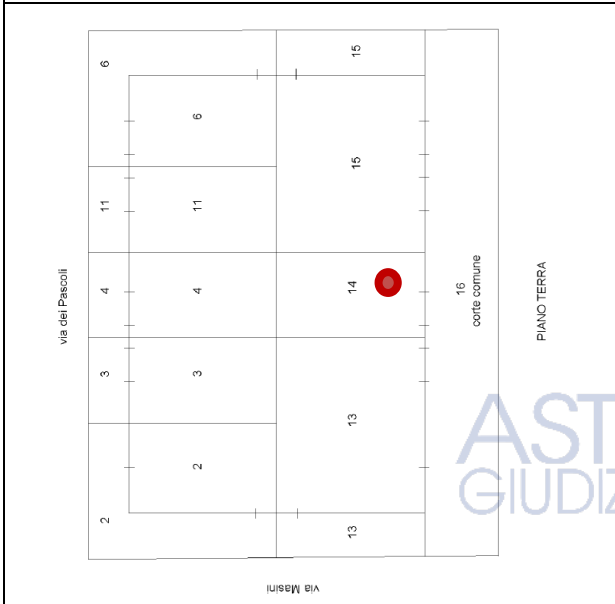
Dall'esterno l'accesso carrabile avviene da via Francesco Masini, l'area scoperta comune (superficie complessiva mq. 890) è interamente recintata.

Area esterna ad uso condiviso con i sub. 15 e sub 14, part. 1455: superficie complessiva mq.905,00.

L'immobile a destinazione produttiva è attualmente locato ed utilizzato come deposito materiali.







**LOTTO 5****DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI****NCEU – CESENATICO – Porzione di Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.**

Foglio	Particella	Sub	Cat	piano	Rendita	Ubicazione
38	1455	15	D/8	T-1	3.473,80	Via Francesco Masini 41-41/A

Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX - S.R.L. (CF XXXXXXXXXXXXX)

La porzione di edificio pignorata insiste su parte del lotto distinto al NCT – CESENATICO – Ente Urbano, fg 38, part 1455, di mq. 5015. Parti comuni catastali: Sub 16 - BCNC (CORTE) AI SUB. 13, 14, 15.

**Confinanti:**

- XXXXXXXX SRL con sede in Cesena;
- XXX con sede in Cesena;
- XXX & C. con sede in Cesenatico;
- XXX - S.N.C.. con sede in Cesenatico.

L'unità immobiliare ha destinazione commerciale e costituisce porzione di edificio composto da n. 8 unità immobiliari.

Il fabbricato è ubicato in comparto urbano composto da edifici a destinazione produttiva.

L'edificio è stato costruito nel 2003 ed ultimato nel 2009.

In seguito si sono succeduti frazionamenti delle unità immobiliari alcune delle quali hanno subito modifiche interne, tra cui quella in oggetto (sub 15, part 1455, fg 38), per la quale si sono conclusi i lavori nell'anno 2018.

Il fabbricato, costruito con struttura prefabbricata in c.a. (normale e precompresso), risulta completo di tamponamenti (pannelli prefabbricati in c.a di tipo orizzontale finiti esternamente in graniglia) in elementi prefabbricati e finiture interne ed esterne completate.

L'unità ad uso commerciale si sviluppa prevalentemente al piano terra, ad uso deposito (superficie mq. 372,60, altezza massima ml. 8,95) ove si trova anche un blocco uffici con annessi servizi igienici e spogliatoio (mq. 47,00 circa) ed un secondo servizio igienico per gli addetti (mq. 6,84) oltre a n. 3 celle frigorifere di superficie complessiva mq. 159,00.

Il piano soppalco (mq. 158,34), con lato di affaccio provvisto di parapetto, non è attualmente accessibile; l'altezza netta dalla quota di calpestio del piano soppalco all'intradosso di copertura, è di ml. 3,75.

Il locale deposito è direttamente illuminato tramite ampi lucernai in copertura, oltre che da finestrate continue poste su 2 lati nella parte alta delle pareti esterne, una parte delle quali fruibili direttamente dalla zona soppalco.

I locali ad ufficio ed i servizi igienici sono direttamente illuminati ed areati.

E' presente l'impianto elettrico.

L'accesso carrabile e pedonale avviene dall'area comune ad altre 2 unità immobiliari, situate nello stesso edificio, con ingresso da via Francesco Masini.

Dall'area esterna (superficie complessiva mq. 890) è possibile accedere con i mezzi all'interno del deposito, tramite 2 distinti ingressi dotati di porte sezionali.

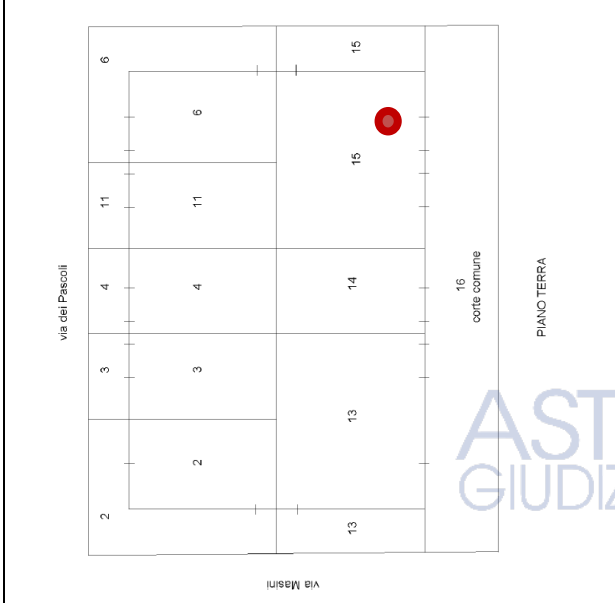
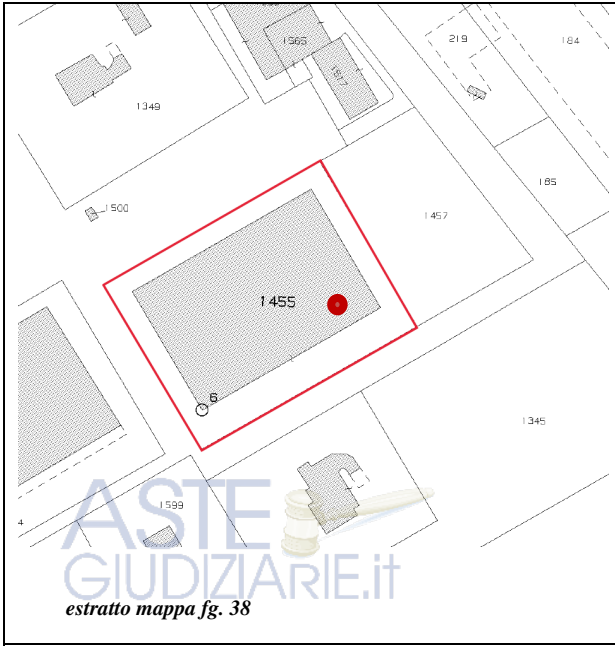
La pavimentazione dell'area esterna comune e pertinenziale è di tipo carrabile con finitura in manto bituminoso, la superficie è interamente recintata.

L'area esterna ad uso esclusivo ha una superficie di mq. 155,00.

L'area esterna ad uso condiviso con i sub. 13 e sub 14, part. 1455: superficie complessiva di mq. 905,00







**LOTTO 6****NCEU – CESENATICO – Abitazione**

Foglio	Particella	Sub	Cat	piano	Rendita	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Ubicazione
39	567	1	A/3	T	247,90	4	Vani 3	Mq.34 Totale escluse aree scoperte mq. 32	Via Giambologna

Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX - S.R.L. (CF XXXXXXXXXXXXX)

L'immobile è ubicato in via Giambologna al civico 5, Interno 4.

La porzione di edificio pignorata insiste su parte del lotto distinto al NCT – CESENATICO – Ente Urbano, fg 39, part 567, di mq. 943.

Parti comuni catastali : part 567, sub 9 - BCNC (corte e scala) comune a tutti i sub. del mappale 567

Confinanti:

- parti comuni su 3 lati;
- XXX;
- salvo altri.

Abitazione che costituisce porzione di edificio condominiale composto da n. 12 appartamenti collocati in 2 distinti fabbricati.

L'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare è composto da n. 8 abitazioni.

Gli appartamenti al piano terra (n. 4) hanno accesso diretto dalla corte comune, mentre quelli situati al piano primo, sono raggiungibili da scala esterna comune ai soli subalterni al piano primo.

L'area esterna è interamente recintata ed il lotto è complessivamente dotato di n. 3 accessi carrabili posti su via Giambologna, uno dei quali posizionato, circa al centro del tratto perimetrale di confine con la pubblica via.

L'area scoperta comune è a pavimentazione in ghiaia con possibilità di parcheggio interno per alcune auto; gli stalli auto non sono assegnati/o ad uso esclusivo.

L'ingresso all'abitazione avviene dall'esterno tramite porta blindata, con immissione nel disimpegno/ingresso e nel locale soggiorno/pranzo comunicante con cucina in nicchia; la zona letto è composta da una stanza letto (dim. 3,10x3,00 ml.), un locale bagno – wc ed un minimo disimpegno.

Il locale bagno è privo di box doccia perimetrato, ma si presenta recentemente rinnovato negli allestimenti e nel rivestimento.

Il locale soggiorno e la stanza letto consentono l'accesso diretto ad un balcone esterno, che risulta rialzato rispetto alla quota del cortile, verso il lato nord dell'edificio.

Le finiture interne sono di tipo ordinario, di media qualità ed in buono stato di manutenzione: le pavimentazioni sono in grès di materiale tuttora attuale, compresa la pavimentazione del balcone esterno in piastrelle in grès, quadrate di piccolo formato.

Gli infissi esterni sono in legno colore naturale con mordenzatura mogano, sono provvisti di doppi vetri e si presentano come di recente sostituzione.

Gli ambienti interni sono illuminati ed areati direttamente, l'esposizione principale è sul lato nord.

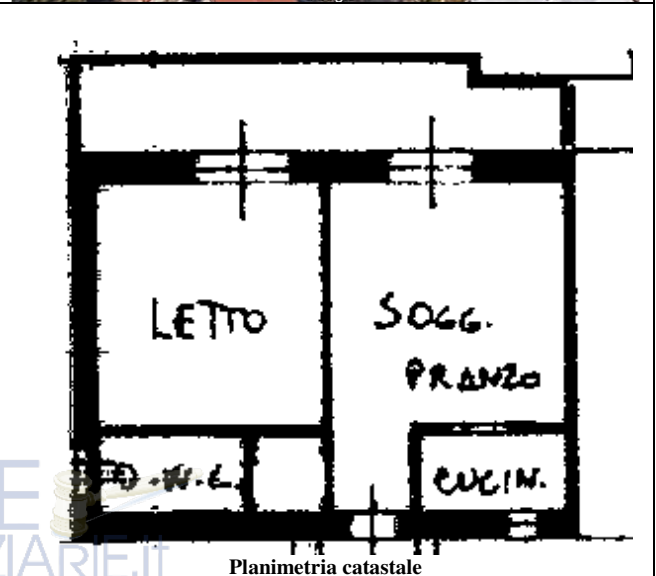
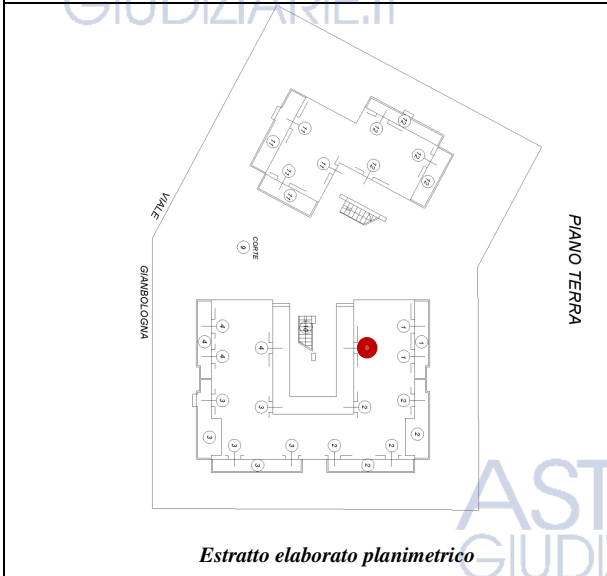
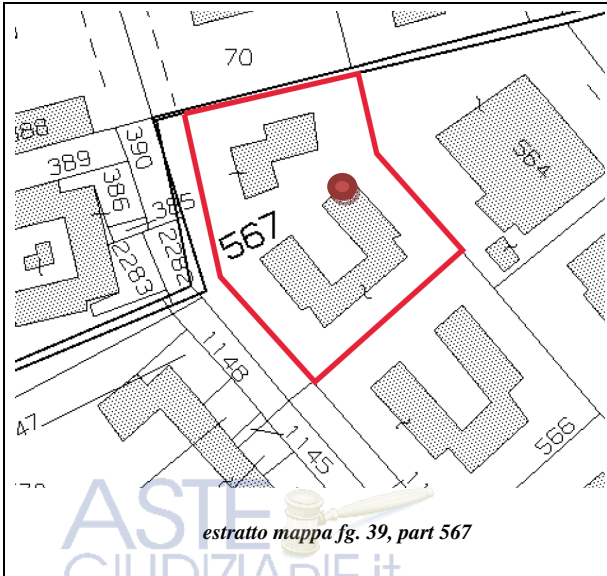
La distribuzione interna è funzionale.

L'impianto termico è di tipo tradizionale, con distribuzione del calore tramite radiatori e generatore costituito da caldaia a metano posizionata nel balcone esterno, con condotta di uscita fumi direttamente verso l'esterno.

Per l'impianto elettrico, così come per l'impianto termico e idrico sanitario, non è stata reperita conformità ai sensi della L.46/90 e successive modifiche e integrazioni, pertanto sarà a cura del futuro acquirente l'onere per ogni accertamento ed eventuale adeguamento, se necessario.

L'epoca di costruzione dell'edificio risale all'anno 1971-1972.









area esterna condominiale



**LOTTO 7**

**NCEU – CESENA – Autorimessa, porzione di edificio condominiale**

Foglio	Particella	Sub	Cat	piano	Rendita	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Ubicazione
86	670	22	C/6	S1	118,79	3	23 mq.	Mq.27	Via Staffette Partigiane 51

Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX - S.R.L. (CF XXXXXXXXXXXXX)

L'immobile è ubicato a Cesena, località "Gattolino", nell'edificio distinto alla toponomastica, al civico 51, via Staffette Partigiane.

La porzione di edificio pignorata insiste su parte del lotto distinto al NCT – CESENA – Ente Urbano, fg 86, part 670, di mq. 1357.

Parti comuni catastali: part 670, sub. 47 - BCNC (CORSA AUTORMESSE E RAMPA) ai sub 9 e dal sub 22 al sub 37.

Confinanti:

- XXX,
- parti comuni condominiali su più lati.

Locale autorimessa posto al piano interrato, con accesso da rampa carrabile comune condominiale sito in località Gattolino – Frazione di Cesena.

Il complesso residenziale ha n. 3 piani fuori terra ed 1 piano interrato nel quale è situato il Bene pignorato, comprende n. 21 abitazioni, n. 15 autorimesse in box, n. 9 posti auto scoperti, 1 deposito ed 1 negozio.

L'ingresso all'autorimessa, è delimitato da porta basculante in acciaio zincato privo di verniciatura, l'interno del locale si presenta con pareti in cemento armato, non intonacate né tinteggiate; il pavimento è in gettata cementizia a finitura lisciata; è presente l'impianto elettrico di tipo esterno, con canaline.

Anno di costruzione del fabbricato condominiale: 1997-2000.

