TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare N. 120/2024 – N. 152/2024 – N. 126/2025

promossa da

XXX XXXX

contro

XXXXXXXXXXX

*****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO



Lotto 1



Lotto 2



Lotto 3



Lotto 4



Lotto 5



Lotto 6



Lotto 7



Lotto 8

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

CUSTODE GIUDIZIARIO

IVG S.R.L.

CTU STIMATORE

DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI

C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406

mail enricarossiarchitetto@gmail.com - PEC enrica.rossi@archiworldpec.it

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

SOMMARIO

00) RIUNIONE 3 PROCEDURE E.I. N°120/2024, 152/2024 e 126/2025	pag.6
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.7
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA	pag.7
COMPENDIO A – via C. Battisti e via Mura F. Comandini CESENA	
COMPENDIO B – via Ascari e via Ferrari CESENA	
A.02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	**p**ag.7
B.02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	**p**ag.15
A.02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.20
A.02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.21
B.02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.22
B.02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.23
A.02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CON RILIEVO FOTOGRAFICO	pag.24
A.**02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA**	pag.43
B.02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CON RILIEVO FOTOGRAFICO	pag.46
B.**02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA**	pag.63
03) VERIFICHE PROPRIETA'	pag.73
COMPENDIO A – via C. Battisti e via Mura F. Comandini CESENA	
A.03.01) PROPRIETA'	pag.67
A.**03.02) TITOLO DI PROVENIENZA**	pag.67
A.**03.03) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO**	pag.67
COMPENDIO B – via Ascari e via Ferrari CESENA	
B.03.01) PROPRIETA'	pag.68
B.**03.02) TITOLO DI PROVENIENZA**	pag.68
B.**03.03) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO**	pag.68
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.69
COMPENDIO A e B	pag.69
05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.72
COMPENDIO A e B	pag.72
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.78
COMPENDIO A e B	pag.78

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.78
COMPENDIO A e B	pag.78
08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.81
COMPENDIO A – via C. Battisti e via Mura F. Comandini CESENA	
A.08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENINEZA DEL BENE	pag.81
A.08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.82
COMPENDIO B – via Ascari e via Ferrari CESENA	
B.08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENINEZA DEL BENE	pag.83
B.08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.83
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	pag.84
COMPENDIO A e B	pag.84
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag.84
COMPENDIO A e B	pag.84
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag.85
COMPENDIO A – via C. Battisti e via Mura F. Comandini CESENA	pag.85
COMPENDIO B – via Ascari e via Ferrari CESENA	pag.86
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.86
COMPENDIO A – via C. Battisti e via Mura F. Comandini CESENA	
A.13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.86
A.13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.88
A.13.03) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.88
COMPENDIO B – via Ascari e via Ferrari CESENA	
B.13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.90
B.13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.91
B.13.03) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.92
14) OPERE ABUSIVE	pag.93
COMPENDIO A – via C. Battisti e via Mura F. Comandini CESENA	pag.94
COMPENDIO B – via Ascari e via Ferrari CESENA	pag.94
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.95
COMPENDIO A e B	pag.95

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.95
COMPENDIO A – via C. Battisti e via Mura F. Comandini CESENA	pag.95
COMPENDIO B – via Ascari e via Ferrari CESENA	pag.96
18) ACCATASTAMENTI	pag.97
COMPENDIO A e B	pag.97
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag.98
COMPENDIO A e B	pag.98
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	pag.98
COMPENDIO A – via C. Battisti e via Mura F. Comandini CESENA	
A.20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.98
A.20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.100
A.20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.102
A.20.04) VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI	pag.103
A.20.05) VALORE DI STIMA FINALE (compendio A)	**pag.104**
COMPENDIO B – via Ascari e via Ferrari CESENA	
B.20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.105
B.20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.106
B.20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE pag.108	
B.20.04) VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI	pag.109
B.20.05) VALORE DI STIMA FINALE (compendio B)	**pag.111**
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.111
COMPENDIO A e B	pag.111
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA E VALORE LOCATIVO	pag.112
COMPENDIO A – via C. Battisti e via Mura F. Comandini CESENA	pag.112
COMPENDIO B – via Ascari e via Ferrari CESENA	pag.113
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.114
COMPENDIO A – via C. Battisti e via Mura F. Comandini CESENA	pag.114
COMPENDIO B – via Ascari e via Ferrari CESENA	pag.116
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.117

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

COMPENDIO A e B	pag.117
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.117
COMPENDIO A e B	pag.117
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.117
COMPENDIO A e B	pag.117
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.118
COMPENDIO A e B	pag.118
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.118
COMPENDIO A e B	pag.118
29) ISTANZE DI PROROGA	pag.118
COMPENDIO A e B	pag.118
30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"	pag.119
COMPENDIO A e B	pag.119
31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.119
COMPENDIO A e B	pag.119

ELENCO ALLEGATI COMPENDIO A e B pag.121

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con studio professionale in Cesena, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 19.03.2025 e 20.11.2025 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 21.03.2025 e 24.11.2025, visti i quesiti a cui il CTU Stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e i diversi sopraluoghi in loco in parte insieme al custode giudiziario IVG s.r.l. nelle diverse date (12.05.2025, 16.05.2025, 30.05.2025, 09.06.2025, 05.08.2025 e 09.01.2026), descrive quanto segue:

00) RIUNIONE 3 PROCEDURE N°120/2024, N°152/2024 e N°126/2025

La presente procedura espropriativa deriva dalla riunione di 3 differenti procedure che complessivamente interessano la piena e intera proprietà di 2 compendi immobiliari intestati alla società XXXXXXXXXXX S.R.L. rispettivamente situati a Cesena (FC), il primo fra le vie Cesare Battisti, via Mura Federico Comandini e Cesuola tombinato e il secondo fra la via Ascari e via Ferrari.
I due compendi pignorati sono di epoche differenti e si trovano in contesti differenti della città sia da un punto di vista geografico, che storico ed urbanistico.
La riunione delle procedure si è resa necessaria per poter pignorare tutti gli immobili esistenti in entrambi i compendi di proprietà della società XXXXXXXXXXX s.r.l.
Gli immobili pignorati nelle tre diverse procedure sono:

1. **E.I. 120/2024** - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – PIGNORAMENTO IMMOBILI
Repertorio n. 2194 del 17.06.2024 trascritto il 26.07.2024 (reg. gen. 13435 – reg. part. 9712)
Compendio A – Foglio 124 Part. 560 sub 18 (cat. C/1), sub 21 (cat. D/7), sub 22 (cat. A/3), sub 24 (corte) e sub 24 (ente urbano).

2. **E.I. 152/2024** - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – PIGNORAMENTO IMMOBILI
Repertorio n. 2904 del 27.08.2024 trascritto il 30.09.2024 (reg. gen. 16506 – reg. part. 11871)
Compendio A – Foglio 124 Part. 560 sub 28 (cat. C/6), sub 29 (cat. C/6), sub 31 (cat. C/6), sub 25 (cat. C/6), sub 26 (cat. C/6), sub 27 (cat. C/6) e sub 30 (cat. C/6) – Foglio 124 Part. 1761 (area urbana).
Compendio B – Foglio 97 Part. 710 sub 19 (cat. D/7), sub 20 (cat. D/7), sub 3 (cat. D/8), sub 16 (cat. D/8), sub 18 (cat. D/7), sub 23 (cat. D/8) e sub 24 (cat. D/8).

3. **E.I. 126/2025** - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – PIGNORAMENTO IMMOBILI
Repertorio n. 3204 del 22.08.2025 trascritto il 13.10.2025 (reg. gen. 18185 – reg. part. 12994)
Compendio B – Foglio 97 Part. 710 sub 4 (cat. C/1) e sub 11 (cat. D/7).

*****

Complessivamente le tre procedure elencate identificano tutti gli immobili esistenti in proprietà alla società XXXXXXXXXXX s.r.l. nei due compendi pignorati.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3
COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7, 8

La società debitrice è stata avvista tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata alla stessa presso la sede legale in data 05 aprile 2025, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo per entrambi i compendi, previo accordo con il custode giudiziario IVG s.r.l.
La spedizione della raccomandata ha avuto esito positivo e alla data ed ora indicati nella comunicazione del CTU Stimatore è stato possibile eseguire il primo sopralluogo e poi quelli successivi.

I sopraluoghi effettuati sono:

COMPENDIO A - 12.05.2025 (ore 9,30), 16.05.2025 (ore 9,00) e 30.05.2025 (ore 9,00)
COMPENDIO B - 30.05.2025 (ore 10,30), 09.06.2025 (ore 9,00), 05.08.2025 (ore 16,00) e 09.01.2026 (ore 9,30)

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

02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

A.02.01) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO

relativamente a:

- *Complesso "ex Piaggio" formato da negozio a piano terra su via Mura Federico Comandini, officina sotto il livello della strada con accesso da via Cesare Battisti e diversi vani a deposito situati a piano terra/interrato con le relative aree comuni, piccolo negozio indipendente su via Cesare Battisti,*

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

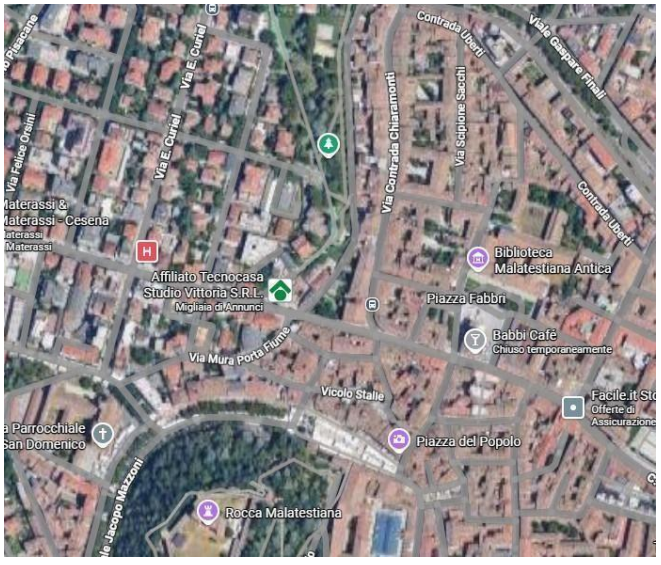
abitazione indipendente su percorso pedonale ricavato sul Rio Cesuola tombinato e n.7 posti auto esterni.

Il pignoramento ha ad oggetto la piena proprietà sull'intero compendio immobiliare, costituito dal complesso denominato "ex Piaggio", composto da:

- negozio posto al piano terra con affaccio su via Federico Comandini;
- officina ubicata prevalentemente al di sotto del livello stradale con accesso carrabile da via Cesare Battisti;
- diversi vani a destinazione deposito, situati ai piani terra e interrato, con le relative parti comuni;
- piccolo negozio indipendente con ingresso da via Cesare Battisti;
- unità abitativa indipendente con accesso da percorso pedonale ricavato sul Rio Cesuola tombinato;
- 7 posti auto esterni individuati catastalmente nella corte del complesso.

Il compendio immobiliare è ubicato nel centro storico del Comune di Cesena, in posizione strategica a ridosso delle mura cittadine ed edifici di maggiore rilevanza storica, all'angolo tra via Cesare Battisti e via Mura Federico Comandini, all'interno di un tessuto urbano densamente edificato e caratterizzato da viabilità a traffico limitato, prevalentemente riservata ai residenti.

La collocazione risulta particolarmente favorevole sotto il profilo urbano e funzionale, in quanto prossima al cuore del centro storico di maggiore interesse turistico e commerciale. La vicinanza alle mura storiche e la visuale diretta sulla Rocca Malatestiana conferiscono al complesso un valore storico-testimoniale riconosciuto, nonché un forte significato identitario per la cittadinanza, storicamente legato all'attività di vendita e assistenza motocicli del marchio Piaggio, esercitata per decenni nel sito.





INSERIMENTO NEL CONTESTO

Il complesso edilizio non supera il piano fuori terra, sviluppandosi in larga parte al di sotto del livello stradale; occXXX quasi interamente l'isolato ed è delimitato da due strade carrabili a traffico limitato e da un passaggio pedonale di collegamento con i Giardini di Serravalle.
La proprietà risulta intestata alla famiglia XXXXXXXXX a partire dal 1980; fino alla fine degli anni '90 vi era insediata l'attività di vendita, esposizione, riparazione e magazzino motocicli "Piaggio", successivamente

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

trasferita in altra sede più idonea. Da tale data il complesso, in particolare i volumi interrati, è rimasto in gran parte inutilizzato, andando incontro a un progressivo stato di degrado e abbandono.

La struttura attuale risale ai primi anni del ‘900 ma pur trovandosi in un contesto fortemente storicizzato, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, non è vincolata alle Belle Arti. Addossati alle mura storiche cittadine, i volumi delle costruzioni sono stati sempre caratterizzati dalla presenza delle torri storiche la cui sagoma è sempre stata utilizzata dalle attività confinanti in maniera difforme dai titoli abilitativi.

Intestata ad una differente proprietà estranea alla procedura espropriativa, oggi la sagoma della torre si fonde con la superficie del negozio su via Cesare Battisti (sub 18) ma poiché tale area non è oggetto di pignoramento, andrà ricostruita la muratura divisoria fra le due proprietà con il relativo adattamento ai tramezzi interni per poter accedere al bagno direttamente dal negozio frontale. Costruito il muro divisorio con la torre, purtroppo tale passaggio verso il bagno sarà molto più angusto rispetto ad oggi.

Anche il muro divisorio fra la torre ed il negozio del corpo su via Mura Federico Comandini che si trova in quota più bassa di qualche gradino rispetto la via Cesare Battisti, andrà ricostruito in quanto oggetto di ordinanza di ripristino da parte dell’Amministrazione Comunale.

Solo in seguito alla ricostruzione del muro divisorio con la sagoma della torre e alla chiusura del collegamento con il corpo più basso, il piccolo negozio nell’angolo curvo fra la via Cesare Battisti e la via Mura Federico Comandini potrà essere chiaramente identificato con il subalterno catastale n.18 e trasferito nell’ambito della presente procedura espropriativa.

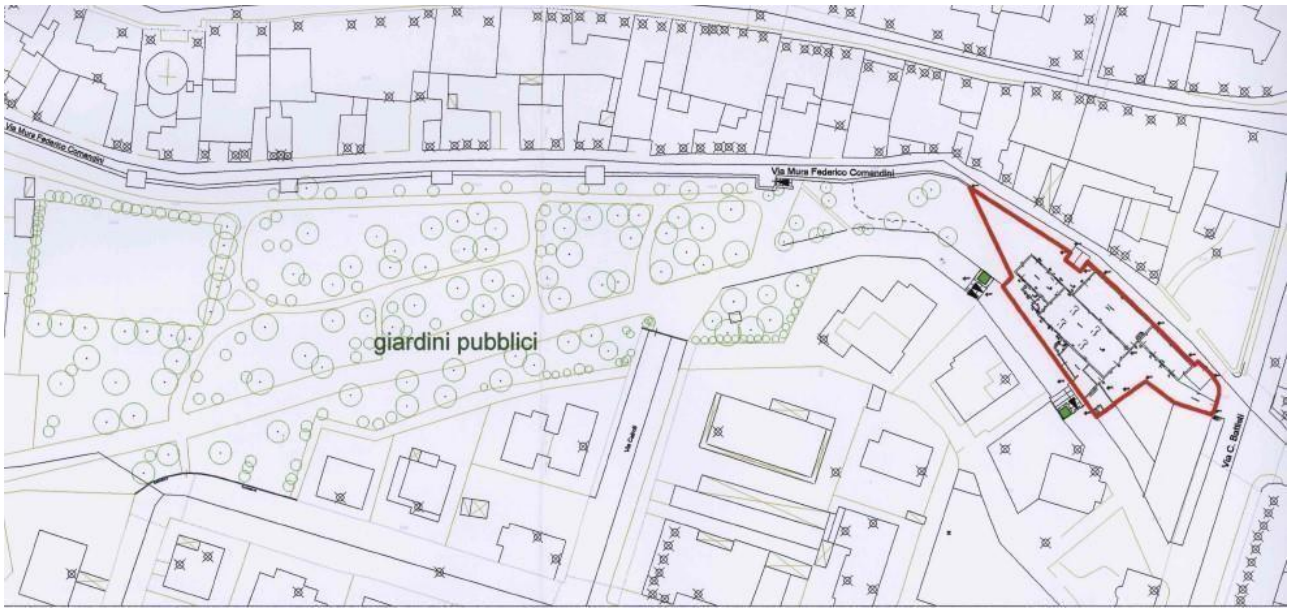




FOTO STORICHE

La struttura edilizia si presenta fortemente articolata, sviluppatasi nel tempo in assenza di un progetto unitario organico; il principale titolo edilizio di riferimento risulta essere una concessione in sanatoria rilasciata nel 1990.
Il corpo principale è costituito dalla grande officina e dai corpi accessori realizzati in ampliamento al di sotto del livello stradale, con accesso tramite rampa carrabile di forte pendenza da via Cesare Battisti, utilizzata anche dal condominio confinante.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



Al piano terra, facilmente accessibili alla clientela e ai visitatori, si individuano:

- un piccolo negozio d'angolo tra le due vie, caratterizzato da vetrina a sviluppo curvilineo;
- un negozio di maggiore consistenza su via Federico Comandini, con vani a deposito comunicanti, attualmente utilizzati in modo improprio come uffici e/o spazi commerciali;
- sul fronte verso i Giardini di Serravalle, un'unità abitativa con ingresso indipendente da terrazzo esclusivo posto a piano terra rialzato;
- 7 posti auto individuati nella corte con righe segnaposto.

Le destinazioni d'uso catastali attualmente presenti risultano le seguenti:

- destinazione produttiva per il subalterno 21 (categoria catastale D/7), sebbene nella scheda catastale sia indicata anche una porzione a destinazione commerciale;
- destinazione commerciale – negozio per il subalterno 18 (categoria catastale C/1);
- destinazione residenziale per il subalterno 22 (categoria catastale A/3).

Il subalterno 21 comprende la totalità degli immobili storicamente connessi all'attività di vendita e riparazione motocicli "ex Piaggio" e, nonostante nel tempo sia stato oggetto di più variazioni catastali non sempre accompagnate da corrispondenti titoli edilizi legittimanti, la destinazione d'uso è rimasta formalmente produttiva. Tale subalterno, in precedenza identificato come sub 20 e, ancor prima, come sub 11, non è mai stato frazionato in unità con destinazioni d'uso autonome.

La corte del fabbricato (sub 24) identifica l'intera sagoma della proprietà ad esclusione dei sub 18 e 21 che presentano ingresso indipendente direttamente dalle strade pubbliche; pertanto il sub 24 con i posti auto esterni (sub 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31) verrà associato al sub 21.

Nell'ambito dei titoli edilizi presentati, un cambio di destinazione d'uso che ha legittimato l'abitazione del custode è riferito al subalterno 22 trasformato in abitazione con regolare pratica edilizia presentata nel 1996: Denuncia Inizio Attività per cambio di destinazione d'uso senza opere da deposito ditta Piaggio a civile abitazione (PGN 6303 del 26.02.1997).

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Successivamente risale al 1998 il progetto di ampliamento delle finestre in prospetto su via Mura Federico Comandini, per il quale su progetto dell'Arch. Foschi Loris sono state innalzate tutte le finestre sulla strada da ml 1,5 a ml 2,5 con la relativa sostituzione di infissi ed avvolgibili nuovi; i lavori sono iniziati il 02.10.1998 ed ultimati nel 1999 come da certificato di collaudo e conformità edilizia del 17.03.1999.





ABITAZIONE NEL 1996

Pur sviluppandosi prevalentemente al di sotto del piano stradale, la notevole consistenza volumetrica e le altezze interne degli ambienti conferiscono al complesso un elevato grado di trasformabilità, anche mediante interventi interni alle sagome legittime esistenti. Tale potenzialità, tuttavia, risulta condizionata dalla presenza di un vincolo di piano di recupero, che impone la stipula di un accordo perequativo con l'Amministrazione comunale, subordinato al consenso di tutte le parti proprietarie.

Considerata la localizzazione prossima al centro storico di Cesena, la proprietà presenta una potenziale rilevanza urbanistica, sia per la consistenza dimensionale sia per la posizione strategica. Lo strumento urbanistico attuativo vigente prevede infatti un piano di recupero che, nell'ambito di un progetto unitario di riqualificazione, contempla diversi ambiti di intervento, dalla ristrutturazione all'ampliamento, con possibili variazioni di destinazione d'uso e incrementi volumetrici rispetto alle sagome attuali.



NEGOZIO ANNO 1998

Il piano di recupero si attua mediante accordo operativo, da approvarsi dal Consiglio Comunale, e individua quale obiettivo strategico il possibile cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale, commerciale

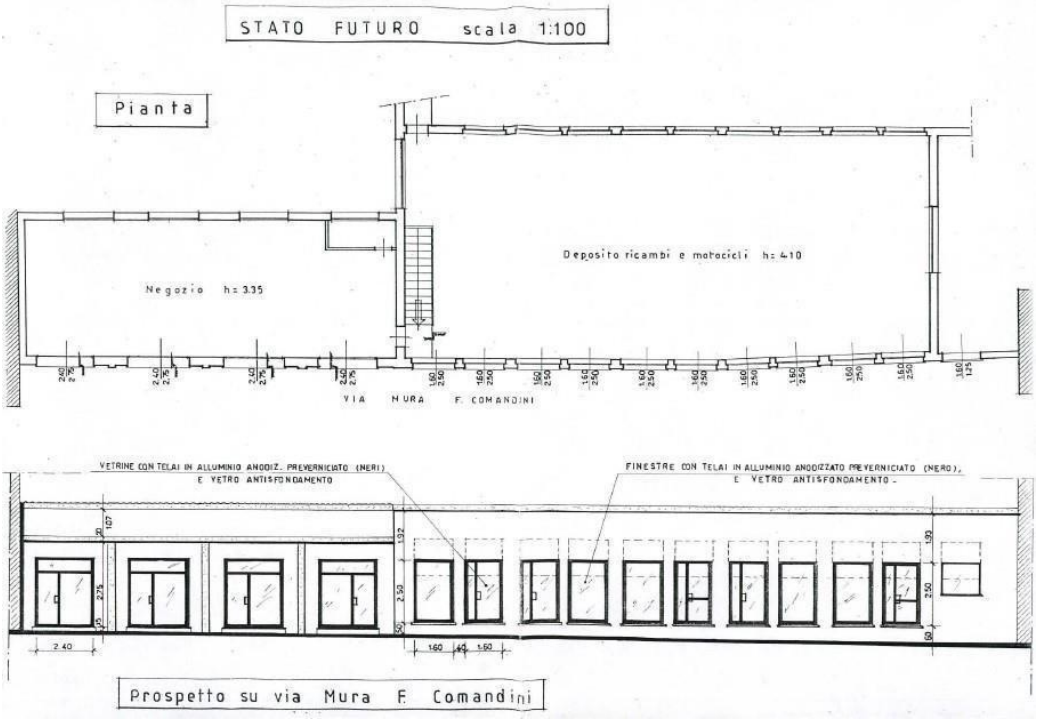
Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

o terziario. Tuttavia, tale previsione vincola l'intero compendio a una gestione unitaria, impedendo interventi autonomi sulle singole unità senza il consenso delle restanti proprietà.

Alla luce delle difficoltà oggettive di definizione e attuazione del piano di recupero, emerse anche dai numerosi tentativi infruttuosi della precedente proprietà – comprendenti un progetto di trasformazione in residenziale e successivi progetti di massima a destinazione commerciale-ricettiva o del terzo settore – nella presente relazione tecnico-estimativa non viene attribuita alcuna potenzialità urbanistica aggiuntiva.
Ai fini della stima, si considerano pertanto esclusivamente interventi conservativi sulle volumetrie esistenti, riconducibili a manutenzione ordinaria e semplice sostituzione delle componenti edilizie, senza mutamento di destinazione d'uso.

La difficoltà di attuare il cambio di destinazione d'uso in assenza di piano di recupero approvato è riconducibile all'aumento del carico urbanistico, alla posizione in zona a traffico limitato, alla prossimità del centro storico e al generale contesto di crisi del commercio al dettaglio, fattori che incidono negativamente sulla sostenibilità economica degli interventi di riqualificazione.

Per tali motivi, da oltre venticinque anni l'area versa in stato di abbandono, con progressivo aggravamento delle condizioni di degrado e conservazione, senza che sia stata individuata un'attività compatibile con le caratteristiche peculiari del complesso.



Sulla base delle considerazioni sopra esposte, e tenuto conto della procedura esecutiva in corso, il compendio immobiliare viene suddiviso in tre distinti lotti di vendita, al fine di favorire la collocazione all'asta:

- Lotto 1 – sub 21: locali produttivi dell'attività ex Piaggio (negozio, officina e depositi);
- Lotto 2 – sub 18: piccolo negozio con ingresso indipendente da via Cesare Battisti;
- Lotto 3 – sub 22: unità abitativa con ingresso indipendente.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed





La superficie complessiva del terreno su cui insiste l'intero complesso, costituente sedime e corte comune (aree coperte e scoperte), è pari a mq 1.341 catastali.
L'area presenta conformazione planimetrica triangolare, mentre gli edifici assumono geometrie prevalentemente trapezoidali. Gli accessi pedonali sono garantiti da via Federico Comandini, via Cesare

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Battisti e dal percorso pedonale lungo il Cesuola; l'accesso carrabile è presente lungo il perimetro a piano terra e da via Cesare Battisti per il piano interrato.

Le principali difformità rilevate sono riferite agli immobili del piano terra che si attestano su via Mura Federico Comandini e su via Cesare Battisti in quanto negli anni si sono susseguite differenti necessità di spazio relative alle attività in locazione e le seguenti modifiche non sono state sempre accompagnate da relative pratiche edilizie autorizzative, prima fra tutte l'esigenza di frazionare le unità edilizie ad uso commerciale o terziario.

Anche l'identificazione dei posti auto esterni con righe bianche segnaposto e con i subalterni catastali 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31, risulta non conforme allo stato autorizzato e pertanto di tratta di abuso edilizio.

Negli anni infatti sono sempre stati aggiornati gli assetti catastali senza un titolo legittimo edilizio collegato e pertanto dal 1999 epoca di fine lavori dell'innalzamento delle finestre sul fronte di via Mura Federico Comandini, le differenti attività che si sono susseguite in locazione hanno apportato modifiche interne alla struttura che non sono legittime ed autorizzate.

Prima fra tutte il frazionamento di unità commerciali/dettaglio e la rimozione del muro divisorio fra la torre storica ed il negozio longitudinale, oggetto di specifica ordinanza di ripristino del Comune di Cesena (vedi All. 15).

In riferimento alla torre storica, anche l'assenza di muro divisorio con la base della torre la cui proprietà è estranea alla procedura espropriativa va ripristinata per identificare correttamente l'immobile oggetto di pignoramento; il costo della costruzione di tale divisorio verrà detratto dal valore di stima al *Punto 20*.

Si allega una planimetria con evidenziate le principali difformità ma si precisa che sul posto sono state rilevate diverse opere non conformi sia a piano terra che interrato che dovranno essere oggetto di pratica in sanatoria.

Alla data dei sopralluoghi effettuati (12.05.2025, 16.05.2025 e 30.05.2025), gli immobili pignorati risultavano correttamente individuati, identificabili e rispondenti alle risultanze catastali e agli atti della procedura.

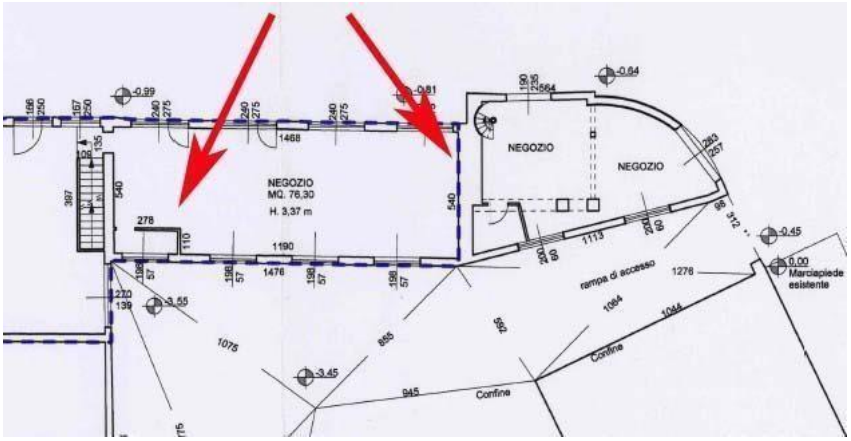


SAGOMA DELLA TORRE (altra proprietà)



APERTURA DA CHIUDERE

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



CONSISTENZA NEGOZI

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

B.02.01) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO

relativamente a:

- *Intero complesso formato da diverse unità: vendita ed esposizione motocicli con relativo deposito a piano primo su via Ferrari, vendita e ufficio pratiche auto con relativo deposito, vendita ed esposizione auto con relativo deposito e bar su via Ascari, infine officina a piano terra nel corpo di collegamento interno accessibile da via Ascari.*

L'intero compendio B è stato realizzato nel periodo compreso tra il 1993 e il 1998 dalla società XXXXXXXXXXX s.n.c. di XXXXX XXXXXXXXX XXXXXX & C., in via Ravennate, su progetto dell'Arch. Renato Urbinati, nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di via Ravennate – secondo stralcio di intervento.

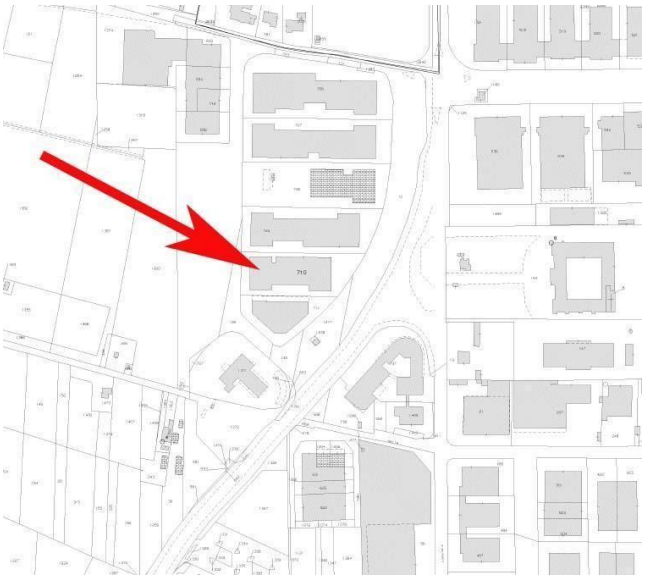
Il complesso nasce come edificio unitario destinato a concessionaria di autoveicoli e motocicli, inserito nella lottizzazione di Martorano lungo via Ravennate, area concepita per l'insediamento di attività di vendita, riparazione di mezzi, commercio di accessori e ricambi. La struttura occXXX una posizione strategica e di rilievo all'interno della lottizzazione, garantendo un'elevata visibilità dalle principali arterie di scorrimento urbano.

L'inserimento nel contesto produttivo cittadino risulta particolarmente favorevole; il lotto riveste infatti un ruolo di prim'ordine sia sotto il profilo commerciale sia sotto quello produttivo. Trattandosi di una lottizzazione sviluppata negli anni '90, l'impianto urbanistico segue criteri progettuali organici e coerenti con le linee di espansione della città, comprensivi di infrastrutture e opere di urbanizzazione realizzate secondo standard moderni.

La viabilità interna ed esterna è adeguatamente dimensionata, con strade di accesso e di scorrimento di idonea larghezza, complete di marciapiedi, parcheggi, aree verdi attrezzate e piste ciclabili. Il comparto risulta inoltre ben collegato ai principali assi viari cittadini e sovracomunali, quali la secante Forlì-Rimini, la superstrada Roma-Ravenna e l'autostrada Bologna-Ancona.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed





INSERIMENTO NEL CONTESTO

Tutti gli edifici risultano regolarmente allacciati ai sottoservizi (reti idriche, fognatura bianca e nera, energia elettrica, illuminazione pubblica). Essendo derivanti da un progetto unitario di iniziativa pubblica, i fabbricati presentano caratteristiche omogenee in termini di volumetria, altezze (due piani fuori terra) e dimensionamento degli spazi.

Le aree esterne sono state realizzate nel rispetto delle distanze dai confini e le destinazioni d'uso risultano coerenti con le previsioni del PRG, configurando un polo specializzato di attività commerciali legate al settore auto/moto, funzionale, competitivo e chiaramente riconoscibile come "*area delle concessionarie*".

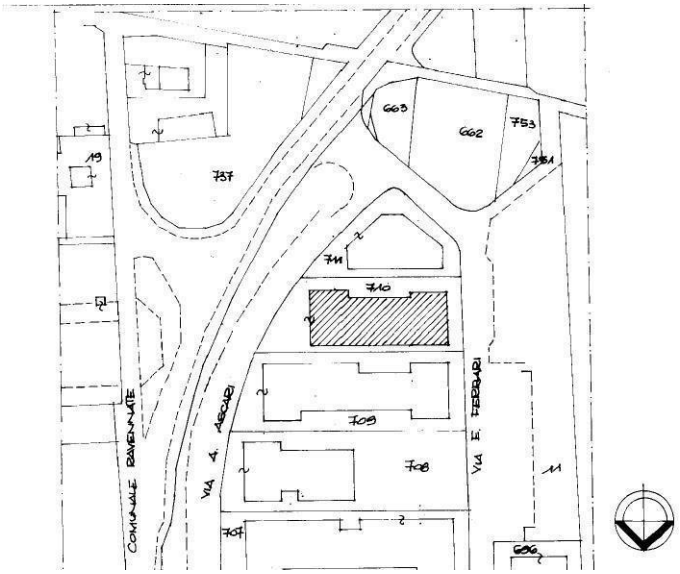
Il fabbricato insiste su un'area pianeggiante di forma trapezoidale, con larghezza media di circa ml 40, lunghezza di circa ml 85 su un lato longitudinale e circa ml 115 sull'altro. Le distanze dai confini laterali risultano minime, mentre dai fronti stradali sono pari a circa ml 8.
Su via Ferrari il confine corre in aderenza al fabbricato per una profondità di circa ml 8; su via Ascari, invece, la conformazione stradale delimita una più ampia corte privata trapezoidale, idonea a parcheggio ed esposizione delle autovetture in vendita.

L'area esterna si presenta pertanto di dimensioni contenute sui fronti recintati (via Ferrari e confini laterali), mentre assume maggiore estensione e funzionalità sul fronte di via Ascari, risultando idonea sia al parcheggio privato sia all'esposizione commerciale.

La sagoma del fabbricato è di forma rettangolare (circa ml 30 × ml 73) con impianto planimetrico ad "H", costituito da due corpi principali affacciati rispettivamente su via Ferrari e via Ascari, collegati da un corpo intermedio di minore larghezza, dotato di rampa carrabile che consente l'accesso diretto dei mezzi al piano primo.

L'edificio è stato realizzato ex novo tra il 1996 e il 1998 con struttura portante in cemento armato prefabbricato precompresso, dimensionata per sopportare carichi elevati e consentire il transito di veicoli anche al piano primo. Ne consegue un sovradimensionamento dei solai rispetto agli standard ordinari degli edifici produttivi privi di collegamenti carrabili ai livelli superiori.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed





FABBRICATO E AREE ESTERNE

Considerata l'epoca di costruzione e la normativa sismica vigente al momento della realizzazione, l'immobile presenta elevate prestazioni strutturali ed è stato concepito fin dall'origine per la vendita, l'esposizione e la riparazione di mezzi di trasporto, risultando tuttora pienamente idoneo e funzionale a tali destinazioni, nonché adattabile ad altre attività del settore automotive.

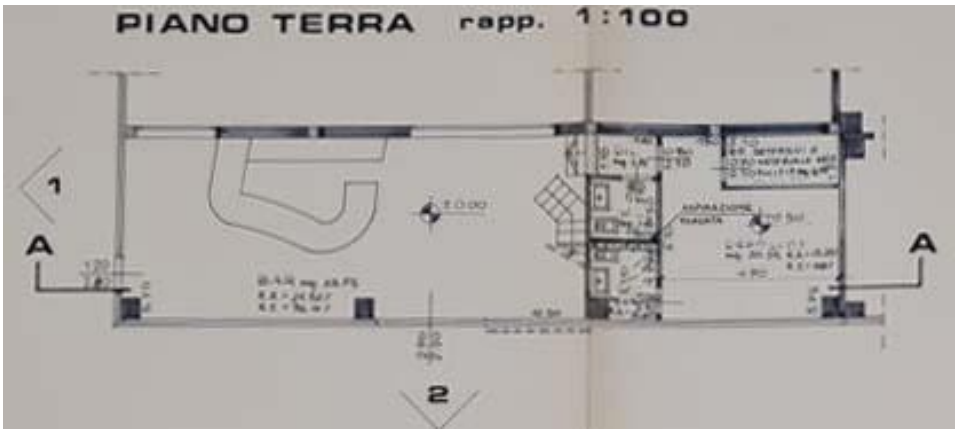
L'impostazione architettonica, caratterizzata da volumi semplici e regolari di tipo parallelepipedo, conferisce all'edificio un'elevata flessibilità progettuale e una significativa potenzialità di riconversione funzionale, valorizzata dalla qualità delle strutture principali e da un complessivo buon livello di pregio edilizio.

I lavori di costruzione ebbero inizio in data 03.11.1993. Il progetto originario prevedeva un edificio su due livelli (piano terra con altezza pari a m 4,50 e piano primo con altezza pari a m 3,50), interamente destinato ad esposizione, vendita e riparazione di auto e moto. Le principali prescrizioni del primo titolo autorizzativo derivavano dal parere di prevenzione incendi del Comando dei Vigili del Fuoco (PGN 2323/92 del 19.12.1992) e dal parere dell'Ufficio Ambiente del Comune di Cesena del 04.02.1993.

Successivamente vennero rilasciati nuovi titoli edilizi per la trasformazione urbanistica ed edilizia, con ridefinizione della struttura in cemento armato prefabbricato precompresso, nonché una variante in ampliamento che introdusse ulteriori destinazioni d'uso al piano primo, tra cui deposito di ricambi non infiammabili, sala d'attesa clienti, uffici, spogliatoi con servizi igienici e un alloggio per il custode, quest'ultimo poi non realizzato.

Ulteriori modifiche interne risalgono agli anni 1996 e 1999, con variazioni distributive delle partizioni in muratura e conseguenti spostamenti di porte, portoni e finestre. Nel 1997 è stata inoltre rilasciata la concessione edilizia per l'attività di bar (C.E. n. 143 del 03.04.1997), sempre su progetto dell'Arch. Renato Urbinati. A seguito dell'acquisizione delle autorizzazioni allo scarico delle acque e delle dichiarazioni di conformità degli impianti, il certificato di conformità edilizia e agibilità n. 136 è stato rilasciato in data 13.07.2010.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



PLANIMETRIA BAR

Le modifiche più rilevanti successive riguardano interventi interni oggetto di DIA in sanatoria del 16.01.2007 e opere di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso, autorizzate mediante SCIA n. 1317 del 13.12.2012 su progetto dell'Arch. Giampreti Giovanna.

Nel tempo, il susseguirsi di locazioni a favore di attività autonome rispetto a quella principale della vendita di motocicli Piaggio ha determinato la necessità di continue modifiche distributive e funzionali, con frazionamenti e ridefinizioni delle unità immobiliari, non sempre supportate da un completo iter autorizzativo.

Nel 2020 è stata presentata la SCIA n. 42 per lo sdoppiamento di unità immobiliari e il cambio d'uso parziale da vendita al dettaglio a ufficio pratiche auto (XXX). Non risulta invece legittimato da specifici titoli edilizi l'insediamento dell'attività di vendita auto della ditta XXXXXXXXXXX.

Attualmente la struttura è occXXXta prevalentemente dalla ditta Piaggio, con affaccio su via Ferrari per l'area di esposizione e vendita, magazzino esteso su tutto il piano primo e officina collocata nel corpo di collegamento interno. Le unità locate, tutte prospicienti via Ascari, ospitano l'ufficio pratiche auto XXX e la concessionaria XXXXXXXXXXX.

Il bar risulta inattivo da anni e una porzione significativa del piano primo su via Ascari è adibita a deposito promiscuo di materiali e attrezzature eterogenee, generando una condizione di evidente disordine, degrado e abbandono. Analoga situazione si riscontra nelle aree esterne in prossimità della rampa carrabile e del lato bar, dove sono presenti veicoli non funzionanti utilizzati per il recupero di ricambi, con conseguente utilizzo improprio degli spazi come deposito a cielo aperto.

La tettoia del bar è abusiva e oggetto di ordinanza di ripristino da parte dell'Amministrazione Comunale (vedi All. 00). Si allega un'immagine della tettoia da demolire ripristinando lo stato legittimo dei luoghi.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione occXXXno l'intero fabbricato e risultano in parte utilizzate dalla società esecutata, in parte locate a terzi e in parte chiuse in stato di abbandono.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

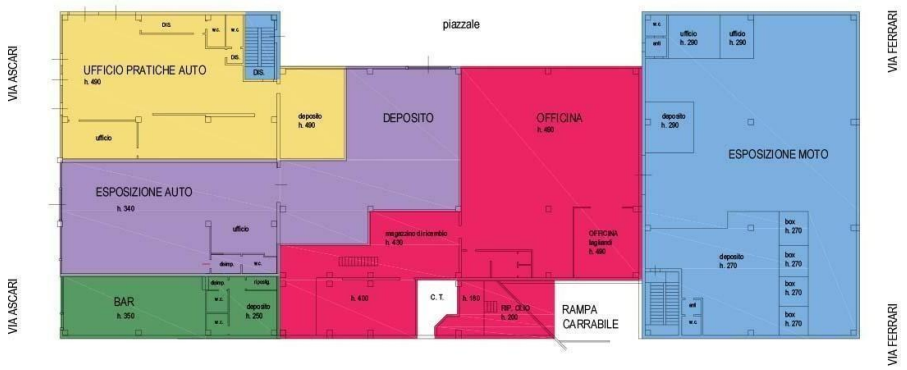




TETTOIA ESTERNA DA DEMOLIRE CON RIPRISTINO DEI LUOGHI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, e tenuto conto della procedura esecutiva in corso, il compendio immobiliare viene suddiviso in cinque distinti lotti di vendita, al fine di favorire la collocazione all'asta:

- Lotto 4 – sub 16, 18, 19 e 11: esposizione, vendita e magazzino motocicli (ditta XXXXXXXXXXX s.r.l.);
- Lotto 5 – sub 23: ufficio pratiche auto e deposito (ditta XXX);
- Lotto 6 – sub 3 e 24: esposizione, vendita e deposito automobili (ditta XXXXXXXXXXX);
- Lotto 7 – sub 4: bar (oggi chiuso);
- Lotto 8 – sub 20; officina (XXXXXXXXXXX s.r.l.)

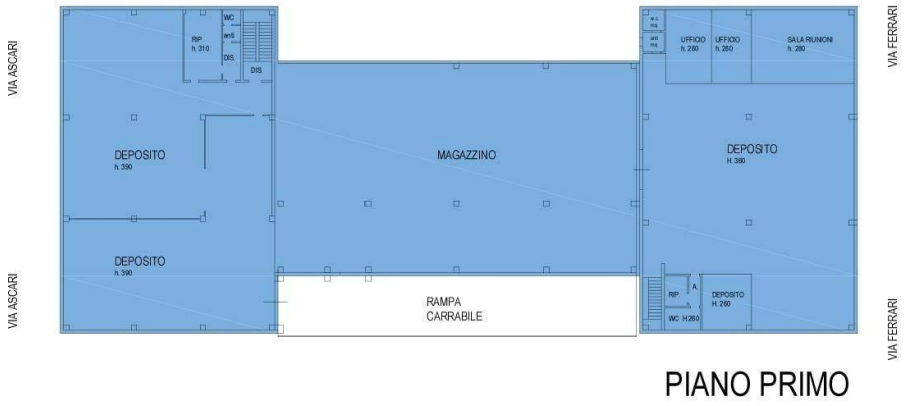


PIANO TERRA

LEGENDA LOTTI

LOTTO 1 F.124 P.560 sub 21, 24, 25, 26. 27, 28, 29, 30 e 31	LOTTO 5 F.97 P.710 sub 23
LOTTO 2 F.124 P.560 sub 18	LOTTO 6 F. 97 P. 710 sub 3 e 24
LOTTO 3 F. 124 P. 560 sub 22	LOTTO 7 F. 97 P. 710 sub 4
LOTTO 4 F.97 P.710 sub 16, 18, 19 e 11	LOTTO 8 sub 20

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



PIANO PRIMO

Alla data dei sopralluoghi effettuati (30.05.2025, 09.06.2025, 05.08.2025 e 09.01.2026), gli immobili pignorati risultavano correttamente individuati, identificabili e conformi alle risultanze catastali e agli atti della procedura.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

A.02.02) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

- **Intero fabbricato censito al Catasto del Comune di Cesena (C573) delimitato da: via Cesare Battisti, via Mura Federico Comandini, vicolo rio Cesuola tombinato e giardino Serravalle.**

  Catasto Fabbricati
  Foglio 124 part. 560 sub 28 Cat. C/6 classe 1 mq 11 Rendita Catastale € 41,47
  Foglio 124 part. 560 sub 29 Cat. C/6 classe 1 mq 11 Rendita Catastale € 41,47
  Foglio 124 part. 560 sub 31 Cat. C/6 classe 1 mq 11 Rendita Catastale € 41,47
  Foglio 124 part. 560 sub 25 Cat. C/6 classe 1 mq 11 Rendita Catastale € 41,47
  Foglio 124 part. 1761 Cat. F/1 mq 13
  Foglio 124 part. 560 sub 26 Cat. C/6 classe 1 mq 11 Rendita Catastale € 41,47
  Foglio 124 part. 560 sub 27 Cat. C/6 classe 1 mq 11 Rendita Catastale € 41,47
  Foglio 124 part. 560 sub 30 Cat. C/6 classe 1 mq 11 Rendita Catastale € 41,47
  Foglio 124 part. 560 sub 21 Cat. D/7 piano S1-T Rendita Catastale € 1.534,40
  Foglio 124 part. 560 sub 22 Cat. A/3 classe 3 vani 3 Rendita Catastale € 255,65
  Foglio 124 part. 560 sub 18 Cat. C/1 classe 6 mq 26 Rendita Catastale € 901,01
  Foglio 124 part. 560 sub 24 (corte)

  Catasto Terreni
  Foglio 124 part. 560 sub 24 (ente urbano)

Il tutto per la quota piena e intera a XXXXXXXXXXX s.r.l. (C.F. XXXXXXXXXXX) con sede a Cesena (FC).

COMMENTI
Le planimetrie catastali degli immobili non sono conformi al titolo edilizio legittimo e nemmeno allo stato dei

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

luoghi per frazionamento di unità e cambio di destinazione d'uso non conforme; inoltre sono presenti opere abusive da ripristinare allo stato legittimo con ordinanza di ripristino da parte dell'Amministrazione Comunale.

CONFINI

La proprietà confina con la Part.800 (condominio su via Battisti), Part. 9 (torre storica intestata a società AUTO 9 s.r.l. cat. C/2), Part. 10 (torre storica intestata a XXXXXXX XXXXXXX cat. A/3) e le strade: via Mura Federico Comandini, via Cesare Battisti e il percorso sul rio Cesuola tombinato.

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

Mappa catastale, Planimetrie catastali storiche, quadri dimostrativi, elenco dei subalterni, visure catastali ai fabbricati e ai terreni (v. All. 02).

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

Le procedure riunite sono:

- **E.I. 120/2024** - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – PIGNORAMENTO IMMOBILI

Repertorio n. 2194 del 17.06.2024 trascritto il 26.07.2024 (reg. gen. 13435 – reg. part. 9712)
Compendio A – Foglio 124 Part. 560 sub 18 (cat. C/1), sub 21 (cat. D/7), sub 22 (cat. A/3), sub 24 (corte) e sub 24 (ente urbano).

- **E.I. 152/2024** - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – PIGNORAMENTO IMMOBILI

Repertorio n. 2904 del 27.08.2024 trascritto il 30.09.2024 (reg. gen. 16506 – reg. part. 11871)
Compendio A – Foglio 124 Part. 560 sub 28 (cat. C/6), sub 29 (cat. C/6), sub 31 (cat. C/6), sub 25 (cat. C/6), sub 26 (cat. C/6), sub 27 (cat. C/6) e sub 30 (cat. C/6) – Foglio 124 Part. 1761 (area urbana).
Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, indicati nella Nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare sono corrispondenti a quelli dei pignoramenti sopra indicati.

QUADRO D

XXX XXXX., CON SEDE IN VIA X, CODICE FISCALE XXXXXXXXXXX E PER ESSA LA MANDATARIA X., CON SEDE LEGALE IN X) CODICE FISCALE XXXXXXXXXXXXX, P.IVA XXXXXXXXXXXXX, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. X, CON STUDIO IN X, ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO E NELLO STDIO DELLO STESSO IN X. I BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO SI INTENDONO CON LE RELATIVE ADIACENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI ED OGNI ALTA PERTINENZA E SU TUTTO QUANTO SIA RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO E TRASPORTATO. SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI PRESENTI IN NOTA.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

COMMENTI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente identificati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione e complessivamente interessano l'intero compendio immobiliare di via Mura Federico Comandini e via Cesare Battisti.

I dati relativi alla corte esterna (subalterno 24) sono correttamente indicati come Catasto Fabbricati e Terreni, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo.

Le particelle 1761 e 1762 costituiscono la banchina stradale dell'accesso carrabile alla proprietà: la part. 1761 è un'area urbana di mq 13 (cat. F/1) ed è correttamente indicata sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, mentre la particella 1762 di mq 6 (cat. F/1) è già intestata al Comune di Cesena.

*****

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

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

B.02.02) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

- **Intero fabbricato censito al Catasto del Comune di Cesena (C573) fra le vie Ascari e Ferrari.**

  Catasto Fabbricati
  Foglio 97 part. 710 sub 23 Cat. D/8 Rendita Catastale € 2.140,00
  Foglio 97 part. 710 sub 24 Cat. D/7 Rendita Catastale € 1.176,00
  Foglio 97 part. 710 sub 19 Cat. D/7 Rendita Catastale € 3.056,00
  Foglio 97 part. 710 sub 20 Cat. D/7 Rendita Catastale € 2.564,00
  Foglio 97 part. 710 sub 3 Cat. D/8 Rendita Catastale € 1.690,00
  Foglio 97 part. 710 sub 4 Cat. C/1 classe 7 mq 100 Rendita Catastale € 4.033,53
  Foglio 97 part. 710 sub 11 Cat. D/7 Rendita Catastale € 3.295,00
  Foglio 97 part. 710 sub 16 Cat. D/8 Rendita Catastale € 2.943,80
  Foglio 97 part. 710 sub 18 Cat. D/7 Rendita Catastale € 2.943,80

Il tutto per la quota piena e intera a XXXXXXXXXXX s.r.l. (C.F. XXXXXXXXXXX) con sede a Cesena (FC).

COMMENTI

Le planimetrie catastali degli immobili non sono conformi al titolo edilizio legittimo e nemmeno allo stato dei luoghi; inoltre sono presenti opere abusive da ripristinare allo stato legittimo con ordinanza di ripristino da parte dell'Amministrazione Comunale.

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della particella su cui sorge il fabbricato (Foglio 97 Part. 710 come ente urbano di mq 4.033) per le aree comuni, a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 97 Part. 710 Sub 3, 4, 11, 16, 18, 19, 20, 23 e 24) identificano comunque correttamente l'intero compendio immobiliare

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

oggetto di pignoramento.
CONFINI
La proprietà confina con la Part.709 (*ditta Cesenauto di XXXXXXXXXXXXXXXX e fratelli*) e la Part. 711 (*ditta XXXXXXXXXXXXXX & C.*).

Per la proprietà in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:
Mappa catastale, Planimetrie catastali storiche, quadri dimostrativi, elenco dei subalterni, visure catastali ai fabbricati e ai terreni (v. All. 02).

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

Le procedure riunite sono:

- **E.I. 152/2024** - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – PIGNORAMENTO IMMOBILI

Repertorio n. 2904 del 27.08.2024 trascritto il 30.09.2024 (reg. gen. 16506 – reg. part. 11871)
Compendio B – Foglio 97 Part. 710 sub 19 (cat. D/7), sub 20 (cat. D/7), sub 3 (cat. D/8), sub 16 (cat. D/8), sub 18 (cat. D/7), sub 23 (cat. D/8) e sub 24 (cat. D/8).

- **E.I. 126/2025** - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – PIGNORAMENTO IMMOBILI

Repertorio n. 3204 del 22.08.2025 trascritto il 13.10.2025 (reg. gen. 18185 – reg. part. 12994)
Compendio B – Foglio 97 Part. 710 sub 4 (cat. C/1) e sub 11 (cat. D/7).

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

QUADRO D
XXX XXXX , CON SEDE IN VIA X, CODICE FISCALE XXXXXXXXXXX E PER ESSA LA MANDATARIA X, CODICE FISCALE XXXXXXXXXXXX, P.IVA XXXXXXXXXXXX, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV X. I BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO SI INTENDONO CON LE RELATIVE ADIACENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI ED OGNI ALTA PERTINENZA E SU TUTTO QUANTO SIA RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO E TRASPORTATO. SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI PRESENTI IN NOTA.

COMMENTI
Gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente identificati sia nell'atto di pignoramento che nella

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

relativa nota di trascrizione e complessivamente interessano l'intero compendio immobiliare di via Ascari e via Ferrari.
La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della particella su cui sorge il fabbricato (Foglio 97 Part. 710 come ente urbano di mq 4.033) per le aree comuni, a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 97 Part. 710 Sub 3, 4, 11, 16, 18, 19, 20, 23 e 24) identificano comunque correttamente l'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

*****

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

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

A.02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E IMMAGINI FOTOGRAFICHE

Il compendio immobiliare denominato Compendio A, oggetto di esecuzione immobiliare nella sua interezza, è costituito da un complesso articolato di manufatti edilizi realizzati in aderenza e in continuità con il tracciato delle mura storiche cittadine.

I manufatti nel loro insieme configurano sostanzialmente un intero isolato urbano, delimitato da via Mura Federico Comandini, via Cesare Battisti, dal vicolo pedonale prospiciente il tracciato del rio Cesuola tombinato e dal Parco urbano dei Giardini Serravalle. Unicamente sul fronte di via Cesare Battisti è presente un fabbricato condominiale multipiano estraneo alla procedura esecutiva, con il quale il compendio in esame condivide l'accesso carrabile al piano interrato, regolato da servitù di passaggio reciproca consolidata nel tempo.

Il complesso edilizio così configurato si colloca in posizione di particolare rilevanza strategica rispetto al centro storico della città, assumendo un valore storico-testimoniale sia per la sua collocazione lungo il sistema delle mura urbane, che nei tratti liberi da un torrione all'altro definiscono il perimetro difensivo originario della città, sia per il significato identitario che le attività storicamente insediate hanno rivestito per la comunità locale. In particolare, il complesso è da sempre identificato come sede storica della vendita e assistenza motocicli Piaggio, attività presente sin dagli anni '80 e profondamente radicata nella memoria collettiva cittadina.



FOTO 01 - VIA CESARE BATTISTI



FOTO 02 - VIA BATTISTI LIUTERIA



FOTO 03 - VIA MURA F. COMANDINI

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



FOTO 04 - ANGOLO LIUTERIA



FOTO 05 - CANCELLO CARRABILE



FOTO 06 - VIA BATTISTI ANGOLO VIA MURA F. COMANDINI



FOTO 10 - VIALE GIARDINI SERRAVALLE



FOTO 11 - ABITAZIONE SUL VIALE GIARDINI SERRAVALLE



FOTO 12 - TERRAZZO ABITAZIONE



FOTO 13 - RETRO ABITAZIONE VISTA DAI GIARDINI S.



FOTO 14 - INGRESSO ABITAZIONE



FOTO 15 - ABITAZIONE



FOTO 07 - VISTA DALL'ATO



FOTO 08 - POSTI AUTO PRIVATI



FOTO 09 - POSTI AUTO PRIVATI

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



FOTO 16 - VISTA DEL RETRO COMPLESSO



FOTO 17 - FRONTE PRINCIPALE



FOTO 18 - FRONTE LATERALE



FOTO 19 - CORTILE CARRABILE



FOTO 20 - SERVITU' DI PASSAGGIO



FOTO 21 - FRONTE LATERALE



FOTO 22 - LIUTERIA



FOTO 23 - PROSPETTO PRINCIPALE



FOTO 24 - VISTA DELLA TORRE



FOTO 25 - VIA MURA F. COMANDINI



FOTO 26 - TORRE SU VIA MURA F. COMANDINI



FOTO 27 - FRONTE PRINCIPALE

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



FOTO 28 - FRONTE PRINCIPALE



FOTO 29 - VIA MURA F. COMANDINI



FOTO 30 - VIA MURA F. COMANDINI



FOTO 31 - COLLETTIVO DIGITALE



FOTO 32 - MAR59 STUDIO D'ARTE



FOTO 33 - STUDIO D'ARTE

Nonostante la collocazione in ambito di centro storico e in adiacenza alle mura storiche, i manufatti della ex ditta Piaggio non risultano sottoposti a vincolo diretto da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali, trattandosi di edifici prevalentemente risalenti ai primi anni del '900, oggetto nel tempo di numerosi interventi di ampliamento, adattamento funzionale e ristrutturazione.

Dal punto di vista urbanistico, l'area è stata costantemente individuata, sia negli strumenti urbanistici previgenti sia nell'attuale PUG, come ambito strategico sottoposto all'obbligo di Piano di Recupero per qualsiasi intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria, quali frazionamenti, cambi di destinazione d'uso, ristrutturazioni edilizie e ampliamenti volumetrici.

Il Piano di Recupero deve essere attuato sull'intera area mediante accordo operativo, secondo una strategia condivisa con l'Ufficio di Piano dell'Amministrazione Comunale, e può prevedere interventi di riqualificazione commerciale dei volumi esistenti, ampliamenti edilizi con cambio di destinazione d'uso, nonché ipotesi insediative che spaziano dalla residenza all'autorimessa multipiano, secondo logiche perequative da concordare.

Se da un lato tale strumento urbanistico rappresenta una potenziale opportunità di valorizzazione del compendio, dall'altro costituisce un vincolo edilizio significativo, in quanto impedisce interventi edilizi autonomi sulle singole unità, ad eccezione della manutenzione ordinaria.

Per tale motivo, pur potendosi teoricamente configurare il compendio come un unico lotto di vendita, le caratteristiche fisiche, dimensionali e funzionali dell'abitazione e del piccolo negozio, unitamente alla necessità di separazione fisica dei volumi comunicanti in forza di ordinanza comunale di ripristino, hanno condotto il CTU Stimatore a individuare tre distinti lotti di vendita, con attribuzione di una specifica

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

detrazione per criticità oggettiva legata al vincolo del piano di recupero che limita i 3 lotti con le differenze specifiche di ciascuna unità; tali coefficienti in detrazione per il piano di recupero sono:

- -20% per il corpo principale “ex Piaggio”;
- -5% per il piccolo negozio su via Cesare Battisti;
- -10% per l’abitazione su rio Cesuola tombinato.

LOTTO 1 – CORPO PRINCIPALE “EX PIAGGIO”

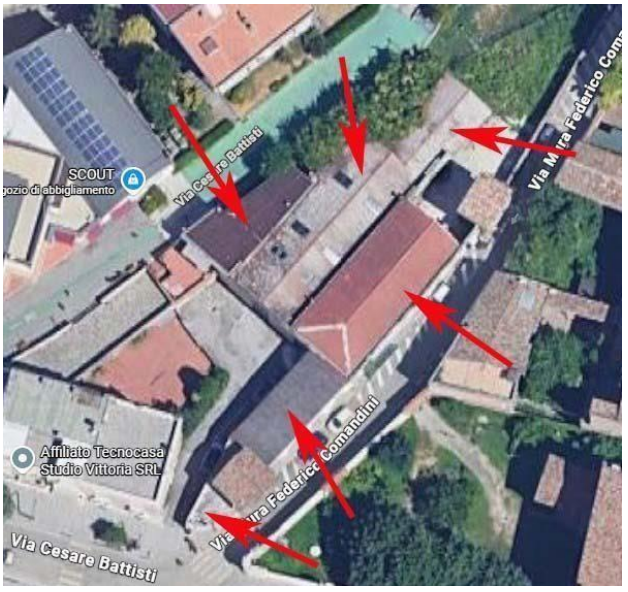
Il corpo principale del complesso è costituito da una pluralità di volumi edilizi realizzati nel corso del tempo, in assenza di un progetto unitario originario. I manufatti presentano differenti conformazioni planivolumetriche, dimensioni e altezze, evidenziando una logica costruttiva per superfetazioni successive, successivamente regolarizzate mediante condoni edilizi.

A partire da un nucleo storico già esistente nell’Ottocento, la struttura è stata progressivamente ampliata con nuovi edifici e vani accessori, sempre differenti per conformazione e dimensione, in funzione delle contingenti esigenze produttive e di deposito delle attività presenti nel corso della storia.

Tale aggregazione di volumi, pur regolarizzata sotto il profilo edilizio, risulta priva di un disegno architettonico unitario, con difformità estetiche nei prospetti, nei materiali impiegati e nelle tecnologie costruttive.

Gli edifici sono realizzati in muratura portante, con solai in laterocemento e coperture costituite alternativamente da lastre in cemento, solai in laterocemento o strutture in legno con tavellonato in cotto. Dal punto di vista strutturale, i vari corpi non risultano collegati da un telaio in cemento armato e, con ogni probabilità, non sono presenti fondazioni strutturate, affidandosi alla muratura portante nell’attacco a terra.

Le coperture presentano altezze e conformazioni molto eterogenee: di tipo piano, a capanna, a monofalda e a padiglione. Anche i manti di copertura risultano diversificati e comprendono tegole in laterizio, lamiere metalliche, guaine bituminose su coperture piane e lastre in cemento-amianto tipo eternit (quest’ultima da rimuovere). In riferimento allo smaltimento della copertura in cemento amianto tipo eternit nel corpo su via Mura Federico Comandini verrà riconosciuto un importo in detrazione pari ad €10.000,00.



VISTA DELLE COPERTURE

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Analogamente, l'utilizzo dei materiali di finitura e dei sistemi di chiusura è disomogeneo. I manufatti più datati e attualmente in stato di abbandono presentano serramenti in ferro zincato o verniciato con vetro singolo, assenza di sistemi di oscuramento e portoni con grandi serrande avvolgibili. I corpi recentemente ristrutturati e concessi in locazione presentano invece infissi in PVC o alluminio a taglio termico con vetrocamera, chiusure di sicurezza e oscuramenti realizzati mediante tende interne.



FOTO 70 - INFISSO ESTERNO



FOTO 71 - FRONTE ESTERNO



FOTO 72 - PORTONE LIUTAIO



FOTO 58 - DETTAGLIO INGRESSO STUDIO D'ARTE



FOTO 59 - INGRESSO STUDIO D'ARTE



FOTO 60 - DETTAGLIO PAVIMENTI



FOTO 64 - FRONTE PRINCIPALE



FOTO 65 - INFISSO IN METALLO



FOTO 66 - INFISSO IN METALLO

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



FOTO 88 - PORTONE SUL CORTILE INTERNO



FOTO 89 - PORTONE SUL CORTILE VERSO I GIARDINI SERR.



FOTO 90 - DETTAGLIO COPERTURA



FOTO 76 - COPERTURA



FOTO 77 - INFISSI STRUTTURA



FOTO 78 - SCALA INTERNA



FOTO 91 - DETTAGLIO SCALA



FOTO 92 -DETTAGLIO PAVIMENTI



FOTO 93 - DETTAGLIO PAVIMENTI



FOTO 97 - CANALIZZAZIONI A COPERTURA



FOTO 98 - IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO



FOTO 99 - RAFFRESCAMENTO SPLIT INTERNO

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Le superfici murarie esterne ed interne dei corpi locati presentano finiture recenti, mentre i corpi chiusi evidenziano uno stato di degrado avanzato, con necessità di interventi di pulizia e tinteggiatura.

Le altezze interne dei vani risultano generalmente superiori a cm 300, ad eccezione dei depositi interrati. Le superfici lorde risultano così articolate:

- Officina (h > cm 500): mq 340,4
- Depositi interrati (h < cm 300): mq 423,9
- Depositi piano terra (h > cm 300): mq 206,4
- Negozio laterale piano terra (h > cm 300): mq 95,8

Le superfici sopra indicate derivano da misurazioni effettuate dal CTU direttamente sulle planimetrie dell'ultimo titolo abilitativo valido, con verifiche dimensionali in loco eseguite solo a campione.



FOTO 100 - MAGAZZINO SEMINTERRATO



FOTO 101 - MAGAZZINI



FOTO 102 - MAGAZZINI



FOTO 103 - MAGAZZINI



FOTO 104 - DEPOSITO CANTINE



FOTO 105 - DETTAGLIO COPERTURA



FOTO 106 - DEPOSITI CANTINE



FOTO 107 - DEPOSITI CANTINE



FOTO 108 - DEPOSITI CANTINE

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

La corte esterna del fabbricato principale (sub 24) è stata regolarmente pignorata e oltre ad essere formata dalle porzioni di cortile esterno in parte pavimentate ed in parte con terreno vegetale è occupata anche da 7 posti auto esterni individuati con righe bianche segna posto nella corsia carrabile di accesso al piano interrato; tali posti auto esterni anche se sono stati identificati catastalmente, non essendo autorizzati da alcuna pratica edilizia risultano abusivi e pertanto da rimuovere con il ripristino dello stato autorizzato dell'area. Proprio perché si tratta di posti auto non conformi ma comunque pignorati, verranno associati al sub 24 e con esso integrati nel lotto di vendita 1 del corpo principale del compendio A.