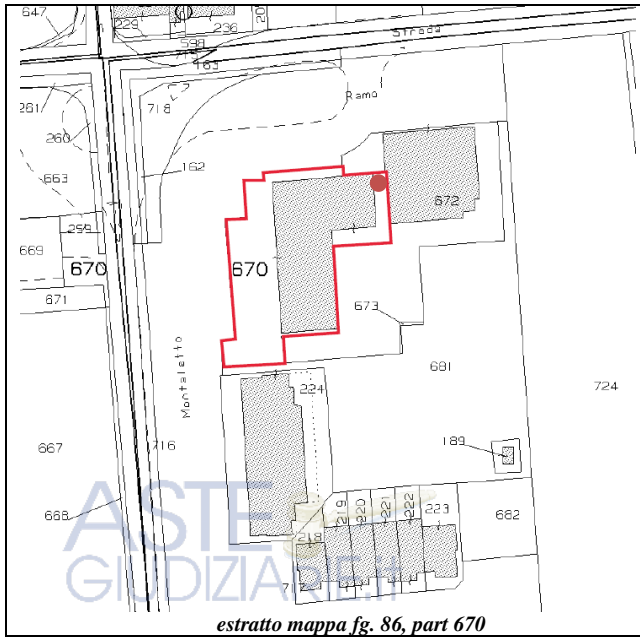
Le parti comuni del piano seminterrato presentano pavimentazioni e soffitti ammalorati, dovuti a fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana dal lastrico solare superiore e fenomeni di risalita capillare di umidità dal sottosuolo evidenziata da "bava" biancastra nelle pavimentazioni, costituite da gettata cementizia a finitura lisciata.

Il locale autorimessa presenta gli stessi fenomeni di degrado, che interessano pavimentazioni, soffitti e bocca di lupo predisposta per l'aerazione del locale.

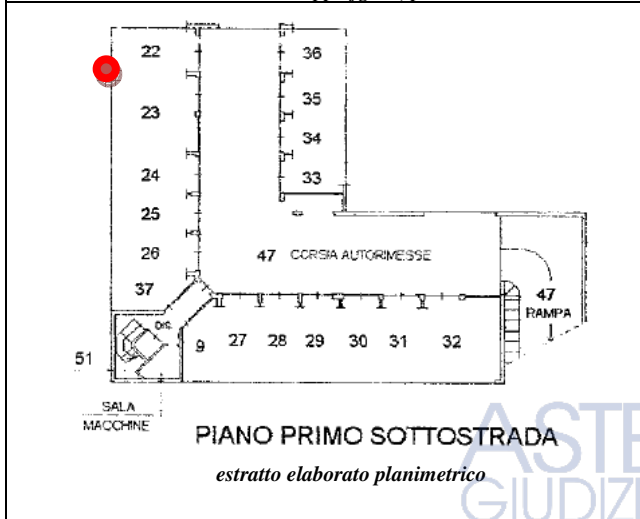
Necessita pertanto di opere di ripristino e risanamento sia all'interno che all'esterno del locale (parti comuni) per le quali si rende necessaria azione congiunta con gli altri proprietari che ne condividono l'uso e i diritti di proprietà in quota millesimale.







estratto mappa fg. 86, part 670



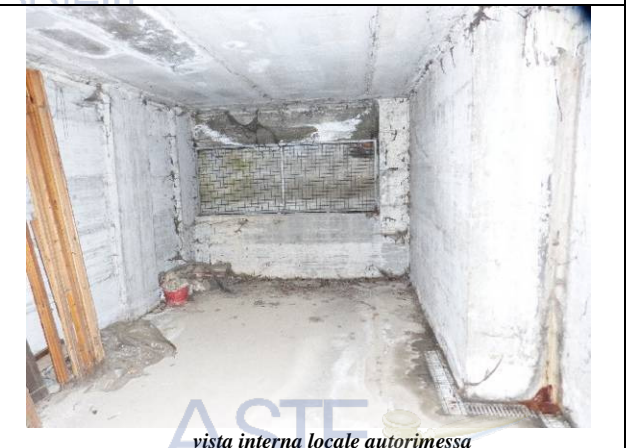
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
estratto elaborato planimetrico



rampa di accesso al piano seminterrato



vista esterna ingresso autorimessa



vista interna locale autorimessa



**LOTTO 8****NCEU – CESENA – Autorimessa, porzione di edificio condominiale**

Foglio	Particella	Sub	Cat	piano	Rendita	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Ubicazione
86	670	33	C/6	S1	77,47		15 mq.	Mq.17	Via Staffette Partigiane 51

Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX - S.R.L. (CF XXXXXXXXXXXXX)

L'immobile è ubicato nell'edificio distinto alla toponomastica al civico 51, via Staffette Partigiane

La porzione di edificio pignorata insiste su parte del lotto distinto al NCT – CESENA – Ente Urbano, fg 86, part 670, di mq. 1357.

Parti comuni catastali: part 670, sub. 47 - BCNC (CORSIA AUTORIMESSE E RAMPA) ai sub 9 e dal sub 22 al sub 37.

Confinanti:

- XXX;
- parti comuni su più lati.

Locale autorimessa posto al piano seminterrato, con accesso da rampa carrabile comune condominiale, sito in località Gattolino – Frazione di Cesena.

Il complesso residenziale ha n. 3 piani fuori terra ed 1 piano interrato nel quale è situato il Bene pignorato, comprende n. 21 abitazioni, n. 15 autorimesse in box, n. 9 posti auto scoperti, 1 deposito ed 1 negozio.

L'ingresso all'autorimessa è delimitato da porta basculante in acciaio zincato privo di verniciatura, l'interno del locale si presenta con pareti in cemento armato non intonacate né tinteggiate; il pavimento è in gettata cementizia a finitura lisciata; è presente l'impianto elettrico di tipo esterno, con canaline.

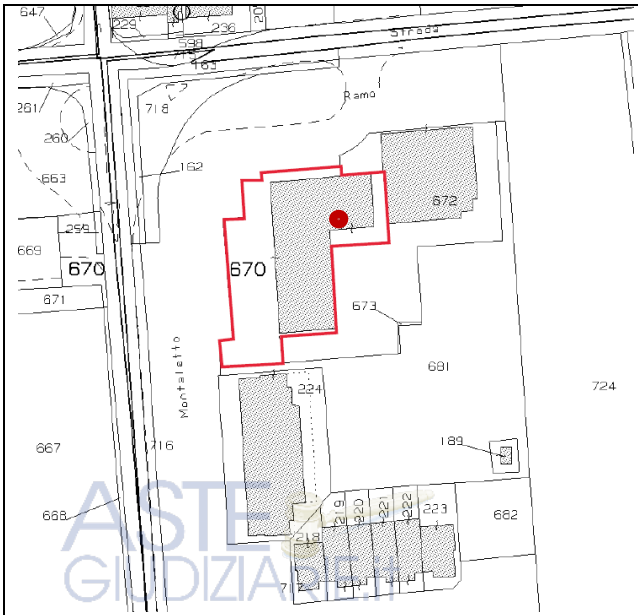
Anno di costruzione del fabbricato condominiale: 1997-2000.

Le parti comuni del piano seminterrato presentano pavimentazioni e soffitti ammalorati, dovuti a fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana dal lastrico solare superiore, e fenomeni di risalita capillare di umidità dal terreno che si evidenziano affiorando dalla pavimentazione, costituita da gettata cementizia a finitura lisciata.

Il locale autorimessa presenta gli stessi fenomeni di degrado, che interessano pavimentazioni e i soffitti. Necessita pertanto di opere di ripristino e risanamento sia all'interno che all'esterno del locale (parti comuni) per le quali si rende necessaria azione congiunta con gli altri proprietari che ne condividono l'uso e i diritti di proprietà in quota millesimale.







estratto mappa fg. 86, part 670



estratto elaborato planimetrico



rampa di accesso al piano seminterrato



vista esterna locale autorimessa



vista interna locale autorimessa





### 3.

#### **LOTTO 1**

Gli immobili sono pervenuti all'attuale Società Esecutata tramite:

Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Marco Gori – Cesenatico, Rep. n. 26730/7167 trascritto a Forlì il 22/11/2003 art. 14346 con il quale la società XXX - CF XXX vendeva alla società Esecutata, che acquistava per l'intero la piena proprietà sui terreni distinti al CF-Cesenatico foglio 38, con i mappali 1450 di mq. 1.284; 1468 di mq. 1.947; 1451 di mq. 617; 1467 di mq. 2.748; 1466 di mq. 2.798; 1452 di mq. 83; 1465 di mq. 2.453; 1438 di mq. 80; 1463 di mq. 13; 1444 di mq. 14; 1445 di mq. 1.489; 1435 di mq. 227; 1477 di mq. 5; 1436 di mq. 131 e 1447 di mq. 747.

Al Catasto Terreni: con frazionamento del 11 novembre 2011 n. 341290.1/2011, il mappale 1450, ente urbano di mq. 1.284 si frazionava originando, fra l'altro, il mappale **1576, ente urbano di mq. 412;** il mappale 1468 di mq. 1.947 si frazionava originando, fra l'altro, il mappale **1578 di mq. 871.**

#### **LOTTO 2**

L'immobile è pervenuto all'attuale Società Esecutata tramite:

Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Marco Gori – Cesenatico, Rep. n. 26730/7167 dell'11/11/2003 trascritto a Forlì il 22/11/2003 art.14346 con il quale la società XXX - CF XXX vendeva alla società Esecutata, che acquistava per l'intero la piena proprietà sui terreni distinti al CF-Cesenatico foglio 38, con i mappali 1450 di mq. 1.284; 1468 di mq. 1.947; 1451 di mq. 617; 1467 di mq. 2.748; 1466 di mq. 2.798; 1452 di mq. 83; 1465 di mq. 2.453; 1438 di mq. 80; 1463 di mq. 13; 1444 di mq. 14; 1445 di mq. 1.489; 1435 di mq. 227; 1477 di mq. 5; 1436 di mq. 131 e 1447 di mq. 747.

Al Catasto Terreni: con tipo mappale del 17 luglio 2012 nn. 119836.1/2012 e 119836.2/2012, il mappale 1438 di mq. 80 veniva sostituito dal mappale 1589, ente urbano di mq. 80; i mappali 1452 di mq. 83; 1465 di mq. 2.453 e 1466 di mq. 2.798 venivano soppressi e fusi nel mappale 1589 di mq. 80 che si ricaricava come mappale **1589, ente urbano di mq. 5.414.**

Al Catasto Fabbricati

costituzione del 25 luglio 2012 n. 1952.1/2012: si costituiva, fra l'altro, il **mappale 1589 sub. 2.**

#### **LOTTO 3-4-5**

Gli immobili sono pervenuti all'attuale Società Esecutata tramite:

Atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Gori - Cesenatico, in data 25 marzo 2003, Rep. n. 25941/6669, trascritto a Forlì il 10 aprile 2003, art. 4461, la società XXX - CF XXX vendeva alla società Esecutata che acquistava, l'intero di piena proprietà sui terreni siti in Comune di Cesenatico (FC), Via Fossa, distinti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 38, con i mappali 1455 di mq. 2.490 e 1456 di mq. 2.525.

Al Catasto Terreni, con tabella di variazione e tipo mappale del 22 dicembre 2003 n. 4099.1/2003, il mappale 1456 di mq. 2.525 veniva fuso nel mappale 1455 di mq. 2.490 che si ricaricava come mappale **1455, ente urbano di mq. 5.015.**

Al Catasto Fabbricati:

- con variazione del 14 novembre 2008 n. 10921.1/2008 (divisione-ultimazione di fabbricato urbano), il mappale 1455 veniva soppresso originando, fra l'altro, i mappali 1455 sub. 1 e 1455 sub. 2;  
- con variazione del 21 ottobre 2009 n. 13164.1/2009 (variazione classamento), i mappali 1455 sub. 1 e **1455 sub. 2** (rif. LOTTO 3) si ricaricavano variati di classamento;

- con variazione del 25 febbraio 2014 n. 10877.1/2014 (divisione-diversa distribuzione spazi interni-ristrutturazione), il mappale 1455 sub. 1 veniva soppresso originando, fra l'altro, i mappali 1455 sub. 7, 1455 sub. 8, 1455 sub. 9 e 1455 sub. 10;

- con variazione del 9 febbraio 2015 n. 3867.1/2015 (variazione classamento), il mappale 1455 sub. 7 si ricaricava variato di classamento;

- con variazione del 9 giugno 2017 n. 14897.1/2017 (fusione-ultimazione di fabbricato urbano), i mappali 1455 sub. 9 e 1455 sub. 10 venivano soppressi originando, fra l'altro, il mappale 1455 sub. 12;

- con variazione del 22 maggio 2018 n. 7080.1/2018 (variazione classamento), il mappale 1455 sub. 12 si ricaricava variato di classamento;
- con variazione del 5 ottobre 2018 n. 17126.1/2018 (divisione-fusione-diversa distribuzione spazi interni), i mappali 1455 sub. 7, 1455 sub. 8 e 1455 sub. 12 venivano soppressi originando, fra l'altro, i **mappali 1455 sub. 14** (rif. LOTTO 4) e **1455 sub. 15**;
- con variazione del 13 settembre 2019 n. 64364.1/2019 (variazione classamento), il mappale **1455 sub. 15** (rif. LOTTO 5) si ricaricava variato.

### **LOTTO 6**

L'immobile è pervenuto all'attuale Società Esecutata tramite:

Atto di compravendita a rogito Notaio Marco Gori - Cesenatico, in data 7 dicembre 2006, rep. n. 30304/9758, trascritto a Forlì il 22 dicembre 2006, art. 15588, XXX - CF XXX, vendeva alla società Esecutata che acquistava l'intero di piena proprietà sulla porzione di fabbricato sito in Comune di Cesenatico (FC), Via Giambologna n. 5, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 39, con il mappale 567 sub. 1 (cat. A/3 di vani 3).

E' compresa nella compravendita la comproprietà condominiale delle parti comuni, tali per destinazione, legge e titolo, in ragione di millesimi 63,77 (sessantatre virgola settantasette)

### **LOTTO 7-8**

Gli immobili sono pervenuti all'attuale Società Esecutata tramite:

Atto di compravendita a rogito Notaio Marco Gori - Cesenatico in data 28 dicembre 1998, Rep. n. 20992, trascritto a Forlì in data 09 gennaio 1999 Art. 235, con il quale la Società "XXX" con sede in Cesena, Codice Fiscale XXX, vende alla Società "XXX - S.R.L." con sede in Cesena, Codice Fiscale XXX, la piena proprietà, tra gli altri, degli immobili pignorati distinti al Catasto fabbricati di Cesena al sub 22 e sub 33, mappale 670, foglio 86.

Con atto di fusione di società per incorporazione a rogito Notaio Marco Gori - Cesenatico in data 19 marzo 2008, Rep. n. 31736/10933, trascritto in data 04 aprile 2008 Art. 3947, i suddetti immobili vengono trascritti a favore della società incorporante XXXXXXXX-S.R.L. con sede in Cesena- C.F. XXXXXXXXXXXX (Soggetto Esecutato).

Verbale di trasferimento sede da Cesena a Cesenatico, a rogito Notaio Marco Gori - Cesenatico in data: 24 gennaio 2014, Rep. n. 36618/14942, trascritto con Nota in data 06 febbraio 2014 Art. 1068, rettificata con Nota in data 21 maggio 2014 Art. 4487, detti immobili risultano intestati alla Società XXXXXXXX-S.R.L. con sede in Cesenatico (Soggetto Esecutato).

La rettifica alla Nota è stata eseguita in quanto, nella originaria Nota di Trascrizione, il subalterno 33 (rif. LOTTO 8) era stato esattamente indicato in Comune di Cesena, mentre il subalterno 22 (rif. LOTTO 7) era stato erroneamente indicato in Comune di Cesenatico, anzichè anch'esso nel Comune di Cesena.

Al Catasto Fabbricati:

- Il sub 22 e sub 33, mappale 670, foglio 86 si sono costituiti in atti dal 12/11/1998 (n. D05174.1/1998).
- con variazione del 14 ottobre 2015 (superfici art. 14 D.L. 201/2011), i mappali 670 sub. 22 e 670 sub. 33 del foglio 86 del Comune di Cesena (FC) si ricaricavano variati per inserimento superfici catastali; il mappale 567 sub. 1 del foglio 39 del Comune di Cesenatico (FC) si ricaricava variato per inserimento superficie catastale.