In parte coincidente con la sagoma di proprietà, la struttura edificata è stata costruita in confine su più lati e solo in alcune porzioni di risulta si trova ad una distanza dai confini variabile, spesso anche < di ml 5,0.

Dal punto di vista impiantistico, i vani destinati a officina e deposito sono privi di impianto di riscaldamento e raffrescamento; sono presenti impianti elettrici e servizi igienici collegati alla rete idrica e fognaria. Le porzioni attualmente locate risultano dotate di impianti più recenti, ma il relativo frazionamento edilizio è abusivo in quanto comporta aumento di carico urbanistico e non risulta conforme ai titoli edilizi depositati. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il certificato di abitabilità reperito è un'autorizzazione di abitabilità/usabilità del 10.01.1989 richiesta dagli eredi XXXXXXXXX XXXXXXXXXX per gli immobili di via C. Battisti n.17, n.19, n.21 e via Mura Federico Comadini n.22, n.24, n.26 e n.28; nel certificato in esame sono elencati 1 sala esposizione, 4 uffici, 1 officina, 1 negozio per i pezzi di ricambio, 1 archivio, 2 disimpegno w.c., 14 ripostigli a deposito, 1 spogliatoio w.c. e 1 w.c. (vedi All.13); il CTU Stimatore non può pertanto attestare la conformità degli impianti, che dovranno essere verificati e adeguati a cura e spese dell'acquirente.



FOTO 61 - STUDIO D'ARTE



FOTO 62 - STUDIO D'ARTE



FOTO 63 - STUDIO D'ARTE



FOTO 67 - STUDIO D'ARTE



FOTO 68 - STUDIO D'ARTE



FOTO 69 - BAGNO NON CONFORME

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



FOTO 73 - INTERNO COLLETTIVO DIGITALE



FOTO 74 - INTERNO COLLETTIVO DIGITALE



FOTO 75 - INTERNO



FOTO 82 - INTERNO COLLETTIVO D.



FOTO 83 - PIANO INTERRATO COLLETTIVO DIGITALE



FOTO 84 - PIANO INTERRATO



FOTO 85 - CUCINA PIANO INTERRATO



FOTO 86 - BAGNO NON CONFORME PIANO INTERRATO



FOTO 87 - CUCINA PIANO INTERRATO



FOTO 79 - UFFICIO COLLETTIVO D.



FOTO 80 - UFFICIO



FOTO 81 - BAGNO UFFICIO

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

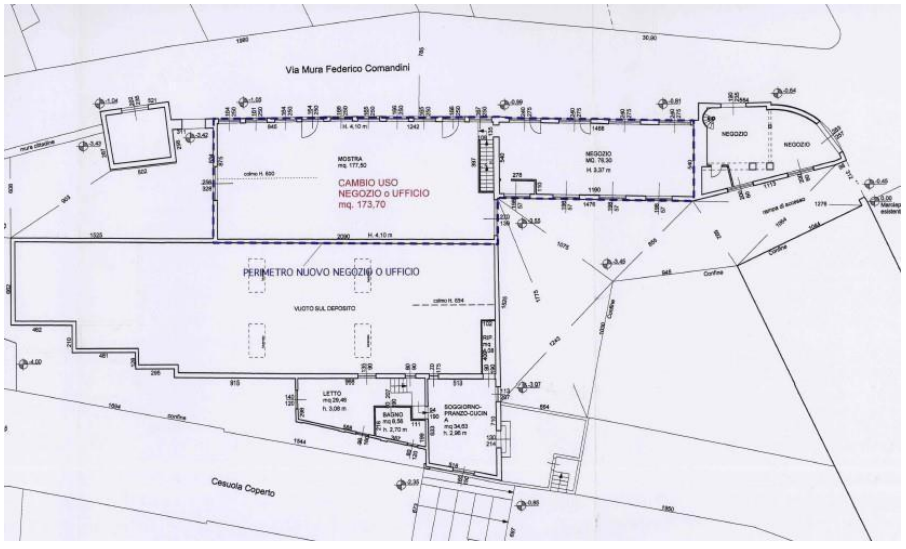
- **Valutazioni preventive e piano di recupero**

Con riferimento alle potenzialità urbanistiche del compendio immobiliare, così come già illustrate in relazione al vincolo di Piano di Recupero, si evidenzia che l'attuale proprietà, riconducibile alla famiglia XXXXXXXXX e ai suoi discendenti sin dal 1980, ha nel tempo intrapreso diversi tentativi finalizzati alla valorizzazione dell'area, con l'obiettivo di avviare un processo di riqualificazione delle strutture collocate in una posizione di particolare rilevanza strategica per il centro storico della città di Cesena.

La prima proposta di piano operativo riferita all'area XXXXXXXXX ha tuttavia avuto esito negativo in sede di Consiglio Comunale. Successivamente, al fine di evitare il ripetersi delle medesime criticità connesse alla complessità della concertazione istituzionale e alla definizione condivisa della strategia attuativa, sono stati ipotizzati percorsi alternativi di intervento che escludevano la predisposizione di un piano operativo unitario, limitandosi alla conservazione delle volumetrie esistenti e consentendo esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

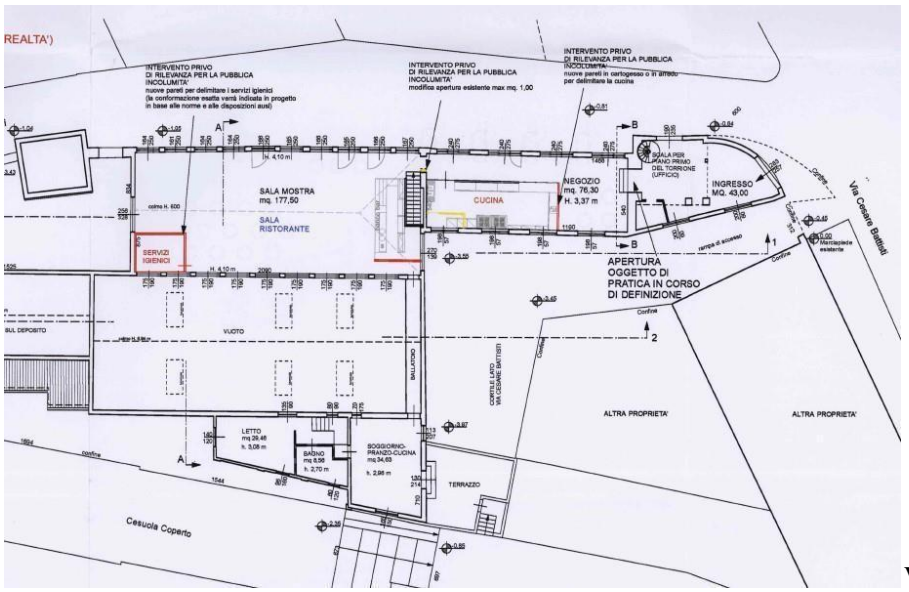
Tale impostazione, se da un lato appariva idonea a semplificare l'iter amministrativo e a rendere più agevole l'attivazione di interventi di recupero, dall'altro introduceva rilevanti limitazioni sia in termini di destinazioni d'uso ammissibili sia con riferimento alla tipologia e all'entità degli interventi edilizi realizzabili, risultando nel tempo non coerente con le esigenze del mercato immobiliare, in particolare in un contesto urbano centrale e di pregio quale quello in esame.

Nell'ambito di tale impostazione conservativa, sono state formulate due valutazioni preventive basate sul mantenimento delle volumetrie esistenti:
– nel 2008 è stata ipotizzata la realizzazione di un'attività commerciale di vendita di abbigliamento con superficie di vendita non superiore a mq 250, in alternativa all'insediamento di uffici a destinazione terziaria o bancaria;
– nel 2019 è stata avanzata una proposta di riqualificazione, sempre senza incremento volumetrico, finalizzata all'insediamento di un'associazione del terzo settore per la promozione sociale, con la realizzazione di spazi polifunzionali destinati ad attività culturali, didattiche e ricreative, comprensivi di un piccolo ristorante con annesso bar.



VALUTAZIONE PREV. 2008

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



VALUTAZIONE PREV. 2019

Per entrambe le ipotesi progettuali contenute nelle valutazioni preventive non risultano chiaramente noti gli esiti amministrativi conclusivi; risulta un parere negativo dove si specifica che "ogni aumento o modifica di carico urbanistico necessita di approvazione di un piano di recupero e poiché si tratta di negozio di mq 75 come da ultima licenza di xxxxxxxxxxxxx di XXXXXX XXXXX XXXXXXXXX, l'intervento richiesto modifica il carico urbanistico e non può essere attuato".

Tuttavia, considerato che tali scenari cercando di non alterare troppo il carico urbanistico, non hanno suscitato un concreto interesse da parte del mercato immobiliare, appare ragionevole ritenere che, in assenza dell'approvazione di un Piano di Recupero unitario in grado di riqualificare l'intero complesso, non sia possibile attuare un intervento adeguato, competitivo e funzionale rispetto alle attuali esigenze e dinamiche del settore immobiliare.

LOTTO 2 – NEGOZIO SU VIA CESARE BATTISTI

Il Lotto 2 è costituito da un'unità immobiliare ad uso commerciale, identificata come negozio con affaccio diretto su via Cesare Battisti, della superficie lorda complessiva di circa mq 36, inserita nel fronte urbano del compendio immobiliare in posizione di particolare evidenza e visibilità.

L'unità è attualmente costituita da un unico vano principale, oltre a un piccolo locale bagno, ed è interessata dalla necessità di ricostruzione dei muri divisori verso il piano terra della torre adiacente (estranea al pignoramento) e verso il vano retrostante, in quanto l'apertura abusiva di collegamento con tali ambienti è oggetto di ordinanza di ripristino emessa dal Comune di Cesena, tuttora vigente.

Il negozio non è provvisto di posto auto esclusivo.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



FOTO 46 - INTERNO LIUTERIA



FOTO 47 - AREA TORRE ALL'INTERNO DELLA LIUTERIA



FOTO 48 - AREA TORRE ALL'INTERNO DELLA LIUTERIA



FOTO 49 - APERTURA ABUSIVA DA RIPRISTINARE



FOTO 50 - BAGNO



FOTO 51 - VANO NEL RETRO LIUTERIA



FOTO 52 - VANO RETRO LIUTERIA



FOTO 53 - VANO RETRO LIUTERIA



FOTO 54 - VANO RETRO LIUTERIA



FOTO 55 - SCALA TORRE



FOTO 56 - INFISSO ESTERNO TORRE



FOTO 57 - COLONNA TORRE

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

La struttura edilizia del negozio è realizzata in muratura portante, con copertura di tipo assimilabile a piana, priva di cornicione perimetrale. Le superfici murarie esterne risultano intonacate e tinteggiate in tonalità ocra e grigio, coerenti con il contesto urbano circostante.

Il fabbricato è edificato in confine con la sede stradale, senza arretramenti, e presenta una conformazione planimetrica condizionata dalla presenza della torre storica adiacente. L'organizzazione interna è attualmente composta da un vano principale destinato alla vendita e da un piccolo servizio igienico che si sviluppa lungo il perimetro della torre; a seguito della chiusura dell'apertura abusiva e della ridefinizione del perimetro di proprietà, l'accesso al bagno dovrà essere adattato. Tale adattamento potrà risultare particolarmente angusto a causa del restringimento tra un vertice della torre e il muro esterno; qualora non risultino rispettate le dimensioni minime di passaggio, sarà necessario procedere allo spostamento del bagno all'interno del vano principale, con conseguente modifica distributiva interna.

Elemento di particolare pregio commerciale dell'unità è rappresentato dalla grande vetrina quadrata, realizzata sul fronte curvilineo dell'edificio, che garantisce un'elevata visibilità dall'asse viario di via Cesare Battisti. L'unità risulta infatti collocata lungo una delle principali direttrici di accesso carrabile e pedonale al centro storico della città, rendendola particolarmente idonea ad attività di commercio al dettaglio.

Dal punto di vista storico-identitario, l'immobile è da lungo tempo riconosciuto dagli abitanti della città come sede dello storico arrotino di coltelli, successivamente trasformato in negozio di liuteria, rafforzando la riconoscibilità del punto vendita nel tessuto urbano.

L'altezza interna del locale è superiore a cm. 270 e la superficie lorda complessiva è pari a mq 36,1. Le superfici sono state determinate dal CTU Stimatore mediante misurazioni effettuate direttamente sulla planimetria dell'ultimo titolo edilizio valido, con verifica in loco di alcuni parametri dimensionali eseguita a campione, al fine di confermare la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione grafica reperita.

- **Dotazioni impiantistiche e stato prestazionale**

Il negozio è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento di recente istallazione alimentato da pompa di calore con split interni puntuali di marca HAIER, oltre a impianto elettrico. Il servizio igienico è regolarmente allacciato all'impianto idrico e alla rete fognaria delle acque reflue con scarico su via Cesare Battisti.

L'utenza idrica risulta comune all'intero compendio immobiliare, con contabilizzazione dei consumi effettuata su base millesimale in funzione delle superfici.

Tra la documentazione reperita non risultano disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti, né è presente alcun certificato di abitabilità/agibilità, né riferibile all'attuale attività né alle precedenti attività storiche (arrotino, vendita Piaggio).

Il CTU Stimatore non è pertanto in grado di attestare la conformità degli impianti esistenti; conseguentemente, sarà onere esclusivo dell'acquirente procedere, a propria cura e spese, alla verifica di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e climatizzazione), nonché al loro eventuale adeguamento ai fini dell'ottenimento delle certificazioni di conformità mancanti.

Dal punto di vista prestazionale, trattandosi di una struttura di epoca datata, oggetto esclusivamente di interventi manutentivi puntuali e non strutturali, l'unità non risulta conforme alle normative attualmente vigenti in materia di sicurezza sismica, isolamento acustico e contenimento dei consumi energetici. Rimane

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

tuttavia elevato l'interesse dell'immobile sotto il profilo commerciale, per la sua collocazione urbana e la notevole visibilità.

LOTTO 3 – ABITAZIONE SUL RIO CESUOLA TOMBINATO

Il Lotto 3 è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo, con ingresso indipendente, inserita in posizione marginale rispetto il compendio in esame ma di particolare pregio architettonico, con affaccio sul vicolo pedonale del rio Cesuola tombinato, asse di accesso pedonale al Parco urbano dei Giardini Serravalle.

L'abitazione non è provvista di autorimessa o posto auto esclusivo ed è distribuita su due livelli sfalsati, distinti tra zona giorno e zona notte. In particolare, l'unità è composta da:

- soggiorno/pranzo con angolo cottura al piano terra rialzato, accessibile da terrazzo esterno esclusivo;
- ripostiglio;
- disimpegno con piccola scala interna;
- bagno completo di box doccia;
- ampia camera da letto collocata al livello inferiore, potenzialmente divisibile in due ambienti distinti.



FOTO 34 - SOGGIORNO



FOTO 35 - CUCINA SOGGIORNO



FOTO 36 - CAMERA



FOTO 37 - SCALA INTERNA



FOTO 38 - BAGNO



FOTO 39 - CAMERA

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



FOTO 40 - RIPOSTIGLIO LAVANDERIA



FOTO 41 - CUCINA



FOTO 42 - CAMINETTO



FOTO 43 - DETTAGLIO INFISSO



FOTO 44 - BOX DOCCIA



FOTO 45 - DETTAGLIO PAVIMENTO



FOTO 94 - RADIATORE



FOTO 95 - CALDAIA ABITAZIONE



FOTO 96 - GRUPPO FRIGORIFERO

L'immobile presenta copertura piana e una conformazione planimetrica di tipo trapezoidale. È edificato in confine, con ingresso autonomo, e si attesta su una porzione esclusiva del compendio, in posizione particolarmente favorevole dal punto di vista ambientale e urbano.

La struttura edilizia è realizzata in muratura portante, con solai in laterocemento. L'impermeabilizzazione della copertura è costituita da guaina ardesiata, mentre la coibentazione dell'involucro risulta nel complesso assente o insufficiente, sia verso l'esterno sia verso gli ambienti non riscaldati dei depositi ex Piaggio.

Il proprietario riferisce la presenza di uno strato di coibentazione in copertura realizzato nel 1998; tuttavia, in assenza di specifica dichiarazione nella pratica edilizia comunale, è verosimile che tale intervento sia stato di entità limitata e comunque non conforme agli attuali standard prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

L’ingresso pedonale all’abitazione avviene dal vicolo del rio Cesuola tombinato, percorso pedonale di accesso al parco urbano, elemento che contribuisce in modo significativo alla valorizzazione dell’unità, rendendola un’abitazione con ingresso indipendente in pieno centro storico, direttamente a ridosso di un’area verde pubblica.

Dal punto di vista architettonico, l’edificio presenta una conformazione compatta e risulta libero su tutti i fronti. La presenza di aperture su ciascuna delle facciate, anche in posizione contrapposta, garantisce un buon livello di illuminazione naturale e ventilazione trasversale. In particolare, la camera da letto è dotata di tre finestre, che incrementano la vivibilità del vano e ne consentono una potenziale suddivisione.

Pur trovandosi nel centro storico, l’immobile non presenta elementi architettonici di pregio (cornici, lesene, cornicioni) e non è soggetto a vincoli conservativi da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali.

Il cambio di destinazione d’uso da deposito della ditta Piaggio a civile abitazione risale al 1996 ed è avvenuto senza opere edilizie rilevanti, limitandosi a interventi di manutenzione ordinaria; pertanto, materiali, tecnologie costruttive e assetto strutturale risalgono all’epoca dei manufatti produttivi originari.

- **Finiture e stato di conservazione**

Le finiture interne risalgono prevalentemente agli anni ’90: pavimenti in monocottura colorata o smaltata nella zona giorno e in legno nella zona notte; murature esterne tinteggiate color ocra; superfici interne tinteggiate con porzioni in muratura faccia a vista o finiture decorative tipo stucco veneziano.

Gli infissi esterni sono in legno laccato chiaro con vetrocamera e guarnizioni di tenuta; gli scuroni sono in legno di colore marrone; il portoncino d’ingresso è blindato in legno. Tutti gli infissi sono dotati di zanzariere; le finestre della camera risultano prive di oscuramento, sostituito da tende interne.

I bagni sono completi di sanitari in ceramica bianca, box doccia e rubinetterie in acciaio cromato. Porte interne in legno tamburato con apertura battente e/o scorrevole. Soglie e banchine in pietra naturale.

Le superfici murarie esterne presentano condizioni conservative complessivamente sufficienti, ma necessitano di interventi di pulizia e nuova tinteggiatura; le componenti esterne (infissi, scuroni, pavimentazioni, elementi lapidei) mostrano segni di degrado da esposizione agli agenti atmosferici.

Le superfici interne non evidenziano problematiche strutturali rilevanti, ad eccezione di modesti distacchi di pittura, probabilmente riconducibili a fenomeni di umidità interna.

- **Superfici e impianti**

L’altezza interna varia da cm 295 a cm 310. Le superfici lorde risultano:

- vani abitabili: mq 93,8
- terrazzo esterno esclusivo: mq 36,7

Le superfici sono state determinate dal CTU mediante misurazioni su planimetrie dell’ultimo titolo edilizio valido, con verifiche in loco solo a campione.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

L’abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas naturale tradizionale IMMERGAS di installazione recente (anno 2022) e radiatori in acciaio; è assente l’impianto di raffrescamento. Gli impianti elettrico, televisivo e idrico-sanitario-gas sono sottotraccia.

Le utenze di luce e gas sono autonome; l’acqua potabile è condivisa con l’intero complesso, con contabilizzazione millesimale. Non risulta chiaramente documentata l’autonomia dello scarico fognario né la presenza di pozzetto sgrassatore per le acque di cucina.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti né certificato di abitabilità riferibile al cambio di destinazione d’uso del 1996. Anche in questo caso, ogni verifica, adeguamento e regolarizzazione impiantistica resta a totale carico dell’acquirente.

Dal punto di vista prestazionale, l’unità non risponde agli standard normativi attuali in materia di sicurezza sismica, isolamento acustico ed efficienza energetica, pur presentando un buon livello funzionale complessivo e interessanti caratteristiche distributive e ambientali.

****

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.
Non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio del compendio immobiliare, in quanto le planimetrie del titolo abilitativo allegato, mettono l'acquirente in condizioni di effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso l'Amministrazione Comunale.
Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi (e quindi non detratto dal valore di stima dell'immobile ai Punti 20.04 e 20.05), deve intendersi a totale carico dell'acquirente, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.

****

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite che attestano la regolarità degli immobili, si rilevano diverse difformità su tutto il complesso.
Fra queste il frazionamento irregolare di nuove unità edilizie che comporta aumento di carico urbanistico, l’apertura in muro portante fra il negozio del liutaio e il vano retrostante oggetto di ordinanza di ripristino da parte del Comune di Cesena (Pratica 140/ABUSI/2017), la destinazione non conforme dei vani a deposito del piano terra, l’uso di un bagno al posto di un ripostiglio, la costruzione di bagni/antibagni nel piano interrato e difformità collegate alle aperture sia interne che esterne e alla conformazione dei vani; infine si segnalano le difformità esecutive che potrebbero rientrare nella definizione di "tolleranza grafica esecutiva" (art.19-bis L.R. 23/2004) regolarizzabili nel primo titolo abilitativo che verrà presentato.

Per la difformità d’uso da ripristinare e da sanare, verrà riconosciuta una detrazione economica dal valore di stima finale dell'immobile.
Ai fini della regolarizzazione delle opere difformi, si precisa che il CTU Stimatore, di seguito descriverà le modalità d'intervento e risoluzione, ma che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed





Inoltre si precisa che le ipotesi di ripristino d'uso e di tolleranza grafica esecutiva, fin qui descritte, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti; la catalogazione delle pratiche, però, soprattutto per quelle di epoca remota come quella in esame, non fornisce quasi mai risultati totalmente completi e attendibili, in quanto spesso effettuata con metodologie disarticolate e non sempre verificate dagli addetti dell'Amministrazione Comunale.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

E' consuetudine, al termine di una consultazione, non avere la sicurezza da parte dell'Amministrazione Comunale di avere reperito tutti gli atti ufficiali esistenti che interessano una proprietà e solo quando gli archivi comunali verranno riorganizzati con una catalogazione digitale possibilmente basata sui dati catastali, si potrà risolvere questa problematica di attendibilità e completezza degli atti reperiti.

E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

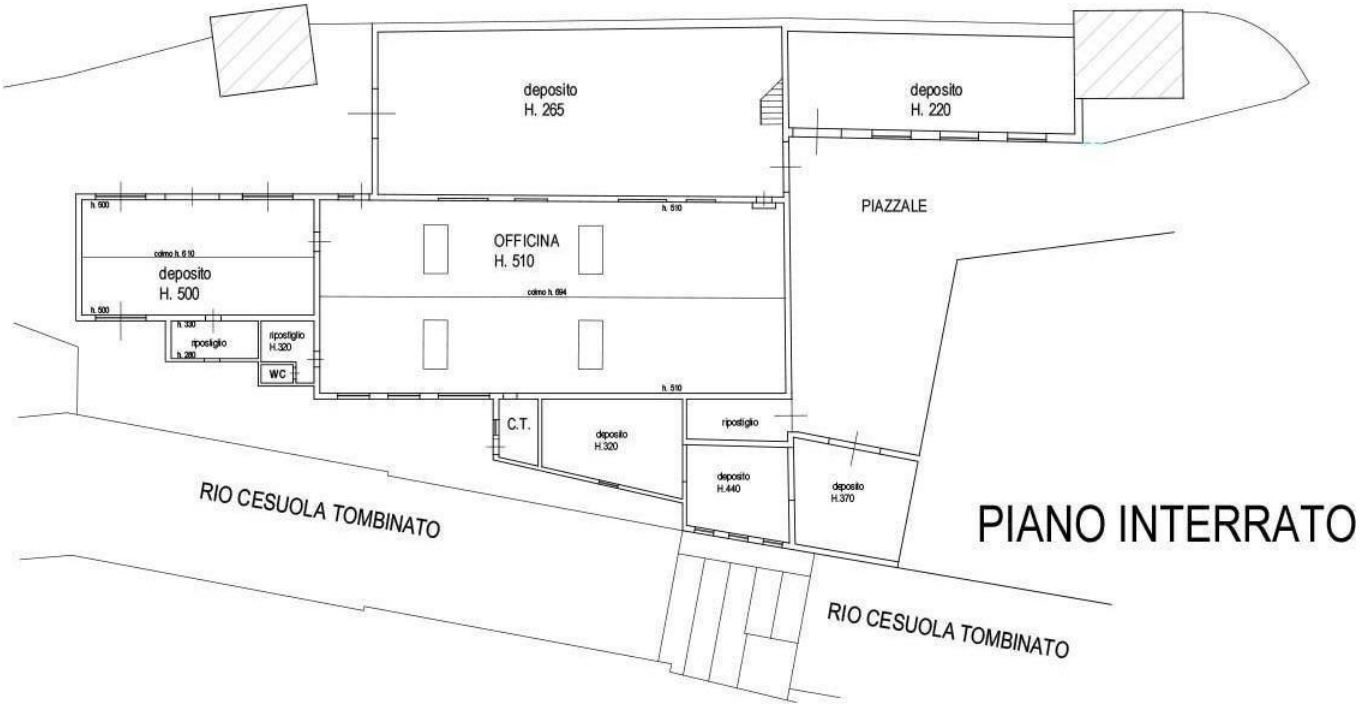
A.02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

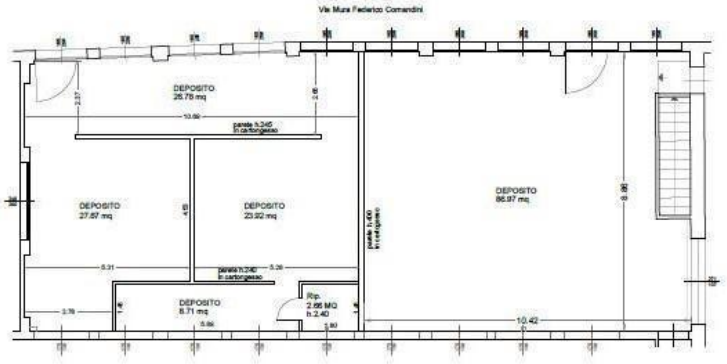
Una compiuta rappresentazione grafica del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, viene fornita mediante planimetrie, prospetti e sezioni dello stesso, estrapolate dai titoli edilizi reperiti: Concessione in Sanatoria N° 11752 del 30.06.1990, DIA PGN 42195/1996, DIA PGN 31325/1998 e UCILA N° 27/2021.

Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato approvato e quello attuale, rilevato durante i sopraluoghi del 12.05.2025, 16.05.2025 e 30.05.2025, e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.

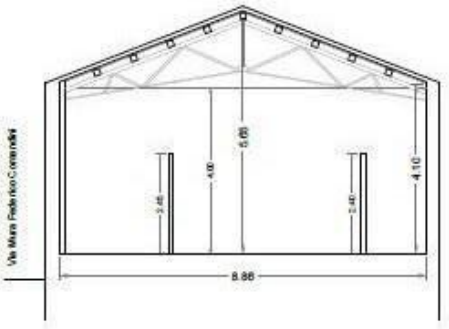


Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed





PLANIMETRIA 1:100



SEZIONE TIPO 1:100



Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



Prospetto su Giardini di Serravalle



Prospetto su Via Mura Federico Comandini



Prospetto lato Cesuola Coperto

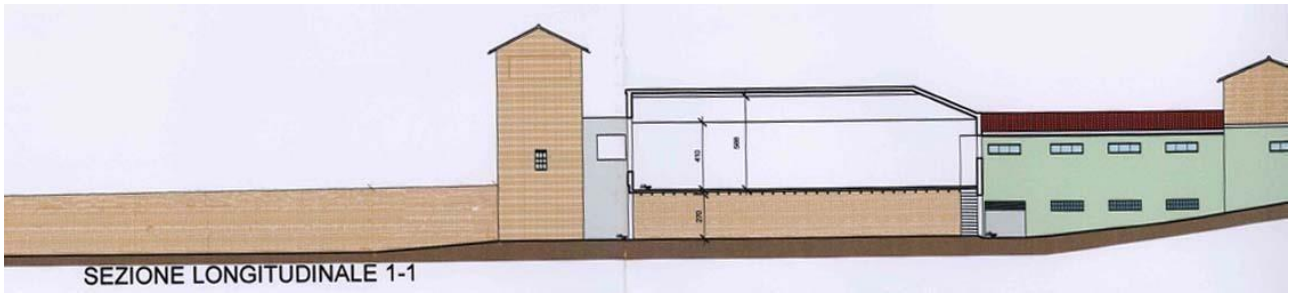


PROSPETTO SU
VIA CESARE BATTISTI

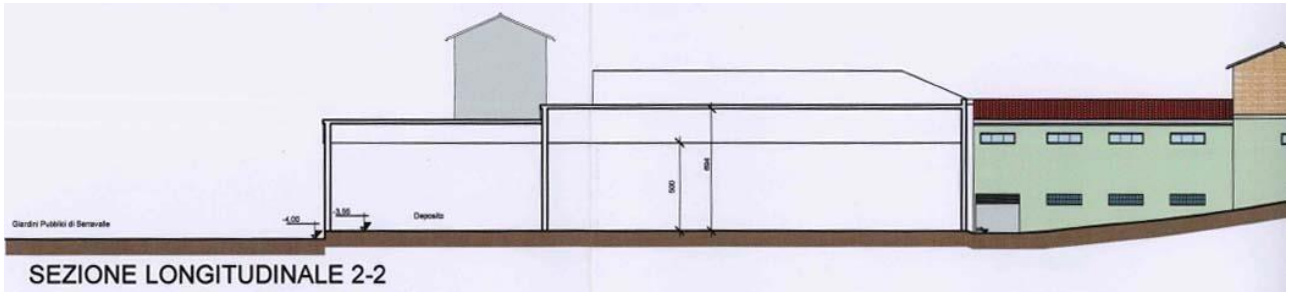
Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



Prospetto su cortile Via Cesare Battisti



SEZIONE LONGITUDINALE 1-1



SEZIONE LONGITUDINALE 2-2

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

B.02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO

Il compendio immobiliare denominato Compendio B, oggetto di esecuzione immobiliare nella sua interezza, è costituito da un ampio complesso produttivo ubicato nella zona delle concessionarie della città di Cesena.

L'edificio principale, di conformazione planimetrica rettangolare con impianto ad "H", si sviluppa su due livelli fuori terra ed è stato realizzato all'interno di una lottizzazione di iniziativa pubblica avviata all'inizio degli anni '90. Tale comparto urbanistico ha previsto la suddivisione in singoli lotti destinati alla realizzazione di edifici produttivi e/o commerciali e ha contribuito alla formazione di una nuova porzione di

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

città nella zona produttiva di Martorano, dotata di adeguate infrastrutture, viabilità di collegamento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La viabilità di accesso al comparto, costituita da via Ascari e via Ferrari, unitamente alla viabilità di scorrimento rappresentata dalla via Palmiro Togliatti (via Ravennate), risulta adeguatamente dimensionata per il transito di diverse tipologie di mezzi ed efficacemente collegata alla rete viaria principale in direzione Bologna, Rimini, Roma e Ravenna.

L'edificio oggetto di pignoramento occXXX un intero isolato di conformazione trapezoidale, delimitato su due fronti dalle strade pubbliche (via Ascari e via Ferrari) e lateralmente da lotti confinanti edificati nella medesima epoca. L'intero comparto produttivo è stato concepito negli anni '90 secondo una progettazione unitaria che ha interessato sia il sistema infrastrutturale sia le opere di urbanizzazione (marciapiedi, parcheggi, aiuole e aree verdi), nonché gli edifici destinati alle attività produttive e commerciali.



FOTO 01 - VIA ASCARI PARCHEGGIO



FOTO 02 - VIA ASCARI PARCHEGGIO



FOTO 03 - CONTESTO VIA ASCARI



FOTO 04 - CONTESTO VIA ASCARI



FOTO 05 - VIA ASCARI FRONTE PRINCIPALE



FOTO 06 - NICCHIE CONTATORI



FOTO 07 - FRONTE VIA FERRARI



FOTO 08 - VIA FERRARI FRONTE PRINCIPALE



FOTO 09 - FRONTE VIA FERRARI

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

L’area delle concessionarie, caratterizzata prevalentemente da edifici a servizio della vendita di automobili e motocicli, si è progressivamente affermata come polo specializzato nel settore automotive, determinando una concentrazione di operatori che, anziché generare concorrenza diretta, ha incrementato l’attrattività complessiva del comparto grazie alla pluralità di offerte disponibili nello stesso ambito territoriale.