In allegato 3: gli Atti di provenienza reperiti in copia.

Si rimanda ai 2 Certificati Notarili agli Atti delle Procedure Riunite, per la ricostruzione puntuale della Storia Ipotecaria e catastale al ventennio degli Immobili pignorati, di cui si è riportato un estratto verificandone la correttezza e completezza a fronte delle risultanze catastali (visura storica).



#### 4.

Per il compendio di tutti gli immobili pignorati, risulta prodotta agli Atti, la Certificazione Notarile datata 14/07/2021.

Si è provveduto ad eseguire la ricerca e la verifica delle formalità pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì aggiornata alla data del 27/03/2023, a nome della Società esecutata. Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già riportate nelle Certificazioni Notarili agli Atti delle procedure riunite, alle quali si rimanda per la specifica descrizione.

#### 5.

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

#### 6.

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

#### 7.

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

Da indagine svolta presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Forlì - Cesena, sono emersi contratti di locazione registrati per i soli immobili di cui al LOTTO 3 e LOTTO 4.

I rimanenti immobili facenti parte del compendio pignorato (LOTTI 1,2,5,6,7,8) risultano, allo stato attuale, liberi/non occupati.

#### **LOTTO 3**

E' stato reperito il seguente contratto di locazione registrato al n. 5205 il 12/009/2011.

Locazione di costruzione commerciale registrata presso questo Ufficio in data 12/09/2011 al n. 5205 serie 3 riferita all'immobile censito al fg. 38 p.lla 1455 sub.2.

Per tale contratto pare non sia stata comunicata la proroga/rinnovo automatico di anni 6; da sopralluogo effettuato l'immobile risulta a tutti gli effetti occupato dalla Locataria come indicato nel contratto che si concluderà il 31 agosto 2023.

Si riportano di seguito in sintesi gli elementi salienti del contratto.

Locataria: la Società Esecutata

Locatrice: "XXX", avente sede legale in Cesenatico (FC) in via Litorale Marina 123/A, codice fiscale e partita Iva XXXXXXXXXXXX, nella persona del Legale rappresentante signor XXX nato a Cesenatico residente in Via Litorale Marina nr. 123, C.F XXX;

#### **PREMESSO**

.....

*che la società XXX snc di XXX, necessita di un capannone per le proprie esigenze operative ed intende quindi affittare la porzione del suddetto immobile come sopra descritta, ed utilizzarla nei limiti consentiti dalla Legge, addossandosi le spese di realizzazione dell'impianto termo-idraulico, di tutti gli allacciamenti e di ogni altra spesa necessaria per poter esercitare l'eventuale futura attività, ivi compreso il costo dell'eventuale cancello/i d'ingresso.*

...

#### **CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE :**

*1) La società XXXXXX srl concede in locazione alla società XXX, la porzione di fabbricato meglio descritta in premessa di cui alle planimetrie allegate che, controfirmate dalle parti per accettazione, si vuole quale parte integrante e sostanziale del presente contratto. Tutte le domande delle varie utenze (acqua, gas, corrente elettrica, telefono ecc) saranno completamente a carico della Conduttrice, la quale esonera completamente la Locatrice da danni conseguenti ad eventuale mancata fornitura o a sua sospensione, da parte degli enti competenti*

*2) La durata della locazione viene stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile (salvo casi di forza maggiore non dipendenti dalla volontà della Locatrice), prevista in*

*data 01 settembre 2011 e termine il 31 agosto 2017, con rinnovo, ai sensi di Legge, per ulteriori 6 (sei) anni qualora non venga data disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R. da inviarsi almeno un anno prima della scadenza dei sei anni.*

*2.1 E' concessa facoltà alla parte Conduttrice di recedere dal presente contratto, ma non prima del 31 agosto 2013, con preavviso da comunicarsi con lettera raccomandata alla Locatrice, almeno quattro mesi prima della data in cui detto recesso deve avere esecuzione.*

*3) L'immobile verrà consegnato nello stato di fatto, ben conosciuto ed accettato dalla parte Conduttrice la quale dichiara e dà atto di aver verificato l'idoneità dello stesso ad essere adibito per l'uso convenuto, obbligandosi a riconsegnarlo libero da persone e cose, e totalmente disponibile , alla scadenza del contratto.*

*4) E' fatto esplicito divieto alla Conduttrice di mutare anche parzialmente la destinazione dell'immobile, di sublocarlo o darlo in comodato, in tutto o in parte, di concederne a terzi il godimento e l'uso, anche parziale, sotto qualsiasi forma e di cedere comunque a terzi il presente contratto se non previa autorizzazione scritta della Locatrice.*

*5) Il canone annuo iniziale della locazione è convenuto ed accettato dalla parti-in € 21.000 ventunmila/00) più l' Iva di legge, con decorrenza dal 01 settembre 2011 al 31 agosto 2017.*

*A partire dal secondo anno detto canone verrà aggiornato, senza necessità di preventiva richiesta o comunicazione, dispensandovi espressamente la parte Conduttrice, con riferimento alle variazioni rilevate dall'ISTAT del costo della vita verificatosi nell'anno precedente e così successivamente, ogni anno, nella misura massima consentita dalla legge. Tale, canone oltre ad I.V.A., dovrà essere corrisposto, anticipatamente, in quattro uguali rate con scadenza al 01 settembre, al 01 dicembre, al 01 marzo e al 01 giugno di ogni anno, (di cui la Locatrice farà pervenire alla Conduttrice regolare fattura), mediante assegno o bonifico bancario con valuta a favore della Locatrice alle date concordate, sul conto corrente dalla stessa Indicato; In tal caso sarà cura della Conduttrice richiedere alla Locatrice il codice IBAN.*

*Anticipatamente alla sottoscrizione del presente contratto, la Conduttrice ha versato alla Locatrice la somma di € 6.300,00 (seimilatrecento/00) comprensivo di iva, a titolo di caparra e inizio pagamento: tale somma sarà considerata quale saldo dei primi tre mesi di locazione.*

#### **LOTTO 4**

*E' stato reperito il seguente contratto di locazione registrato telematicamente il 16/03/2018 al n. 1364 serie 3T riferito all'immobile censito al fg. 38 p.lla 1455 sub. 8 (ora sub 14).*

*Il contratto avrà termine il 25 febbraio 2024.*

Locataria: la Società Esecutata.

Locatrice: "XXX" avente sede legale in Cesenatico (FC) in via dei Pascoli 1/D, codice fiscale e partita Iva XXX, nella persona del Legale rappresentante signor XXX nato a Cesenatico residente in Via Litorale Marina nr. 123, C.F XXX

(\*NOTA: medesima ditta Locataria dell'immobile di cui al LOTTO 3)

*1) La società XXXXXXXX srl concede in locazione alla società XXX, la porzione di fabbricato meglio descritta in premessa*

*Tutte le domande delle varie utenze (acqua, gas, corrente elettrica, telefono ecc) saranno completamente a carico della Conduttrice, la quale esonera completamente la Locatrice da danni conseguenti ad eventuale mancata fornitura o a sua sospensione, da parte degli enti competenti*

*2) La durata della locazione viene stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile (salvo casi di forza maggiore non dipendenti dalla volontà della Locatrice), prevista in data 26 febbraio 2018 e termine il 25 febbraio 2024, con rinnovo, ai sensi di Legge, per ulteriori 6 (sei) anni qualora non venga data disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R. da inviarsi almeno un anno prima della scadenza dei sei anni.*

*3) L'immobile verrà consegnato nello stato di fatto, ben conosciuto ed accettato dalla parte Conduttrice la quale dichiara e dà atto di aver verificato l'idoneità dello stesso ad essere adibito per l'uso convenuto, obbligandosi a riconsegnarlo libero da persone e cose, e totalmente disponibile , alla scadenza del contratto. La Conduttrice, con la firma apposta al presente contratto, assume direttamente ogni responsabilità per qualsiasi contravvenzione alle norme infortunistiche ed antinquinamento previste nella*



*materia specifica dell'attività che questa intende esercitare nell'immobile locato, oltre che per ogni altra violazione a norma di legge, regolamenti o permessi previsti dalla vigente e futura legislazione statale o locale in genere, oltre che in materia specifica, ed a regolamenti i polizia e prefettizi.*

4) *E' fatto esplicito divieto alla Conduttrice di mutare anche parzialmente la destinazione dell'immobile, di sublocarlo o darlo in comodato, in tutto o in parte, di concederne a terzi il godimento e l'uso, anche parziale, sotto qualsiasi forma e di cedere comunque a terzi il presente contratto se non previa autorizzazione scritta della Locatrice.*

5) *Il canone annuo iniziale della locazione è convenuto ed accettato dalle parti in € 12.000,00 (dodicimila/00) più l' Iva di legge, con decorrenza dal 26 febbraio 2018 al 25 febbraio 2024.*

*A partire dal secondo anno detto canone verrà aggiornato, senza necessità di preventiva richiesta o comunicazione, dispensandovi espressamente la parte Conduttrice, con riferimento alle variazioni rilevate dall'ISTAT del costo della vita verificatosi nell'anno precedente e così successivamente, ogni anno, nella misura massima consentita dalla legge.*

*Tale canone oltre ad I.V.A., dovrà essere corrisposto, anticipatamente, in 12 uguali rate con scadenza al 01 di ogni mese, (di cui la Locatrice farà pervenire alla Conduttrice regolare fattura), mediante assegno o bonifico bancario con valuta a favore della Locatrice alle date concordate, sul conto corrente dalla stessa indicato; in tal caso sarà cura della Conduttrice richiedere alla Locatrice il codice IBAN. Anticipatamente alla sottoscrizione del presente contratto, la Conduttrice versa alla Locatrice la somma di € 1.000,00 (mille/00) + IVA, tale somma sarà considerata quale saldo del primo mese di locazione.*

*A garanzia delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto la conduttrice versa alla locatrice la somma di € 2.440,00 (duemilaquattrocento/00) pari a due mensilità del canone, quale deposito cauzionale infruttifero, non imputabile in conto locazione.*

Per approfondimento dei patti, si rimanda alla copia dei contratti di locazione in allegato 6.

## 8.

### NOTA

Con riferimento ai **LOTTI 1, 2, 3, 4, 5.**

I terreni/aree urbane, comprese costituenti sedime dei lotti edificati, sono inclusi in lottizzazione urbanistica completamente attuata, oggetto di Convenzione edilizia già citata nella Relazione Notarile ai punti 9) e 10).

La cessione al Comune di Cesenatico di tutti i terreni, oggetto di detta Convenzione, inerenti le opere di urbanizzazione dell'intero comparto, è avvenuta con Atto a rogito del Notaio Gori – Cesenatico, in data 07/09/2005, Numero di repertorio 28884/8612, trascritto a Forlì in data 22/09/2005, art. 10759.

- Da accertamento svolto presso ROMAGNA ACQUE- SOCIETA' DELLE FONTI SPA (già "CONSORZIO ACQUE PER LE PROVINCIE DI FORLÌ E RAVENNA"):

Risulta che la Servitù di Acquedotto, citata al punto 8 della Relazione Notarile in Atti alla procedura 65/2021 NON riguarda i terreni /aree urbane oggetto della presente procedura.

### LOTTO 1-LOTTO 2

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

#### LOTTO 1

Precisazioni

- Da accertamento svolto presso E-DISTRIBUZIONE SPA, già "ENEL Distribuzione SPA": risulta che la Servitù di Elettrodotta, citata al punto 23 della Relazione Notarile in Atti alla procedura 65/2021 NON riguarda i terreni /aree urbane compresi nel LOTTO 1 (terreni edificabili derivanti da frazionamento della part. 1450, fg 38, gravata da detta servitù).

E' stato accertato tramite planimetria allegata all'Atto, fornita dall'Ente, che detta servitù grava tuttora sulla part. 1575 (anch'essa derivante dal frazionamento della part. 1450) non oggetto della presente procedura.

- Con riferimento alla Servitù di passaggio e di impianto, citata al punto 7 della Relazione Notarile in Atti alla procedura 65/2021, già gravante sulla soppressa particella 17 e 114, fg 38 da cui derivano, tra gli altri, i terreni/aree urbane di cui al LOTTO 1 e 2:

in Atto di provenienza (rep.26730 del 11/11/2003 – Notaio Marco Gori- Cesenatico, già descritto al punto 3 della presente relazione) si riporta a pag.9 che: “*le esistenti servitù si intenderanno rinunciate da parte degli attuali aventi diritto*” in seguito alla avvenuta lottizzazione dell’Area ed alla Cessione delle porzioni di terreno ad uso pubblico (opere di urbanizzazione), si cita testualmente:

“*la parte alienante dichiara che col mio rogito in data 17 dicembre 2002, al numero 25656/6490 di repertorio sopra citato, si è obbligata al mantenimento delle esistenti servitù di cui ad atto Notaio Antonio Porfiri di Cesena del 16 marzo 1990, numero di repertorio 72.952, sino al momento in cui sarà realizzata la urbanizzazione del terreno, la lottizzazione dell’area, in conformità dei vigenti strumenti urbanistici e sino a quando le porzioni di terreno ad uso pubblico non saranno state cedute al Comune di Cesenatico.*

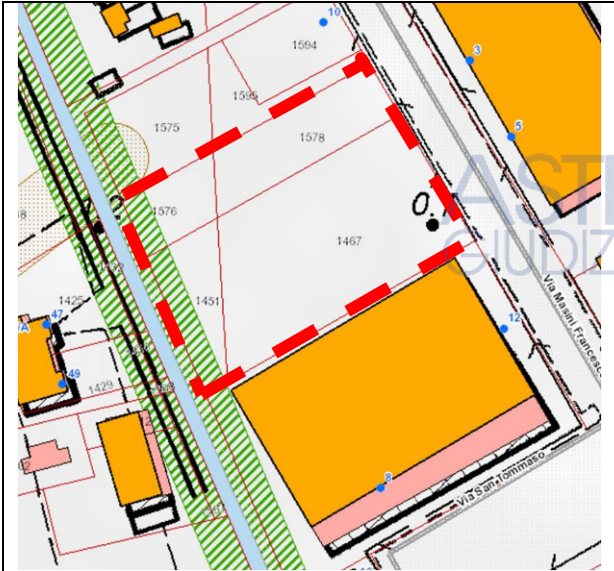
*Ad avvenuto e constatato mantenimento delle possibilità e dei diritti di rispettivo passaggio, di scarico e di allacciamento a forniture Telecom, Gas, Enel, Acquedotto e scolo delle acque come da regolamenti, le esistenti servitù si intenderanno rinunciate da parte degli attuali aventi diritto.*”

Essendosi perfezionata la cessione delle opere di urbanizzazione, comprensive dei relativi sottoservizi, realizzate sulle particelle destinate ad uso pubblico, comprensive di marciapiedi ed accessi ai singoli lotti, dette servitù di passaggio si intenderebbero (da patti contrattuali) decadute.

**LOTTI 1 e 2**

Vincoli urbanistici.

I terreni (Enti Urbani) part. 1576 e part. 1451 del fg 38 (compresi nel LOTTO 1), oltre alla part. 1589 fg 38 (ente urbano compreso nel LOTTO 2), sono interessati per una fascia di rispetto di ml.10,00, dal limite demaniale a margine del Canale gestito dal Consorzio di Bonifica della Romagna, posizionata sul lato Est dei lotti.



**Estratto tavola vincoli PUG**

La fascia di rispetto interessa i terreni tratteggiati in rosso (LOTTO 1) ed il terreno attiguo edificato su cui insiste la porzione di fabbricato oggetto del LOTTO 2

Vincoli

Fasce di rispetto infrastrutture >

- Acquedotto
- Canale Emiliano Romagnolo
- Canale di bonifica ←
- Cimitero
- Condotta irrigua
- Depuratore
- ENEL - CPEMR
- ENEL - Terna semplice
- ENEL - Terna semplice interrata di progetto

**LOTTO 6**

Non si ravvisano vincoli/oneri.