Nel comparto sono infatti presenti concessionarie automobilistiche, rivendite di motocicli, attività di vendita di accessori per autoveicoli, servizi di pratiche auto e assicurazioni; alla concentrazione di marchi e servizi si aggiunge un’elevata visibilità garantita dalla prossimità alla viabilità di grande scorrimento. Tali caratteristiche hanno nel tempo consolidato la vocazione commerciale e il successo del comparto.

Anche allo stato attuale, nonostante la generalizzata crisi del settore automobilistico, tutti gli edifici attestati sul fronte principale di via Ascari, caratterizzati da maggiore visibilità, risultano occupati e pienamente operativi.

Nel complesso oggetto di perizia, il fronte principale su via Ascari è attualmente locato alla ditta XXXXXXXXXXX (marchio Peugeot) e ad attività connesse alle pratiche auto, comprendenti punto ACI e assicurazione SARA, che necessitano di elevata visibilità. Il fronte meno esposto su via Ferrari è invece occupato dalla ditta XXXXXXXXXXX, destinato all’esposizione, vendita e riparazione di motocicli e mezzi elettrici, nonché alla commercializzazione di accessori e ricambi.

La ditta XXXXXXXXXXX occupa il corpo edilizio prospiciente via Ferrari, una parte significativa del blocco di collegamento tra le due ali dell’edificio, dove è collocata l’officina di riparazione motocicli, nonché gran parte del piano primo sia sul fronte di via Ferrari sia nel corpo centrale, utilizzato come deposito e area di riparazione per mezzi elettrici e motocicli di diversa tipologia.

Sul fronte principale di via Ascari risultano invece da tempo chiusi e di difficile gestione sia l’unità destinata a bar, che rappresenterebbe l’unica attività di tale tipologia nell’intero comparto e che, se attivata, completerebbe funzionalmente l’area delle concessionarie, sia la porzione del piano primo, pur visibile dalla viabilità principale, che non ha mai trovato una destinazione d’uso economicamente sostenibile ed è attualmente utilizzata come deposito promiscuo di merci e oggetti vari, in stato di sostanziale abbandono.

La porzione di piano primo affacciata su via Ascari, visibile dall’esterno attraverso le aperture di facciata, costituisce oggi un elemento di degrado visivo dell’edificio e rappresenta un fattore penalizzante per le attività commerciali sottostanti, che espongono autoveicoli destinati alla vendita.

Il complesso è stato completato nel 1998 direttamente dalla ditta XXXXXXXXXXX di XXXXX XXXXXXXXX XXXXXX & C. s.n.c. ed è stato concepito fin dal progetto originario per ospitare attività legate al commercio di automobili e motocicli sia al piano terra sia al piano primo.

La struttura, realizzata in cemento armato precompresso è dimensionata per consentire il transito dei veicoli anche al piano primo; a tal fine è dotata di rampa carrabile di collegamento e presenta, su quasi tutta la superficie del primo livello, l’assenza di partizioni interne fisse, così da agevolare le manovre dei mezzi.

Il complesso edilizio, di dimensioni complessive pari a circa ml 73 x ml 30, è caratterizzato dalla presenza di ampie vetrate e aperture lungo l’intero perimetro, risultando pertanto particolarmente flessibile sotto il profilo progettuale e suscettibile di riconfigurazioni distributive interne.

Distribuito su 2 piani, i vani del piano terra presentano altezza utile interna pari a cm.450 misurata sotto trave e quelli del piano primo invece altezza utile interna pari a cm.360 sempre misurata sotto trave.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Nel complesso, la struttura presenta un buon livello prestazionale per quanto riguarda gli elementi strutturali, raggiungendo un adeguato grado di sicurezza sismica in relazione all'epoca di costruzione, pur non rispondendo alle più recenti normative vigenti. Sotto il profilo energetico, trattandosi di struttura prefabbricata assemblata, l'involucro edilizio non presenta idonei livelli di coibentazione termica, risultando carente sia per il contenimento dei consumi invernali di energia che per quelli estivi di raffrescamento.

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato prefabbricato, i tamponamenti esterni in lastre prefabbricate di cemento a vista e la copertura è piana con impermeabilizzazione esterna.

L'intero involucro edilizio è privo di coibentazione in tutte le partizioni su confini esterni o su confini non climatizzati.

Analogamente, tutte le porte e le chiusure finestrate non sono adeguate sia come prestazione termica che acustica; i sistemi di fissaggio e i dettagli costruttivi dei meccanismi di movimentazione pur essendo funzionanti e funzionali all'uso preposto, non sono adeguatamente progettati per la massima coibentazione termo acustica e risultano ormai abbastanza datati; soprattutto le superfici vetrate e le facciate continue realizzate con serramenti a tutta parete che prevedono anche ampie porzioni tamponate con alluminio non raggiungono assolutamente livelli prestazionali energetici adeguati.



FOTO 16 - DETTAGLIO PARETE VETRATA



FOTO 17 - DETTAGLIO STRUTTURA



FOTO 18 - VISTA DEL BAR



FOTO 19 - RETRO DEL BAR



FOTO 20 - ANGOLO VIA ASCARI



FOTO 21 - VISTA LATERALE

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



FOTO 22 - INGRESSO FRONTE PRINCIPALE



FOTO 23 - DETTAGLIO PORTA



FOTO 24 - DETTAGLIO INFISSO

La maggior parte delle superfici trasparenti è dotata di vetrocamera; tuttavia, il sistema complessivo telaio/vetro non risulta progettato per limitare efficacemente le dispersioni termiche. I nodi di giunzione tra struttura prefabbricata e telai in alluminio sono scarsamente coibentati, determinando elevati consumi energetici, come confermato dalle classi energetiche rilevate, comprese tra la classe “C” e la classe “F”.

Gli infissi, le vetrine e le porte sono prevalentemente in alluminio, con diversi livelli di taglio termico in funzione delle destinazioni d’uso interne; le aperture di servizio relative a piccoli depositi, officine e ripostigli presentano invece telai in ferro con vetro singolo.

I portoni carrabili sezionali di accesso ai depositi e all’officina del blocco centrale sono in acciaio zincato; analogamente, le porte di accesso ai depositi e alla centrale termica, ubicate sul fronte laterale in prossimità della rampa carrabile, sono realizzate in ferro zincato o verniciato.

All’interno della struttura i pavimenti cambiano in funzione dell’attività d’uso del vano: monocottura antiscivolo con formato rettangolare e montaggio a correre oppure semplice superficie in cemento industriale e colorazione rossa; nei bagni sono presenti pavimenti e rivestimenti in monocottura tinta unita di formato quadrato.

Sempre nei bagni inoltre sono presenti semplici vasi sanitari in ceramica bianca con rubinetterie standard.



FOTO 40 - AREE DEPOSITO E UFFICIO



FOTO 41 - BAGNO



FOTO 42 - DEPOSITO PIANO PRIMO

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



FOTO 43 - DEPOSITO



FOTO 44 - SOPPALCO E MAGAZZINO



FOTO 45 - MAGAZZINO



FOTO 46 - MAGAZZINO



FOTO 47 - BAGNO



FOTO 48 - DEPOSITO PIANO PRIMO

Le finiture architettoniche interne della struttura principale risalgono alla costruzione del fabbricato (anni 1996-1998) e sono pertanto molto datate risultando inadeguate per nuovi utilizzi e/o destinazioni d'uso; solo per le unità che sono oggetto di locazione recente (lotti 5, 6 e 7) invece si può rilevare un livello di finitura interna differente in linea con le attuali richieste del mercato immobiliare.

LOTTO 4 e LOTTO 8 – CORPO PRINCIPALE XXXXXXXXXXX E OFFICINA STACCATA

Il corpo principale del complesso, affacciato su via Ferrari, è occupato dalla ditta XXXXXXXXXXX s.r.l. L'azienda utilizza il piano terra per l'esposizione e la vendita di motocicli e dei relativi pezzi di ricambio, mentre l'intero piano primo è destinato in gran parte a deposito e riparazione di mezzi elettrici e altre tipologie di motocicli; la sola porzione prospiciente via Ascari è utilizzata come deposito di merci varie.

I locali destinati a officina per la riparazione dei motocicli, pur essendo funzionalmente utilizzati dalla ditta XXXXXXXXXXX s.r.l., costituiscono un'unità edilizia autonoma, dotata di accesso indipendente dal fronte su via Ascari, e vengono pertanto identificati separatamente come LOTTO 8.

Le altezze interne dei vani al piano terra e al piano primo variano indicativamente tra cm 390 e cm 450. Le aree soppalcate, realizzate mediante struttura metallica autoportante e servite da scala metallica di accesso, sono destinate a magazzino per piccole componenti di ricambio e ferramenta; tali soppalchi suddividono l'altezza complessiva in due livelli, con altezza utile pari a circa cm 225.

Le superfici complessive del LOTTO 4 risultano così articolate:

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

- area espositiva al piano terra (h > cm 450): mq 444,1
- area a soppalco (h < cm 450): mq 170,0
- area a magazzino (h < cm 450): mq 170,0
- deposito al piano primo (h > cm 350): mq 1.898,6

Le superfici complessive del LOTTO 8 risultano invece:

- officina al piano terra (h > cm 350): mq 335,1
- depositi (h > cm 350): mq 151,3
- area sotto rampa: mq 53,5

Le superfici sopra indicate derivano da misurazioni effettuate dal CTU direttamente sulle planimetrie dell'ultimo titolo edilizio valido, con verifiche dimensionali in loco eseguite a campione.



FOTO 55 - BANCONE VENDITA



FOTO 56 - UFFICIO



FOTO 57 - BAGNO



FOTO 52 - VENDITA MOTOCICLI



FOTO 53 - VENDITA MOTOCICLI



FOTO 54 - CORTILE ESTERNO



FOTO 49 - MAGAZZINO



FOTO 50 - AREA VENDITA



FOTO 51 - MAGAZZINO

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



FOTO 37 - SCALA INTERNA DI ACCESSO AL P. PRIMO



FOTO 38 - DEPOSITO P. PRIMO



FOTO 39 - DEPOSITO P. PRIMO



FOTO 82 - CALDAIA BAR



FOTO 83 - MAGAZZINO SUB 11



FOTO 84 - MAGAZZINO SUB 11



FOTO 10 - FRONTE LATERALE



FOTO 11 - FRONTE LATERALE



FOTO 12 - RAMPA CARRABILE



FOTO 13 - FRONTE LATERALE



FOTO 14 - FRONTE LATERALE



FOTO 15 - FRONTE LATERALE

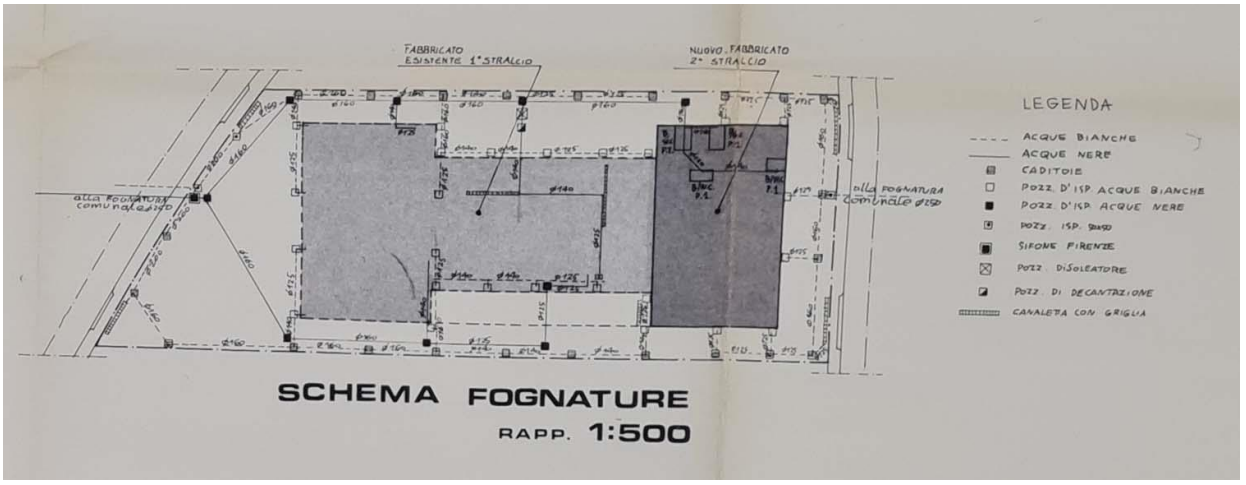
Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

La corte esterna del fabbricato sul fronte di via Ferrari e sui fronti laterali risulta in uso esclusivo ai sub 16 e sub 18, così come l'officina (sub 20) il cui cortile è in uso al sub 20; mentre sono comuni ai sub degli immobili sul fronte di via Ascari tutte le porzioni di cortile sub 13, 14 e 15.

Per tale ragione l'officina verrà staccata dal sub 16 diventando unità autonoma con accesso pedonale e carrabile dalla via Ascari attraverso il cortile comune costituito dai sub 13, 14 e 15; a tale scopo pertanto, oltre alla chiusura della porta di comunicazione con il sub 16, viene previsto anche un adattamento degli impianti e della recinzione esterna alla quale si dovrà accedere da via Ascari.

Dal punto di vista impiantistico, i locali risultano riscaldati mediante ventilconvettori a pavimento e/o a parete alimentati da generatore centralizzato a gas naturale di marca VIESSMANN, ubicato in centrale termica accessibile dall'esterno in prossimità della rampa carrabile. Il raffrescamento è garantito da impianti elettrici a pompa di calore con unità interne di tipo split, di diversa epoca di installazione e marca (LG, Mitsubishi, ecc.).

L'impianto elettrico è di tipo esterno; i servizi igienici presenti sono regolarmente allacciati alla rete idrica e alla rete fognaria delle acque reflue con scarico su via Ascari. Come risulta dallo schema fognario allegato, l'intero immobile è dotato di separazione delle reti di scarico, con acque nere recapitate su via Ascari e acque bianche convogliate su via Ferrari.



Dalla documentazione reperita non risultano disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti idraulico ed elettrico dell'intera struttura. Il CTU Stimatore non è pertanto in grado di attestare la conformità degli impianti esistenti; conseguentemente, sarà onere esclusivo dell'acquirente procedere, a propria cura e spese, alla verifica di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e climatizzazione), nonché al loro eventuale adeguamento finalizzato all'ottenimento delle certificazioni di conformità mancanti.

In riferimento all'agibilità dell'intero fabbricato si segnala la comunicazione di PRATICA COMPLETA SCCEA N°370 del 27.10.2020 riferita a C.E. N°385/93, variante del 1996, C.E. N°385/96, DIA del 1999, STDIA in sanatoria N°465/2007 e SCIA N°955/2013, SCIA in variante N°1023/2013 e SCIA N° 42/2020; pertanto il fabbricato è dotato di agibilità SCCEA n°370/2020.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



FOTO 67 - UNITA' INTERNA RISCALDAMENTO



FOTO 68 - CALDAIA VIESSMANN



FOTO 69 - OFFICINA



FOTO 64 - SCALDACQUA



FOTO 65 - SPLIT RAFFRESCAMENTO



FOTO 66 - MACCHINE ESTERNE RAFFRESCAMENTO

LOTTO 5 – DITTA PRATICHE AUTOMOBILISTICHE

Una porzione a piano terra del fronte principale angolo laterale su via Ascari oggi è occupata da un'attività di pratiche auto (ditta XXX) con punto vendita assicurazione SARA e punto ACI.

Risale infatti al 2020 la pratica edilizia per lo sdoppiamento delle unità immobiliari ed il cambio d'uso parziale da vendita al dettaglio ad ufficio pratiche auto (SCIA N°42 del 22.02.2020) con relativa agibilità finale (SCCEA n°370/2020).

Le opere previste per lo sdoppiamento delle unità sul fronte principale sono state opere prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici; fra queste:

- demolizione, modifica e realizzazione di elementi divisori interni di spessore < cm.10 ed altezza < cm300;
- modifiche e rifacimento di tamponamenti esterni;
- demolizione di due pensiline esterne e di una cella per frigoriferi interna.

L'ufficio ristrutturato per l'attività di pratiche automobilistiche si compone di un ufficio principale "open space" destinato alle pratiche auto e all'accettazione della clientela esterna, un piccolo ufficio chiuso, un'area con permanenza occasionale dei dipendenti, un grande deposito e i bagni compreso quello per disabili con i relativi antibagni e ripostigli.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

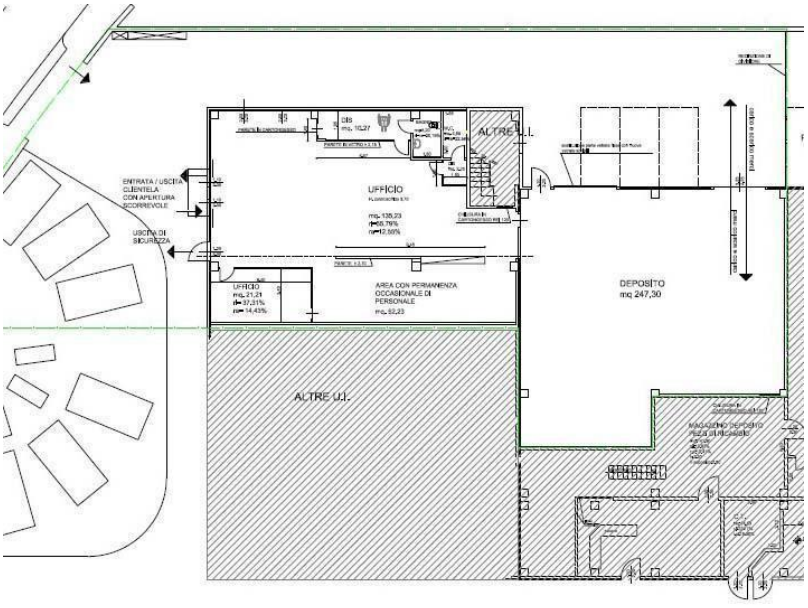
L’ altezza utile interna dei vani è > cm. 350 misurata sotto il controsoffitto.

Le superfici complessive del LOTTO 5 sono:

- ufficio pratiche auto a piano terra (h > cm 350) mq 261,1;
- deposito a piano terra mq 52,6.

Le superfici sopra indicate derivano da misurazioni effettuate dal CTU direttamente sulle planimetrie dell’ultimo titolo edilizio valido, con verifiche dimensionali in loco eseguite solo a campione.

Dallo stato attuale si rileva una diversa conformazione del vano deposito in uso alla ditta evidenziato con divisori interni in cartongesso di recente istallazione e tale difformità dovrà essere regolarizzata nell’ambito di una pratica in sanatoria il cui costo va detratto al *Punto 20.*



PRATICHE AUTOMOBILISTICHE

All’interno l’unità è stata completamente ristrutturata nel 2020.

Su tutta la superficie dell’unità e del deposito è presente una nuova pavimentazione effetto legno e un controsoffitto a riquadri intelaiato con struttura prefabbricata integrata ad impianti ed illuminazione.

I bagni sono provvisti di nuovi pavimenti e rivestimenti in gres smaltato di colore bianco/grigio, i vasi sanitari sono in ceramica bianca e le rubinetterie in acciaio cromato.

Dal punto di vista impiantistico, i locali risultano riscaldati e raffrescati con alimentazione autonoma solo elettrica tramite pompe di calore dotate di unità esterna e unità interne puntuali di tipo split equamente distribuite nei vani.

L’impianto elettrico è parzialmente sotto traccia.

I bagni sono regolarmente allacciati alla rete idrica e alla rete fognaria delle acque reflue con scarico su via Ascari.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



FOTO 31 - DITTA PRATICHE AUTO



FOTO 32 - INTERNO DITTA PRATICHE AUTO



FOTO 33 - UFFICIO



FOTO 34 - INTERNO DITTA PRATICHE AUTO



FOTO 35 - INTERNO DITTA PRATICHE AUTO



FOTO 36 - BAGNO

LOTTO 6 – ESPOSIZIONE E VENDITA AUTOMOBILI

Una porzione a piano terra del fronte principale di via Ascari oggi è occupata da un'attività di esposizione e vendita di automobili (ditta XXXXXXXXXXX marca Peugeot).

La sistemazione interna dell'unità con il relativo portone di comunicazione con il deposito e la configurazione del deposito non sono conformi ad alcun titolo abilitativo e dovranno pertanto essere regolarizzati con pratica in sanatoria.



PORTONE DI COLLEGAMENTO



DEPOSITO



DIVISORI DEPOSITO

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Le opere rilevate difformi risalgono al 2024 epoca di ingresso della ditta in locazione con le relative modifiche di configurazione del deposito in difformità dal titolo abilitativo valido.

Si presume che in fase di ingresso della ditta XXXXXXXXXXX, sia stata concordata una differente conformazione del deposito nei confronti della ditta XXX con evidenza nei divisori in cartongesso di recente istallazione non ancora tinteggiati e il cambio di finitura dei pavimenti.

Il punto vendita si compone di un vano principale per l'esposizione e la vendita di automobili, un'area per il lavoro d'ufficio "open space", un bagno, antibagno e un deposito con relativo accesso carrabile dal cortile laterale.

Sul fronte del fabbricato di via Ascari è presente un'area privata utilizzata dalla proprietà come parcheggio privato e pertanto anche dalla ditta XXXXXXXXXXX per l'esposizione esterna di automobili in vendita.

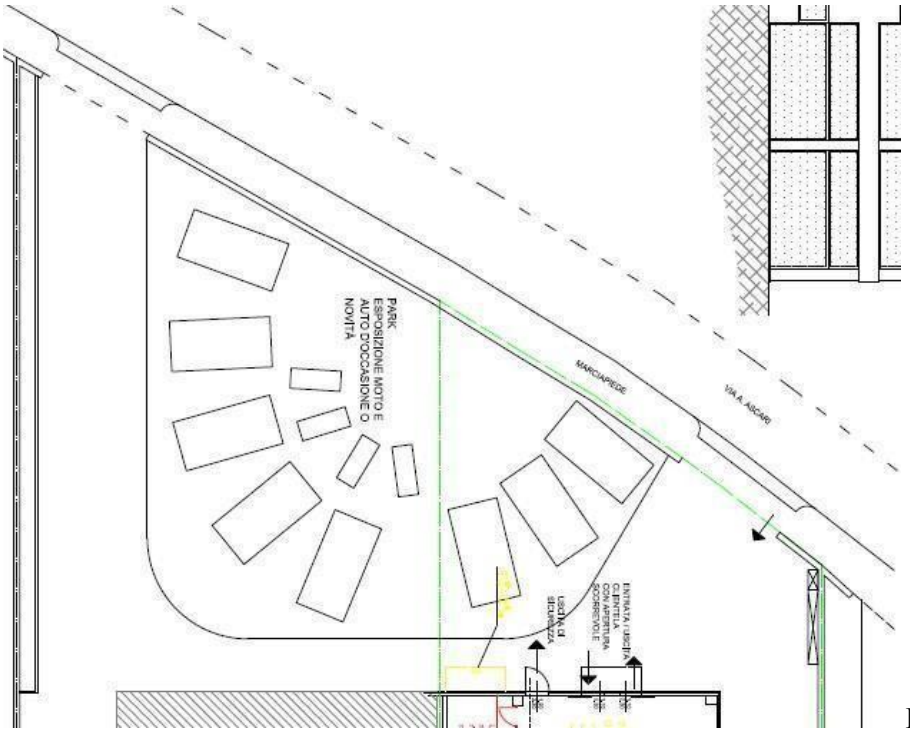
L' altezza utile interna dei vani è > cm. 350 misurata sotto il controsoffitto.

Le superfici complessive del LOTTO 6 sono:

- area per esposizione e vendita a piano terra (h > cm 350) mq 218,3;
- deposito a piano terra mq 197,7.

Le superfici sopra indicate derivano da misurazioni effettuate dal CTU direttamente sulle planimetrie dell'ultimo titolo edilizio valido, con verifiche dimensionali in loco eseguite solo a campione.

All'interno l'unità è stata completamente ristrutturata nel 2024: l'area dedicata all'esposizione e vendita di automobili presenta una nuova pavimentazione in gres ceramizzato di formato quadrato, montaggio in squadro e un nuovo controsoffitto con impianti ed illuminazione integrati nella struttura.



PARCHEGGIO PRIVATO

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Nel vano deposito si evidenziano invece le diverse pavimentazioni derivanti dalle successive modifiche di conformazione: in una porzione è presente il pavimento effetto legno della ditta XXX e sull'altra invece cemento industriale di colore rosso derivante dalla struttura originaria.

Il bagno è provvisto di pavimenti e rivestimenti in gres smaltato di colore bianco/grigio, i vasi sanitari sono in ceramica bianca e le rubinetterie in acciaio cromato.

Dal punto di vista impiantistico, i locali risultano riscaldati e raffrescati con alimentazione solo elettrica tramite pompe di calore dotate di unità esterna e unità interne puntuali di tipo split equamente distribuite nei vani.

L'impianto elettrico è parzialmente sotto traccia.

Il bagno è regolarmente allacciato alla rete idrica e alla rete fognaria delle acque reflue con scarico su via Ascari.

LOTTO 7 – BAR

Una porzione a piano terra del fronte principale angolo laterale su via Ascari è occupata dall'attività di bar che oggi risulta chiuso.

L'ultimo contratto d'affitto valido risale al 01.01.2022 ma l'attività è stata regolarmente autorizzata fin dal 1997.

Risale infatti al 1997 la Concessione Edilizia N°0143 del 03.04.1997 per la realizzazione di attività commerciale ad uso bar al piano terra dell'edificio sito nella zona delle concessionarie auto e moto di via Ravennate a Martorano a nome della ditta XXXXXXXXXXX s.n.c. con lavori ultimati il 14.04.1998.

Il bar così configurato fin dall'origine del fabbricato presenta una configurazione rettangolare di circa ml 18,5 X 5 ed è composto da un vano principale a bar, un'area di servizio soppalcata formata da un deposito, un ripostiglio, due bagni, un disimpegno e la superficie nel soppalco che viene dichiarata a deposito ma che probabilmente veniva utilizzata con divanetti e tavolini.

La superficie dichiarata per la somministrazione di cibi/bevande è mq 67 e l'altezza utile interna del vano principale è ml 5,0 a livello del solaio mentre si riduce di cm. 50 nel sotto trave.

Nella corte esterna comune anche alle altre proprietà del fabbricato, in adiacenza al bar, è stata istallata una struttura con pedana di ml 3,10X12,36 per una superficie complessiva di mq 38,32 utilizzata per la somministrazione di cibi/bevande; la struttura è alta ml 2,5 e dista ml 2 dal confine laterale.

La struttura è completamente tamponata con pannelli in legno e teli trasparenti in PVC andando a costituire un ampliamento abusivo del bar in difformità al titolo edilizio originario e alla SCIA di inizio attività presentata all'Unione Valle del Savio con pratica 59/SAB/2022 del 03.05.2022.

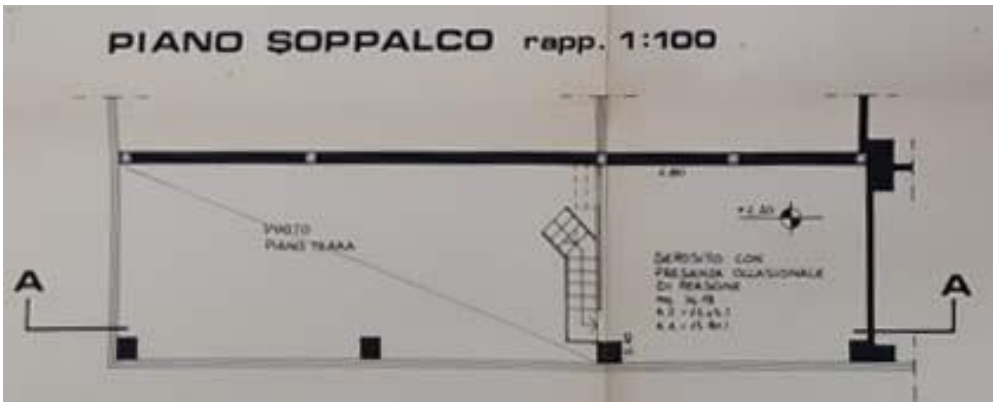
In quanto tale la presente tettoia chiusa risulta abusiva e va demolita con ripristino dei luoghi allo stato autorizzato come da ordinanza del Comune di Cesena (Pratica 90/ABUSI/2024/PP/gf).

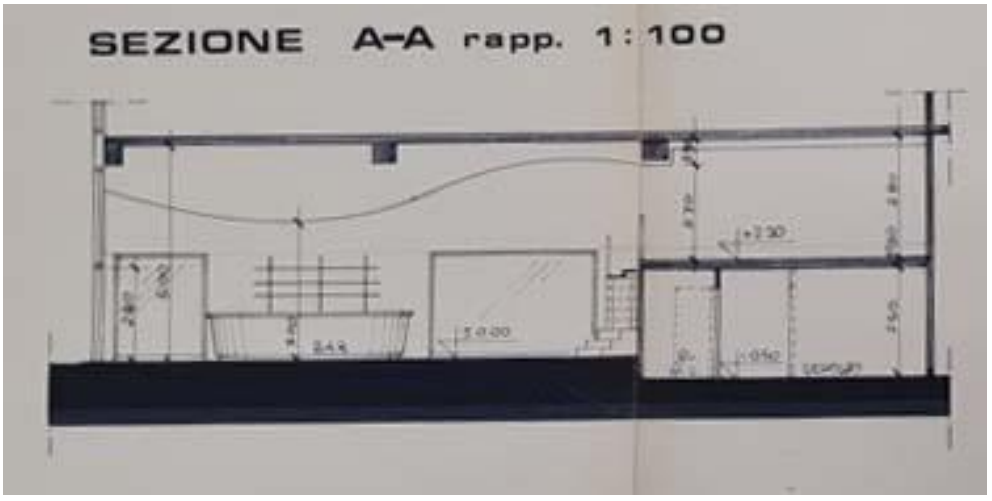
Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Le superfici complessive del LOTTO 7 sono:

- bar a piano terra (h > cm 350) mq 79,4;
- deposito a piano terra (h < cm 250) mq 40,9;
- soppalco (h < cm 250) mq 40,9.

Le superfici sopra indicate derivano da misurazioni effettuate dal CTU direttamente sulle planimetrie dell'ultimo titolo edilizio valido, con verifiche dimensionali in loco eseguite solo a campione.





L'attuale sistemazione interna del bar potrebbe risalire al 2022, anno di ingresso dell'ultima locazione.

Le finiture interne che caratterizzano l'estetica e funzionalità del bar sono:

- pavimenti in formato quadrato a lastre ceramizzate colore grigio cemento tipo resina, grande controsoffitto integrato nella struttura con una conformazione originale che caratterizza il soffitto, bancone e complementi d'arredo in legno naturale e piano del bancone in vetro;
- la scala di accesso al soppalco presenta una struttura portante in metallo nero, rivestimento in legno naturale e parapetti in vetro con telaio nero;
- il soppalco presenta parapetto in vetro con telaio nero, pavimento in resina grigia e parete con fondale formato da vegetazione artificiale;
- l'illuminazione e i piani nel retro bar sono integrati agli arredi con strutture in ferro nero su misura.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Nel bagno dei clienti sono previsti pavimenti e rivestimenti in gres smaltato di colore grigio, i vasi sanitari sono in ceramica bianca e le rubinetterie in acciaio cromato.

Dal punto di vista impiantistico, i locali risultano riscaldati con caldaia autonoma standard a gas naturale della ditta FERROLI e le unità interne di emissione sono costituite da ventilconvettori ad aria posizionati a terra di colore nero; l'impianto elettrico è sotto traccia.

I bagni e i servizi del bar sono regolarmente allacciati alla pubblica fognatura con immissione delle acque reflue separate dalle acque bianche in via Ascari.



FOTO 73 - INGRESSO BAR



FOTO 74 - TETTOIA ABUSIVA BAR



FOTO 75 - BANCONE BAR



FOTO 76 - INTERNO BAR SOPPALCO

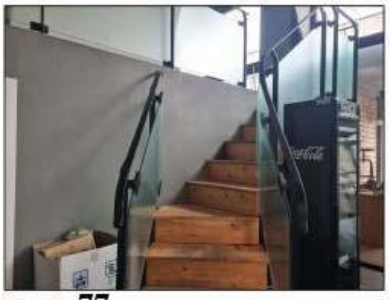


FOTO 77 - SCALA SOPPALCO



FOTO 78 - SOPPALCO



FOTO 79 - BAGNO CLIENTI



FOTO 80 - BAGNO PERSONALE



FOTO 81 - DEPOSITO

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.
Non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio del compendio immobiliare, in quanto le planimetrie del titolo abilitativo allegato, mettono l'acquirente in condizioni di effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso l'Amministrazione Comunale.
Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi (e quindi non detratto dal valore di stima dell'immobile ai Punti 20.04 e 20.05), deve intendersi a totale carico dell'acquirente, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.