E’ presente formalità Trascritta, come riportata al successivo punto 9



**LOTTI 7-8**

Non si ravvisano formalità vincoli /oneri sugli immobili pignorati.

**9.**

**LOTTI 1-2-3-4-5**

Trattasi di unità immobiliari che consistono in porzioni di edificio a destinazione produttiva per i quali non si riscontrano oneri di natura condominiale, né gravami/o spese fisse di gestione.

**LOTTO 6**

L'Unità immobiliare abitativa costituisce porzione di edificio plurifamiliare denominato "Condominio Villa Lucia e Villa Tonina", Amministratore: Rag. Benedetti Selena, con Studio in Cesenatico (FC), Via Melozzo da Forlì, n. 26/B.

Si segnala Decreto Ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 1586/2020 del 11.12.2020, R.G. 3493/2020, Repertorio n. 2375/2020 del 11.12.2020, emesso dal Tribunale di Forlì, Giudice Dott.ssa Valentina Vecchietti, munito di formula esecutiva, rilasciato in forma esecutiva in data 08.01.2021, non opposto, e successivo atto di precetto datato 14.01.2021, già notificati.

Il "Condominio Villa Lucia e Villa Tonina" vanta, nei confronti della proprietà Esecutata, un credito pari ad Euro 6.724,56 oltre alla tassa di registro pari ad Euro 200,00, come risulta da Atto di intervento depositato in data 24/03/2023 nel Fascicolo agli Atti delle presenti Procedure riunite.

**LOTTO 7-8**

Servitù costituita, già citata in relazione notarile

Servitù costituita con Atto a Notaio G. Bellecca di Cesena in data 13 dicembre 2002, Rep. N. 20002/6977, trascritto a Forlì in data 19 dicembre 2002 all'art. 19168:

*"Poiché l'accesso sia alle autorimesse al seminterrato sia ai posti auto al piano terra, avviene attraverso le adiacenti rampe di accesso, i portici e le corti dei due condomini, è stata costituita tra le unità immobiliari di cui si compongono i medesimi condomini, reciproca e necessaria servitù di passaggio per l'accesso dei condomini agli enti comuni ai due fabbricati, per l'ispezione da parte degli addetti alla manutenzione agli impianti comuni, radio-televisivi, giusto atto pubblico del 09.12.1998, reg.to a Cesena il 23.12.1998 al n.2837/1 e trascritto a Forlì in data 19.12.1998 agli artt. 10.709-10.709 (\*già citato nell'Atto di Provenienza, in allegato 3)*

*Analogo diritto di passaggio sarà riservato, sempre ai fini della manutenzione, controllo e riparazione, agli enti comuni anche a tutti i proprietari degli appartamenti. Le servitù hanno ad oggetto e vengono esercitate:*

*-attraverso le corsie d'accesso ed area di manovra al piano sottostrada dell'edificio di proprietà degli avanti causa dalla società "XXX.", identificata al foglio 86 con la p.lla 672 sub 68 (B.C.N.C.) ed attraverso la porzione di corte e rampa per disabili dell'edificio di proprietà degli avanti causa dalla società "XXX.", identificata al foglio 86 con la p.lla 670 sub.50;*

*-attraverso la rampa, che conduce al piano seminterrato, ove sono poste le autorimesse degli edifici, nonché attraverso le corti che conducono ai posti auto al piano terreno, identificate rispettivamente al f.lio 86 con la p.lla 672 sub. 67 (corsie d'accesso alle auto-rimesse al piano sottostrada e rampa dal piano terra al piano sottostrada), 672 sub. 69 (portico per disabili e corte al piano terra), per quanto concerne la proprietà, degli avanti causa, dalla società "XXX." e identificate al f.lio 86 con la p.lla 670 sub. 47 (corsie di accesso alle autorimesse al piano sottostrada e rampa dal piano terra al piano sottostrada) p.lla 670 sub. 48 (portico al piano terra) e p.lla 670 sub.49 (corte. al piano terra), per quanto concerne la proprietà degli avanti causa dalla società "XXX."*

**10.**

**LOTTI 1, 2, 3, 4, 5**

Non sono previste spese fisse di gestione degli immobili.





### **LOTTO 6**

L'immobile abitativo costituisce porzione di edificio plurifamiliare denominato Condominio "Villa Lucia e Villa Tonina", amministrato dalla Rag. Selena Benedetti – via Melozzo da Forlì n. 26/B – Cesenatico (FC).

Quota millesimale di proprietà generali: 63,77/1000

Quota millesimale spazi esterni: 95,89/1000.

Spese annue di gestione/manutenzione per l'esercizio ordinario 2022-2023: € 224,75.

Spese pregresse insolute a carico della Proprietà: € 6.503,66,

Totale complessivo dovuto alla data della presente Perizia: € 6.724,41.

### **LOTTO 7**

L'immobile a destinazione autorimessa, costituisce porzione di edificio plurifamiliare denominato Condominio "La Centuria", amministrato dalla Dott.ssa Stefania Piolanti, viale Forlì, 47 – Milano Marittima (RA).

Quota millesimale di proprietà generale (Tabella A) : 4,009/1000

Di seguito i millesimi riferiti alle tabelle B,C,D,E (riferiti rispettivamente a: unità immobiliari, ingresso, scala, ascensore)

TABELLA A: 4,009; TABELLA B: 4,012; TABELLA C: 5,093; TABELLA D:9,806; TABELLA E:9,806.

Da Bilancio preventivo 2023 (dal 01/03/2022 al 28/02/2023) le spese dovute sono: € 222,92

Spese medie annuali (da bilancio consuntivo 2021/2022): € 95,00.

### **LOTTO 8**

L'immobile a destinazione autorimessa, costituisce porzione di edificio plurifamiliare denominato Condominio "La Centuria", amministrato dalla Dott.ssa Stefania Piolanti, viale Forlì, 47 – Milano Marittima (RA).

Quota millesimale di proprietà generale (Tabella A) : 2,540/1000

Di seguito i millesimi riferiti alle tabelle B,C,D,E (riferiti rispettivamente a: unità immobiliari, ingresso, scala, ascensore)

TABELLA A: 2,540; TABELLA B: 2,542; TABELLA C: 3,227; TABELLA D:6,214; TABELLA E:6,214.

Da Bilancio preventivo 2023 (dal 01/03/2022 al 28/02/2023), le spese dovute sono: € 173,71

Spese medie annuali (da bilancio consuntivo 2021/2022): € 78,00.

## **11.**

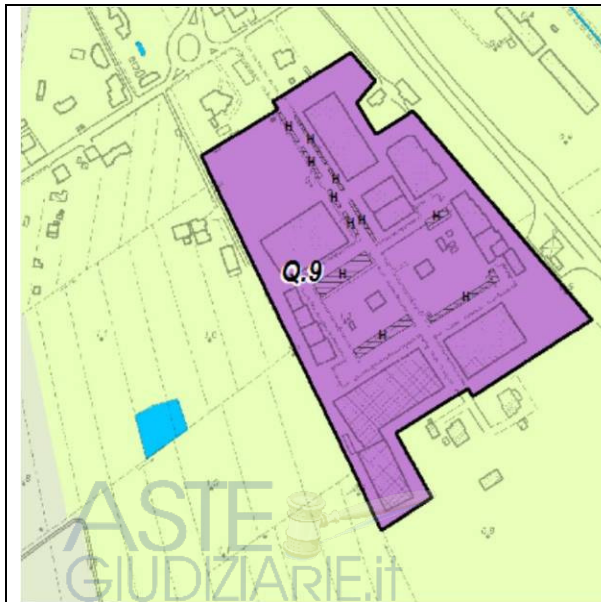
### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Per i **LOTTI 1-2-3-4-5** situati nel Comune di Cesenatico:

lo strumento urbanistico vigente è il PUG (Piano Urbanistico Generale), approvato con delibera di C.C. n. 45 del 13/10/2022, efficace dal 09/11/2022.

I lotti 1, 2, 3, 4, 5 sopra descritti, rientrano tutti nel perimetro del Piano Particolareggiato PP 24 - Villamarina Monte 3°, previsione già attuata del Piano Regolatore Generale pre-vigente.





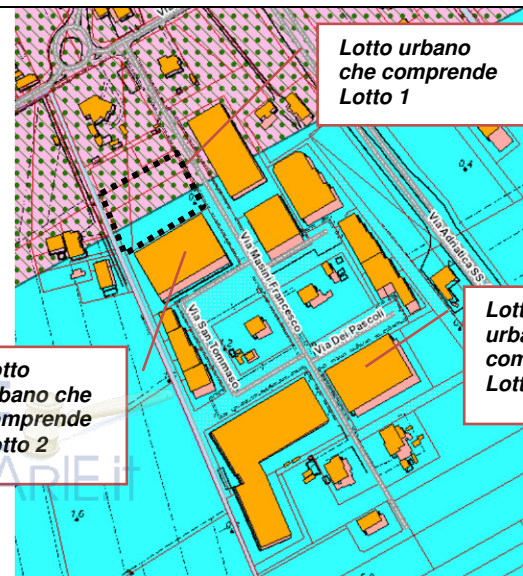
ESTRATTO PUG- tavola trasformabilità



Perimetro area produttiva  
PP24 – Villa Marina Monte 3°  
da PRG previgente

**Legenda - Area di pericolosità idraulica di pianura**

- Aree di pericolosità idraulica - Reticolo Secondario di Pianura
- Aree di pericolosità idraulica P2 - RSP - (PGRA)
- Aree di pericolosità idraulica P3 - RSP - (PGRA)
- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 28 PTCP)
- Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (Art. 28 PTCP)
- Aree di pericolosità idraulica - Reticolo Principale



Area di pericolosità idraulica di pianura  
Estratto tavola PUG

Le opere di urbanizzazione primaria e area a verde, sono già state realizzate e cedute al Comune, pertanto risultano assolti gli obblighi derivanti dalle 2 Convenzioni edilizie che interessavano tutti i lotti facenti parte del Piano Particolareggiato (compresi quelli oggetto di pignoramento).

Rif.

- Convenzione edilizia a rogito del Notaio Marco Gori di Cesenatico del 12/12/2002 rep. 25635, trascritta a Forlì il 19/12/2002 all'art. 14195.
- Convenzione edilizia a rogito del Notaio Marco Gori di Cesenatico del 12/12/2002 rep. 25635, trascritta a Forlì il 19/12/2002, art. 14196.

Il PUG recentemente approvato e vigente, colloca il comparto in:

Territorio urbanizzato;

- Q.9 Tessuti produttivi (Art. 5.5.5)

Così definiti nelle norme tecniche di attuazione:

*“I tessuti produttivi comprendono tessuti urbani pianificati d’impianto recente composti prevalentemente da edifici produttivi. Sono presenti anche attività commerciali all’ingrosso e al dettaglio che necessitano di ampi spazi espositivi e alcuni edifici residenziali mono/bifamiliari preesistenti inglobati nel tessuto produttivo.”*

REGOLE

2. **Funzioni ammesse:** quelle dell'art. 5.5.5 comma 2.
3. **Interventi edilizi ammessi:** a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  3. per gli edifici a prevalente funzione **e2** medie strutture di vendita:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  4. per gli edifici a prevalente funzione **c4** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  5. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente.
  6. nei lotti ineditati: interventi di nuova costruzione g) da attuarsi tramite PdC convenzionato.

Per il **LOTTO 1**

è stato richiesto il CDU (in allegato 9), nel quale viene specificato che il lotto edificabile (anch'esso zonizzato in Territorio urbanizzato; - Q.9 Tessuti produttivi Art. 5.5.5) è interessato e ricompreso nelle seguenti zonizzazioni/prescrizioni:

- Aree di potenziale allagamento (Art. 6 PSRI);
- Aree di pericolosità idraulica P2 - RP - (PGRA);
- Aree di pericolosità idraulica P2 - RSP - (PGRA);\*
- Aree di pericolosità idraulica P3 - RSP - (PGRA);\*
- Fascia di rispetto Consorzio di Bonifica (già descritta al punto 8 della presente relazione)
- Zone di tutela corpi idrici superficiali e sotterranei (Art.28 PTCP);
- Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche (Art. 47 PTCP).

\*Tirante idrico di riferimento: da 0,03 a 0,50 ml.

Acronimi:

PSRI	piano stralcio per il rischio idrogeologico;
PGRA	piano di gestione rischio e alluvioni;
RSP	reticolo secondario di pianura;
RP	reticolo principale di pianura;
PTCP	piano territoriale di coordinamento provinciale.

Lo sviluppo della capacità edificatoria sul lotto è da attuarsi con richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, tramite il quale si determinerà, se dovuta, l'eventuale cessione di area da destinarsi ad urbanizzazione primaria, calcolata per differenza tra la superficie già ceduta (oggetto della convenzione edilizia che ha interessato l'intero comparto PP 24, già attuato, in quota proporzionale sulla superficie del lotto) e la superficie da cedere che richiederebbe oggi il PUG.

Il PUG approvato assegna ai lotti collocati nei tessuti produttivi (Q9) un indice di edificabilità derivante dalle prescrizioni descritte al punto 3, 4 descritte nelle Norme tecniche del PUG, PARTE II. -TITOLO I - PEREQUAZIONE URBANISTICA, art. 2.2, che si riporta sotto in estratto:





3. Il PUG, sulla base della localizzazione e della morfologia definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base. Sono individuati:

- l'indice territoriale di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo;
- l'indice di operatività: indice di edificabilità territoriale superiore all'indice perequativo, il cui raggiungimento è requisito necessario affinché la trasformazione urbanistica possa avere luogo;
- l'indice di sostenibilità: indice di edificabilità territoriale massimo rappresentante il carico urbanistico massimo sostenibile per effetto del trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree, crediti edilizi, premialità.

Le aree oggetto di trasformazione dovranno incrementare la capacità edificatoria derivante dall'indice di base mediante l'acquisizione ed il trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree o premialità, in misura tale da raggiungere l'indice di operatività e comunque non superare l'Indice di sostenibilità.

4. Ai fini della realizzazione della Superficie totale (St) complessiva derivante dall'indice perequativo, gli accordi operativi, i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, gli atti di programmazione negoziata e gli interventi soggetti a ristrutturazione urbanistica, individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché le aree da rendere oggetto di compensazioni urbanistiche.

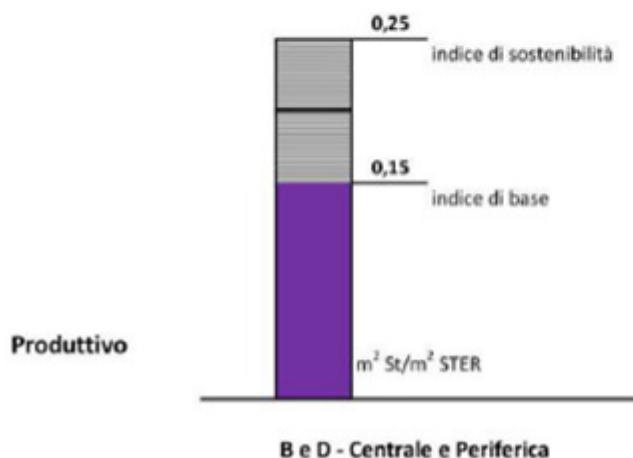
3. Il PUG, sulla base della localizzazione e della morfologia definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base. Sono individuati:

- l'indice territoriale di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo;
- l'indice di operatività: indice di edificabilità territoriale superiore all'indice perequativo, il cui raggiungimento è requisito necessario affinché la trasformazione urbanistica possa avere luogo;
- l'indice di sostenibilità: indice di edificabilità territoriale massimo rappresentante il carico urbanistico massimo sostenibile per effetto del trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree, crediti edilizi, premialità.

Le aree oggetto di trasformazione dovranno incrementare la capacità edificatoria derivante dall'indice di base mediante l'acquisizione ed il trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree o premialità, in misura tale da raggiungere l'indice di operatività e comunque non superare l'Indice di sostenibilità.

4. Ai fini della realizzazione della Superficie totale (St) complessiva derivante dall'indice perequativo, gli accordi operativi, i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, gli atti di programmazione negoziata e gli interventi soggetti a ristrutturazione urbanistica, individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché le aree da rendere oggetto di compensazioni urbanistiche.

Figura 2b - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi: Nuovi insediamenti produttivi



Per la specifica destinazione e collocazione, la Superficie totale edificabile applicando l'indice di base risulta pari a 0,15mq/mq S TER (superficie territoriale).

Pertanto la superficie totale edificabile per il LOTTO 1, applicando l'indice di base, risulta pari mq. 697,20 eventualmente incrementabile con cessioni gratuite di porzione di area del lotto (o altre compensazioni urbanistiche concordate) fino raggiungere un massimo edificabile di mq. 1.162,00 (applicando l'indice di sostenibilità 0,25).

I lotti urbani sui quali sono costruiti gli edifici di cui i **LOTTI 2, 3, 4, 5** costituiscono porzione, sono ricompresi in:

- Aree di pericolosità idraulica P3 - RSP - (PGRA) – reticolo principale (tirante idrico di riferimento: da 0,03 a 0,50 ml.)
- Zone di tutela corpi idrici superficiali e sotterranei (Art.28 PTCP);
- Rischi connessi alla sismicità (Art. 47 PTCP).

I lotti urbani hanno già espresso la propria capacità edificatoria.

## **LOTTO 6**

Il lotto urbano è ricompreso nella zonizzazione:

Q.4 Tessuti turistico-residenziali, Normati dal PUG all' Art. 5.5.2

*“I tessuti turistico-residenziali riguardano parti del contesto urbano caratterizzati dal prevalere di strutture ricettive alberghiere e residenze secondarie (insediate sia in edifici mono che plurifamiliari), anche se non mancano residenze primarie. presenti attività commerciali (sia al dettaglio che all'ingrosso) che terziarie. sono in genere tessuti originariamente pianificati dove comunque le dotazioni territoriali presentano carenze.”*

### **REGOLE**

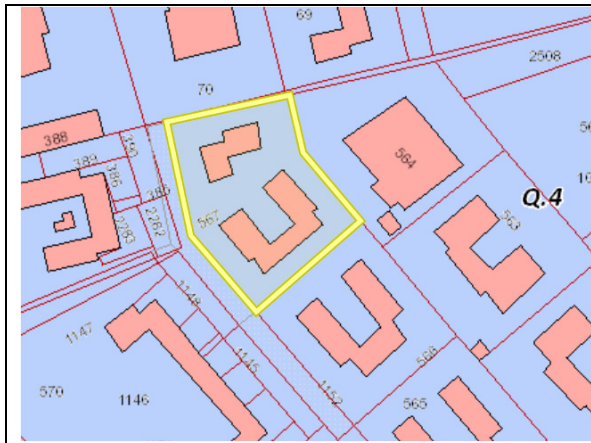
2. **Funzioni ammesse:** quelle dell'art. 5.5.2 comma 4.
3. **Interventi edilizi ammessi:** a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
      - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,00 o quella dell'edificio residenziale esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione b1 turistico-alberghiera:
    - a. interventi di cui all'art. 5.5.2 comma 5.
  3. per gli edifici a prevalente funzione e commerciale e d direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f), e di nuova costruzione g) con:
      - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
4. **Nei lotti ineditati** sono ammessi interventi di nuova costruzione g), da attuarsi tramite PdC convenzionato, con le seguenti limitazioni:
  - a. per gli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva b1:
    - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 22,90
  - b. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

è inoltre interessato e ricompreso nelle seguenti zonizzazioni/prescrizioni:

- zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 13 PTCP);
- Aree di potenziale allagamento (Art. 6 PSRI);
- Aree di pericolosità idraulica P2 - RSP - (PGRA); \*
- Aree di pericolosità idraulica P3 - RSP - (PGRA); \*
- Zone di tutela corpi idrici superficiali e sotterranei (Art.28 PTCP).

\*Tirante idrico di riferimento: da 0,50 a 3,40 ml.





ESTRATTO PUG- tavola trasformabilità

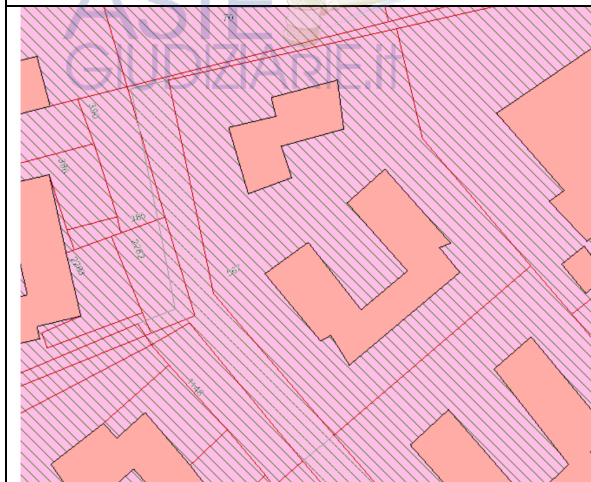
territorio urbano

Q.4 Tessuti turistico-residenziali

Zone di riqualificazione

della costa e dell'arenile (Art. 13

PTCP)



ESTRATTO PUG- tavola trasformabilità

Aree di pericolosità

idraulica - Reticolo Secondario di

Pianura

Aree di pericolosità idraulica

P2 - RSP - (PGRA)

Aree di potenziale

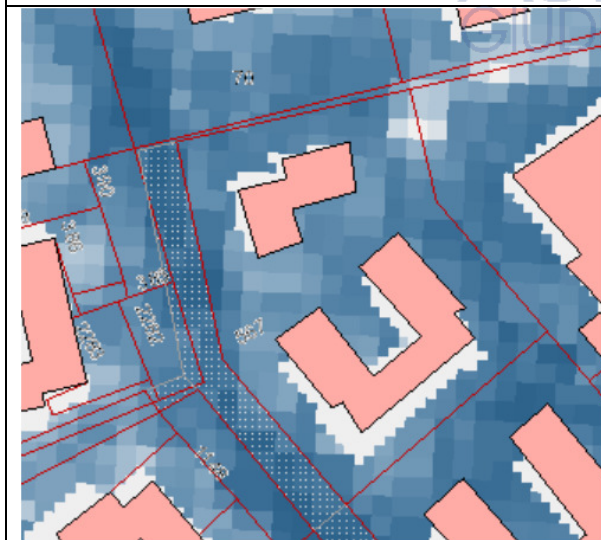
allagamento (Art. 6 PAI-PGRA)

Zone di tutela dei corpi

idrici superficiali e sotterranei (Art.

28 PTCP)

Aree caratterizzate da  
ricchezza di falde idriche (Art. 28 PTCP)



Estratto PUG limiti alla trasformazione

Lt4.Ri1

Limite amministrativo

comunale

Tiranti P2

4,66

All Other Values

0,00

Lt4.Ri2

Tiranti P3

0 - 0,03

0,03 - 0,5

0,5 - 3,40

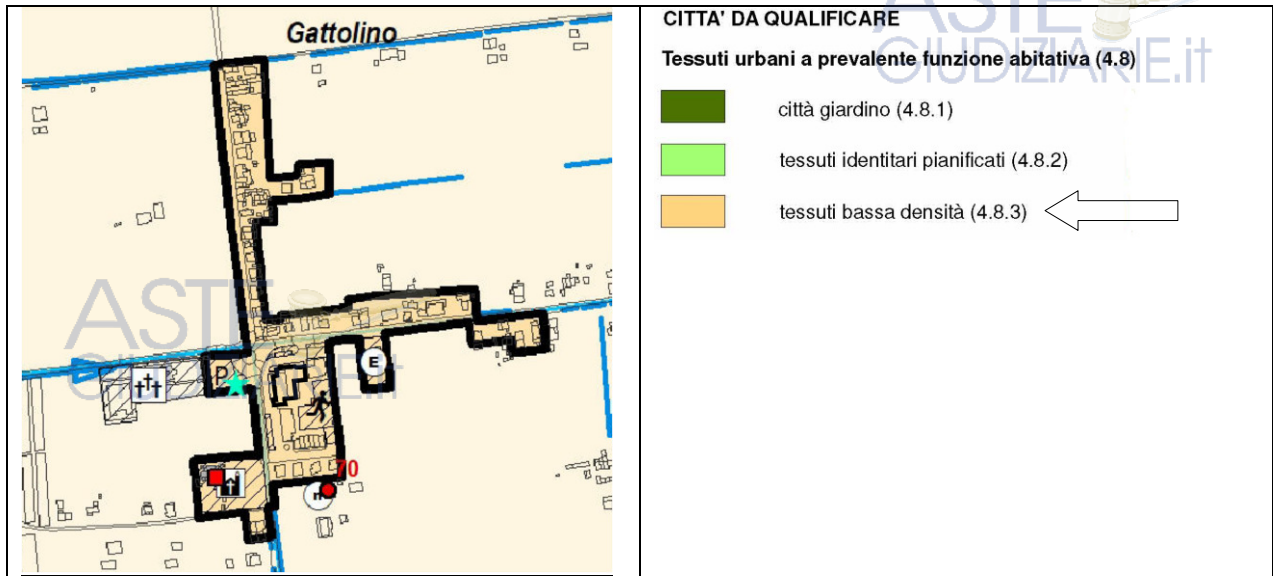




## **LOTTI 7-8**

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Cesena è il PUG approvato il 16 febbraio 2023, in vigore dal 15 marzo 2023.

Il lotto urbano su cui insiste il fabbricato di cui le unità immobiliari sono comprese nei LOTTI 7 e 8 costituiscono porzione rientra nella zonizzazione: tessuti a bassa densità, normati all'art. 4.8.3 del PUG



## **12.**

### **LOTTO 1**

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

### **LOTTI 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8**

Trattasi di unità immobiliari porzioni di edificio, situati all'interno del territorio urbanizzato.

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

## **13.**

Dalle indagini condotte presso gli Archivi del Settore Edilizia Privata dei Comuni di Cesenatico e di Cesena, sono emerse le seguenti risultanze.

### **LOTTO 1**

Presso il comune di Cesenatico

DIA 397/2007 avente per oggetto: riporto di terra per lavori di innalzamento quota di campagna in area artigianale sita a Villamarina in via Masini angolo via San Tommaso (comprendeva anche l'attiguo appezzamento, attualmente edificato).

Non risultano presentati permessi di costruire o altre pratiche edilizie.

### **LOTTO 2**

Presso il Comune di Cesenatico

- Permesso di Costruire n.66/2011 del 19/08/2011 avente per oggetto: "realizzazione di nuovo fabbricato artigianale in attuazione diretta del piano particolareggiato P.P.24 (P.U.A. Villamarina Monte) in via Masini angolo via San Tommaso
- SCIA 337/2012 variante;
- SCIA 400/2012 variante;
- SCIA recinzione n. 425/2012;
- SCIA 9/2013 del 18/01/2013 variante.

Per l'unità immobiliare come sopra identificata al LOTTO 2: non è stata data comunicazione di fine lavori.

### **LOTTO 3**

Presso il Comune di Cesenatico

- Permesso di Costruire n. 167/2003 del 14/07/2003 avente per oggetto: costruzione di capannone artigianale (lotti 6-7) nella zona produttiva di Villamarina Monte – P.P. 24 in via Fossa
- DIA 54/2004 del 30/01/2004 (variante);
- DIA 489 /2006 del 14/06/2006 (Variante- riguarda l'intero immobile);
- DIA 780/2007 del 31/10/2007 (variante riguarda il sub 2);
- BENESTARE HERA ALLO SCARICO: prot. 23165 del 04/06/2009;
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO del 17/07/2009 - rif. pratica sismica 172/2003 del 16/0/2003 e variante non sostanziale del 05/06/2009 prot. 16792 del 08/06/2009;
- Comunicazione di fine lavori prot. 21628 del 21/07/2009;
- SCIA 32/2012 del 02/02/2012 – accesso pedonale e installazione di cancello carrabile;
- SCIA 33 /2012 del 02/02/2012 (installazione di insegna);
- SCIA 72/2015 del 22/04/2015, avente per oggetto: modifiche interne; relativa pratica sismica n. A/24/15 del 22/04/2015 - rilascio di aut. Sismica con determinazione n. 6976 del 05/06/2015;
- Comunicazione di fine lavori CCEA e richiesta agibilità - prot. 10489 del 29/03/2016 (riguarda specificamente il sub 2).

Per il conseguimento della Agibilità, erano state richieste dal Comune integrazioni documentali nell'anno 2019.

Ad oggi, non risulta conseguita la Agibilità, per la specifica unità immobiliare.

### **LOTTO 4**

Presso il Comune di Cesenatico

Permesso di Costruire n. 167/2003 del 14/07/2003 avente per oggetto: *costruzione di capannone artigianale (lotti 6-7) nella zona produttiva di Villamarina Monte – P.P. 24 in via Fossa*

- DIA 54/2004 del 30/01/2004 (variante );
- DIA 489 /2006 del 14/06/2006 (Variante- riguarda l'intero immobile);
- DIA 28/2008 variante;
- DIA 29/2008 variante;
- DIA 221/2008 prot. gen. 9238 del 31/03/2008 – variante;
- DIA 223/2008 del 31/03/2008 avente per oggetto: (installazione di cancelli carrabili e pedonali);
- BENESTARE HERA ALLO SCARICO: prot. 23148 del 04/06/2009;
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO del 17/07/2009 - rif. pratica sismica 172/2003 del 16/0/2003 e variante non sostanziale del 05/06/2009 prot. 16792 del 08/06/2009;
- Comunicazione di fine lavori prot. 21628 del 21/07/2009;
- Permesso di Costruire n. 70/2012 del 11/12/2012 avente per oggetto il frazionamento di unità immobiliari;

- SCIA 8/2013 (variante al PC 70/2012);
- SCIA 82/2013 (variante al PC 70/2012)

NOTA: entrambe le ultime 2 SCIA non hanno avuto seguito/non sono state completate.

### **LOTTO 5**

Presso il Comune di Cesenatico

- Permesso di Costruire n. 167/2003 del 14/07/2003 avente per oggetto: *costruzione di capannone artigianale (lotti 6-7) nella zona produttiva di Villamarina Monte – P.P. 24 in via Fossa*

- DIA 54/2004 del 30/01/2004 (variante);
- DIA 489 /2006 del 14/06/2006 (Variante- riguarda l'intero immobile);
- DIA 28/2008;
- DIA 29/2008;
- DIA 221/2008 prot. gen. 9238 del 31/03/2008;
- DIA 223/2008 del 31/03/2008 avente per oggetto: (installazione di cancelli carrabili e pedonali);
- BENESTARE HERA: prot. 23148 del 04/06/2009;
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO del 17/07/2009 - rif. pratica sismica 172/2003 del 16/0/2003 e variante non sostanziale del 05/06/2009 prot.16792 del 08/06/2009;
- Comunicazione di fine lavori prot 21628 del 21/07/2009;
  
- Permesso di Costruire n. 70/2012 del 11/12/2012 (frazionamento di unità immobiliari);
- SCIA 8/2013 (variante al PC 70/2012);
- SCIA 82/2013 (Variante al PC 70/2012);
- SCIA 140/2017 del 05/05/2017 (Variante minore in corso d'opera);
- SCIA 72/2018 del 23/02/2018 (Variante);
- AGIBILITÀ: Espletamento controllo SCEA 14640/2018 con esito favorevole del 20/07/2021.

### **LOTTO 6**

Presso il Comune di Cesenatico

- Licenza Edilizia per lavori edili n. 217 del 17/06/1971, avente per oggetto la “Costruzione di n. 2 edifici di piani n. 2 e vani 38 più servizi – ad uso civile abitazione in via Giambologna”.
- Concessione in Sanatoria n. 260 del 19/04/1991 avente per oggetto: “Costruzione di due finestre nei vani cucinotto e doccia-wc ridimensionate rispetto al progetto approvato”.
- AGIBILITÀ n. 176/1994 del 11/09/1994.

### **LOTTE 7-8**

Presso il Comune di Cesena

- Concessione Edilizia n. 274/1997 del 21/06/1997 avente per oggetto “Costruzione di edificio residenziale nella Lottizzazione “La Quercia” in Località Gattolino – Edificio “B”;
- Variante intestazione DIA del 02/07/1997;
- CILA del 25/11/1998 avente per oggetto “lavori interni, spostamento di pareti divisorie”;
- Autorizzazione allo scarico acque bianche PGN 34060 del 11/09/2000; autorizzazione definitiva allo scarico acque nere (rilasciato da AMGA SPA) n. 298 del 17/05/1997;
- Comunicazione di Fine lavori e abitabilità/agibilità PGN 11793/2000 del 11/04/2000, conseguita con silenzio assenso in seguito alla comunicazione di fine lavori asseverata e dichiarazione di conformità

## **14.**

### **LOTTO 1**

OMISSIS

### **LOTTO 2**

Unità in corso di costruzione.

### **LOTTO 3**

Lo stato dei luoghi è conforme alla rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo edilizio.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato autorizzato e sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi ad eccezione della omessa rappresentazione, di parete divisoria tra il vano scala ed il locale deposito.

I costi per l'ottenimento della agibilità sono stimabili in € 2.000,00.



Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)





#### **LOTTO 4**

Unità in corso di costruzione.

Costo stimato per il completamento con scala in ferro per collegamento con piano soppalco e parapetto: € 10.000,00.

Costi stimati per l'ottenimento della agibilità e accatastamento: € 2.000,00.

Totale costi stimati per completamento: € 12.000,00.

#### **LOTTO 5**

Lo stato dei luoghi è conforme alla rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo edilizio.

\* le celle frigorifere rappresentate in planimetria sono costituite da strutture facilmente rimovibili ed, allo stato, quasi completamente asportate dal precedente utilizzatore dei locali, eccetto un'ultimo blocco cella ancora presente.

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

#### **LOTTO 6**

Lo stato dei luoghi è conforme alla rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo edilizio.

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

#### **LOTTI 7-8**

Lo stato dei luoghi è conforme alla rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo edilizio.

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

### **15.**

#### **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8**

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

### **16.**

#### **LOTTO 6**

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E).

Lo scrivente ha provveduto a reperire l'attestazione che si allega in copia firmata digitalmente dal Certificatore (**allegato 7**).

L'unità immobiliare censita al fg 39, part. 567, sub. 1 (abitazione), risulta in classe energetica "G", EP gl, nren 381,27 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

A.P.E. N°02958-053438-2014, rilasciato il 16/04/2014 valido fino al 16/04/2024

#### **LOTTO 3**

L'unità immobiliare censita al fg 38, part. 1455, sub. 2 (cat D/7), risulta in classe energetica "D", EP gl, nren 413,50 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

A.P.E. N° 08868-435122-2023, rilasciato il 09/05/2023 valido fino al 09/05/2033.

#### **LOTTO 5**

L'unità immobiliare censita al fg 38, part. 1455, sub. 15 (cat D/8), risulta in classe energetica "D", EP gl, nren 387,17 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

A.P.E. N° 08868-435323-2023, rilasciato il 09/05/2023 valido fino al 09/05/2033.

### **17.**

#### **LOTTO 1**

Terreno edificabile – non soggetto ad APE.

#### **LOTTI 2-4**

Unità in corso di costruzione (cat. F/3) non si rende necessario APE, in quanto esenti dall'obbligo di dotazione.



### **LOTTI 7-8**

Per i locali accatastati come autorimessa, non si rende necessario APE, in quanto esenti dall'obbligo di dotazione.

### **18.**

Tutte le unità immobiliari pignorate sono regolarmente Censite al Catasto Fabbricati e Terreni.

### **19.**

#### **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8**

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

### **20.**

#### **Stima Immobili**

##### **Premessa:**

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

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

### **LOTTO 1**

Comune di Cesenatico – Loc. Villa Marina Monte 3.

Lotto di terreno edificabile di superficie catastale complessiva pari a mq. 4648, distinto al Catasto Terreni al fg 38 part. 1451, 1576, 1647, 1578.

#### **Contesto Urbano:**

Il lotto edificabile è collocato in un comparto urbano a destinazione produttiva, disposto a margine della Strada Statale 16 Adriatica, nei pressi dello svincolo verso monte.

Il comparto è stato completamente attuato, sono presenti opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'edificato che si è quasi interamente sviluppato e si presenta ora occupato, in gran parte, da attività produttive, artigianali e commerciali.

Il lotto ha giacitura piana, attualmente incolto con doppio accesso carrabile da pubblica via Francesco Masini, dalla quale provengono condotte e sottoservizi predisposti per il nuovo lotto edificabile.

Da consultazione con esperti del settore ed Agenti presso locali Agenzie immobiliari, sono emersi, per la zona specifica, valori unitari attestabili fra gli 80 e i 90 €/mq.

La approvazione del nuovo strumento urbanistico ha contribuito a rendere meno appetibili le trasformazioni dei terreni a vocazione produttiva, collocati in comparti quasi completamente sviluppati poiché il nuovo indice di edificabilità risulta molto basso (15% su base territoriale) rispetto a quello applicabile con il precedente strumento urbanistico (75%).

Lo scrivente ritiene corretto adottare come valore unitario 90,00 €/mq. in relazione alle caratteristiche specifiche del bene immobile in oggetto e del contesto già sviluppato in cui è inserito.

Da ciò deriva:

90,00 €/mq x 4648 mq = € 418.320,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)



**Ai fini della vendita forzata** del Bene, il prezzo è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi,

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

€ 418.320,00 - 10% = € 376.488,00 ~  
**€ 376.000,00**  
(euro trecentosettantaseimila/00).



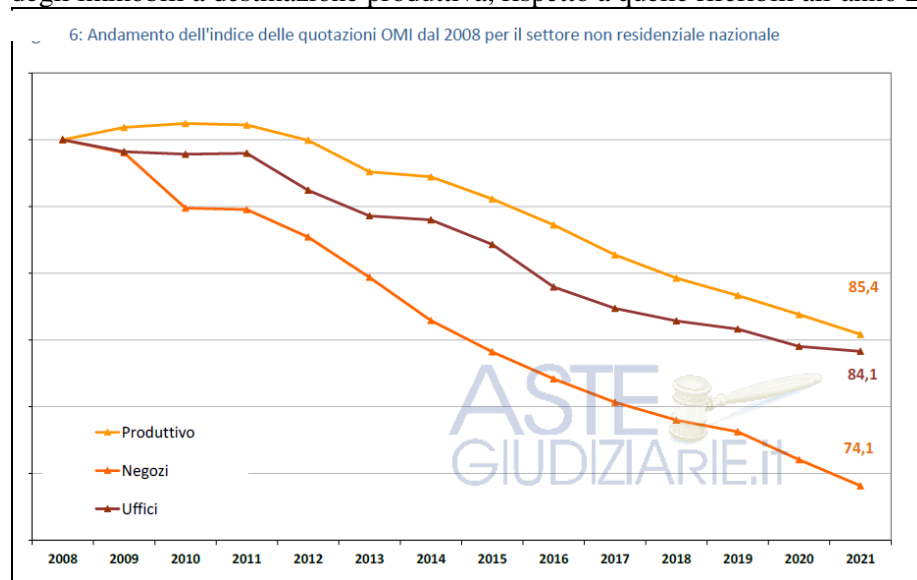
### **Premessa alla Stima dei LOTTI 2, 3, 4, 5**

Tipologia: “Capannone tipico”, H media ≥ ml. 8,00.

Per gli immobili a destinazione produttiva (capannoni) i dati nazionali e per area territoriale, confermano la tendenza a un calo generalizzato delle quotazioni.

La variazione 2019/2021 registra un ulteriore calo percentuale di 0,50% (per l'area Nord Est) e, nello specifico, per l'Emilia Romagna un calo del - 0,9%, registrato su base annua dal 2020/2021.

L'indice delle quotazioni OMI, conferma come la tendenza di segno negativo sia ormai più che decennale, come evidenziato nella tabella sotto riportata, che riporta l'andamento del settore su base nazionale (tratta dal Rapporto Immobiliare 2022 – immobili a destinazione produttiva – Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate), nella quale si evidenzia un calo del 14,60% circa delle quotazioni degli immobili a destinazione produttiva, rispetto a quelle riferibili all'anno 2010.



L'edificazione del comparto produttivo Villamarina Monte 3°, è prevalentemente composta da immobili in categoria D/7 che, con integrazioni impiantistiche e di servizi accessori, possono facilmente configurarsi come immobili in categoria D/8 (commerciali).

Per dimensioni, volumetria e dotazioni, gli immobili da stimare sono ascrivibili alla tipologia “Capannone Tipico”.

Si riporta di seguito la tabella riferita ai Valori O.M.I. (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate), che riporta la quotazione per immobili di analoga tipologia, a destinazione produttiva, collocati in fascia “periferica” nel Comune di Cesenatico.



Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: FORLÌ							
Comune: CESENATICO							
Fascia/zona: Periferica/ZONA COSTIERA DI LEVANTE FRA VIALE ZARA E VIALE DELLE NAZIONI, VALVERDE, VILLAMARINA							
Codice di zona: D3							
Microzona catastale n.: 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	450	610	L	1,9	2,5	L
Laboratori	NORMALE	495	680	L	2,1	2,8	L

Per specifica tipologia il valore medio OMI, per la zona, risulta pari a €/mq. 530.

E' da rilevare che per specifica zona e dotazioni (località marittima a vocazione turistica, con vicinanza alle infrastrutture viarie, ampia dotazione di parcheggi), la tipologia del capannone tipico non è particolarmente diffusa, ciò ha portato al conseguente rialzo dei prezzi, anche a fronte dei maggiori costi di costruzione occorsi per le edificazioni avvenute dopo il 2010 (conformi alla la normativa antisismica aggiornata).

Per la specifica tipologia e fascia pertanto, la quotazione OMI indicata come valore massimo, rispecchia maggiormente il mercato degli immobili a destinazione produttiva costruiti negli ultimi 20 anni.

Lo specifico segmento di mercato, risulta attualmente scarsamente dinamico a causa dei trascorsi 2 anni di pandemia (2020-2021) che hanno provocato un forte rallentamento delle contrattazioni, ed alla sempre maggior difficoltà di investimento nel settore manifatturiero artigianale.

Tuttavia si rileva, per la zona di Cesenatico, una sostanziale tenuta delle quotazioni proposte in sede di vendita anche a fronte di maggiori tempi di attesa richiesti per la conclusione delle contrattazioni.

Le previsioni del nuovo strumento urbanistico, PUG recentemente approvato, limitano significativamente gli indici di edificabilità dei terreni, anche quelli a destinazione produttiva, pertanto le attuali dotazioni immobiliari che appartengono a comparti produttivi già esistenti, risulteranno nei prossimi anni, gli unici disponibili per l'utilizzo artigianale/commerciale/logistico.

#### Comparabile 1- annuncio immobiliare Web

	Tipologia	Capannone destinazione commerciale	a
	Superf. commerciale	Mq. 300,00	
	Prezzo richiesto	€ 249.000,00	
	Anno di costruzione	Presumibile 2005	
	Prezzo /mq. richiesto	<b>€/mq 830,00</b>	
	Stato manutentivo	Buono	
	localizzazione	Villamarina Monte 2	
		Localizzazione Subject	
	Localizzazione comparabile		



**Comparabile 2 – annuncio immobiliare Web**

	Tipologia	Capannone a destinazione commerciale
	Superf. commerciale	(Principale mq 1215 + Corte mq. 480) = mq. 1.263,00
	Prezzo richiesto	€ 1.000.000,00
	Anno di costruzione	2009
	Prezzo /mq. richiesto	<b>€/mq 792,00</b>
	Stato manutentivo	Buono
	localizzazione	Quartiere Santa Teresa/Madonnina

**Comparabile 3**

	Tipologia	Capannone a destinazione commerciale
	Superf. commerciale	(Principale mq 640 + Appartamento mq. 90) = 730,00mq.
	Prezzo richiesto	€ 700.000,00
	Anno di costruzione	Presumibile 2000
	Prezzo /mq. richiesto	<b>€/mq 959,00</b>
	Stato manutentivo	Buono
	Anno di costruzione	2000
	localizzazione	Entroterra, Loc. Bagnarola

prezzo normalizzato ai fini della comparazione, con decremento del - 5% per posizione meno appetibile e contigua rispetto alla rete viaria principale, vetustà -10%,  
€/mq.815,15

La media dei prezzi unitari riferita agli annunci reperiti risulta pari a €/mq. 812,38 alla quale si applica una decurtazione prudenziale del 10% in considerazione del margine di contrattazione, si ottiene un prezzo unitario di €/mq. 731,14 ~ €/mq. 730,00.

E' stato reperito un Atto di compravendita riferito ad immobile ubicato nello stesso comparto, a destinazione produttiva/commerciale, Cat D/8,

1) Atto di compravendita trascritto a Forlì  
Registro Particolare 15221 - Data di presentazione 17/11/2022  
Oggetto:

compravendita di porzione di fabbricato a destinazione commerciale su lotto pertinenziale (sala mostre + uffici) localizzazione: via dei Pascoli (medesimo comparto urbano del Soggetto)  
in categoria D/8, Piano T-1, rendita Catastale € 1.190,00 + € 1.300,00, trattasi di 2 distinte unità immobiliari compravendute contestualmente poiché collegate.

Ciascun piano ha una superficie commerciale di mq. 268 per un totale di mq. 536.

Area scoperta mq. 240

Superficie totale commerciale mq. 536 + area scoperta (sup conguagliata) 24 = complessivamente mq. 560,00

Anno di costruzione: 2004 (abitabilità 2008)

Classe energetica: C

Prezzo di compravendita: € 500.000,00

Prezzo unitario € /mq. € 892,00

Trattandosi di immobile con dotazione superiori a quelli oggetto di stima (presenza di sala mostre e uffici, ascensore interno, attualmente sede di attività di esposizione e commercializzazione finiture per edilizia) si applica, ai fini della comparazione, un decremento del 20% al valore unitario medio, e si ottiene il prezzo utilizzabile ai fini della comparazione:

€ /mq 713,00

### Riepilogo

Valore medio comparativo, dedotto da annunci immobiliari immobili analoghi, normalizzato per la comparazione	€/mq	730,00	
Valore medio atto di compravendita reperito, normalizzato per la comparazione	€/mq.	713,00	
Valore OMI (massimo) in considerazione della specifica localizzazione	€/mq	610,00	
<b>Valore medio</b>	€/mq.	684,33	<b>~ 680,00</b>

Si conferma il valore di mercato MEDIO di € 680,00/mq. per la specifica tipologia e zona.

### **LOTTO 2- Stima**

Comune di Cesenatico – Loc. Villa Marina Monte 3

Porzione di edificio a destinazione produttiva, distinto al fg. 38 part 1589 sub 2, allo stato di grezzo avanzato, da completare con pavimentazione industriale interna, scale di risalita ai locali soppalco, impianti, cancelli esterni di accesso carrabile alla proprietà.

### Contesto Urbano:

Il lotto edificato è collocato in comparto urbano a destinazione produttiva, che si attesta a margine della Strada Statale 16 Adriatica, nei pressi dello svincolo.

Il comparto è stato completamente attuato, sono presenti opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'edificato che si è quasi interamente sviluppato e si presenta ora occupato, in gran parte, da attività produttive, artigianali e commerciali.

### Criteri di calcolo della superficie commerciale per

<b>porzione di capannone industriale tipico, h ≥ ml. 8,00</b>
a) superficie principale La superficie si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
b) superficie dell'area scoperta esclusiva La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10%.
Superfici degli accessori diretti Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.



**Calcolo della superficie commerciale  
porzione di capannone industriale tipico, h ≥ ml. 8,00**

	mq.	coeff. di ragguaglio	sup commerciale
piano terra	1.296,00	100%	1.296,00
piano soppalco(accessori diretti)	403,00	50%	201,50
area scoperta pertinenziale	1.000,00	10%	100,00
<b>totale superficie</b>			<b>1.597,50</b>



Al valore MEDIO di mercato, per capannoni tipici nella stessa zona, dedotto come in Premessa, si applicano coefficienti di differenziazione che sono peculiari dell'unità immobiliare da stimare, così dedotti:

UBICAZIONE/vicinanza alle infrastrutture viarie principali	ottimale	1,10	1,10
	buona	1,05	
	normale	1,00	
	difficilmente raggiungibile/scomoda	0,95	
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI	ottimale	1,10	1,10
	buona	1,00	
	carente	0,90	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	1,05
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,90	
	Più di 40 anni	0,80	
LOCAZIONE	non locabile, allo stato	0,75	0,75
	locato	0,80	
	libero	1,00	
FUNZIONALITA' DISTRIBUTIVA	ottimale	1,10	
	buona	1,05	
	normale	1,00	1,00
	non funzionale	0,95	
CONDIZIONE DEGLI IMPIANTI	ottimali/nuove	1,05	
	ordinarie	1,00	
	obsolete/da rinnovare	0,90	
	assente	0,80	0,80
STATO D'USO/MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	1,00
	Mediocre/scadente	0,90	
SERVIZI IGIENICI	ottimali	1,10	
	sufficienti/ordinarie	1,00	
	Assenti/integralmente da realizzare	0,90	0,90
CARATTERISTICHE INFISSI/PREVALENTI	Termo-acustiche	1,03	1,03
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	
DOTAZIONE SUPERFICI AREA SCOPERTA	ottimale	1,10	1,10
	buona/normale	1,00	
	insufficiente/assente	0,90	
SISTEMAZIONE AREA SCOPERTA/PERCORRENZE/ACCESSI	funzionale/ottimale	1,10	1,10
	funzionale/buona	1,00	
	assente/non fruibile	0,90	
CLASSE ENERGETICA	da A2 ad A4	1,05	
	da A1 a B	1,00	
	da C a D	0,95	0,95
	da E a F	0,90	



Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)



G 0,85  
 Non classificabile  
 coeff. globale **0,81**

**\*Nota:** i coefficienti applicati tengono conto delle finiture e impianti necessari al completamento dell'edificio e al conseguimento della agibilità dell'immobile.

Si applica il coefficiente di differenziazione globale al valore "normale"  
 €/mq 680,00 x 0,81 = €/mq. 550,80

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

Valore dedotto da valore "normale" con applicazione di coefficienti di differenziazione	€/mq.	550,80
---	-------	--------

Da ciò deriva la deduzione del valore di mercato medio, da attribuire al bene  
 mq 1.597,50 x €/mq 550,80 = € 879.903,00

**Ai fini della vendita forzata** del Bene, il prezzo è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi,

Pertanto il valore MEDIO stimato ai fini della vendita, risulta pari a  
 € 879.903,00- 10%= € 791.913,00 ~  
**€ 792.000,00**  
(euro settecentonovantaduemila/00)

### **LOTTO 3 - Stima**

Comune di Cesenatico – Loc. Villa Marina Monte 3

Porzione di edificio a destinazione produttiva, distinto al fg. 38 part 1455 sub 2, attualmente locato fino al 08/2023.

#### **Contesto Urbano:**

Il lotto edificato è collocato in comparto urbano a destinazione produttiva, posto a margine della Strada Statale 16 Adriatica, nei pressi dello svincolo.

Il comparto è stato completamente attuato, sono presenti opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'edificato che si è quasi interamente sviluppato e si presenta ora occupato, in gran parte, da attività produttive, artigianali e commerciali.

#### **Calcolo della superficie commerciale**

##### **porzione di capannone industriale tipico, h ≥ ml. 8,00**

	mq.	coeff. di ragguaglio	sup commerciale
piano terra	312,00	100%	312,00
piano soppalco (accessori diretti uffici e servizi)	86,00	70%	60,20
area scoperta pertinenziale	260,00	10%	26,00
totale superficie			<b>398,20</b>

Al valore MEDIO di mercato, per capannoni tipici nella stessa zona, dedotto come in Premessa, si applicano coefficienti di differenziazione che sono peculiari della unità immobiliare da stimare, così dedotti:

UBICAZIONE/vicinanza alle infrastrutture viarie principali	ottimale	1,10	<input type="text" value="1,10"/>
	buona	1,05	
	normale	1,00	
	difficilmente raggiungibile/scomoda	0,95	
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI	ottimale	1,10	<input type="text"/>

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

	buona	1,00	1,00
	carente	0,90	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	1,00
	Da 20 a 40 anni	0,90	
	Più di 40 anni	0,80	
LOCAZIONE	non locabile, allo stato	0,75	
	locato	0,80	
	Libero (*dal 08/2023)	1,00	1,00
FUNZIONALITA' DISTRIBUTIVA	ottimale	1,10	
	buona	1,05	
	normale	1,00	1,00
	non funzionale	0,95	
CONDIZIONE DEGLI IMPIANTI	ottimali/nuove	1,05	
	ordinarie	1,00	1,00
	obsolete/da rinnovare	0,90	
	assente	0,80	
STATO D'USO/MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	1,00
	Mediocre/scadente	0,90	
SERVIZI IGIENICI	ottimali	1,10	
	sufficienti/ordinarie	1,00	1,00
	Assenti/integralmente da realizzare	0,90	
CARATTERISTICHE INFISSI/PREVALENTI	Termo-acustiche	1,03	1,03
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	
DOTAZIONE SUPERFICI AREA SCOPERTA	ottimale	1,10	
	buona/normale	1,00	1,00
	insufficiente/assente	0,90	
SISTEMAZIONE AREA SCOPERTA/PERCORRENZE INTERNE/ACCESSI	funzionale/ottimale	1,10	
	funzionale/buona	1,00	1,00
	assente/non fruibile	0,90	
CLASSE ENERGETICA	da A2 ad A4	1,05	
	da A1 a B	1,00	
	da C a D	0,95	0,95
	da E a F	0,90	
	G	0,85	
	Non classificabile		
	coeff. globale		1,08



Si applica il coefficiente di differenziazione globale al valore “normale”  
 €/mq 680 x 1,08 = €/mq. 734,40~734,00

Valore dedotto da valore “normale” con applicazione di coefficienti di differenziazione	€/mq.	734,00
---	-------	--------

Da ciò deriva la deduzione del valore di mercato medio, da attribuire al bene  
 mq 398,20 x €/mq 734,00 = € 292.278,80

**Ai fini della vendita forzata** del Bene, il prezzo è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi,

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

$$€ 292.278,80 - 10\% = € 263.050,92$$

Da cui dedurre i costi per l'ottenimento della agibilità, stimati al punto 14 in € 2.000,00.

Pertanto il valore di vendita è stimato in € 261.050,92~

**€ 261.000,00**

**(euro duecentosessantunomila/00)**



Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)





**LOTTO 4 – Stima**

Comune di Cesenatico – Loc. Villa Marina Monte 3

Porzione di edificio a destinazione produttiva, distinto al fg. 38 part 1455 sub 14, attualmente locato fino al 02/2024.

**Contesto Urbano:**

Il lotto edificato è collocato in comparto urbano a destinazione produttiva, collocato a margine della Strada Statale 16 Adriatica, nei pressi dello svincolo.

Il comparto è stato completamente attuato, sono presenti opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'edificato che si è quasi interamente sviluppato e si presenta ora occupato, in gran parte, da attività produttive, artigianali e commerciali.

**Calcolo della superficie commerciale  
porzione di capannone industriale tipico, h ≥ ml. 8,00**

	mq.	coeff. di ragguglio	sup commerciale
piano terra	284,00	100%	284,00
piano soppalco(accessori diretti)	73,00	50%	36,50
area scoperta pertinenziale comune a 3 U.I.	905,00	2%	18,10
totale superficie			<b>338,60</b>

Al valore MEDIO di mercato, per capannoni tipici nella stessa zona, dedotto come in Premessa, si applicano coefficienti di differenziazione che sono peculiari della unità immobiliare da stimare, così dedotti:

UBICAZIONE/vicinanza alle infrastrutture viarie principali	ottimale	1,10	1,10
	buona	1,05	
	normale	1,00	
	difficilmente raggiungibile/scomoda	0,95	
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI	ottimale	1,10	
	buona	1,00	1,00
	carente	0,90	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	1,00
	Da 20 a 40 anni	0,90	
	Più di 40 anni	0,80	
LOCAZIONE	non locabile, allo stato	0,75	
	locato	0,80	
	Libero (*dal 25/02/2024)	1,00	1,00
FUNZIONALITA' DISTRIBUTIVA	ottimale	1,10	
	buona	1,05	
	normale	1,00	1,00
	non funzionale	0,95	
CONDIZIONE DEGLI IMPIANTI	ottimali/nuove	1,05	
	ordinarie	1,00	
	obsolete/da rinnovare	0,90	
	assente	0,80	0,80
STATO D'USO/MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	1,00
	Mediocre/scadente	0,90	
SERVIZI IGIENICI	ottimali	1,10	
	sufficienti/ordinarie	1,00	
	Assenti/integralmente da realizzare	0,90	0,90
CARATTERISTICHE INFISSI/PREVALENTI	Termo-acustiche	1,03	1,03
	Doppi vetri	1,00	

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

	Vetro singolo	0,98
DOTAZIONE SUPERFICIA AREA SCOPERTA	ottimale	1,10
	buona/normale	1,00 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">1,00</span>
	insufficiente/assente	0,90
SISTEMAZIONE AREA SCOPERTA/PERCORRENZE INTERNE/ACCESSI	funzionale/ottimale	1,10
	funzionale/buona	1,00 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">1,00</span>
	assente/non fruibile	0,90
	da A2 ad A4	1,05
CLASSE ENERGETICA	da A1 a B	1,00
	da C a D	0,95 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">0,95</span>
	da E a F	0,90
	G	0,85
	Non classificabile	
	coeff.globale	<span style="background-color: yellow;">0,77</span>



Si applica il coefficiente di differenziazione globale al valore “normale”

€/mq 680 x 0,78 = €/mq. 530,40

Valore dedotto da valore “normale” con applicazione di coefficienti di differenziazione	€/mq.	523,60
---	-------	--------

Da ciò deriva la deduzione del valore di mercato medio, da attribuire al bene  
mq 338,60 x €/mq 523,60= € 177.290,96

**Ai fini della vendita forzata** del Bene, il prezzo è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l’assenza di garanzia per vizi,

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

€ 177.290,96 - 10%= € 159.561,86

Da cui dedurre i costi per il completamento, l’ottenimento della agibilità ed accatastamento, stimati al punto 14 in € 12.00,00.

Pertanto il valore di vendita è stimato in € 147.561,86 ~

**€ 148.000,00**

(euro centoquarantottomila/00)

**LOTTO 5 – Stima**

Comune di Cesenatico – Loc. Villa Marina Monte 3

Porzione di edificio a destinazione produttiva, distinto al fg. 38 part 1455 sub 15, allo stato libero.

**Contesto Urbano:**

Il lotto edificato è collocato in comparto urbano a destinazione produttiva, collocato a margine della Strada Statale 16 Adriatica, nei pressi dello svincolo.

Il comparto è stato completamente attuato, sono presenti opere di urbanizzazione primaria a servizio dell’edificato che si è quasi interamente sviluppato e si presenta ora occupato, in gran parte, da attività produttive, artigianali e commerciali.

**Calcolo della superficie commerciale  
porzione di capannone industriale tipico, h ≥ ml. 8,00**

	mq.	coeff. di ragguglio	sup commerciale
piano terra	601,00	100%	601,00
piano soppalco(accessori indiretti) (*)	167,00	30%	50,10

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)



area scoperta pertinenziale comune a 3 U.I.	905,00	4%	36,20
area scoperta ad uso esclusivo	155,00	10%	15,50
totale superficie			<b>702,80</b>

(\*) è stato stimato il piano soppalco, pur non essendo attualmente raggiungibile con scala fissa, perché costituisce possibile superficie utilizzabile con inserimento di scala fissa in ferro previa presentazione di pratica edilizia. Da progetto strutturale il solaio del soppalco è progettato per l'utilizzo come locale accessorio.

Al valore MEDIO di mercato, per capannoni tipici nella stessa zona, dedotto come in Premessa, si applicano coefficienti di differenziazione che sono peculiari della unità immobiliare da stimare, così dedotti:

UBICAZIONE/vicinanza alle infrastrutture viarie principali	ottimale	1,10	1,10
	buona	1,05	
	normale	1,00	
	difficilmente raggiungibile/scomoda	0,95	
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI	ottimale	1,10	
	buona	1,00	1,00
	carente	0,90	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	1,00
	Da 20 a 40 anni	0,90	
	Più di 40 anni	0,80	
LOCAZIONE	non locabile, allo stato	0,75	
	locato	0,80	
	libero	1,00	1,00
FUNZIONALITA' DISTRIBUTIVA	ottimale	1,10	
	buona	1,05	
	normale	1,00	1,00
	non funzionale	0,95	
CONDIZIONE DEGLI IMPIANTI	ottimali/nuove	1,05	
	ordinarie	1,00	1,00
	obsolete/da rinnovare	0,90	
	assente	0,80	
STATO D'USO/MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	1,00
	Mediocre/scadente	0,90	
SERVIZI IGIENICI	ottimali	1,10	
	sufficienti/ordinarie	1,00	1,00
	Assenti/integralmente da realizzare	0,90	
CARATTERISTICHE INFISSI/PREVALENTI	Termo-acustiche	1,03	1,03
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	
DOTAZIONE SUPERFICI AREA SCOPERTA	ottimale	1,10	
	buona/normale	1,00	1,00
	insufficiente/assente	0,90	
SISTEMAZIONE AREA SCOPERTA/PERCORRENZE INTERNE/ACCESSI	funzionale/ottimale	1,10	
	funzionale/buona	1,00	1,00
	assente/non fruibile	0,90	
CLASSE ENERGETICA	da A2 ad A4	1,05	
	da A1 a B	1,00	
	da C a D	0,95	0,95
	da E a F	0,90	
	G	0,85	
	Non classificabile		



coeff.globale **1,08**

Si applica il coefficiente di differenziazione globale al valore “normale”  
€/mq 680,00 x 1,08 = €/mq. 734,40

Valore dedotto da valore “normale” con applicazione di coefficienti di differenziazione	€/mq.	734,40
---	-------	--------

Da ciò deriva la deduzione del valore di mercato medio, da attribuire al bene  
mq. 702,80 x €/mq 734,40 = € 516.136,32

**Ai fini della vendita forzata** del Bene, il prezzo è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi,

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

 € 516.136,3 - 10% = € 464.522,69 ~  
**€ 465.000,00**  
(euro quattrocentsessantacinquemila/00)







Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)



**LOTTO 6 – Stima**

Comune di Cesenatico – Loc. Villamarina

Abitazione, porzione di edificio residenziale plurifamiliare, distinto al fg. 39 part 567 sub 1, allo stato libero/non occupato.

**Contesto Urbano:**

Il lotto edificato è collocato in loc. Villamarina, in zona turistica a circa 500 metri di distanza dagli stabilimenti balneari.

Criteri di calcolo della superficie commerciale per abitazione – porzione di edificio plurifamiliare

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

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

	superficie principale mq.	coeff. di ragguaglio	sup commerciale
piano terra	31,85	100%	31,85
balcone	7,48	30%	2,24
area scoperta pertinenziale comune a 3 U.I.		2%	0,00
<b>totale superficie</b>			<b>34,09</b>

**Metodo di Stima.**

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

E’ stata inoltre svolta ricerca, al fine di reperire recenti atti di acquisto di immobili simili da considerarsi attendibili e Comparabili.

Lo scrivente ritiene che l’abitazione oggetto d’indagine, sia assimilabile ad “abitazioni di tipo civile”, per caratteristiche di finitura e contesto abitativo/urbano.



**Valori Osservatorio Mercato Immobiliare - Fonte: Agenzia Entrate**

**genzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**  
Provincia: FORLÌ  
Comune: CESENATICO

Fascia/zona: Periferica/ZONA COSTIERA DI LEVANTE FRA VIALE ZARA E VIALE DELLE NAZIONI, VALVERDE, VILLAMARINA  
Codice zona: D3  
Microzona: 2  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2450	2800	L	10,2	11,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1950	2400	L	8,1	9,8	L
Box	Normale	1500	1800	L	6,2	7,8	L
Ville e Villini	Normale	2400	2900	L	10	12,1	L

- Valori reperiti presso la Banca Dati dell’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Comune di Cesenatico, aggiornata al 2° semestre 2022, indicano valori unitari che vanno da un minimo di €/mq 2.450,00 ad un massimo di €/mq 2.800,00, Valore Medio €/mq 2.625,00.

Al fine di verificare la correttezza del valore unitario, sono stati reperiti n. 2 atti di compravendita riferiti ad immobili a destinazione abitativa analoghi, localizzati nello stesso edificio dell’immobile da stimare, recentemente compravenduti (ultimi 3 anni).

**Comparabile 1**

1) Immobile ad uso abitazione in edificio condominiale

Rendita: Euro 247,90  
Categoria A/3), Classe 4, Consistenza 3 vani  
Foglio 39 Particella 567, Piano T

Posto auto in corte comune

Localizzazione: medesimo edificio condominiale  
Piano T

Anno di costruzione da 1971-abitabilità 1994

Dati di superficie equivalente Totale: 34,00 mq

Atto di compravendita del **09/07/2020**  
– Trascritto a Forlì al Registro Particolare 6738/2020 in data 20/07/2020

Classe energetica: “G” (APE del 2016)

Prezzo dichiarato: € 85.000,00

Prezzo unitario: ~ €/mq **2.500,00**

Localizzazione immobile da stimare ★  
Localizzazione comparabile ●



**Comparabile 2**

	<p>1) Immobile ad uso abitazione in edificio condominiale</p> <p>Rendita: Euro 216,91                  Categoria A/3), Classe 3, Consistenza 3 vani                  Foglio 39 Particella 567, Piano 1°                  Posto auto in corte comune</p> <p>Localizzazione: medesimo edificio condominiale                  Piano 1</p> <p>Anno di costruzione da 1971-abitabilità 1994</p> <p>Dati di superficie equivalente Totale: 34,00 mq</p> <p>Atto di compravendita del <b>21/11/2022</b>                  – Trascritto a Forlì al Registro Particolare 16742/2022 in data 16/12/2022.</p> <p>Classe energetica: “D” (APE del 2016)</p> <p>Prezzo dichiarato: € 115.000,00</p> <p>Prezzo unitario: ~ <b>€/mq 3.382,00</b></p>
<p>Localizzazione immobile da stimare ★</p> <p>Localizzazione comparabile ●</p>	

Media valori derivanti da recenti atti di compravendita per immobili analoghi collocati nel medesimo edificio:€/mq. 2.941,00

Da schede di Agenzia /annunci web presso le locali Agenzie Immobiliari si riscontrano i seguenti prezzi:

<p>Bilocale loc Valverde/Villamarina</p>	<p>2) Immobile ad uso abitazione in edificio condominiale</p> <p>Localizzazione: Valverde                  Piano Terra, Cortile privato</p> <p>Anno di costruzione non specificato</p> <p>Dati di superficie equivalente Totale: 50,00</p> <p>Classe energetica:</p> <p>prezzo richiesto: € 180.000,00</p> <p>Prezzo unitario: ~ <b>€/mq 3.600,00</b></p>
<p>Bilocale loc Valverde/Villamarina</p>	<p>3) Immobile ad uso abitazione in edificio condominiale</p> <p>Localizzazione: Valverde</p> <p>Piano secondo</p> <p>Anno di costruzione 1970</p> <p>Dati di superficie equivalente Totale 29,00</p> <p>Classe energetica: non certificata</p> <p>prezzo richiesto: € 104.000,00</p> <p>Prezzo unitario: ~ <b>€/mq 3.586,20</b></p>



Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)



Bilocale loc Valverde	4) Immobile ad uso abitazione in edificio condominiale
	Localizzazione: Valverde
	Piano Terra, distanza mt 300 dal mare
	Anno di costruzione 1970-da ristrutturare
	Dati di superficie equivalente Totale 29,00mq. Classe energetica: G
	prezzo richiesto: € 120.000,00
Prezzo unitario: ~ €/mq <b>4.137,00</b>	

Media prezzi unitari dedotti da annunci web per immobili di tipologia analoga e medesima zona: €/mq.3.598,00 al quale si applica una prudenziale decurtazione del 10% in considerazione del margine di contrattazione; il prezzo medio dedotto risulta: €/mq 3.397,00

Riepilogo quotazioni medie €/mq

Prezzi dedotti da recenti atti di compravendita	€/mq 2.941,00
Prezzi dedotti da annunci immobiliari, normalizzati	€/mq. 3.397,00
<b>MEDIA - Prezzo Medio Unitario assunto per la Stima</b>	<b>€/mq. 3.169,00</b>

Da ciò deriva la deduzione del valore di mercato medio, da attribuire al bene  
mq 34,09 x €/mq 3.169,00= € 108.031,21

**Ai fini della vendita forzata** del Bene, il prezzo è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi,

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

€ 108.031,21 - 10%= € 97.228,08 ~  
**€ 97.000,00**  
(euro novantasettemila/00).

**LOTTO 7 - Stima**

Comune di Cesena – Loc. Gattolino (zona periferica).

Autorimessa al piano interrato, superficie mq. 23- Porzione di edificio residenziale plurifamiliare, distinto al fg. 86, part.670, sub 22, allo stato: libero/non occupata.

**Contesto Urbano:**

Il lotto edificato è collocato nel centro urbano della Località Gattolino, periferica rispetto al centro di Cesena.

L'immobile è parte di complesso residenziale, composto da più edifici che condividono rampe di accesso e parti comuni al piano interrato.

L'interno del locale necessita di opere di risanamento degli intonaci.

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

	superficie principale mq.
piano interrato	23,00



**Valori Osservatorio Mercato Immobiliare - Fonte: Agenzia Entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**  
 Provincia: FORLÌ  
 Comune: CESENA  
 Fascia/zona: Suburbana/SANT'ANDREA IN BAGNOLO, S. MARTINO IN FIUME, BAGNILE, RONTA, S. GIORGIO, LA PIOPPA, CALABRINA, GATTOLINO, MACERONE, CAPANNA  
 Codice zona: E3  
 Microzona: 3  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	1650	L	4,5	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1400	L	3,8	4,6	L
Box	Normale	770	950	L	2,9	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1400	1650	L	4,7	5,5	L

CESENA (FO) Zona: E3 Semestre: 2022

- Valori reperiti presso la Banca Dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Comune di Cesena, aggiornata al 2° semestre 2022, indicano valori unitari che vanno da un minimo di €/mq 770,00 ad un massimo di €/mq 950,00, Valore Medio €/mq 860,00.

Da informazioni reperite presso le locali Agenzie immobiliari si perviene ad un prezzo medio di €/mq. 800,00, attribuibile ad immobili a destinazione autorimessa, per la specifica zona.

Si deduce il valore di mercato medio, da attribuire al Bene  
 $\text{mq } 23,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€}18.400,00$

**Ai fini della vendita forzata** del Bene, il prezzo è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi,

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

$$\text{€}18.400,00 - 10\% = \text{€ } 16.560,00$$

Dal prezzo medio sopra esposto sono da dedurre i costi di ripristino per i necessari risanamenti, la cui incidenza è stimabile in € 3.000,00.

Pertanto il valore stimato risulta pari a  
**€ 13.560,00**  
 (euro tredicimilacinquecentosessanta/00).

**LOTTO 8 - Stima**

Comune di Cesena – Loc. Gattolino (zona periferica).

Autorimessa al piano interrato, superficie mq. 15- Porzione di edificio residenziale plurifamiliare, distinto al fg. 86, part.670, sub 33, allo stato: libero/non occupata.

**Contesto Urbano:**

Il lotto edificato è collocato nel centro urbano della Località Gattolino, periferica rispetto al centro di Cesena.

L'immobile è parte di complesso residenziale, composto da più edifici che condividono rampe di accesso e parti comuni al piano interrato.

L'interno del locale necessita di opere di risanamento degli intonaci.



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

	superficie principale mq.
piano interrato	15,00

Da informazioni reperite presso le locali Agenzie immobiliari si perviene ad un prezzo medio di €/mq. 800,00, attribuibile ad immobili a destinazione autorimessa, per la specifica zona.

Si deduce il valore di mercato medio, da attribuire al Bene  
 $\text{mq } 15,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€}12.000,00$

**Ai fini della vendita forzata** del Bene, il prezzo è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi,

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

$\text{€}12.000,00 - 10\% = \text{€ } 10.800,00$

Dal prezzo medio sopra esposto sono da dedurre i costi di ripristino per i necessari risanamenti, la cui incidenza è stimabile in € 3.000,00.

Pertanto il valore stimato risulta pari a

**€ 7.800,00**

(euro settemilaottocento/00).

**RIEPILOGO STIMA LOTTI – VALORI DI STIMA E VALORI DI VENDITA**

	Valori di stima	Valori ai fini della vendita decurtati forfetariamente e netti dai costi a carico
<b>LOTTO 1</b>	418.320,00	376.000,00
<b>LOTTO 2</b>	879.903,00	792.000,00
<b>LOTTO 3</b>	292.278,00	261.000,00
<b>LOTTO 4</b>	177.290,00	148.000,00
<b>LOTTO 5</b>	516.136,00	465.000,00
<b>LOTTO 6</b>	108.031,00	97.00,00
<b>LOTTO 7</b>	16.560,00	13.560,00
<b>LOTTO 8</b>	10.800,00	7.800,00

**21.**

**LOTTO 1-2-3-4-5-6-7-8**

E' stata pignorata la proprietà per l'intero.

**22.**

**LOTTO 1**

Terreno edificabile, collocato in comparto produttivo, loc. VillaMarina Monte 3 – Cesenatico (FC)

**Superficie**

Mq. 4648

**Destinazione urbanistica**

Lotto edificabile a destinazione produttiva

Q9 – tessuti produttivi

**LOTTO 2**

Porzione di fabbricato a destinazione produttiva dotato di area pertinenziale scoperta ad uso esclusivo, collocato in comparto produttivo, loc. VillaMarina Monte 3 – Cesenatico (FC)

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

**Superficie commerciale:**

Capannone, accessori diretti e area scoperta pertinenziale, mqe 1.597,50.

**Destinazione urbanistica**

Q9 – Tessuti produttivi

**Epoca di costruzione:**

Inizio costruzione anno 2011, ultima variante anno 2013.

**Stato di manutenzione**

Normale

**Valore locativo**

Allo stato attuale, l'immobile, essendo privo del certificato di agibilità, non è locabile per uso produttivo/artigianale/commerciale.

**LOTTO 3**

Porzione di fabbricato a destinazione produttiva dotato di area pertinenziale scoperta ad uso esclusivo, collocato in comparto produttivo, loc. VillaMarina Monte 3 – Cesenatico (FC)

**Superficie commerciale:**

Capannone,accessori diretti e area scoperta pertinenziale, mqe 398,00

**Destinazione urbanistica**

Q9 – Tessuti produttivi

**Epoca di costruzione:**

Inizio costruzione anno 2011, ultima variante anno 2015, abitabilità richiesta nel 2019 ma non conseguita.

**Stato di manutenzione**

Normale

**Valore locativo**

Allo stato attuale, l'immobile, essendo privo del certificato di agibilità, non sarebbe locabile per uso produttivo/artigianale/commerciale.

**LOTTO 4**

Porzione di fabbricato a destinazione produttiva dotato di area pertinenziale scoperta in comune, collocato in comparto produttivo, loc. VillaMarina Monte 3 – Cesenatico (FC)

**Superficie commerciale:**

Capannone, accessori diretti e area scoperta pertinenziale, mqe 338,00

**Destinazione urbanistica**

Q9 – Tessuti produttivi

**Epoca di costruzione:**

Inizio costruzione anno 2011-2009, ultima pratica edilizia: anno 2012..

**Stato di manutenzione**

Normale

**Valore locativo**

Allo stato attuale, l'immobile, essendo privo del certificato di agibilità, non è locabile per uso produttivo/artigianale/commerciale.

### **LOTTO 5**

Porzione di fabbricato a destinazione produttiva dotato di area pertinenziale scoperta in comune, oltre ad area scoperta ad uso esclusivo, collocato in comparto produttivo, loc. VillaMarina Monte 3 – Cesenatico (FC)

#### **Superficie commerciale:**

Capannone, accessori diretti e area scoperta pertinenziale, mqe 703,00

#### **Destinazione urbanistica**

Q9 – Tessuti produttivi

#### **Epoca di costruzione:**

Inizio costruzione anno 2003-2009, agibilità conseguita nell'anno 2021.

#### **Stato di manutenzione**

Normale

#### **Valore locativo**

Valore locativo stimato: € 18.000,00/anno.



### **LOTTO 6**

Abitazione al piano terra, porzione di fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale, collocato in loc. Villa Marina.

#### **Superficie commerciale:**

mqe 34,00

#### **Destinazione urbanistica**

Q.4 Tessuti turistico-residenziali

#### **Epoca di costruzione:**

Inizio costruzione anno 1971, provvisto di regolare abitabilità.

#### **Stato di manutenzione**

Normale

#### **Valore locativo**

Valore locativo medio annuo stimato: € 6.000,00.



### **LOTTO 7**

Autorimessa al piano interrato, porzione di fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale, collocato in loc. Gattolino - frazione di Cesena.

#### **Superficie dei lordo dei muri**

mq 23,00

#### **Destinazione urbanistica**

Tessuti Urbani a prevalente funzione abitativa, a bassa densità.

#### **Epoca di costruzione:**

Inizio costruzione anno 1997, provvisto di regolare agibilità.

#### **Stato di manutenzione**

Necessita di manutenzione straordinaria.



Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)





**Valore locativo**

Valore locativo medio annuo stimato: € 1.000,00.

**LOTTO 8**

Autorimessa al piano interrato, porzione di fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale, collocato in loc.Gattolino - frazione di Cesena.

**Superficie al lordo dei muri:**

mq 15,00

**Destinazione urbanistica**

Tessuti Urbani a prevalente funzione abitativa, a bassa densità.

**Epoca di costruzione:**

Inizio costruzione anno 1997,provvisto di regolare agibilità.

**Stato di manutenzione**

Necessita di manutenzione straordinaria.

**Valore locativo**

Valore locativo medio annuo stimato: € 600,00

**23.**

Si individuano n. 8 LOTTI di vendita, descritti al punto 2 della presente Relazione.

**24.**

Il Soggetto esecutato, come risultante agli Atti, è identificato fiscalmente come segue:  
**XXXXXXXX - S.R.L. (CF XXXXXXXXXXXXX)**

**25.**

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

**26.**

**LOTTI 1,2,5,6,7,8.**

Gli immobili sono, allo stato, liberi.

**LOTTI 3-4**

Gli immobili sono attualmente occupati (contratti di locazione in **allegato 6**), si rimanda al punto 7 della presente Relazione.

**27.**

**LOTTI 1, 2, 3, 4,5,7,8.**

Non emergono domande Giudiziali trascritte.

**LOTTO 6**

E' stato depositato agli Atti della presente procedura esecutiva (R.G. 215/2020) l'Atto di Intervento, da parte del Condominio "Villa Lucia e Villa Tonina", per un credito di Euro 6.924,56.

**28.**

**LOTTI 1, 2, 3, 4-5-6-7-8**

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



**29.**

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

**30.**

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

**31.**

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

**32.**

Si provvede ad allegare il C.D.U. per il LOTTO 1 (terreni).

Cesena lì , 11/05/2023

E.S.  
Geom. Lorenzo Onofri

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