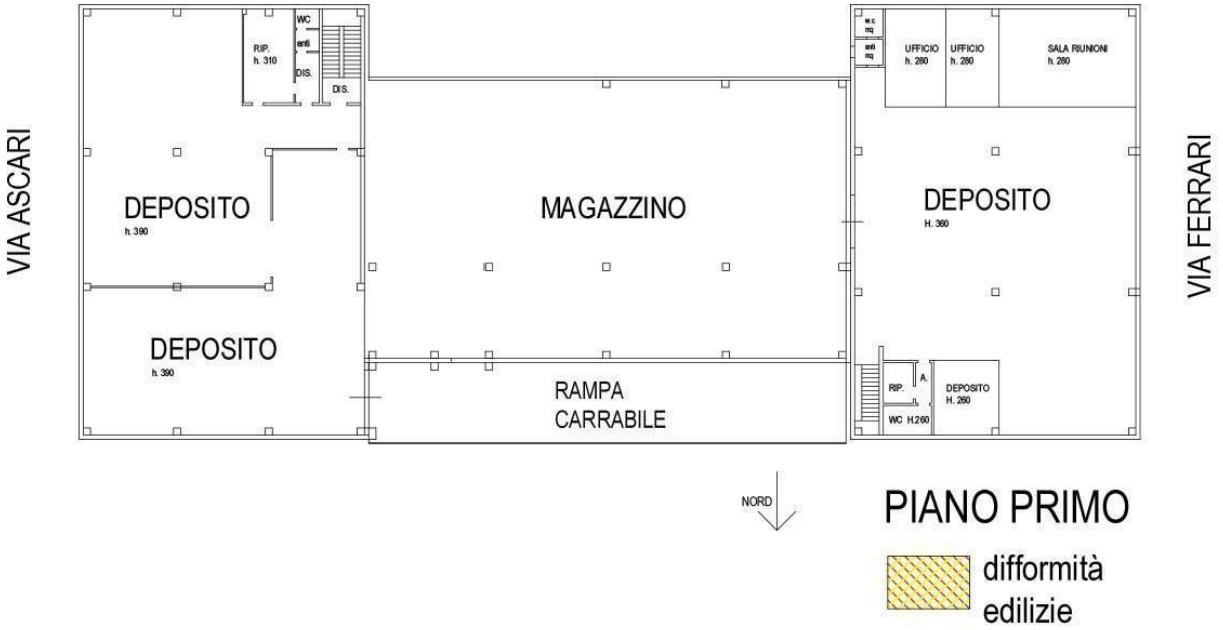
****

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite che attestano la regolarità degli immobili, si rilevano alcune difformità sul complesso.
Fra queste la costruzione della tettoia in adiacenza al bar in area esterna comune oggetto di ordinanza di demolizione del Comune di Cesena (PRATICA 90/ABUSI/2024/PP/gf) e la diversa configurazione del deposito fra le ditte XXX e XXXXXXXXXXX con il relativo portone di comunicazione; infine si segnalano le difformità esecutive che potrebbero rientrare nella definizione di "tolleranza grafica esecutiva" (art.19-bis L.R. 23/2004) regolarizzabili nel primo titolo abilitativo che verrà presentato.

Per la difformità d'uso da ripristinare e da sanare, verrà riconosciuta una detrazione economica dal valore di stima finale dell'immobile.
Ai fini della regolarizzazione delle opere difformi, si precisa che il CTU Stimatore, di seguito descriverà le modalità d'intervento e risoluzione, ma che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.



Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



Inoltre si precisa che le ipotesi di ripristino d'uso e di tolleranza grafica esecutiva, fin qui descritte, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti; la catalogazione delle pratiche, però, soprattutto per quelle di epoca remota come quella in esame, non fornisce quasi mai risultati totalmente completi e attendibili, in quanto spesso effettuata con metodologie disarticolate e non sempre verificate dagli addetti dell'Amministrazione Comunale.

E' consuetudine, al termine di una consultazione, non avere la sicurezza da parte dell'Amministrazione Comunale di avere reperito tutti gli atti ufficiali esistenti che interessano una proprietà e solo quando gli archivi comunali verranno riorganizzati con una catalogazione digitale possibilmente basata sui dati catastali, si potrà risolvere questa problematica di attendibilità e completezza degli atti reperiti.

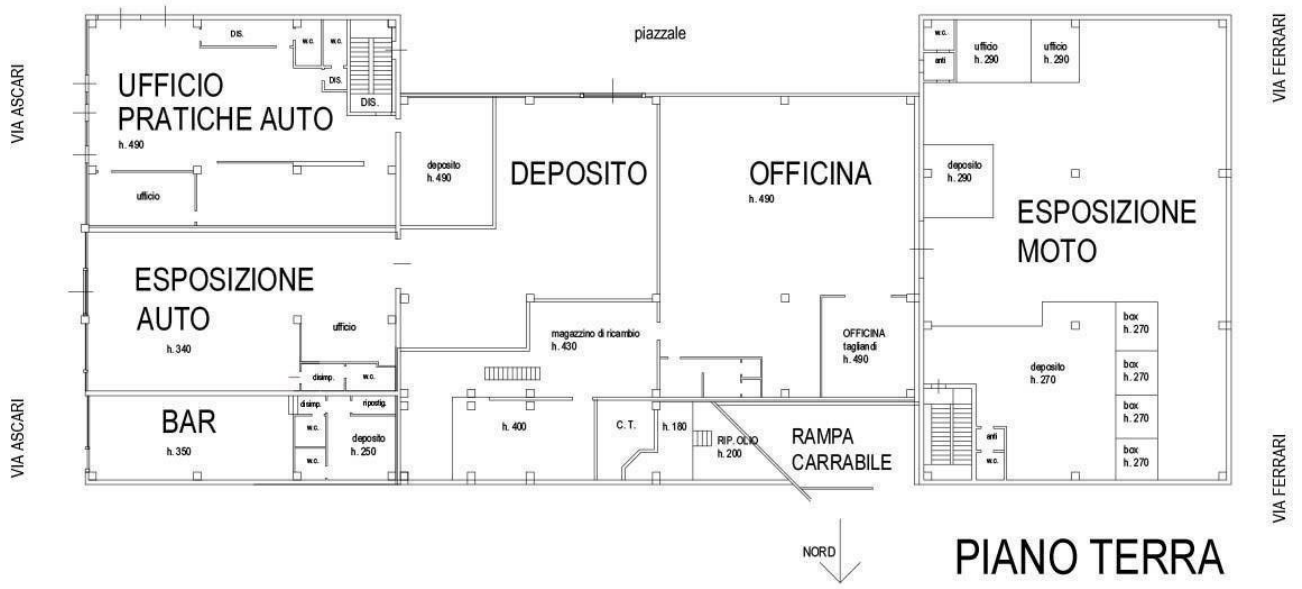
E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

B.02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

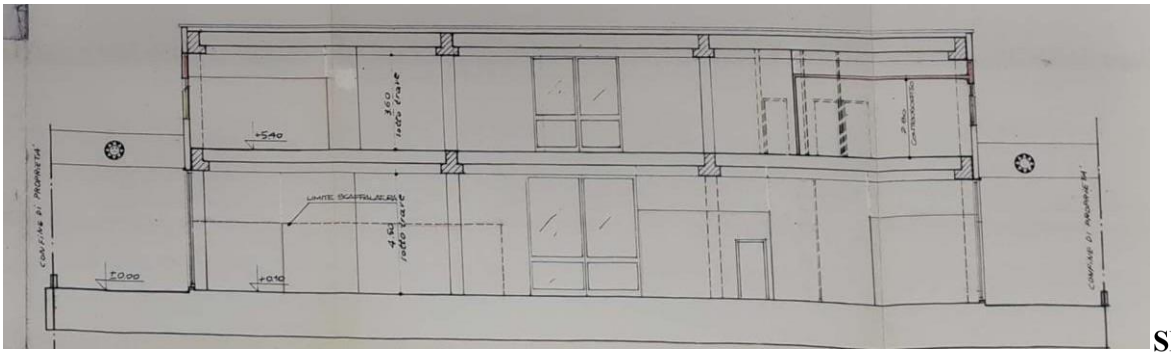
Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, prospetti e sezioni dello stesso, estrapolate da Concessione Edilizia N°385/1993, Concessione Edilizia N° 143/1997, DIA in sanatoria N° 465/2007, SCIA di variante in corso d'opera N° 1317/2012, CILA N°1182/2013 e SCIA N° 42/2020.

Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato autorizzato e quello attuale rilevato durante i sopraluoghi del 30.05.2025, 09.06.2025, 05.08.2025 e 09.01.2026, e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

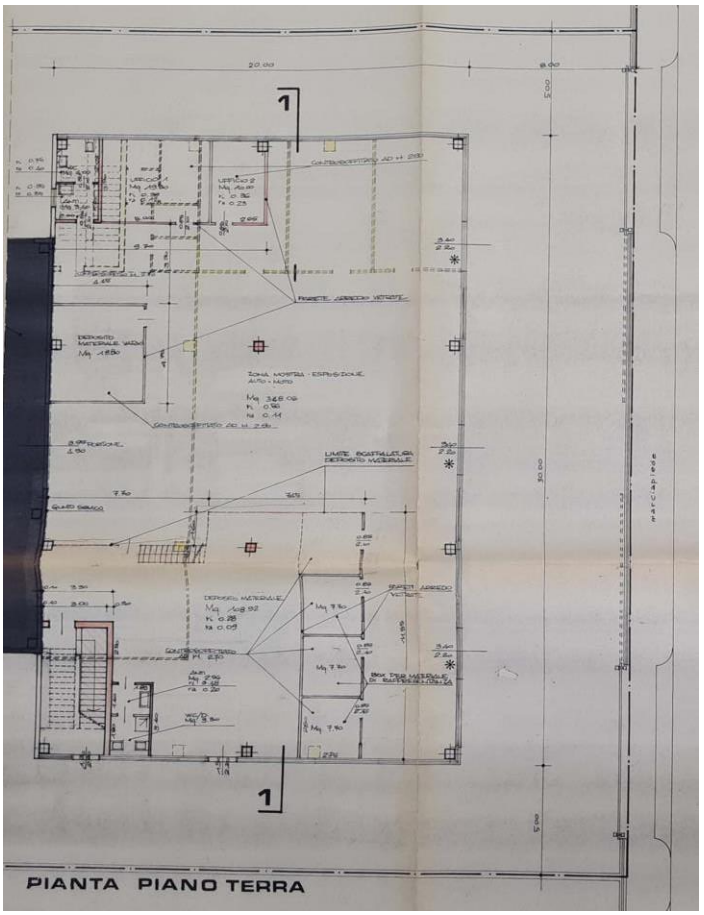


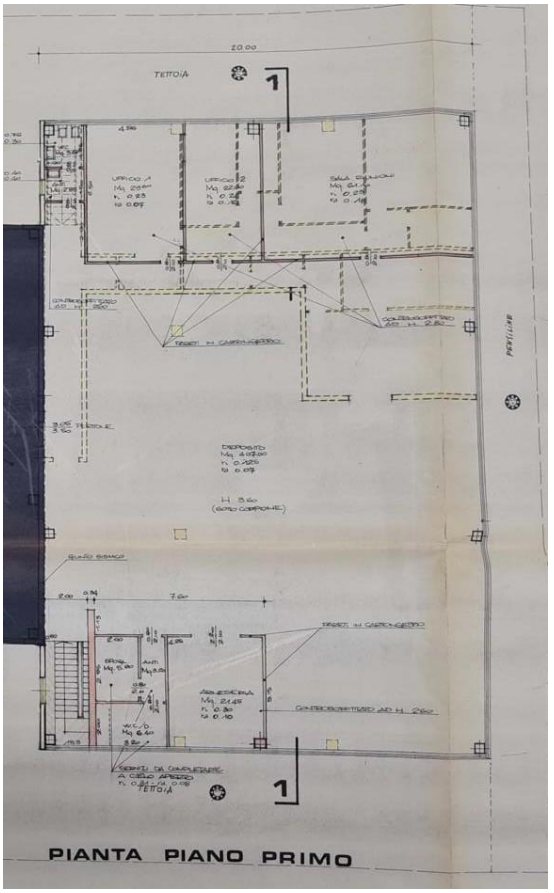


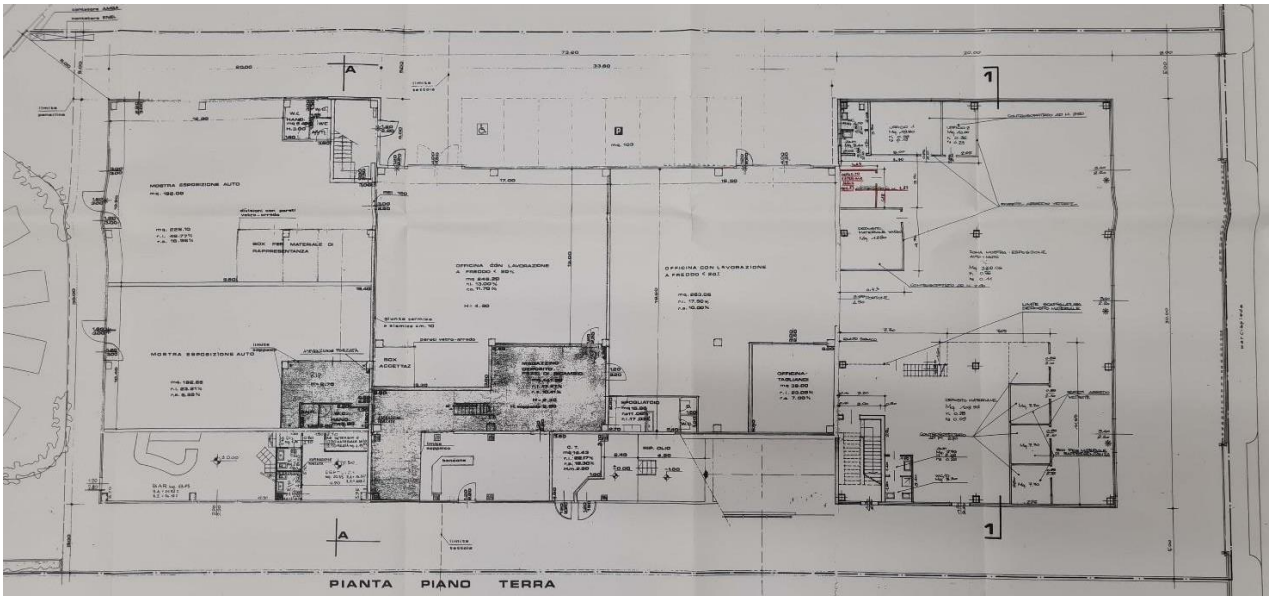


SEZIONE

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

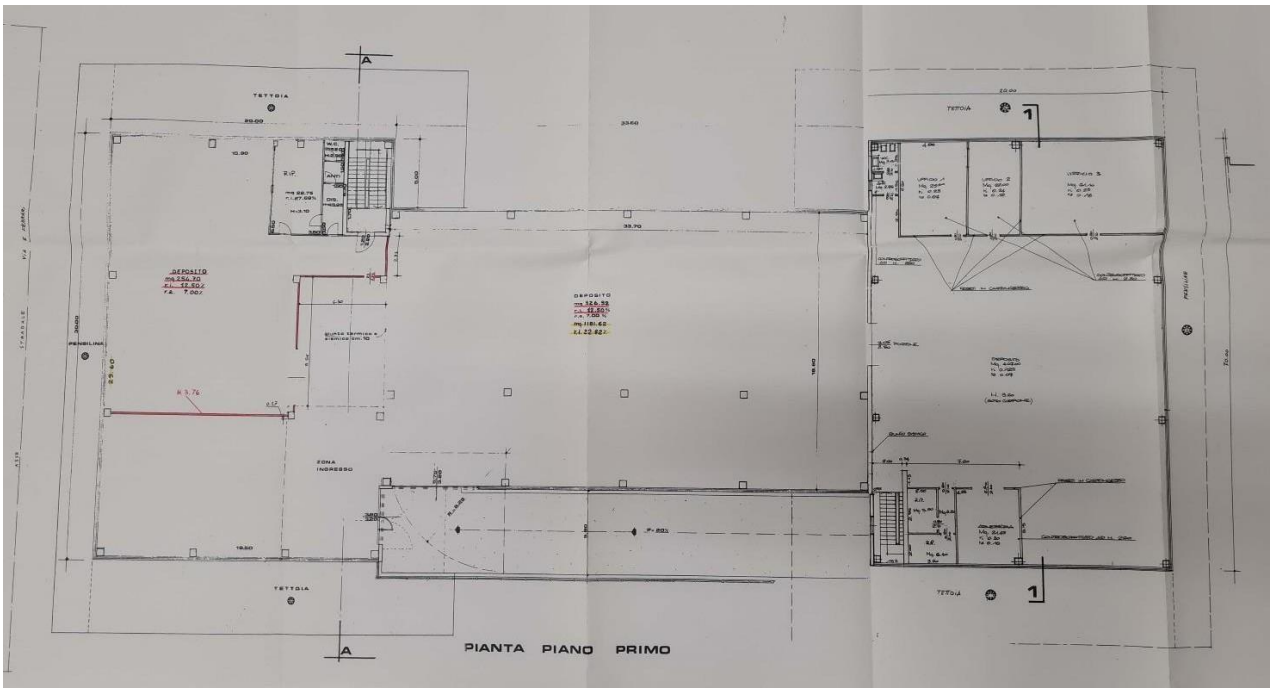




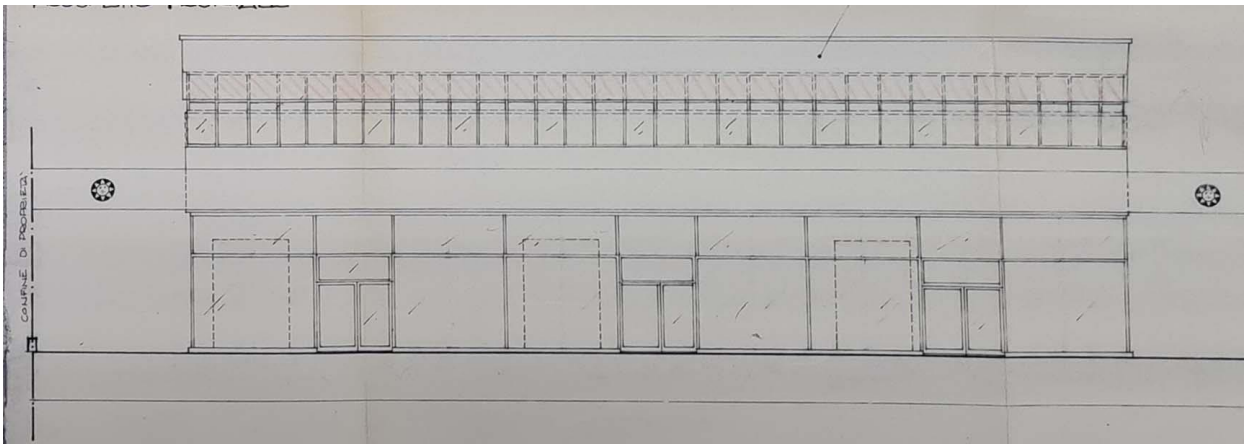


PIANO TERRA

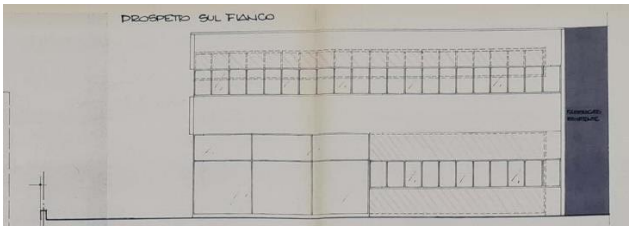
Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

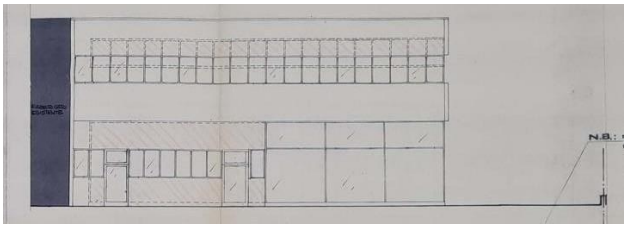


PIANO PRIMO



PROSPETTO SU VIA FERRARI





PROSPETTI LATERALI

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

03) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRA' NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCRITTO IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE INDICHERA' GLI ESTREMI COMPLETI.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

A.03.01) PROPRIETA'

I beni del compendio A risultano in capo alla società esecutata per la quota piena e intera.

A.03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALLA SOCIETA' ESECUTATA

Il titolo di provenienza del compendio A in capo alla società esecutata è un atto notarile di conferimento in società per la quota piena e intera, ed in particolare:

Anno 2004 - Atto di conferimento in società redatto dal Notaio Dott. Elena Borio il 02.12.2004 (repertorio n. 169 - raccolta n. 96) dove la società XXXXXXXXX & C. di XXXXXX XXXXX XXXXXXXXX s.n.c. (P.IVA 01867160408) conferisce tutti i beni immobili alla società XXXXXXXXXXX s.r.l. (P.IVA XXXXXXXXXXX)
Il ramo d'azienda conferito è costituito dal complesso dei beni, diritti, rapporti giuridici attivi e passivi, riconducibili all'esercizio dell'attività, individuati e descritti nella perizia di stima allegata all'atto; inoltre lo stesso ramo d'azienda è comprensivo dei seguenti immobili: Catasto fabbricati Foglio 124 Part. 560 sub 17 (cat. D/7), sub 18 (Cat. C/1) – Catasto terreni Foglio 124 Part. 560 (ente urbano) e Part. 8 (ente urbano)
La società XXXXXXXXXXX s.r.l. subentrerà nel contratto di mutuo fondiario ipotecario stipulato con la Banca di Cesena in data 14.06.2004, accollandosi il debito residuo.
Nell'atto viene dichiarato che la costruzione del fabbricato è iniziata anteriormente al 01.09.1967 e che successivamente non sono stati realizzati interventi edilizi che avrebbero richiesto licenza, concessioni od autorizzazione o tali comunque da determinare l'applicazione delle sanzioni di cui di cui alla medesima normativa, ad eccezione di quelli per i quali è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 11752 dal Comune di Cesena in data 30.06.1990.

A.03.03) TITOLI ANTECEDENTI OLTRE IL VENTENNIO

Oltre il ventennio, i titoli antecedenti risultano essere i seguenti:

- **Anno 1993** - Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del notaio Giunchi Paolo Repertorio N°87473 del 30.08.1993
  da Eredi XXXXXXXXX s.n.c. di XXXXX XXXX e XXXXX XXXXXXXXX Xxxxxxxx con sede in Cesena
  a XXXXXXXXX & C. di XXXXXX XXXXX XXXXXXXXX s.n.c.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

- **Anno 1988** - Atto di conferimento in società del notaio Giunchi Paolo Repertorio N°57547 del 15.09.1988
  da XXXXX XXXXXXXXX Xxxxxxxx nato a Cesena il 25.10.1936 e XXXXX XXXX nata a Cesena il 04.03.1911
  a Eredi XXXXXXXXX s.n.c. di XXXXX XXXX e XXXXX XXXXXXXXX Xxxxxxxx
- **Anno 1987** – Dichiarazione di successione
  da XXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a Castel San Pietro il 24.08.1908 e deceduto il 07.06.1987
  a XXXXX XXXXXXXXX Xxxxxxxx nato a Cesena il 25.10.1936
- **Anno 1980** – Atto di compravendita del notaio Antonio Porfiri Repertorio N° 10418 del 19.11.1980
  da Ripa Roberto nato a Rimini il 11.01.1900 e Xxxxxxxx Maria Anna nata a Cesena il 26.04.1930 e Xxxxxxxx Xxxxxxx nata a Cesena il 30.10.1932
  a XXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a Castel S.Pietro il 24.08.1908

Il titolo di provenienza della proprietà del 2004 e i titoli antecedenti al ventennio indicati, richiesti in copia ai rispettivi notai, si allegano alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 8-9).

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

B.03.01) PROPRIETA'

I beni del compendio B risultano in capo alla società esecutata per la quota piena e intera.

B.03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALLA SOCIETA' ESECUTATA

Il titolo di provenienza del compendio B in capo alla società esecutata è un atto notarile di conferimento in società per la quota piena e intera, ed in particolare:

Anno 2004 - Atto di conferimento in società redatto dal Notaio Dott. Elena Borio il 02.12.2004 (repertorio n. 169 - raccolta n. 96) dove
la società XXXXXXXXX & C. di XXXXXX XXXXX XXXXXXXXX s.n.c. (P.IVA 01867160408)
conferisce tutti i beni immobili
alla società XXXXXXXXXXX s.r.l. (P.IVA XXXXXXXXXXX)
Il ramo d'azienda conferito è costituito dal complesso dei beni, diritti, rapporti giuridici attivi e passivi, riconducibili all'esercizio dell'attività, individuati e descritti nella perizia di stima allegata all'atto.

Anno 1991 - Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Alfredo D'Ausilio il 15.07.1991 (repertorio n. 56983 - raccolta n. 3493) dove
la società XXXXXXXXXX di XXXXX XXXXXXXXX XXXXXX & C. s.n.c.
compra
dal Comune di Cesena vende appezzamento di terreno di natura produttiva di espansione senza fabbricati, sito a Cesena tra la via Ravennate e la via Togliatti costituente il lotto n.2 della lottizzazione dell'area avente superficie di mq 4.033 riportato al Catasto terreni del Comune di Cesena Foglio 97 Part. 705 (mq 145), Part. 714 (mq 1.310), Part. 718 (mq 1.008) e Part. 710 (mq 1.570).

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

B.03.03) TITOLI ANTECEDENTI OLTRE IL VENTENNIO

I titoli indicati sono già oltre il ventennio.
Il titolo di provenienza della proprietà del 2004 e i titoli antecedenti al ventennio, richiesti in copia ai rispettivi notai, si allegano alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 8-9).

04) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE 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 PROVVEDERA' AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3
COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili oggetto di pignoramento sono state prodotte 3 certificazioni notarili a firma del notaio Niccolò Tiecco sostitutive del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998, per ciascuna procedura espropriativa e precisamente:

- ✓ E.I. N°120/2024 Certificato notarile del 30.07.2024
- ✓ E.I. N°152/2024 Certificato notarile del 30.09.2024
- ✓ E.I. N°120/2024 Certificato notarile del 14.10.2025

Il CTU Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il nominativo della società esecutata e degli immobili oggetto di pignoramento alla data del 28.04.2025 e del 09.01.2026 provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipocatastali e notarili presenti nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.
Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sull' immobile oggetto di pignoramento, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla data di redazione delle Relazioni Notarili.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui tdue

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

compendi immobiliari del Comune di Cesena in proprietà alla società esecutata:

- Trascrizione contro del 05.04.2012

ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Registro particolare 3754 registro generale 5367
Pubblico ufficiale Gualdi Gabriele - Repertorio 41997 del 12.03.2012
Immobili siti in Cesena

- Iscrizione contro del 03.12.2021

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo
Registro particolare 4189 registro generale 23507
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE/RISCOSSIONE - Repertorio 2006/4521 del 02.12.2021
Immobili siti in Cesena

- Trascrizione contro del 26.07.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
registro particolare 9712 registro generale 13435
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI FORLI'- Repertorio 2194 del 17.06.2024
Immobili siti in Cesena

- *A favore di XXX XXXX*
  (C.F. XXXXXXXXXXX) con sede a Conegliano (TV)
  per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

- *Contro XXXXXXXXXXX S.R.L.*
  (C.F. XXXXXXXXXXX)
  per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

QUADRO D

XXX, CODICE FISCALE XXXXXXXXXXX E PER ESSA LA MANDATARIA), VIALE , CODICE FISCALE XXXXXXXXXXXXXXX, P.IVA XXXXXXXXXXx, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. X. I BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO SI INTENDONO CON LE RELATIVE ADIACENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI ED OGNI ALTA PERTINENZA E SU TUTTO QUANTO SIA RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO E TRASPORTATO. SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI PRESENTI IN NOTA.

- Trascrizione contro del 30.09.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
registro particolare 11871 registro generale 16506

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI FORLI'- Repertorio 2904 del 27.08.2024
Immobili siti in Cesena

- *A favore di XXX XXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) con sede a Conegliano (TV)*
  per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

- *Contro XXXXXXXXXXX S.R.L.*
  (C.F. XXXXXXXXXXX)
  per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

QUADRO D
XXX XXXX , CON SEDE IN VIA V. –, CODICE FISCALE XXXXXXXXXXX E PER ESSA LA MANDATARIA DOVAL
(VR), VIALE DELL'AGRICOLTURA 7, CODICE FISCALE XXXXXXXXXXXX9, P.IVA XXXXXXXXXXXX, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. X. I BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO SI INTENDONO CON LE RELATIVE ADIACENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI ED OGNI ALTA PERTINENZA E SU TUTTO QUANTO SIA RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO E TRASPORTATO. SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI PRESENTI IN NOTA.

- Iscrizione contro del 16.09.2025

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Registro particolare 3103 registro generale 16632
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE - Repertorio 2709/4525 del 16.09.2025
Immobili siti in Cesena

- Trascrizione contro del 13.10.2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
registro particolare 12994 registro generale 18185
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI FORLI'- Repertorio 3204 del 22.08.2025
Immobili siti in Cesena

- *A favore di XXX XXXX*
  (C.F. XXXXXXXXXXX) con sede a
  per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

- *Contro XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX)*
  per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

QUADRO D

XXX XXXX, CODICE FISCALE XXXXXXXXXXX E PER ESSA LA MANDATARIA , CON SEDE LEGALE IN X, CODICE FISCALE XXXXXXXXXXX, P.IVA XXXXXXXXXXX, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. X. SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI PRESENTI IN NOTA.

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nelle Note di Trascrizione dei medesimi atti.

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All. 10).

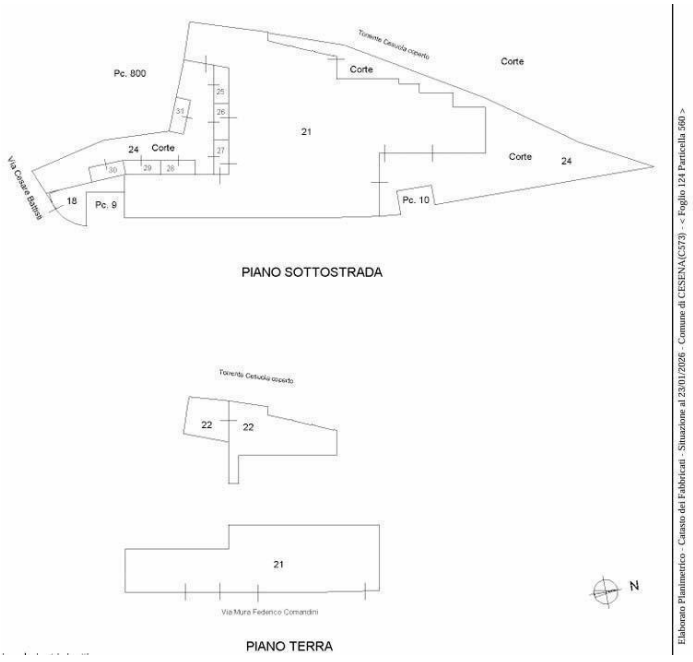
05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

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

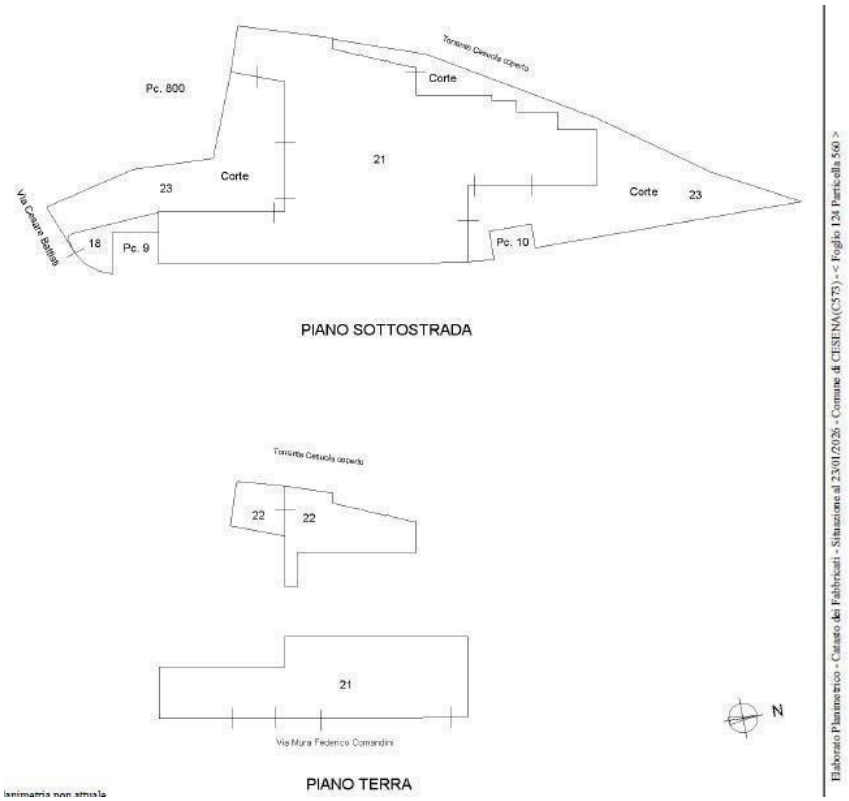
In allegato la sequenza degli elaborati planimetrici reperiti e la storia dell'attuale subalterno 21:

- **Anno 2022 - FO 0056056 del 08.09.2022**



Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

- **Anno 2021 - FO 0047928 del 13.08.2021**



Il subalterno catastale 21, negli anni ha subito diverse modifiche che lo hanno trasformato sia come numerazione che come consistenza fisica senza una costante corrispondenza edilizia con i titolo abilitativi relativi; le documentazioni reperite in riferimento all'attuale sub 21 sono:

- **Anno 2021 - sub 21** (UCILA N° 27 del 12.02.2021)

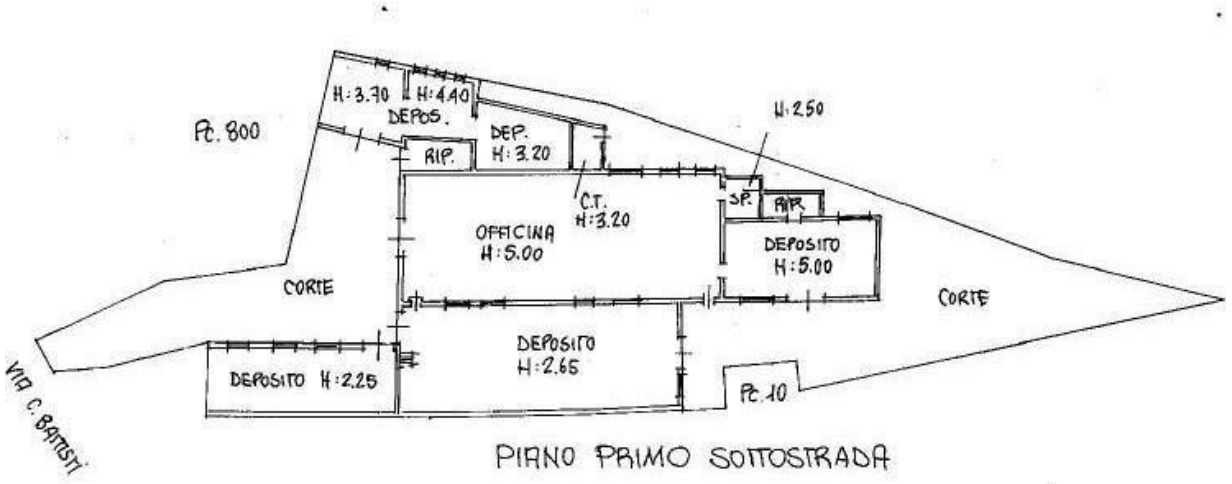


Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

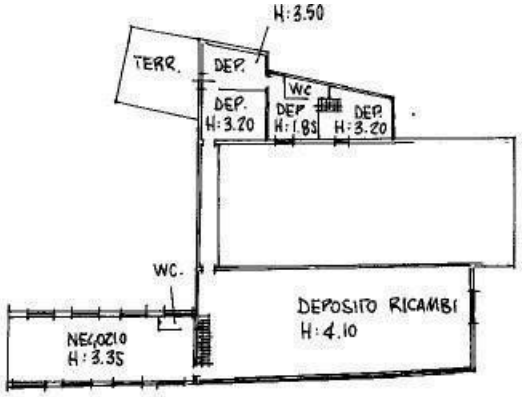


PIANTA PIANO TERRA

- **Anno 2011 - sub 20**



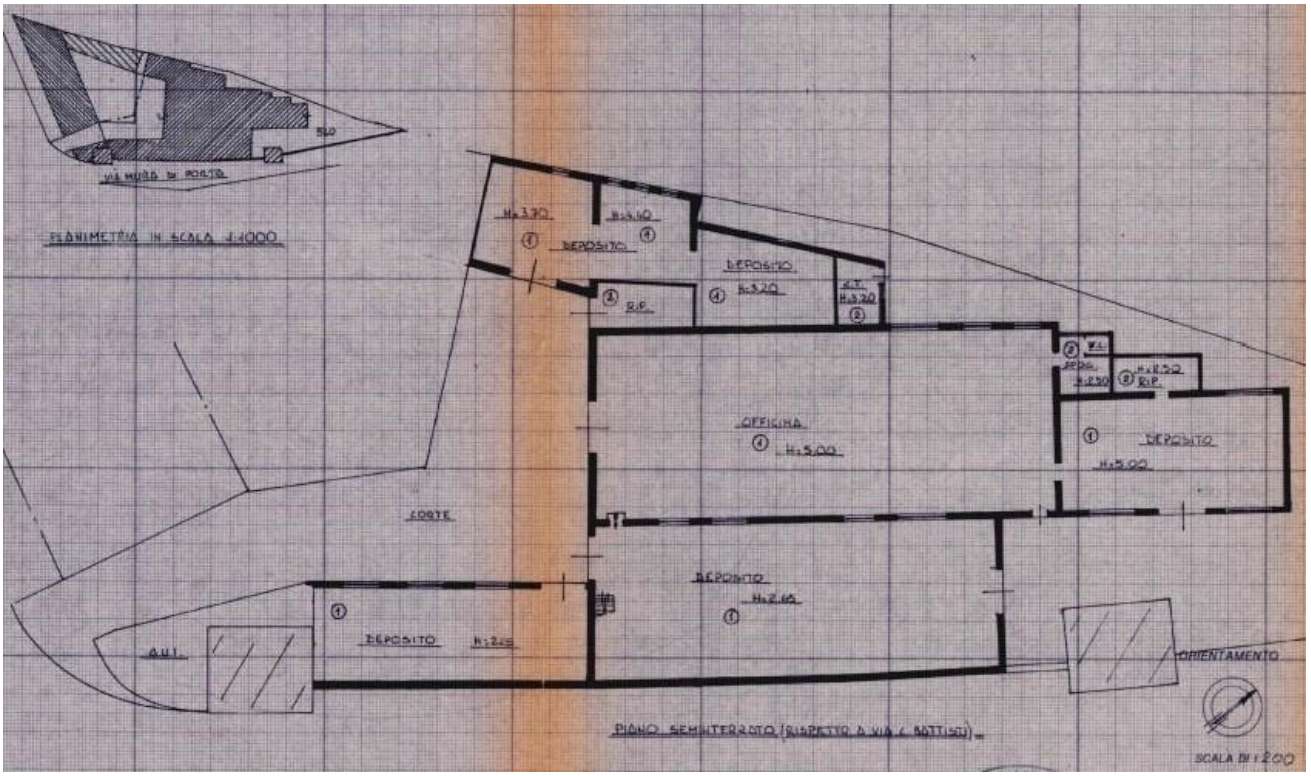
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

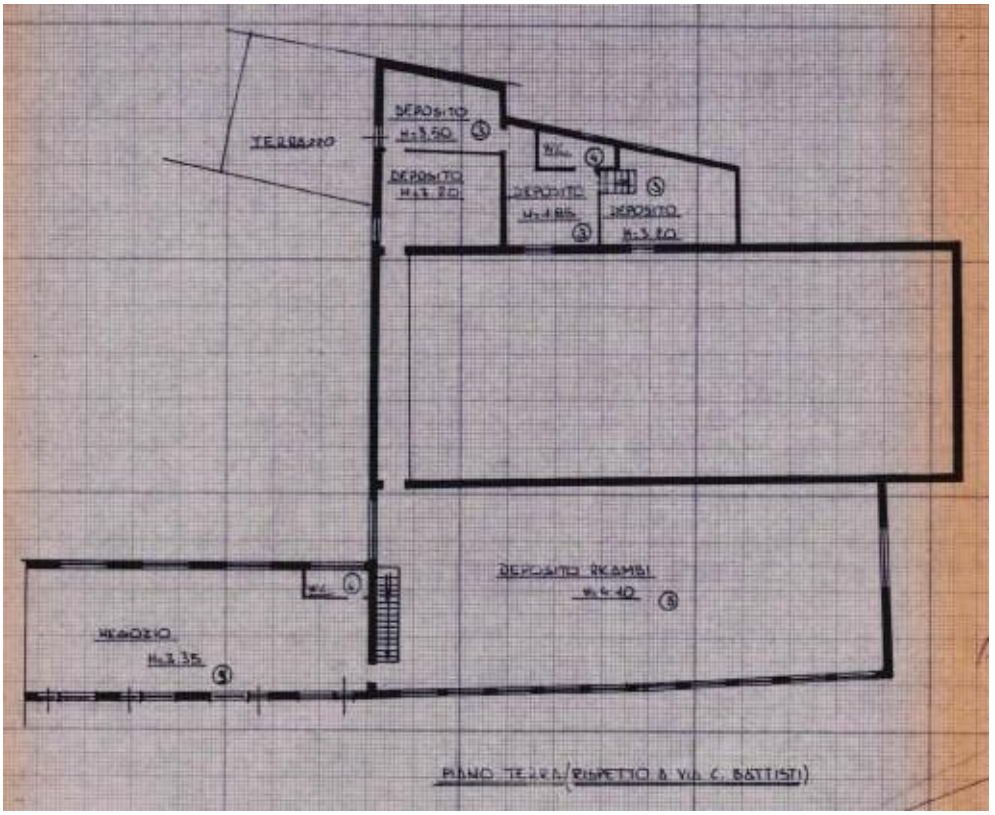


PIANO TERRA

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

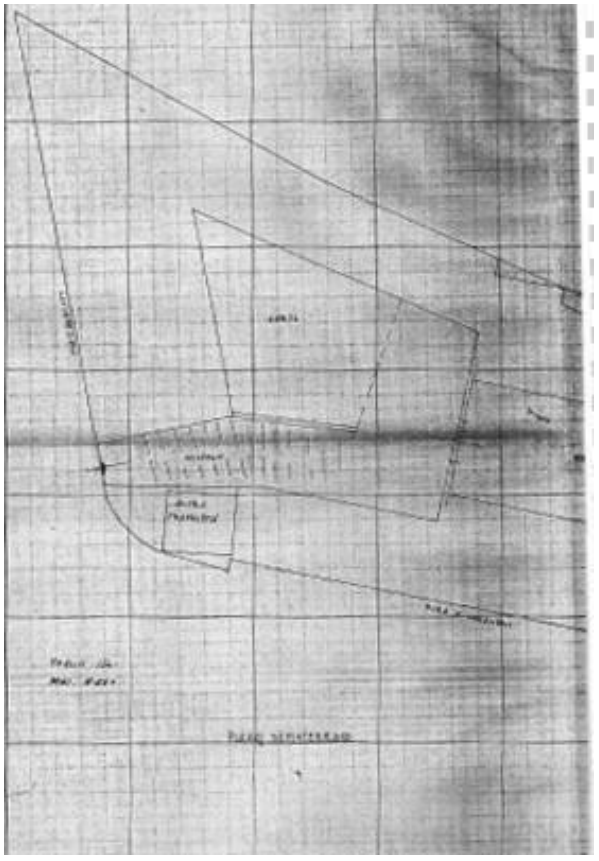
- **Anno 1990 - sub 11** (Concessione in Sanatoria N°11752 del 30.06.1990)

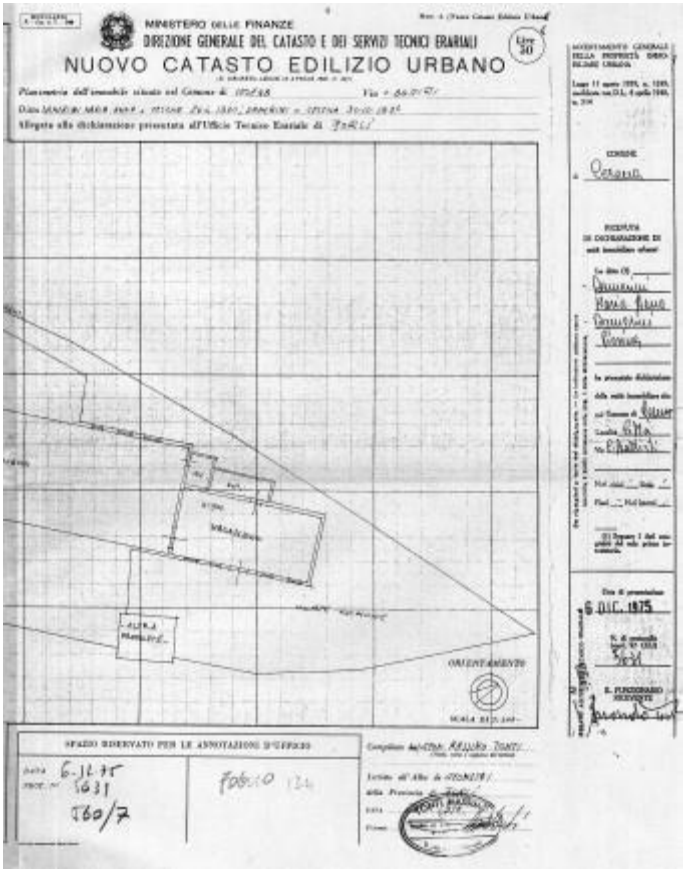




Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

- **Anno 1975 - sub 7**

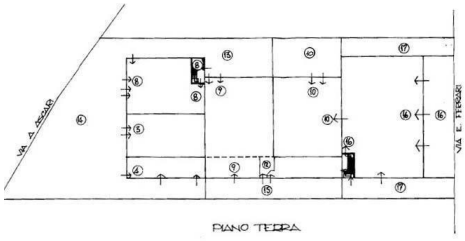


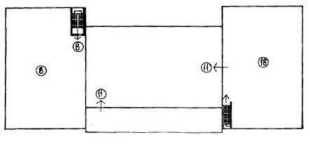


COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) degli immobili**,** e precisamente: mappa catastale, planimetrie catastali, quadri d'insieme e visure catastali; in allegato la sequenza degli elaborati planimetrici reperiti:

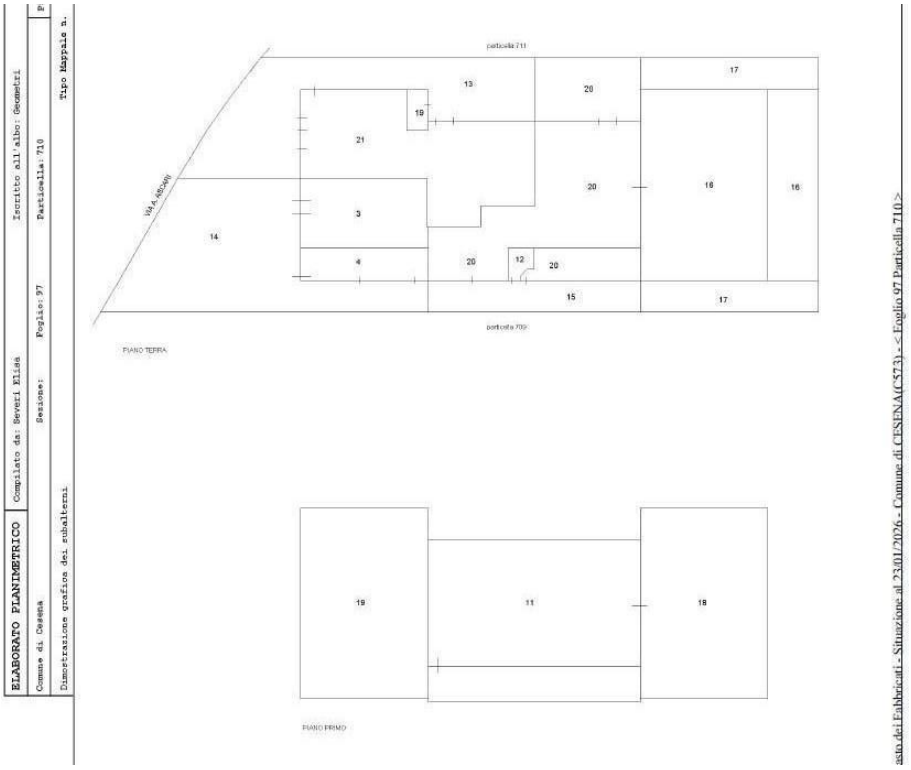
- **Anno 2000 – PGN 14578 del 26.01.2000**



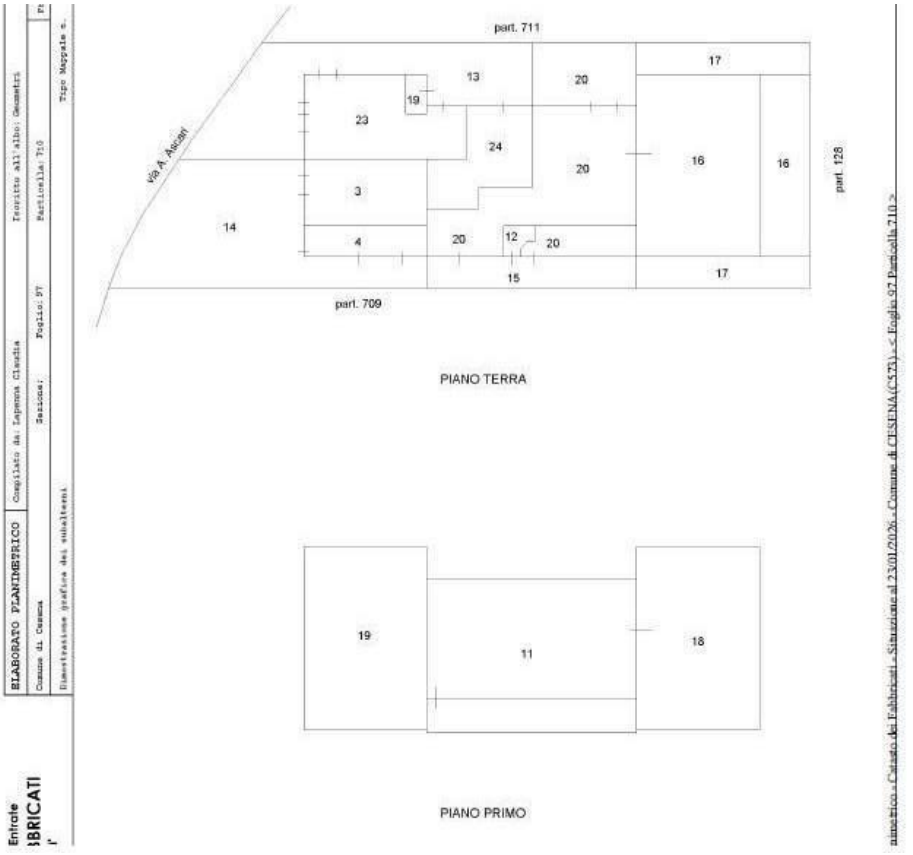


Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

- **Anno 2013 - FO 0094345 del 19.09.2013**



- **Anno 2024 - FO 0019416 del 06.03.2024**



Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

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

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3
COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

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

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCXXXTO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCXXXTO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

LOTTO 1

- porzione di sub 21 (officina e depositi ex Piaggio)

La porzione di immobile occupata dall'officina e dai vari depositi (ex Piaggio) non è occupata e risulta chiusa in stato di abbandono.
Alla data dei sopraluoghi effettuati il 12.05.2025, 16.05.2025 e 30.05.2025, la porzione di immobile risultava accessibile ma utilizzata solo come deposito di materiali ex-Piaggio da parte della proprietà.

- porzione di sub 21 (ditta Collettivo Digitale)

La porzione di immobile è occupata dalla ditta XXXXXXXX XXXXXXXX S.R.L. in virtù di un contratto di locazione regolarmente registrato e valido dal 01.05.2023 per la durata di anni 6 rinnovabile per altri anni 6.
Il contratto di locazione risulta oggi valido ma l'identificazione catastale dell'immobile non è coerente con la planimetria allegata.
Nel contratto si specifica che la destinazione della porzione di immobile deve essere adibita esclusivamente a "deposito" e nell'identificazione catastale si fa riferimento al sub 17 con una porzione evidenziata in planimetria nella quale è indicato il sub 21 e la porzione evidenziata è riferita solo al piano interrato e quindi non corrisponde alla porzione in uso.
Il canone concordato è € 550,00 al mese + iva e il deposito cauzionale è pari a tre mensilità (€ 1.650,00).
Alla data dei sopraluoghi effettuati il 12.05.2025, 16.05.2025 e 30.05.2025, la porzione di immobile era

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

facilmente accessibile e risultava utilizzata come ufficio e vendita di servizi digitali.
In riferimento al presente contratto di locazione quindi si rileva che l'immobile non è correttamente identificato e la destinazione d'uso non è conforme al titolo edilizio legittimo; inoltre sono presenti opere abusive interne.

- porzione di sub 21 (studio XXXXXXXXXXXXX)

La porzione di immobile è occupata dallo studio d'artista Arch. XXXXXXXXXXXX in virtù di un contratto di locazione regolarmente registrato e valido dal 05.04.2021 per la durata di anni 6 rinnovabile per altri anni 6.
Il contratto di locazione risulta oggi valido.
Nel contratto si specifica che la destinazione della porzione di immobile deve essere adibita esclusivamente a "studio d'arte e architettura" e nell'identificazione catastale si fa riferimento al sub 20 con la porzione evidenziata nella planimetria allegata.
Il canone concordato è € 600,00 al mese + iva.
Alla data dei sopraluoghi effettuati il 12.05.2025, 16.05.2025 e 30.05.2025, la porzione di immobile era facilmente accessibile e risultava utilizzata come ufficio e vendita di servizi digitali.
In riferimento al presente contratto di locazione quindi si rileva che la destinazione d'uso non è conforme al titolo edilizio legittimo ed inoltre sono presenti opere abusive interne.

LOTTO 2

- sub 18 (XXXXX XXXXX - liuteria)

L'immobile è occupato dal sig. XXXX XXXXX per il negozio di liuteria in virtù di un contratto di locazione regolarmente registrato e valido dal 01.03.2022 per la durata di anni 6 rinnovabile per altri anni 6.
Il contratto di locazione risulta oggi valido.
Nel contratto si specifica che la destinazione della porzione di immobile deve essere adibita a liuteria e vendita di strumenti musicali e nell'identificazione catastale si fa riferimento al sub 18 e allegata la planimetria del sub 21 con la porzione in uso nel piano interrato evidenziata nella planimetria allegata.
Il canone concordato è € 300,00 al mese.
Alla data dei sopraluoghi effettuati il 12.05.2025, 16.05.2025 e 30.05.2025, l'immobile era facilmente accessibile e risultava utilizzato come negozio di vendita di strumenti musicali.
In riferimento al presente contratto di locazione quindi si rileva che la planimetria allegata indica una porzione del sub 21 mentre nel contratto c'è il sub 18; inoltre si rileva che il presupposto di collegare i 2 immobili (sub 18 e porzione di sub 21) è infondata considerando l'ordinanza del Comune per il ripristino dell'apertura fra la torre e il deposito comunicante (Pratica 140/ABUSI/2017).
Rimane anomalo anche l'uso della porzione di torre a piano terra che è stata impropriamente fusa nella superficie del negozio.

LOTTO 3

- sub 22 (XXXXXXXXXXXX - abitazione)

L'immobile è occupato dal sig. XXXXXXXXXXXX per la propria abitazione in virtù di un contratto di locazione regolarmente registrato e valido dal 20.08.2022 per la durata di anni 3 rinnovabile per altri anni 2.
Il contratto di locazione risulta oggi valido.
Il canone concordato è € 550,00 al mese e il deposito cauzionale è pari a tre mensilità (€ 1.650,00).
Alla data dei sopraluoghi effettuati il 12.05.2025, 16.05.2025 e 30.05.2025, l'immobile era facilmente accessibile e risultava utilizzato come abitazione.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

In riferimento al presente contratto si segnala che l'immobile è dotato di dichiarazioni di conformità degli impianti, di certificato di abitabilità e di certificazione energetica.

I contratti di locazione citati riferiti agli immobili del compendio A si allegano (v. All. 11-12).

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

LOTTO 4

- sub 16, sub 18, sub 19 e sub 11 (esposizione/vendita motocicli e deposito)

Gli immobili indicati sono occupati dalla società esecutata XXXXXXXXXXX s.r.l. che li utilizza per la propria attività di esposizione, vendita e riparazione di motocicli e/o mezzi elettrici.
In riferimento al solo sub 11 risulta un contratto di locazione registrato con la società XXXXXX S.R.L. valido a partire dal 20.07.2025 e per la durata di anni 9 rinnovabile per altri anni 9.
Il canone concordato è € 500,00 al mese.
Alla data dei sopraluoghi effettuati il 30.05.2025, 09.06.2025, 05.08.2025 e 09.01.2026, gli immobili risultavano accessibili ed utilizzati regolarmente come attività di esposizione, vendita e riparazione di motocicli e/o mezzi elettrici.

LOTTO 8

- sub 20 (officina e deposito)

Gli immobili indicati sono occupati dalla società esecutata XXXXXXXXXXX s.r.l. che li utilizza per la propria attività di esposizione, vendita e riparazione di motocicli e/o mezzi elettrici.
Alla data dei sopraluoghi effettuati il 30.05.2025, 09.06.2025, 05.08.2025 e 09.01.2026, gli immobili risultavano accessibili ed utilizzati regolarmente come attività di esposizione, vendita e riparazione di motocicli e/o mezzi elettrici.

LOTTO 5

- sub 23 (pratiche automobilistiche – ditta XXX)

Gli immobili indicati sono occupati dalla ditta XXX in virtù di un contratto di locazione regolarmente registrato e valido dal 15.03.2020 per la durata di anni 6 rinnovabile per altri anni 6.
Il contratto di locazione risulta oggi valido ma l'identificazione catastale dell'immobile non è coerente con la planimetria allegata e con lo stato dei luoghi.
Nel contratto si fa riferimento al sub 3 con una porzione evidenziata in planimetria nella quale è indicato il sub 21 poi divenuto sub 23.
Il canone concordato è € 2.700,00 al mese.
Alla data dei sopraluoghi effettuati il 30.05.2025, 09.06.2025, 05.08.2025 e 09.01.2026, gli immobili risultavano accessibili ed utilizzati regolarmente come attività di pratiche automobilistiche con un piccolo deposito sul retro.
In riferimento al presente contratto di locazione quindi si rileva che la consistenza dell'immobile non è conforme al titolo edilizio legittimo e la consistenza del vano deposito non è coerente con l'identificazione catastale e con lo stato dei luoghi.

LOTTO 6

- sub 3 e 24 (esposizione e vendita automobili – ditta XXXXXXXXXXX)

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Gli immobili indicati sono occupati dalla ditta XXXXXXXXXXX XXXXX & figlio s.r.l. in virtù di un contratto di locazione regolarmente registrato e valido dal 01.03.2024 per la durata di anni 6 rinnovabile per altri anni 6.
Il contratto di locazione risulta oggi valido.
L'identificazione catastale è coerente con lo stato dei luoghi ma la consistenza dell'immobile non è conforme al titolo edilizio legittimo.
Il canone concordato è € 16.500,00 al mese con cauzione tramite garanzia fidejussoria pari a due mensilità (€ 33.000,00).
Alla data dei sopraluoghi effettuati il 30.05.2025, 09.06.2025, 05.08.2025 e 09.01.2026, gli immobili risultavano accessibili ed utilizzati regolarmente come attività di esposizione e vendita automobili con deposito sul retro ed accesso carrabile sul cortile laterale.
In riferimento al presente contratto di locazione quindi si rileva che la consistenza dell'immobile non è conforme al titolo edilizio legittimo.

LOTTO 7

- sub 4 (bar – XXXXXXXXXXX)

Gli immobili indicati sono occupati da XXXXXXXXXXX come pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande in virtù di un contratto di locazione regolarmente registrato e valido dal 01.01.2022 per la durata di anni 6 rinnovabile per altri anni 6.
Il contratto di locazione risulta oggi valido.
L'identificazione catastale è coerente con lo stato dei luoghi e la consistenza è conforme al titolo edilizio legittimo.
Il canone concordato è € 16.200,00 al mese con cauzione tramite garanzia fidejussoria di € 7.500,00.
Alla data dei sopraluoghi effettuati il 30.05.2025, 09.06.2025, 05.08.2025 e 09.01.2026, l'immobile risultava accessibile, non utilizzato ed arredato parzialmente.
In riferimento al presente contratto si segnala che l'immobile è dotato di dichiarazioni di conformità degli impianti, di certificato di abitabilità e di certificazione energetica.

I contratti di locazione citati riferiti agli immobili del compendio B si allegano (v. All. 11-12).

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

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

A.08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non sono stati rilevati vincoli gravanti sull'immobile, rinvenenti dall'atto di provenienza, e che si possono

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

intendere rimanere in carico all'acquirente.
Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto sopradescritto, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

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

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso del CTU Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopraluogo.
Nell'ambito della zonizzazione del PUG vigente ai sensi della L.R. 24/2017, approvato con Delibera di C.C. n.2 del 16.02.2023 e pubblicato sul BURERT il 15.03.2023 il terreno sito in via Cesare Battisti, distinto al Catasto del Comune di Cesena al Foglio 124 Mappale 560, la destinazione urbanistica è:

- TERRITORIO URBANIZZATO (art. 1.2) delle norme di PUG
- CENTRO STORICO (art. 4.5) delle norme di PUG

Ed è inoltre soggetto al seguente vincolo e classificazione non tematizzata nello strumento urbanistico comunale:

- ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE NEL TERRITORIO PEDECOLLINARE-PIANURA: ZONA B (art.45 PTA) (art. 2.1) delle norme di PUG.



ESTRATTO DI PUG

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

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

B.08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non sono stati rilevati vincoli gravanti sull'immobile, rinvenenti dall'atto di provenienza, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.
Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto sopradescritto, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

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

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso del CTU Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopraluogo.
Nell'ambito della zonizzazione del PUG vigente ai sensi della L.R. 24/2017, approvato con Delibera di C.C. n.2 del 16.02.2023 e pubblicato sul BURERT il 15.03.2023 il terreno sito in via Cesare Battisti, distinto al Catasto del Comune di Cesena al Foglio 97 Mappale 710, la destinazione urbanistica è:

- TERRITORIO URBANIZZATO (art. 1.2) delle norme di PUG
- TESSUTI COMMERCIALI (art. 4.9.3) delle norme di PUG

Ed è inoltre soggetto al seguente vincolo e classificazione non tematizzata nello strumento urbanistico comunale:

- ZONE DI TUTELA DELLA STRUTTURA CENTURIATA (art. 21, comma 2, lettera c PTPR; art. 21B, comma 2, lettera a PTCP (art. 2.1) delle norme di PUG.



ESTRATTO DI PUG

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

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

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

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

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

L'intero compendio A, è per sua natura come un condominio, quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia di condominio.

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

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

L'intero compendio B, è per sua natura come un condominio, quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia di condominio.

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

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

Trattandosi di intero compendio immobiliare non costituito in condominio, non vi sono spese condominiali.

Le spese di manutenzione ordinaria del complesso, considerando le condizioni di conservazione dello stesso, possono essere quantificate in €3.000 all'anno; le spese di manutenzione e pulizia dei cortili esterni compreso l'area verso i giardini Serravalle, sono quantificabili in € 2.000,00 all'anno.

Il totale delle spese di manutenzione della proprietà è circa € 5.000,0 all'anno.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

Trattandosi di intero compendio immobiliare non costituito in condominio, non vi sono spese condominiali.

Le spese di manutenzione ordinaria del complesso, considerando le condizioni di conservazione dello stesso, possono essere quantificate in €3.000 all'anno; le spese di manutenzione e pulizia dei cortili esterni, sono quantificabili in € 2.000,00 all'anno.

Il totale delle spese di manutenzione della proprietà è circa € 5.000,0 all'anno.

*****

Non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.
PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

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

Il documento CDU richiesto in data 26.07.2025 (Prot. N. 108635) certifica che la proprietà in oggetto, identificata al Foglio 124, Part. 560, nel PUG vigente ricade in Territorio Urbanizzato (art. 1.2) delle norme di PUG e Centro storico (art. 4.5) delle norme di PUG.

Come vincolo e classificazione non tematizzata viene indicato zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare-pianura: zona B (art. 45 PTA) (art. 2.1) delle norme di PUG.

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

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare del Certificato di Destinazione Urbanistica.; si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

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

Il documento CDU richiesto in data 26.07.2025 (Prot. N. 108636) certifica che la proprietà in oggetto, identificata al Foglio 97, Part. 710, nel PUG vigente ricade in Territorio Urbanizzato (art. 1.2) delle norme di PUG e Tessuti commerciali (art.4.9.3) delle norme di PUG.

Come vincolo e classificazione non tematizzata viene indicato zona di tutela della struttura centuriata (art. 21, comma 2, lettera c PTPR; art. 21B, comma 2, lettera a PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG.

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

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare del Certificato di Destinazione Urbanistica.; si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

A.13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

La struttura oggetto di pignoramento, è legittimata dai seguenti titoli abilitativi:

1979

Autorizzazione Edilizia N°66 del 05.05.1979 a nome X (attività arrotino) per lavori di manutenzione ordinaria sul negozio, la torre e il fabbricato adiacente (manto copertura, pavimenti, infissi e intonaci) - Richiesta di agibilità del 02.09.1981.

1989

ABITABILITA' N°3 del 10.01.1989 per fabbricato in via C. Battisti n. 17, 19, 21 e via Mura Federico Comandini n. 22, 24, 26 e 28 per 7 locali e 19 vani accessori come da elenco.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

1990
Concessione in Sanatoria N°11752 del 30.06.1990 a nome XXXXXXXXX XXXXXXXXXX per "costruzione di vano deposito ricambi e modifiche dei prospetti".

1996
DIA denuncia inizio attività PGN 42195 del 22.11.1996 a nome XXXXXXXXX & C. s.n.c. di XXXXX XXXXXX XXXXXXXXX per "cambio di destinazione d'uso senza opere da deposito ditta Piaggio a civile abitazione".
Fine lavori PGN 6303 del 26.02.1997

1997
DIA denuncia inizio attività del 05.03.1997 a nome XXXXXXXXX & C. s.n.c. di XXXXXX XXXXX XXXXXXXXX per lavori di manutenzione straordinaria abitazione in via C. Battisti n.4 (demolizione/costruzione pareti interne, pavimentazioni, bagni, sostituzione vasi sanitari, demolizione soppalco, costruzione controsoffitto, costruzione caminetto, sostituzione infissi e ripristino intonaco).

1998
DIA denuncia inizio attività PGN 31325 del 12.09.1998 a nome XXXXXXXXX & C. s.n.c. di XXXXX XXXXXX XXXXXXXXX per "innalzamento finestre da ml. 1,5 a ml. 2,5 su via Mura Federico Comandini, sostituzione di infissi, nuovi avvolgibili e nuova tinteggiatura" - Certificato di collaudo del 17.03.1999 a firma dell'Arch. X.
Inizio Lavori 02.10.1998 – Fine lavori 16.03.1999

2008
Richiesta di valutazione preventiva del 21.03.2008 a nome XXXXXXXXX & C. s.n.c. di XXXXX XXXXXX XXXXXXXXX per il cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato da vendita moto, ricambi e abbigliamento a negozio di abbigliamento di mq 250 di superficie di vendita (U3/1) o ufficio bancario (U3/6) – firma Ing. X.

2019
Richiesta di valutazione preventiva Pratica N°57 PGN 46367 del 16.04.2019 a nome XXXXXXXXX & C. s.n.c. di XXXXX XXXXXX XXXXXXXXX per riqualificazione con opere di manutenzione ordinaria senza modificare la forma, il volume e la fisionomia – destinazione d'uso associazione X terzo settore per promozione sociale per attività culturali, didattiche e ricreative (foresteria, sale polivalenti, ristorazione e bar) – firma Geom. X.

2021
UCILA N°27 del 12.02.2021 a nome XXXXXXXXXXX s.r.l. per "costruzione di pareti interne in cartongesso su porzione di fabbricato ad uso deposito" – Arch. X.
Fine lavori 14.06.2021 e chiusura procedimento 10.09.2021.

2021
ORDINANZA RIPRISTINO 140/ABUSI/2017 (PGN 98929/72 del 13.07.2021).

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 13-14).

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta che gli ultimi titoli abilitativi validi che interessano l'intero compendio A sono:

- Concessione in Sanatoria N°11752/1990
- DIA denuncia inizio attività PGN 31325/1998
- DIA denuncia inizio attività del 1997
- UCILA N°27/2021

Si precisa che l'immobile è dotato di certificato di ABITABILITA' N°3 del 10.01.1989 e che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Pertanto in relazione all'assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, sarà a carico dell'acquirente, la verifica del funzionamento degli impianti allo scopo di ottenere le relative certificazioni di conformità degli impianti e di prevenire eventuali problematiche connesse ad una eventuale non scrupolosa manutenzione e conduzione da parte dei precedenti proprietari.

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

La proprietà è soggetta all'approvazione di piano di recupero secondo una strategia concordata con l'ufficio di piano.
Ogni opera che aumenta o modifica il carico urbanistico ricade nella classificazione di manutenzione straordinaria e come tale ogni intervento o cambio di destinazione d'uso necessita di approvazione di un piano di recupero preventivo.

In generale, comunque trattandosi di zona A (città Storica), gli strumenti urbanistici perseguono l'obiettivo della tutela del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la conservazione dei volumi e degli elementi tipologici degli edifici e gli usi funzionali possibili sono la residenza, la residenza specialistica/ricettiva, l'artigianato limitatamente al piano terra, l'attività direzionale, gli uffici privati, gli studi professionali, gli uffici pubblici e le strutture associative.

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

A.13.03) REGOLARITA' EDILIZIA

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso l'archivio comunale che attestano la regolarità dell'immobile, si rilevano diverse difformità edilizie interne, un frazionamento non conforme di unità edilizie, destinazioni d'uso incoerenti ed alcune tolleranze grafiche esecutive (Art. 19 bis ex L.R. 23/04).

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Fra le difformità interne: costruzione di tramezzi interni, frazionamento di immobili, cambio di destinazione d'uso da deposito a ufficio di servizi digitali e studio d'artista, costruzione di bagni, cambio d'uso di vani ripostiglio in W.C; fra le tolleranze grafiche esecutive: ingrossamenti di murature per il passaggio di elementi strutturali e/o impianti, lievi spostamenti di aperture e piccoli errori grafici nella conformazione dei vani.

Si segnala inoltre la presenza di Ordinanza Amministrativa Pratica 140/ABUSI/2017 PGN 98929/72 del 13.07.2021 per il ripristino dei luoghi allo stato autorizzato secondo le modalità indicate dalla commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Inseguito a sopraluogo che rilevava: "*nel muro perimetrale del torrione storico lato nord-est è stata realizzata un'apertura di 200X220 cm, la quale risulta coronata da un'architrave in acciaio. Tale apertura ha reso comunicante il torrione con il locale adiacente assoggettata a piano di recupero. Sia nella documentazione catastale datata marzo 1940 che nell'elaborato di cui all'Autorizzazione edilizia .66/1979 non è presente l'apertura rilevata; la medesima non risulta altresì presente nell'elaborato grafico allegato alla richiesta di parere preventivo presentato dalla ditta XXXXXXXXXXX s.r.l. in data 03.04.2008 (pratica 7/STPP/2008)*", veniva verificato che l'opera è riconducibile a manutenzione straordinaria eseguita in assenza di SCIA e degli adempimenti in materia sismica.

Considerato il parere della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio espresso della seduta del 05.07.2020 come segue: "I*l ripristino della muratura dovrà avvenire utilizzando materiali tradizionali e dovrà essere del medesimo spessore del parametro murario esistente, rendendolo coerente con l'organismo edilizio. Il ripristino dovrà avvenire nel rispetto della normativa tecnica con eventuale presentazione di idonea pratica sismica*".

In riferimento all'applicabilità della sanzione, poiché l'intervento eseguito risulta privo di titolo abilitativo ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia, nonché realizzato su immobile avente valore storico-testimoniale in assenza di adempimenti in materia sismica, permane l'interesse pubblico al ripristino dei luoghi allo stato autorizzato.

Si allega una planimetria con evidenziate le aree con le difformità edilizie citate.



Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



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

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

B.13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

La struttura oggetto di pignoramento, è legittimata dai seguenti titoli abilitativi:

1993
Concessione Edilizia N°385 del 28.10.1993 a nome XXXXXXXXXXX s.n.c. di XXXXX XXXXXXXXX XXXXXX per "costruzione di edificio per concessionaria auto e moto in via Ravennate" – Arch. X.
Parere VV.FF. nota del 19.12.1992 PROT. 2323/92.
Parere servizio ambiente nota del 04.02.1993 e parere USL
Inizio lavori 02.11.1993 e 27.08.1997 – Fine lavori 03.01.2003

1996
Variante alla concessione Edilizia N°385/93 del 09.12.1996 a nome XXXXXXXXXXX s.n.c. di XXXXX XXXXXXXXX XXXXXX per variante – Arch. X.

1997
Concessione Edilizia N°143 del 03.04.1997 a nome XXXXXXXXXXX s.n.c. di XXXXX XXXXXXXXX XXXXXX per "realizzazione bar" - Inizio lavori 19.04.1997 – Fine lavori 10.04.1998.
Dichiarazione di conformità impianto elettrico ditta X s.n.c. del 15.11.1996 Dichiarazione di conformità impianto idraulico ditta Foschi Luciano & C. s.n.c. del 02.09.1996 Certificato di conformità edilizia ed agibilità del 13.07.2010.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

1999
DIA denuncia inizio attività di variante in corso d'opera della concessione edilizia N° 385/93 (PGN 13043 del 22.04.1999) a nome XXXXXXXXXXX s.n.c. di XXXXX XXXXXXXXX XXXXXX per variante – Arch. X.

2007
DIA denuncia inizio attività in sanatoria (STDIA N°465 del 22.11.2007) a nome XXXXXXXXXXX s.n.c. di XXXXX XXXXXXXXX XXXXXX per sanatoria opere interne – Arch. X.

2012
SCIA di variante in corso d'opera N°1317 del 13.12.2012 a nome XXXXXXXXXXX s.r.l. di XXXXX XXXXXXXXX XXXXXX per opere di manutenzione straordinaria – Arch. X.
Inizio lavori 14.02.2013 – Fine lavori 17.12.2012.

2013
CILA N°1182 del 09.12.2013 (PRATICA 1182/CIL/2013) a nome XXXXXXXXXXX s.r.l. di XXXXX XXXXXXXXX XXXXXX per opere di manutenzione straordinaria – Geom. X.

2020
SCIA N°42 del 22.02.2020 (PRATICA 42/USCIA/2020) a nome XXXXXXXXXXX s.r.l. di XXXXX XXXXXXXXX XXXXXX per opere di manutenzione straordinaria – Ing. X.

2020
SCCEA N°370 del27.10.2020 (PRATICA 370/SCCEA/2020) a nome XXXXXXXXXXX s.r.l. di XXXXX XXXXXXXXX XXXXXX
Dichiarazione di conformità impianto elettrico ditta X s.n.c. del 18.06.2020. Dichiarazione di conformità impianto idraulico ditta X del 04.07.2020
Comunicazione pratica SCCEA completa.

2024
ORDINANZA RIPRISTINO 90/ABUSI/2024.

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 13-14).
Si precisa che l'immobile è dotato di certificato di ABITABILITA' SCCEA N°370 del 27.10.2020.
In relazione alle dichiarazioni di conformità degli impianti reperite, sarà a carico dell'acquirente, la verifica del funzionamento degli impianti allo scopo di prevenire eventuali problematiche connesse ad una eventuale non scrupolosa manutenzione e conduzione da parte dei precedenti proprietari.

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

Trattandosi di tessuto commerciale (art. 4.9.3) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, con tessuto di impianto unitario costruito tramite piano particolareggiato, gli edifici esistenti hanno praticamente esaurito la potenzialità edificatoria esistente.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Considerando le caratteristiche della proprietà, le distanze dai confini, le altezze costruite e le volumetrie finali, se la potenzialità edificatoria è completamente espressa, rimangono possibili gli interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d'uso con altre attività produttive/artigianali.
Nell'ipotesi di aumento delle unità edilizie, però, va comunque verificato il carico urbanistico delle attività come dotazioni di parcheggio pubblico e l'eventuale adeguamento del sistema fognario esistente nel caso di modifica del conteggio degli abitanti equivalenti.
In ultimo, considerando il continuo evolversi delle normative di riferimento con l'aggiornamento costante degli strumenti urbanistici di pianificazione, insieme alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

B.13.03) REGOLARITA' EDILIZIA

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso l'archivio comunale che attestano la regolarità dell'immobile, si rilevano alcune difformità edilizie interne, diversa configurazione di vani deposito ed alcune tolleranze grafiche esecutive (Art. 19 bis ex L.R. 23/04).

Fra le difformità interne: diversa sistemazione interna del sub 3, costruzione di portone di comunicazione sub 3-24 e diversa conformazione dei vani deposito fra i sub 23-24; fra le tolleranze grafiche esecutive: ingrossamenti di murature per il passaggio di elementi strutturali e/o impianti, lievi spostamenti di aperture e piccoli errori grafici nella conformazione dei vani.

Si segnala inoltre la presenza di Ordinanza Amministrativa Pratica 90/ABUSI/2024 per la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dei luoghi allo stato autorizzato.

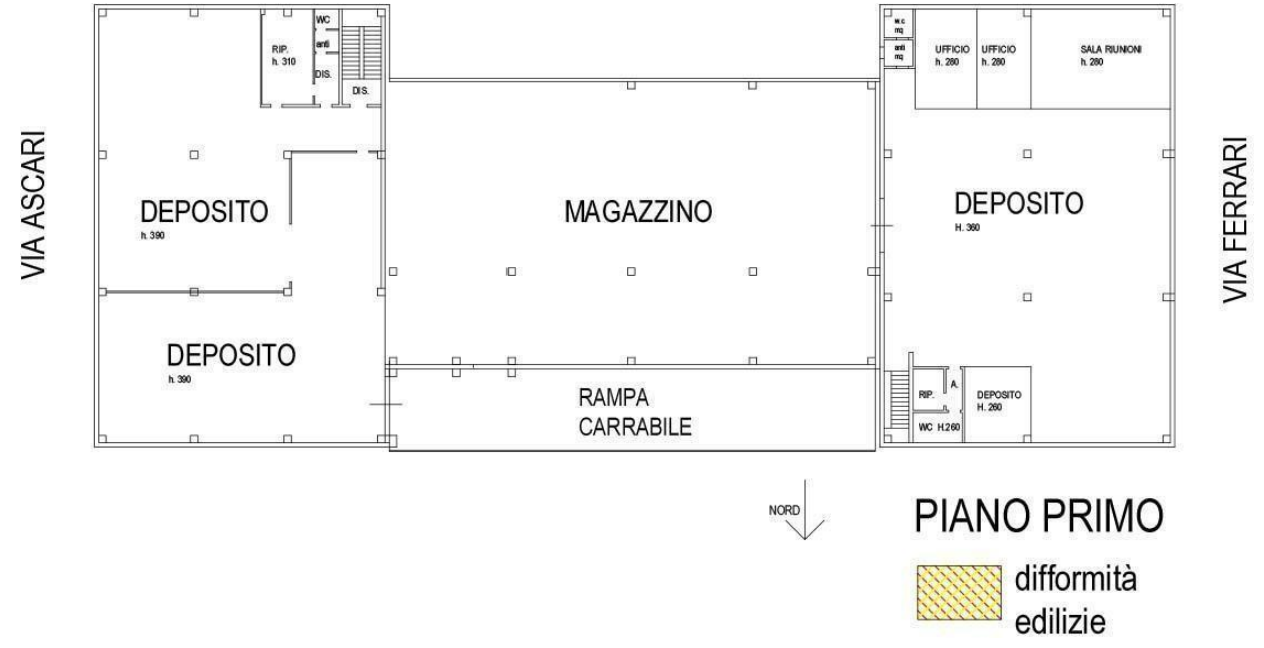
Inseguito a sopraluogo che rilevava: "*Nella corte esterna comune, in adiacenza al pubblico esercizio, è stata istallata una struttura con pedana utilizzata per la somministrazione di alimenti e bevande, avente larghezza di circa 3,10 m e lunghezza complessiva di 12,36 m (38,32mq), composta da due pergole quasi identiche, lunghe circa 6,18m ciascuna, coperte con tessuto plastico traforato e permeabile. La struttura dista 7,30m dal confine posteriore dell'unità e 2,03m dal confine laterale; la stessa è tamponata sul lato posteriore con pannelli in legno mentre negli altri due lati sono presenti teloni di plastica trasparente. L'altezza risulta circa 2,50m. All'interno erano presenti due "funghi" a gas per riscaldare l'ambiente, sedie e tavoli, nonché impianto elettrico d'illuminazione*", veniva verificata la non conformità al Regolamento Edilizio (art. 1.2.23 e art. 2.3.73) ed il contrasto alla SCIA N°59 del 03.05.2022 unica di sub ingresso in attività di somministrazione di alimenti e bevande nel pubblico esercizio sito a Cesena in via Ascari n.125 con superficie di somministrazione dichiarata pari a 67mq.

In riferimento all'applicabilità della sanzione, poiché l'intervento eseguito risulta realizzato in assenza di titolo abilitativo, in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia, nonché in assenza di denuncia lavori e degli adempimenti in materia sismica, permane l'interesse pubblico al ripristino dei luoghi allo stato autorizzato.

Si allega una planimetria con evidenziate le aree con le difformità edilizie citate.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed





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

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

Le difformità edilizie riscontrate sopradescritte che è stato possibile classificare inseguito all'accesso agli atti, ai diversi sopraluoghi e all'istruttoria del servizio edilizia privata, sono in parte sanabili e in parte da demolire con ripristino dei luoghi o dell'uso legittimo dei vani.
Attraverso una pratica edilizia in sanatoria con relativa eventuale autorizzazione sismica in sanatoria è possibile regolarizzare le difformità interne; la sanzione da corrispondere al Comune sia per la pratica edilizia che eventualmente per quella sismica, comprensiva dei diritti di segreteria è pari complessivamente ad € 20.000,00 e tale importo verrà detratto al *Punto 20* nel valore di stima finale del lotto 1.
In riferimento all'ordinanza di ripristino dei luoghi allo stato autorizzato che prevede la chiusura della porta di comunicazione fra il negozio liuteria e il negozio confinante secondo le prescrizioni della Commissione per la qualità architettonica/paesaggio e alle opere di costruzione della parete divisoria del piano terra della torre compreso l'adattamento dell'accesso al bagno, viene quantificata una spesa in detrazione per i lotti 1 e 2 complessivamente pari ad € 30.000,00 così distribuita: € 20.000,00 in detrazione al lotto 1 ed € 10.000,00 in detrazione al lotto 2.

COMPENDIO B – LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

Le difformità edilizie riscontrate sopradescritte che è stato possibile classificare inseguito all'accesso agli atti, ai diversi sopraluoghi e all'istruttoria del servizio edilizia privata, sono in parte sanabili e in parte da demolire con ripristino dei luoghi o dell'uso legittimo dei vani.
Attraverso una pratica edilizia in sanatoria con relativa eventuale autorizzazione sismica in sanatoria è possibile regolarizzare la diversa conformazione del deposito fra i sub 23-24, l'apertura del portone e la sistemazione interna al sub 3; la sanzione da corrispondere al Comune sia per la pratica edilizia che eventualmente per quella sismica, comprensiva dei diritti di segreteria, è pari complessivamente ad € 15.000,00 e rispettivamente €5.000,00 per il sub 23 (lotto 5) ed €10.000,00 per il sub 3 (lotto 6).
In riferimento alle opere necessarie per la separazione del lotto 8 dal lotto 4 che consistono nella chiusura della porta di comunicazione, nella modifica della recinzione esterna ed eventualmente nell'adattamento dell'impianto elettrico, viene quantificata una spesa in detrazione complessivamente pari ad € 10.000,00 così distribuita: € 5.000,00 in detrazione al lotto 4 ed € 5.000,00 in detrazione al lotto 8.
In riferimento all'ordinanza di ripristino dei luoghi allo stato autorizzato che prevede la demolizione della tettoia adiacente al bar, viene quantificata una spesa in detrazione complessivamente pari ad € 15.000,00 che verrà detratta dal valore finale di stima dell'immobile (lotto 7).

****

Si precisa che le ipotesi di ripristino dei luoghi e di sanatoria amministrativa concordate dal CTU Stimatore con i tecnici dell'Amministrazione Comunale preposti, sono state descritte e quantificate come costi o sanzioni

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

amministrative sulla base della normativa vigente e delle attuali interpretazioni legislative; ma considerando le continue modifiche temporali della normativa e la discrezionalità delle Amministrazioni Pubbliche in materia di pratiche di sanatoria e di obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, si invita il futuro acquirente a concordare al momento dell'acquisto dell'immobile le modalità e i contenuti delle pratiche amministrative di regolarizzazione che intende presentare, compresa la quantificazione di eventuali sanzioni amministrative e eventuali importi dei contributi di urbanizzazione e/o costruzione eventualmente da corrispondere.

E' proprio per la complessità della normativa e del suo evolversi in materia di sanatorie edilizie che è necessario inquadrare la fattibilità e gli oneri di spesa al momento in cui verranno presentate le pratiche amministrative; fattibilità e oneri per i quali si rimanda quindi a futuri approfondimenti con gli uffici Comunali che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Cesena.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e il diritto della società esecutata sui beni pignorati è complessivamente per la proprietà piena e intera.

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e il diritto della società esecutata sui beni pignorati è complessivamente per la proprietà piena e intera.

16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 N. 12976, INTITOLATA "CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N.63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"), PRECISANDO FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARA' RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI. OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENCATE DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005,

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

NON MODIFICATO *IN PARTE QUA* DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: a) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 MQ; b) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; c) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; d) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; e) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTOO DI ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

Per il compendio immobiliare A sono stati predisposti i certificati energetici per ciascuna unità immobiliare costituita come tale in fase di sopraluogo; i 5 attestati che si depositano sono:

- Foglio 124 Part. 560 sub 21 identificativo “a”
  Attestato N° 06556-726225-2025 – classe C – Epgl,nren 293,63 KWh/mq anno
  valido fino al 07.08.2035
- Foglio 124 Part. 560 sub 21 identificativo “b”
  Attestato N° 06556-726239-2025 – classe D – Epgl,nren 301,82 KWh/mq anno
  valido fino al 07.08.2035
- Foglio 124 Part. 560 sub 18
  Attestato N° 08506-043935-2020 – classe D – Epgl,nren 418,14 KWh/mq anno
  valido fino al 21.07.2030
- Foglio 124 Part. 560 sub 21 identificativo “c”
  Attestato N° 08506-726253-2025 – classe C – Epgl,nren 460,20 KWh/mq anno
  valido fino al 07.08.2035
- Foglio 124 Part. 560 sub 22
  Attestato N° 00969-370859-2022 – classe F – Epgl,nren 305,24 KWh/mq anno
  valido fino al 29.10.2032

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

- Foglio 97 Part. 710 sub 16
  Attestato N° 06556-726632-2025 – classe E – Epgl,nren 492,53 KWh/mq anno
  valido fino al 08.08.2035
- Foglio 97 Part. 710 sub 23
  Attestato N° 06556-726629-2025 – classe C – Epgl,nren 176,43 KWh/mq anno
  valido fino al 08.08.2035
- Foglio 97 Part. 710 sub 3
  Attestato N° 00969-539933-2024 – classe C – Epgl,nren 278,66 KWh/mq anno

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

valido fino al 08.03.2034

- Foglio 97 Part. 710 sub 24
  Attestato N° 00969-539937-2024 – classe D – Epgl,nren 396,19 KWh/mq anno
  valido fino al 08.03.2034
- Foglio 97 Part. 710 sub 4
  Attestato N° 00969-292355-2022 – classe E – Epgl,nren 752,67 KWh/mq anno
  valido fino al 17.02.2032
- Foglio 97 Part. 710 sub 20
  Attestato N° 06556-726637-2025 – classe F – Epgl,nren 182,82 KWh/mq anno
  valido fino al 08.08.2035

Gli A.P.E. verranno depositati dal CTU Stimatore in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All. 16-17).

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

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

Tutti i subalterni catastali del compendio A sono regolarmente accatastati.
L'ultima pratica depositata in Catasto è FO 0056056 del 08.09.2022.

Nelle planimetrie catastali sono presenti difformità sia dai titoli edilizi legittimi che dallo stato reale dei luoghi.

Oltre alle difformità edilizie interne sono da ripristinare quelle che prevedono lo sdoppiamento di unità all'interno del sub 21, l'apertura che mette in comunicazione il sub 18 con il sub 21 attraverso la torre storica (vedi ordinanza di ripristino del Comune di Cesena - Pratica 140/ABUSI/2017) e le destinazioni d'uso non conformi al titolo edilizio valido.

Le planimetrie catastali degli immobili si allegano (v. All. 02).

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

Tutti i subalterni catastali del compendio B sono regolarmente accatastati.
L'ultima pratica depositata in Catasto è FO 0019416 del 06.03.2024.

Nelle planimetrie catastali sono presenti difformità sia dai titoli edilizi legittimi che dallo stato reale dei luoghi.

Oltre alle difformità edilizie interne sono da ripristinare quelle che modificano la consistenza del deposito fra i sub 3, 23 e 24 ed il ripristino della tettoia costruita in adiacenza al bar (vedi ordinanza di ripristino del Comune di Cesena - Pratica 90/ABUSI/2024).

Le planimetrie catastali degli immobili si allegano (v. All. 03).

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA', PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE, SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00).

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3
COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

Nulla da segnalare.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI ED EUROPEI IVS EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE).

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

A.20.01) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.
Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni in esame vanno analizzati e considerati le seguenti peculiarità del compendio immobiliare:

- Collocazione geografica su via Cesare Battisti angolo via Mura Federico Comandini e angolo giardini di Serravalle in centro storico.
- Contesto urbano molto strategico fra la via principale di accesso alla città, le mura storiche e il

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

parco urbano dei giardini di Serravalle.

- Comparto accessibile con la macchina in zona di traffico limitato per soli residenti (presenza di posti auto nella corte interna).
- Area scarsamente servita da parcheggi pubblici.
- Complesso produttivo all'interno della città identificato fin dagli anni '80 come la sede della vendita dei motorini Piaggio.
- Struttura disarticolata senza un progetto unitario che si è ampliata negli anni con interventi successivi anche oggetto di Concessioni in sanatoria.
- Distanze dai confini inferiori ai minimi normativi e strutture completamente addossate alle storiche mura cittadine.
- Sviluppo delle strutture in buona parte sul piano interrato sotto il livello della strada.
- Vincolo di zona di protezione dalle acque sotterranee del territorio pedecollinare-pianura per presenza del rio Cesuola tombinato.
- Interferenze con le torri storiche delle mura e annessione anomala della sagoma a piano terra della torre all'interno del negozio liuteria; tale fusione va ripristinata con la costruzione dei muri divisori fra le diverse proprietà.
- Ordinanza di ripristino del Comune di Cesena dell'apertura di circa cm 200 X 220 fra il sub 18 e il sub 21 attraverso un lato della torre (PRATICA 140/ABUSI/2017).
- Consistenza fisica del comparto di entità consistente ed elevata autonomia ed indipendenza delle unità posizionate sul perimetro del comparto (negozio e abitazione).
- Difficile accessibilità pedonale ad utenti con ridotta capacità motoria sia a piano terra che risulta rialzato che a piano interrato.
- Epoca di costruzione remota senza idonei interventi di ristrutturazione successivi (solo manutenzione ordinaria).
- Buone dotazioni a servizio e deposito per tutte le unità individuate nel comparto.
- Totale assenza di un progetto architettonico unitario e funzionale con scarsa qualità dei materiali di costruzione.
- Elevata potenzialità progettuale nell'ambito di futuri progetti di riqualificazione edilizia.
- Presenza di strumento urbanistico (PIANO DI RECUPERO) che consente di concordare un intervento di riqualificazione edilizia secondo una strategia urbanistica.
- Limite di intervento edilizio attuale alla sola manutenzione ordinaria senza l'approvazione di un piano di recupero fra tutte le proprietà del comparto ed il Comune.
- Stato conservativo buono per le strutture oggetto di locazione (abitazione, negozio liuteria, collettivo digitale e studio x) e pessimo per quelle non utilizzate dell'officina ex Piaggio.
- Certificato di abitabilità presente per la sola abitazione.
- Non rispondenza alle recenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici.
- Non rispondenza alle norme dell'isolamento acustico per i requisiti passivi delle componenti edilizie.
- Impianti recenti su tutti gli immobili in locazione (i restanti immobili sono privi di impianti).
- Presenza di difformità edilizie da ripristinare che non sono sanabili: destinazioni d'uso non conformi ai titoli validi, frazionamento di unità edilizie non consentiti senza approvazione del piano di recupero e chiusura fra negozio e deposito retrostante.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

In generale, si precisa che il mercato immobiliare dei complessi dismessi, dopo anni di crisi, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e solo negli ultimi anni è stata rilevata una stabilizzazione dei prezzi.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, la potenzialità urbanistica e la posizione strategica si uniscono all'obbligo di approvazione preventiva di un piano di recupero che penalizza notevolmente il complesso.
In relazione a questi parametri di vendibilità, come grado di appetibilità è possibile ipotizzare solo un livello sufficiente.

A.20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

- ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE N°1 - via Cesare Battisti Cesena (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 23.02.2017 (Notaio Dott. Odierna Antonella - Repertorio n. 9238 - Raccolta n. 6347).

Negozio e deposito in via Cesare Battisti n.41, 43 e 45 a piano terra, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 124 Part. 836 Sub 9 (cat. C/1) Sub 10 (cat. C/1) e Sub 11 (cat. C/2).



Il valore della proprietà indicato nell'atto è € 68.750,00 + € 41.250,00 = € 110.000,00.
I precedenti autorizzativi sono: edificio ante 1967, sopraelevazione 1950, sanatoria 1989 e SCIA in sanatoria 2016.
L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "E" EPgl,nren pari a 557,06 KWh/mq anno.
Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "discreto".
Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 79,6.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

€ 110.000,00/79,6 = € 1.381,90 al mq

Come gli immobili in esame, il comparabile N°1 risale alla stessa epoca di costruzione, caratteristiche fisiche/costruttive similari, stesso contesto urbanistico/geografico e similare classificazione energetica.

Come il lotto 2 (negozio liuteria), il comparabile N°1 presenta la stessa visibilità dalle principali strade ed è

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

sprovvisto di posto auto.
A differenza del lotto 1 che presenta una peggiore visibilità quantificabile in un coefficiente del 10% è presente l'accesso carrabile con possibilità di posti auto quantificabile in un coefficiente del 10%.

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto il 23.02.2017 (Notaio Dott. Odierna Antonella) è pari ad € 1.381,90 al mq sia per il lotto 1 che per il lotto 2.

- ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE N°2 - via Armellini Cesena (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 20.05.2025 (Notaio Dott. Antonella Odierna - Repertorio n. 17960 - Raccolta n. 12750) di immobile su via Armellini n.45 Cesena (FC).

Appartamento distinto al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 124 Part. 587 Sub 5 (cat. A/2) e Sub 19 (cat. C/2).



Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 205.000,00.
I precedenti autorizzativi sono: edificio ante 1967, abitabilità 1962 e SCIA in sanatoria 2025.
L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "D" EPgl,nren pari a 92,83 KWh/mq anno.
Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "buono".
Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 70,0.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

€ 205.000,00/70,0 = € 2.928,57 al mq

Come gli immobili in esame, il comparabile N°2 risale alla stessa epoca di costruzione, caratteristiche fisiche/costruttive similari, stesso contesto urbanistico/geografico e similare classificazione energetica.
A differenza del comparabile N°2, il lotto 3 presenta una migliore posizione e particolarità quantificabile in un coefficiente del 10% ed una migliore autonomia sempre in un coefficiente del 10%.

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto il 20.05.2025 (Notaio Dott. Odierna Antonella) è pari ad € 3.514,27 al mq (lotto 3).

- AGENZIA DELLE ENTRATE - PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona urbana del centro storico di Cesena, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2025, per negozi in stato conservativo normale

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di €1.650,00 ad un massimo di €2.200,00 al mq mentre per abitazioni civili in stato conservativo normale vanno da un minimo di €1.750,00 ad un massimo di €2.100,00 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto A.20.01,* il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati sia:

- per il negozio/depositi lotto 1 quello intermedio e pertanto pari a € 1.925,00 al mq.
- per il negozio lotto 2 quello vicino alla soglia superiore e pertanto pari a € 2.100,00 al mq.
- per l'abitazione lotto 3quello intermedio e pertanto pari a € 1.925,00 al mq.

CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto A.20.01*) e le fonti d'informazione (valori con atti di compravendita comparabili e valori OMI), il valore unitario di riferimento è:

lotto 1 (€ 1.381,90 + € 1.925,00) /2 = € 1.653,45 al mq
lotto 2 (€ 1.381,90 + € 2.100,00) /2 = € 1.740,95 al mq
lotto 3 (€ 3.514,27 + € 1.925,00) /2 = € 2.719,64 al mq

A.20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Le superfici delle singole aree di proprietà saranno calcolate al lordo delle murature come previsto dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS).
Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio parametrato, i criteri di calcolo delle quote millesimali, le tabelle per la determinazione dell'equo-canone e la consuetudine nelle compravendite come da uso locale.

Le superfici interessate sono:

Lotto 1

OFFICINA sotto livello strada h.>500		340,4	0,8	272,3
DEPOSITI INTERRATI		423,9	0,5	212,0
DEPOSITI PIANO TERRA		206,4	0,8	165,1
NEGOZI PIANO TERRA h.>300		85,3	1,0	85,8
			TOTALE	**735,2**

Lotto 2

NEGOZI PIANO TERRA h.>300		36,3	1,0	36,3
			TOTALE	**36,3**

Lotto 3

ABITAZIONE h.300		92,9	1,0	92,9
TERRAZZO		36,8	0,5	18,4
			TOTALE	**111,3**

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

A.20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL *PUNTO 20.02*

  L'immobile pignorato risulta in capo alla società esecutata per la proprietà piena e intera.
  Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

  - Lotto 1 mq 735,20 X € 1.653,45 = € 1.215.599,91
  - Lotto 2 mq 36,3 X € 1.740,95 = € 63.196,49
  - Lotto 3 mq 111,3 X € 2.719,64 = € 302.559,39

- DEDUZIONE PER SANATORIE DI REGOLARITA' EDILIZIA

  In riferimento alla pratica in sanatoria per le diverse difformità interne, viene riconosciuto un importo pari ad € 20.000,00 e pertanto

  - Lotto 1 € 1.215.599,91 - € 20.000,00 = € 1.195.599,91
  - Lotto 2 € 63.196,49
  - Lotto 3 € 302.559,39

- DEDUZIONE PER RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO

  In riferimento al ripristino dello stato legittimo con costruzione/demolizione delle opere richieste e delle destinazioni d'uso legittime, viene riconosciuto un importo pari ad € 20.000,00 per il lotto 1 ed € 10.000,00 per il lotto 2 e pertanto

  - Lotto 1 € 1.195.599,91 - € 20.000,00 = € 1.175.599,91
  - Lotto 2 € 63.196,49 - € 10.000 = € 53.196,49
  - Lotto 3 € 302.559,39

- DEDUZIONE PER VINCOLO DI APPROVAZIONE PREVENTIVA DI PIANO DI RECUPERO

  In riferimento ai limiti di intervento derivanti dalla presenza di un piano di recupero da approvare preventivamente, viene riconosciuto una detrazione pari al 20% per il lotto 1, al 5% per il lotto 2 e al 10% per il lotto 3, e pertanto

  - Lotto 1 € 1.175.599,91 - € 235.119,98 = € 940.479,92
  - Lotto 2 € 53.196,49 - € 2.659,82 = € 50.536,66
  - Lotto 3 € 302.559,39 - € 30.255,94 = € 272.303,45

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

  Il valore unitario espresso al precedente *Punto A.20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

- DEDUZIONE PER SMALTIMENTO COPERTURA IN ETERNIT
  In riferimento allo smaltimento di una copertura in eternit, viene riconosciuto un importo pari ad € 10.000,00 per il lotto 1 e pertanto

  - Lotto 1 € 940.479,92 - € 10.000,00 = € 930.479,92
  - Lotto 2 € 50.536,66
  - Lotto 3 € 272.303,45

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO
  Nessuna deduzione va calcolata in riferimento allo stato di possesso dell'immobile.

- DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI
  Il valore unitario espresso al precedente *Punto A.20.02* ha già considerato i vincoli e oneri giuridici non eliminabili; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO
  Tale deduzione forfetaria, pari al 10% sul valore finale, come indicato nel titolo, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dal CTU Stimatore in sede di sopraluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.
  Il valore in deduzione è pari al 10% del valore finale e pertanto

  - Lotto 1 € 930.479,92 - € 93.047,99 = € 837.431,93
  - Lotto 2 € 50.536,66 - € 5.053,67 = € 45.482,99
  - Lotto 3 € 272.303,45 - € 27.230,35 = € 245.073,11

A.20.05) VALORE FINALE COMPENDIO A

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

LOTTO 1 - € 837.431,93 e per arrotondamento **€ 837.000,00**

LOTTO 2 - € 45.482,99 e per arrotondamento **€ 45.000,00**

LOTTO 3 - € 245.073,11 e per arrotondamento **€ 245.000,00**

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

B.20.01) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni in esame vanno analizzati e considerati le seguenti peculiarità del compendio immobiliare:

- Collocazione geografica in area produttiva denominata "area delle concessionarie" specializzata nell'esposizione, vendita e riparazione di auto e moto.
- Posizione strategica ed ottimale collegamento viario in tutte le direzioni.
- Complesso produttivo in area di recente lottizzazione con elevata visitabilità dalle vie di scorrimento.
- Buona accessibilità carrabile e pedonale anche ad utenti con ridotte capacità motorie.
- Dotazione di parcheggi privati e pubblici.
- Edificio articolato e molto flessibile nato su un progetto architettonico unitario.
- Struttura prefabbricata precompressa concepita per l'accesso dei mezzi carrabili anche a piano primo (vedi rampa carrabile laterale).
- Consistenza fisica e geometrica di importante entità potenzialmente ristrutturabile per differenti destinazioni d'uso.
- Piazzali esterni privati ridotti.
- Sviluppo della struttura completamente fuori terra.
- Vincolo di zona di tutela della struttura centuriata.
- Ordinanza di ripristino del Comune di Cesena dell'apertura di circa cm 200 X 220 fra il sub 18 e il sub 21 attraverso un lato della torre (PRATICA 90/ABUSI/2024).
- Elevata autonomia ed indipendenza delle unità posizionate sul perimetro del comparto.
- Epoca di costruzione recente anni '90.
- Buone dotazioni a servizio e deposito per tutte le unità individuate nel comparto.
- Discreta qualità dei materiali da costruzione.
- Stato conservativo buono per le strutture oggetto di locazione (XXX, ditta XXXXXXXXXXX e bar) e solo sufficiente per quelle occupate dall'esecutata XXXXXXXXXXX
- Certificato di abitabilità presente sia per il bar che per l'intero comparto.
- Non rispondenza alle recenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici.
- Non rispondenza alle norme dell'isolamento acustico per i requisiti passivi delle componenti edilizie.
- Impianti recenti su tutti gli immobili in locazione.
- Presenza di difformità edilizie da sanare: difformità interne, diversa configurazione del deposito

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

fra i sub 3, 23 e 24.

- Opera da ripristinare (demolizione tettoia adiacente al bar).

In generale, si precisa che il mercato immobiliare dei complessi produttivi, dopo anni di crisi, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e solo negli ultimi anni è stata rilevata una stabilizzazione dei prezzi.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, la potenzialità urbanistica, la posizione strategica e la qualità della struttura incontrano le richieste del mercato immobiliare con un grado di appetibilità che è possibile ipotizzare di livello buono.

B.20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

- ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE N°3 - via Cerchia S. Egidio Cesena (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 04.12.2025 (Notaio Dott. Marco Maltoni - Repertorio n. 49774 - Raccolta n. 33050).

Fabbricato da cielo a terra formato da capannone, magazzini e celle sito a Cesena in via Cerchia di S.Egidio n.751, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 97 Part. 247 Sub 5 (cat. D/7).



Il valore della proprietà indicato nell'atto è € 750.000,00.
I precedenti autorizzativi sono: sanatoria e concessione edilizia e abitabilità 1991, concessione edilizia e abitabilità 1992, abitabilità 1998, CIL 2000, UCILA 2025 e sanatoria 2025.
L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "D" EPgl,nren pari a 224,91 KWh/mq anno.
Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "discreto".
Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 1.160,0.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

€ 750.000,00/1.160,0 = € 646,55 al mq

Come gli immobili in esame, il comparabile N°3 risale alla stessa epoca di costruzione, caratteristiche fisiche/costruttive similari, stesso contesto urbanistico/geografico e similare classificazione energetica.
Come il lotto 8, il comparabile N°3 presenta la stessa visibilità dalle principali strade.
A differenza del lotto 4, il comparabile N°3 presenta una peggiore visibilità che è quantificabile in un

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

coefficiente del 10%.

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto il 04.12.2025 (Notaio Dott. Marco Maltoni) è pari ad € 711,20 per il lotto 4 ed è pari ad € 646,55 per il lotto 8.

- ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE N°4 – via Ravennate Cesena (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 07.05.2025 (Notaio Dott. D'Ausilio Alfredo - Repertorio n. 161615 - Raccolta n. 44336) di immobile su via Ravennate e via Lepanto Cesena (FC).

Fabbricato produttivo abbinato formato da capannone artigianale, uffici e deposito distinto al Catasto Fabbricati di Cesena al Foglio 97 Part. 487 Sub 5 (cat. A/10) e Sub 6 (cat. D/7).



Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 450.000,00.
I precedenti autorizzativi sono: concessione edilizia 1980, sanatoria 1987, DIA 1996, STDIA 2000, sanatoria 2024 e abitabilità 1981.
L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "G" EPgl,nren pari a 9576,84KWh/mq anno.
Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "discreto".
Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 705,0.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

€ 450.000,00/705,0 = € 638,29 al mq

Come gli immobili in esame, il comparabile N°4 risale alla stessa epoca di costruzione, caratteristiche fisiche/costruttive similari, stesso contesto urbanistico/geografico e similare classificazione energetica.
Come il lotto 8, il comparabile N°4 presenta la stessa visibilità.
A differenza del comparabile N°4, il lotto 4 presenta una migliore visibilità quantificabile in un coefficiente del 10%.

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto il 07.05.2025 (Notaio Dott. D'Ausilio Alfredo) è pari ad € 702,11 al mq in riferimento al lotto 4 e pari ad € 638,29 al mq per il lotto 8.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

- AGENZIA DELLE ENTRATE - PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona urbana del centro storico di Cesena, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2025, per capannoni in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di €440,00 ad un massimo di €630,00 al mq mentre i negozi in stato conservativo normale vanno da un minimo di €1.500,00 ad un massimo di €1.900,00 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto B.20.01,* il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati sia:

- per il capannone produttivo/deposito lotto 4 quello massimo e pertanto pari a € 630,00 al mq.
- per l'officina lotto 8 quello intermedio e pertanto pari a € 535,00 al mq al mq.
- per i punti vendita lotto 5 e lotto 6 un valore vicino alla soglia superiore e pertanto pari a € 1.800,00 al mq.
- per il bar lotto 7 il valore massimo e pertanto pari ad € 1.900,00 al mq.

CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto B.20.01*) e le fonti d'informazione (valori con atti di compravendita comparabili e valori OMI), il valore unitario di riferimento è:

lotto 4 (€ 702,11 + € 711,20 + € 630,00) /3 = € 681,10 al mq
lotto 5 € 1.800,00 al mq
lotto 6 € 1.800,00 al mq
lotto 7 € 1.900,00 al mq
lotto 8 (€ 638,29 + € 646,55 + e 535,00) /3 = € 606,61 al mq

B.20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Le superfici delle singole aree di proprietà saranno calcolate al lordo delle murature come previsto dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS).
Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio parametrato, i criteri di calcolo delle quote millesimali, le tabelle per la determinazione dell'equo-canone e la consuetudine nelle compravendite come da uso locale.

Le superfici interessate sono:

Lotto 4

ESPOSIZIONE e VENDITA h.>450		444,	1,0	444,1
MAGAZZINO h.<450		169,	0,5	84,9
SOPPALCO		169,	0,5	84,9
DEPOSITO PIANO PRIMO h.circa 390		1898,	0,8	1.518,9
			TOTALE	**2.132,8**

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Lotto 5

PRATICHE AUTO h.>450		261,1	1,0	261,1
DEPOSITO		52,6	0,5	26,3
			TOTALE	**287,4**

Lotto 6

ESPOSIZIONE e VENDITA AUTO h.>450		218,3	1,0	218,3
DEPOSITO		197,7	0,5	98,9
			TOTALE	**317,2**

Lotto 7

BAR h.>350		79,4	1,0	79,4
SOPPALCO h.<250		40,9	0,8	32,7
DEPOSITO h.<250		40,9	0,5	20,5
			TOTALE	**132,6**

Lotto 8

OFFICINA MOTO h.>350		334,9	1,0	334,9
DEPOSITO		151,2	0,5	75,6
SOTTO RAMPA		53,3	0,25	13,3
			TOTALE	**423,8**

B.20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL *PUNTO 20.02*

  L'immobile pignorato risulta in capo alla società esecutata per la proprietà piena e intera.
  Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

  - Lotto 4 mq 2.132,8 X € 681,10 = € 1.452.643,60
  - Lotto 5 mq 287,4 X € 1.800,00 = € 517.320,00
  - Lotto 6 mq 317,2 X € 1.800,00 = € 570.870,00
  - Lotto 7 mq 132,6 X € 1.900,00 = € 251.883,00
  - Lotto 8 mq 423,8 X € 606,61 = € 257.067,57

- DEDUZIONE PER SANATORIE DI REGOLARITA' EDILIZIA

  In riferimento alla pratica in sanatoria per le difformità interne ai sub 3, 23 e 24, viene riconosciuto un importo pari ad € 15.000,00 e pertanto

  - Lotto 4 € 1.452.643,60
  - Lotto 5 € 517.320,00 - € 5.000,00 = € 512.320,00
  - Lotto 6 € 570.870,00 - € 10.000,00 = € 560.870,00
  - Lotto 7 € 251.883,00
  - Lotto 8 € 257.067,57

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

- DEDUZIONE PER RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO
  In riferimento al ripristino dello stato legittimo con costruzione/demolizione delle opere richieste e delle destinazioni d'uso legittime, viene riconosciuto un importo pari ad € 15.000,00 per il lotto 7 e pertanto

  - Lotto 4 € 1.452.643,60
  - Lotto 5 € 512.320,00
  - Lotto 6 € 560.870,00
  - Lotto 7 € 251.883,00 - € 15.000,00 = € 236.883,00
  - Lotto 8 € 257.067,57

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE
  Il valore unitario espresso al precedente *Punto A.20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

- DEDUZIONE PER OPERE DIVISIONE FRA LOTTO 4 E LOTTO 8
  In riferimento alla separazione del lotto 4 e lotto 8 si prevede la chiusura della porta di comunicazione, l'adattamento della recinzione per l'accesso carrabile/pedonale ed eventuali modifiche impiantistiche, viene riconosciuto un importo pari ad € 10.000,00 1 e pertanto

  - Lotto 4 € 1.452.643,60 - € 5.000,00 = € 1.447.643,60
  - Lotto 5 € 512.320,00
  - Lotto 6 € 560.870,00
  - Lotto 7 € 236.883,00
  - Lotto 8 € 257.067,57 - € 5.000,00 = € 252.067,57

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO
  Nessuna deduzione va calcolata in riferimento allo stato di possesso dell'immobile.

- DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI
  Il valore unitario espresso al precedente *Punto A.20.02* ha già considerato i vincoli e oneri giuridici non eliminabili; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

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

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

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

- Lotto 4 € 1.447.643,60 - € 144.764,36 = € 1.302.879,24
- Lotto 5 € 512.320,00 - € 51.232,00 = € 461.088,00
- Lotto 6 € 560.870,00 - € 56.087,00 = € 504.783,00
- Lotto 7 € 236.883,00 - € 23.688,30 = € 213.194,70
- Lotto 8 € 252.067,57 - € 25.206,76 = € 226.860,81

A.20.05) VALORE FINALE COMPENDIO B

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

LOTTO 4 - € 1.302.879,20 e per arrotondamento **€ 1.303.000,00**

LOTTO 5 - € 461.088,00 e per arrotondamento **€ 461.000,00**

LOTTO 6 - € 504.783,00 e per arrotondamento **€ 505.000,00**

LOTTO 7 - € 213.194,70 e per arrotondamento **€ 213.000,00**

LOTTO 8 - € 226.860,81e per arrotondamento **€ 227.000,00**

21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTI ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3
COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

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

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

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

Piena proprietà di compendio immobiliare a Cesena fra la via Cesare Battisti, via Mura Federico Comandini, il rio Cesuola tombinato e i giardini Serravalle.
Il complesso è formato da un negozio a piano terra su via Mura Federico Comandini con vani deposito e officina con altri vani deposito a piano interrato, negozio con ingresso indipendente su via Cesare Battisti ed abitazione con ingresso indipendente sul vicolo rio Cesuola tombinato.
La costruzione è legittimata da Concessione in sanatoria N°11752 del 30.06.1990, da DIA del 1996 per cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione e da successive varianti relative.
L'autorizzazione di abitabilità è la N°3 del 10.01.1989 e le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state reperite.
Le difformità edilizie rilevate sono in parte da sanare ed in parte da ripristinare: è presente un'ordinanza di ripristino dei luoghi allo stato autorizzato per la chiusura su muratura portante di porta di comunicazione fra il negozio su via Cesare Battisti e il negozio confinante.
Il frazionamento di unità edilizie e le destinazioni d'uso non conformi vanno ripristinate.
Le porzioni di fabbricato in locazione sono state recentemente ristrutturate e presentano un livello di finiture e stato conservativo buono; le porzioni non occupate si trovano in stato d'abbandono e lo stato conservativo risulta insufficiente.

L'immobile è distinto in Catasto fabbricati al Foglio 124 Part. 560 Sub 28 (cat. C/6), Sub 29 (cat. C/6), Sub 31 (cat. C/6), Sub 25 (cat. C/6), Sub 26 (cat. C/6), Sub 27 (cat. C/6), Sub 30 (cat. C/6), Sub 21 (cat. D/7), Sub22 (cat. A/3) e Sub 18 (cat. C/1).
Alla data dei sopraluoghi (12.05.2025, 16.05.2025 e 30.05.2025) la proprietà pignorata si presentava accessibile da via Cesare Battisti, in area ben identificata e identificabili.
Nel complesso sono presenti 4 affittuari in possesso di regolare contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate: 1 abitazione, 1 negozio su via Cesare Battisti e 2 porzioni di deposito.
La porzione del complesso occupato dalla ex officina Piaggio e dai relativi depositi a piano interrato risulta non occupata e in stato di abbandono.
Il compendio A viene suddiviso in 3 lotti di vendita:

- lotto 1 corpo principale dell'ex officina, depositi, negozio su via Mura Federico Comandini e relativa corte con i posti auto esterni;

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

- Lotto 2 piccolo negozio su via Cesare Battisti;
- Lotto 3 abitazione sul vicolo rio Cesuola tombinato.

La superficie lorda commerciale complessiva con l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio rispettivamente è lotto 1 mq 735,2, lotto 2 mq 36,3 e lotto 3 mq 111,3.

VALORE LOCATIVO

Le unità in vendita sono idonee alla locazione di tipo annuale permanente ma essendo prive di dichiarazioni di conformità degli impianti, non esistono le condizioni per essere concessi in locazione.
Nell'ipotesi di ottenimento dei suddetti certificati, si può quantificare un valore locativo mensile per locazione annuale secondo i parametri OMI e sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01,* il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato sia:

- lotto 1 (Foglio 124 Part. 560 sub 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31)
  mq 735,2 X € 7,2 = € 5.293,44 per arrotondamento **€ 5.000,00** al mese

- lotto 2 (Foglio 124 Part. 560 sub 18)
  mq 36,3 X € 12,35 = € 448,30 per arrotondamento **€ 450,00** al mese

- lotto 3 (Foglio 124 Part. 560 sub 22)
  mq 111,3 X € 7,0 = € 779,1 per arrotondamento **€ 780,00** al mese

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

Piena proprietà di compendio immobiliare a Cesena fra la via Ascari e la via Ferrari.
Il complesso è formato da vendita/esposizione, riparazione e deposito di motorini su via Ferrari, ufficio per pratiche automobilistiche, vendita/esposizione automobili e bar su via Ascari ed infine officina nel corpo centrale.
La costruzione è legittimata da Concessione Edilizia N°385/93, da Concessione Edilizia N°143/97 e SCIA N°42/2020.
E' presente la comunicazione di partica completa della segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità N°370 del 27.10.2020.
Le difformità edilizie rilevate sono in parte da sanare ed in parte da ripristinare: è presente un'ordinanza di ripristino dei luoghi allo stato autorizzato per la costruzione di una tettoia adiacente al bar.
Una parte di unità oggi in locazione è stata recentemente ristrutturata e presenta un livello di finiture e stato conservativo buoni; la porzione occupata dalla società esecutata presenta uno stato di conservazione sufficiente.

L'immobile è distinto in Catasto fabbricati al Foglio 97 Part. 710 Sub 23 (cat. D/8), Sub 24 (cat. D/7), Sub 19 (cat. CD/7), Sub 20 (cat. D/7), Sub 3 (cat. D/8), Sub 4 (cat. C/1), Sub 11 (cat. D/7), Sub 16 (cat. D/8) e Sub18 (cat. D/7).
Alla data dei sopraluoghi (30.05.2025, 09.06.2025, 05.08.2025 e 09.01.2026) la proprietà pignorata si presentava accessibile, ben identificata e identificabile.
Nel complesso sono presenti 4 affittuari in possesso di regolare contratto di locazione registrato all'Agenzia

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

delle Entrate: 1 ufficio di pratiche automobilistiche, 1 vendita/esposizione automobili, 1 bar e 1 deposito a piano primo.
La porzione del complesso più grande è occupata dall'attività della società esecutata.
Il compendio B viene suddiviso in 5 lotti di vendita:

- lotto 4 corpo principale esposizione/vendita, riparazione e deposito motorini e veicoli elettrici;
- lotto 5 ufficio di pratiche automobilistiche e relativo deposito;
- lotto 6 esposizione/vendita automobili;
- lotto 7 bar;
- lotto 8 officina.

La superficie lorda commerciale complessiva con l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio rispettivamente è lotto 4 mq 2.132,8, lotto 5 mq 287,4, lotto 6 mq 317,2, lotto 7 mq 132,6 e lotto 8 mq 423,8.

VALORE LOCATIVO

Le unità in vendita sono idonee alla locazione di tipo annuale permanente ma essendo prive di dichiarazioni di conformità degli impianti, non esistono le condizioni per essere concessi in locazione.
Nell'ipotesi di ottenimento dei suddetti certificati, si può quantificare un valore locativo mensile per locazione annuale secondo i parametri OMI e sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01,* il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato sia:

- lotto 4 (Foglio 97 Part. 710 sub 16, 18, 19 e 11)
  mq 2.132,8 X € 2,2 = € 4.692,16 per arrotondamento **€ 4.700,00** al mese

- lotto 5 (Foglio 97 Part. 710 sub 23)
  mq 287,4 X € 8,5 = € 2.442,90 per arrotondamento **€ 2.450,00** al mese

- lotto 6 (Foglio 97 Part. 710 sub 3 e 24)
  mq 317,2 X € 8,5 = € 2.696,20 per arrotondamento **€ 2.700,00** al mese

- lotto 7 (Foglio 97 Part. 710 sub 4)
  mq 132,6 X € 9,5 = € 1.259,70 per arrotondamento **€ 1.250,00** al mese

- lotto 8 (Foglio 97 Part. 710 sub 20)
  mq 423,8 X € 1,9 = € 805,22 per arrotondamento **€ 800,00** al mese

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3

Gli immobili pignorati del compendio A sono divisibili in 3 lotti differenti;
in particolare:

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

LOTTO 1 costituito dal corpo principale con l'ex officina, il negozio su via Mura Federico Comandini, i depositi a piano terra/piano interrato e la corte esterna nella quale sono stati identificati anche alcuni posti auto esterni.
LOTTO 2 negozio liuteria con ingresso indipendente su via Cesare Battisti separato dalla proprietà della torre e diviso dal negozio retrostante;
LOTTO 3 abitazione con ingresso indipendente su rio Cesuola tombinato.

Si precisa che la consistenza del LOTTO 2 va ripristina con il perimetro di proprietà coerente con il sub 18: deve essere chiusa l'apertura di comunicazione con il negozio confinante e va costruita la muratura divisoria del piano terra della torre che è estranea alla procedura espropriativa.





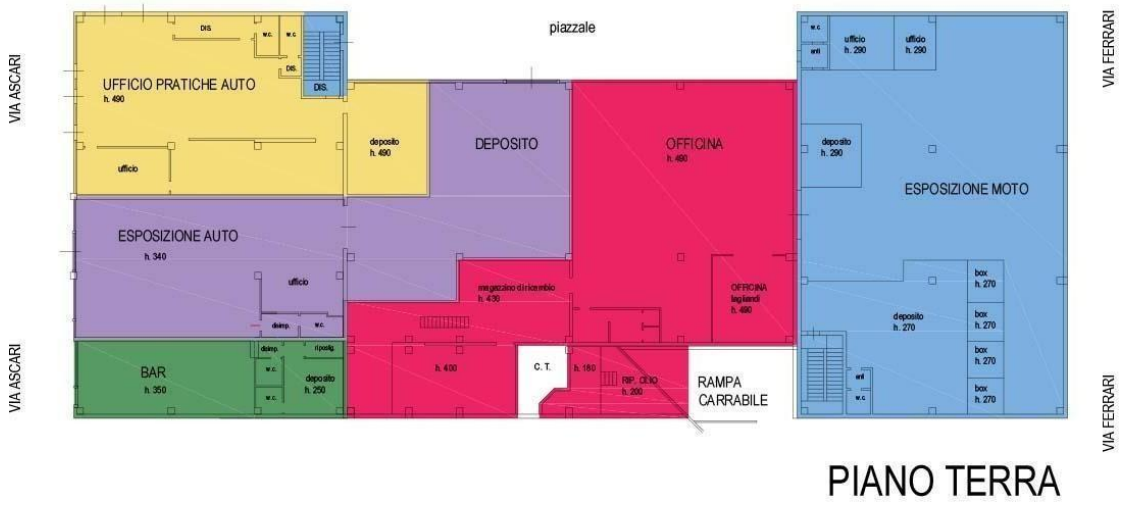
Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

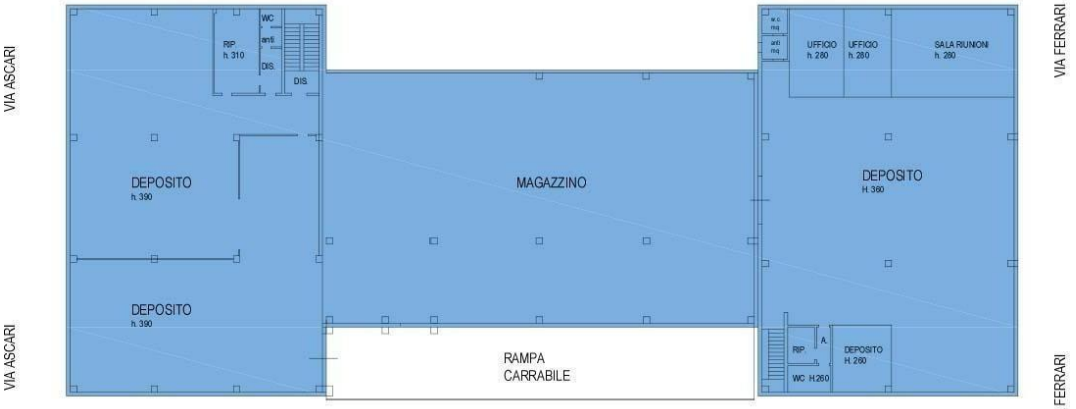
Gli immobili pignorati del compendio B sono divisibili in 5 lotti differenti;
in particolare:

LOTTO 4 costituito dal corpo su via Ferrari e intero piano primo;
LOTTO 5 ufficio pratiche automobilistiche su via Ascari;
LOTTO 6 esposizione e vendita automobili su via Ascari;
LOTTO 7 bar su via Ascari;
LOTTO 8 officina a piano terra nel corpo di collegamento centrale.

Si precisa che il LOTTO 8 deve essere diviso dal LOTTO 4 con le seguenti opere: chiusura della porta di comunicazione fra i sub 16 e sub 20, modifica della recinzione esterna e adattamento dell'impianto elettrico.

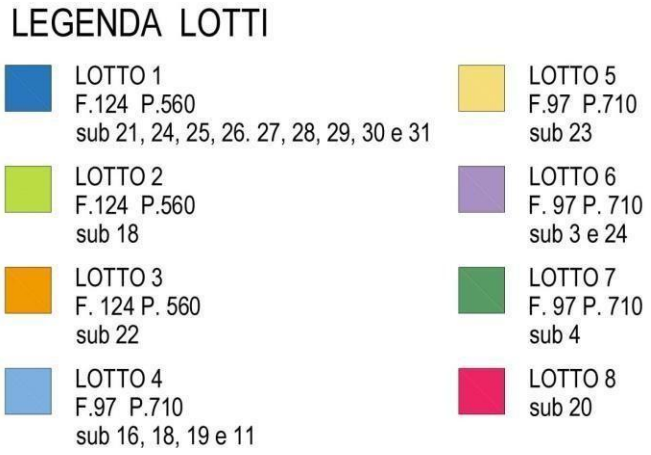


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed



24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3
COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

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

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONDIZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3
COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

La esecutata è una società a responsabilità limitata con amministratore unico XXXXX XXXXXXXXX XXXXXX (v. All. 18).

L'ambito di esercizio è attività di commercio, compresa l'assunzione di rappresentanze, commissioni o concessioni, per la vendita di autoveicoli nuovi e usati.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCXXXNTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI TALI DOCUMENTI.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3
COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

Trattandosi principalmente di immobili produttivi, gli attuali occXXXnti, oltre alla società esecutata, sono attività in locazione con regolare contratto di locazione.
Le attività in locazione sono state dettagliatamente elencate al *Punto 07*.

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

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3
COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

Nulla da segnalare.

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE E' SOGGETTO.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3
COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

Gli immobili di entrambe i compendi A e B sono intestati a società e percui sono soggetti all'Imposta di Valore Aggiunto (IVA).

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

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3
COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

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

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA ex art. 569 c.p.c.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY ENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTEREZZA.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3
COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (24.02.2026) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia agli esecutati e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 19). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 24.02.2026), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

31) PROVVEDA INFINE AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO DI P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.

COMPENDIO A - LOTTO 1, 2, 3
COMPENDIO B - LOTTO 4, 5, 6, 7 e 8

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 19).
La nota dei compensi, sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

ALLEGATI

Allegato "A"	**LOTTO 1***
Allegato "A"	**LOTTO 2***
Allegato "A"	**LOTTO 3***
Allegato "A"	**LOTTO 4***
Allegato "A"	**LOTTO 5***
Allegato "A"	**LOTTO 6***
Allegato "A"	**LOTTO 7***
Allegato "A"	**LOTTO 8***
Allegato	**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" ***
All. 01	**COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO**
All. 02	**COMPENDIO A - MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI**
All. 03	**COMPENDIO B – MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI**
All. 04	**COMPENDIO A - ELABORATI GRAFICI**
All. 05	**COMPENDIO B - ELABORATI GRAFICI**
All. 06	**COMPENDIO A - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA**
All. 07	**COMPENDIO B - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA**
All. 08	**COMPENDIO A - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**
All. 09	**COMPENDIO B - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**
All. 10	**COMPENDIO A e B - VISURA CONSERVATORIA CON NOTE DI TRASCRIZIONE**
All. 11	**COMPENDIO A - COMUNICAZIONE AGENZIA ENTRATE e CONTRATTI LOCAZIONE**
All. 12	**COMPENDIO B - COMUNICAZIONE AGENZIA ENTRATE e CONTRATTI LOCAZIONE**
All. 13	**COMPENDIO A - PRECEDENTI EDILIZI**
All. 14	**COMPENDIO B - PRECEDENTI EDILIZI**
All. 15	**COMPENDIO A e B – ORDINANZE DI RIPRISTINO STATO LEGITTIMO DEI LUOGHI**

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

All. 16	**COMPENDIO A - ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE**
All. 17	**COMPENDIO B - ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE**
All. 18	**COMPENDIO A e B - DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA**
All. 19	**COMPENDIO A e B - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE***
	*** Allegati presenti <u>solo</u> nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale**

Cesena, lì 24.02.2026

Con osservanza

CTU Stimatore
Arch. Enrica Rossi



Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed