PERIZIA PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n. 151/2025 riunita con 161/2025

promossa da

XXXXXXX SGR S.P.A.

contro

IMMOBILIARE XXXXXXX S.A.S.

DI XXXXXXX XXXXXXXX & C.

*****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. DANILO MAFFA

*****

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



LOTTO A



LOTTO B



LOTTO C

CUSTODE GIUDIZIARIO

IVG S.R.L.

CTU STIMATORE

DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI

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

SOMMARIO

00) RIUNIONE PROCEDURE N°151/2025 e 161/2025	pag.4
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA	pag.5
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.5
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.14
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.15
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.17
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.48
03) VERIFICHE PROPRIETA'	pag.51
03.01) PROPRIETA'	pag.51
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.51
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.51
05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.54
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.57
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.57
08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.57
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENINEZA DEL BENE	pag.57
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.57
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.58
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag.59
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag.59
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.62
13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.63
13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.63
13.03) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.64
14) OPERE ABUSIVE	pag.66

15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.67
16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.67
18) ACCATASTAMENTI	pag.68
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag.68
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	pag.69
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.69
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.70
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.73
20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.74
20.05) VALORE FINALE CON DEDUZIONI	**pag. 78**
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.79
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	pag.79
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.81
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.81
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.81
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.82
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.82
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.82
29) ISTANZE DI PROROGA	pag.82
30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"	pag.82
31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.83
ELENCO ALLEGATI	pag.84

La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con Studio Professionale in Cesena, Via Pienza n.50, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 18 novembre 2025 da parte del G.E. Dott. Danilo Maffa, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 19 novembre 2025, visti i quesiti a cui il CTU Stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario IVG s.r.l. il 19.01.2026 in accordo con la proprietà spostato al 20.02.2026, descrive quanto segue:

00) RIUNIONE PROCEDURE N°151/2025 CON N°161/2025

La procedura espropriativa in oggetto rappresenta la riunione delle procedure 151/2025 e 161/2025; in particolare:

- alla procedura 151/2025 corrisponde un atto di pignoramento Repertorio N°821 del 07.10.2025 riferito ad immobili siti a Cesena;
- alla procedura 161/2025 corrisponde un atto di pignoramento Repertorio N°3854 del 13.10.2025 riferito ad immobili siti a Cesena.

In entrambe le procedure corrispondono le generalità (sezione A), gli immobili (sezione B) e i soggetti (sezione C).

Oltre ad essere differenti le date di trascrizione ed il numero dei registri (particolare e generale), nell'atto di pignoramento più recente sono state aggiunte le specifiche di indirizzo (via e numero civico) di ciascun immobile pignorato ed è stato modificato in aumento il valore del procedimento con importo complessivo passato da € 75.218,80 a € 76.301,03.

Pertanto la riunione delle procedure trascritte rispettivamente il 06.11.2025 e il 18.11.2025 ha comportato l'inserimento di specifiche d'indirizzo dei singoli immobili pignorati che migliorano l'identificazione degli stessi e un aumento del valore complessivo della procedura di pignoramento indicato alla fine dell'atto.

Trattandosi di riunione di procedure con atto di pignoramento sostanzialmente uguale in entrambe, nella presente relazione peritale verrà esaminato quello più recente derivante dalla procedura N°161/2025.

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.

La società debitrice è stata avvisata tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata presso il domicilio della sede legale in data 20 dicembre 2025, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, 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 (19 gennaio 2026 ore 15,00 e successivamente il 20.02.2026 ore 15,00) è stato possibile eseguire il sopralluogo.

Si allegano le raccomandate con 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.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE – INTERO FABBRICATO FORMATO DA 3 UNITA' IMMOBILIARI: 2 NEGOZI, 1 ABITAZIONE, 1 POSTO AUTO INTERRATO e AREE ESTERNE COMUNI – PIENA e INTERA PROPRIETA' relativamente a:

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è costituito dalla piena ed intera proprietà di un fabbricato comprendente tre distinte unità immobiliari urbane, oltre alle relative pertinenze ed aree comuni, sito nel Comune di Cesena, frazione Ronta, in Via Ravennate n. 4.160, n. 4.162 e n.4.164, e precisamente:

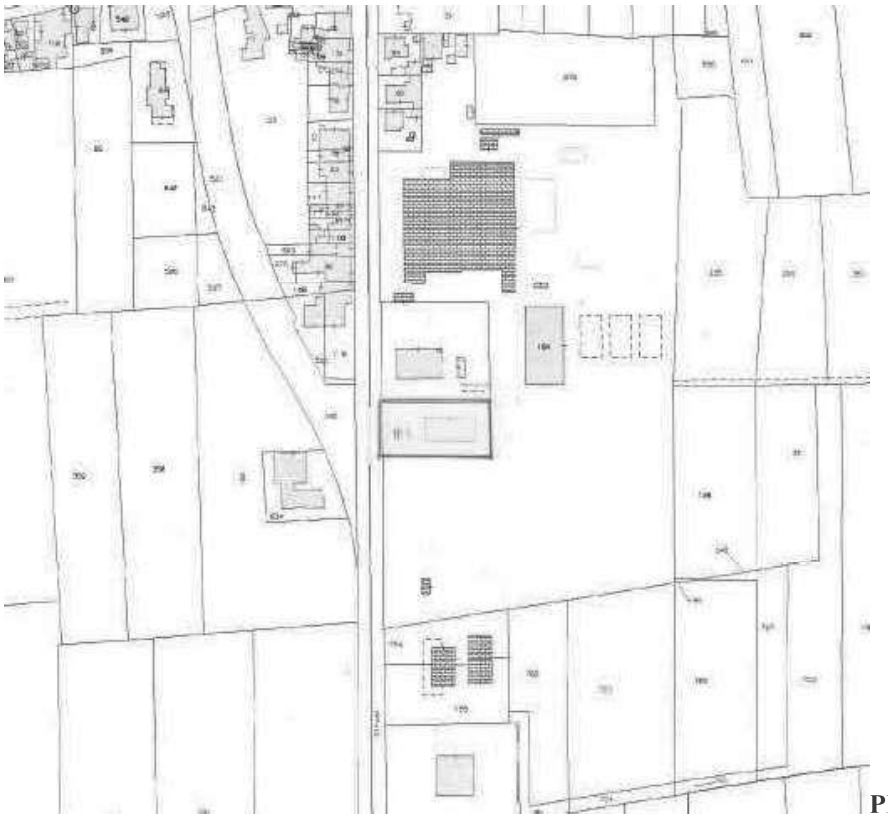
- n. 2 unità immobiliari ad uso commerciale (negozi);
- n. 1 unità immobiliare ad uso abitativo;
- n. 1 posto auto coperto ubicato al piano interrato;
- aree esterne comuni e pertinenziali.

Più in dettaglio, il compendio risulta composto da:

- un negozio adibito ad attività di armeria, sviluppato interamente al piano terra e privo di locali accessori interrati;
- un negozio destinato alla vendita di sementi, mangimi e prodotti per l'agricoltura, sviluppato al piano terra e dotato di locali deposito ubicati al piano interrato, collegati mediante impianto elevatore tipo montacarichi;

- un'unità immobiliare residenziale articolata su due livelli collegati da scala interna, dotata di locali accessori al piano interrato e di posto auto coperto;
- rampa carrabile di accesso al piano interrato, area di manovra e disimpegno comuni ai subalterni 7 e 8, corrispondenti rispettivamente al posto auto coperto e all'unità commerciale destinata alla vendita di sementi e mangimi;
- corte pertinenziale esterna comprensiva del sedime del fabbricato, identificata catastalmente quale ente urbano della superficie catastale complessiva di mq 1.260, comune a tutte le unità immobiliari costituenti il compendio.

Il complesso immobiliare è ubicato in posizione periferica rispetto al centro urbano del Comune di Cesena, all'interno della frazione di Ronta, lungo la Via Ravennate, importante asse viario di collegamento tra Cesena e Ravenna, caratterizzato da elevati flussi di traffico veicolare e da una significativa visibilità commerciale.



PLANIMETRIA CATASTALE

La collocazione dell'immobile risulta particolarmente favorevole sotto il profilo logistico e commerciale in quanto, oltre a beneficiare di un'elevata esposizione prospiciente la Via Ravennate, si trova in prossimità dell'intersezione con il Viadotto Albert Einstein, elemento infrastrutturale che garantisce agevoli collegamenti con le principali direttrici stradali verso Forlì, Rimini e Ravenna.

Tale posizione conferisce al compendio un elevato grado di accessibilità per clientela, fornitori e mezzi di servizio, oltre a garantire una significativa riconoscibilità commerciale e un'ottimale visibilità delle attività insediate.

L'edificio è stato realizzato ex novo nei primi anni 2000 a seguito della demolizione di un preesistente capannone produttivo insistente sul medesimo lotto.

L'intervento edilizio ha comportato il completo sfruttamento delle potenzialità edificatorie consentite dagli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione, determinando la sostanziale saturazione della capacità edificatoria del lotto.

Il fabbricato, collocato in posizione pressoché centrale all'interno dell'area di proprietà, presenta una configurazione architettonica semplice, regolare e funzionale, concepita specificamente per soddisfare le esigenze operative delle attività economiche esercitate dall'attuale proprietà.

Dal punto di vista compositivo, l'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra e interrato secondo uno schema distributivo caratterizzato dalla suddivisione in tre porzioni funzionalmente distinte.

Le due unità commerciali risultano collocate sui fronti maggiormente visibili e direttamente accessibili dalla viabilità pubblica, mentre l'unità abitativa è posta in posizione più arretrata e riservata, non immediatamente percepibile dalla strada principale.

Tale organizzazione distributiva risponde in modo efficace alle esigenze gestionali dell'attuale proprietà, consentendo l'integrazione tra le attività commerciali e la funzione residenziale.

In particolare, le due attività risultano direttamente collegate attraverso passaggi interni e spazi comuni che permettono una gestione coordinata delle funzioni, mentre l'abitazione mantiene un adeguato livello di autonomia pur restando strettamente connessa alle attività economiche mediante collegamenti interni al piano interrato e mediante l'utilizzo della corte comune.



PRIMA



DOPO

Le attività attualmente insediate risultano costituite da:

1. un negozio specializzato nella vendita di articoli per la caccia, comprese armi da fuoco e relativi accessori, identificato dall'insegna "Armeria XXXXXXX" e collocato sul fronte principale del fabbricato;

2. un negozio specializzato nella commercializzazione di sementi, mangimi, prodotti fitosanitari e articoli per l'agricoltura, ubicato sul fronte laterale dell'edificio e dotato di ampio spazio coperto esterno; quest'ultima attività è collegata ai locali interrati mediante impianto montacarichi destinato originariamente alla movimentazione delle merci.



NEGOZIO ARMERIA



NEGOZIO MANGIMI e SEMENTI

Nella configurazione originaria di progetto, l'intero piano interrato era stato concepito come magazzino di servizio dell'attività commerciale di vendita mangimi e sementi.

La movimentazione dei materiali tra il piano terra e il piano interrato avveniva mediante il citato impianto montacarichi, consentendo lo stoccaggio di notevoli quantitativi di merci all'interno dei depositi interrati.

Successivamente, tuttavia, si sono manifestati significativi fenomeni di infiltrazione e umidità riconducibili a difetti costruttivi ed esecutivi delle opere di impermeabilizzazione delle strutture in cemento armato controterra.

Tali problematiche hanno progressivamente compromesso la funzionalità dei locali interrati, rendendoli inidonei allo stoccaggio di prodotti sensibili all'umidità quali mangimi, sementi e materiali agricoli.

Di conseguenza, i locali originariamente destinati a deposito merci risultano attualmente privi di utilizzo commerciale e possono essere considerati funzionalmente assimilabili a semplici cantine o locali accessori ad uso occasionale.

Le problematiche manutentive sopra richiamate hanno determinato l'insorgenza di un contenzioso tra la proprietà e l'impresa esecutrice delle opere, nonché la necessità di individuare soluzioni alternative per il deposito delle merci.

A tale scopo è stata realizzata una struttura coperta esterna destinata allo stoccaggio di mangimi e sementi.

Tale manufatto, esteso per gran parte del prospetto laterale dell'edificio fino al confine di proprietà, risulta tuttavia privo di idoneo titolo edilizio legittimante.

Considerata la localizzazione in aderenza al confine e la mancanza dei necessari presupposti urbanistico-edilizi, l'opera non risulta sanabile e dovrà pertanto essere rimossa con ripristino dello stato dei luoghi.

Alla data del sopralluogo i locali interrati risultano pertanto utilizzabili esclusivamente come depositi accessori o autorimessa, con conseguente ridimensionamento della loro utilità economico-funzionale rispetto alle originarie previsioni progettuali.

Per tale motivo, nell'ambito della presente valutazione estimativa, verranno applicati opportuni coefficienti di ragguaglio alle superfici interrate, tenendo conto dell'effettiva funzionalità dei locali interrati che oggi risulta molto marginale.

Saranno inoltre considerate specifiche detrazioni economiche correlate sia agli interventi manutentivi necessari per il contenimento dei fenomeni infiltrativi almeno a livello superficiale, sia al deprezzamento conseguente alla persistente presenza delle problematiche costruttive originarie praticamente non risolvibili.

Non verrà invece considerata, ai fini della stima, l'ipotesi di integrale rifacimento delle opere di impermeabilizzazione mediante interventi radicali e strutturalmente invasivi, attualmente oggetto delle pretese avanzate dalla proprietà nell'ambito del contenzioso in essere con l'impresa costruttrice.

Tale eventuale intervento, infatti, risulta estraneo alle finalità della presente procedura, il cui obiettivo consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto rilevato al momento delle operazioni peritali.

Le aree esterne presentano caratteristiche dimensionali e funzionali particolarmente idonee alle attività commerciali insediate.

L'intero perimetro del fabbricato è infatti servito da piazzali carrabili utilizzabili per le operazioni di carico e scarico delle merci, mentre sul fronte principale è presente un'ampia superficie pavimentata utilizzata anche quale parcheggio privato a servizio della clientela.

Le pertinenze esterne delle unità commerciali risultano prevalentemente pavimentate e recintate.

In corrispondenza dell'abitazione sono invece presenti sistemazioni a verde costituite da aiuole, cespugli ornamentali e alberature decorative che contribuiscono a qualificare l'ambiente residenziale.

Nel complesso, l'intero organismo edilizio appare progettato e realizzato per soddisfare le esigenze di un'unica gestione familiare caratterizzata dalla compresenza di due attività commerciali e della relativa funzione abitativa.

In un'eventuale prospettiva di trasferimento separato delle singole unità immobiliari a soggetti differenti, si verrebbe inevitabilmente a configurare una forma di condominio orizzontale con unità separate ma caratterizzato dalla presenza di spazi esterni comuni.

Tale situazione renderebbe opportuno disciplinare puntualmente le modalità di utilizzo delle aree comuni, con particolare riferimento alle funzioni di parcheggio, deposito dei materiali, accesso carrabile/pedonale, nonché alle regole di reciproca convivenza tra i futuri comproprietari.

L'unità residenziale presenta uno schema distributivo semplice e funzionale; l'accesso avviene dal retro del fabbricato mediante portico esterno prospiciente l'area verde pertinenziale e i terreni agricoli circostanti.

I livelli sono collegati internamente mediante scala esclusiva che conduce ai vani interrati di tavernetta, lavanderia, ripostiglio e bagno.

La posizione arretrata rispetto alla Via Ravennate e rispetto alle aree operative delle attività commerciali garantisce un adeguato livello di privacy e un comfort abitativo compatibile con la destinazione residenziale.

Le aperture dell'abitazione risultano orientate prevalentemente verso il giardino e verso il contesto agricolo circostante, limitando significativamente le interferenze visive e acustiche derivanti dalle attività commerciali e dal traffico veicolare della via Ravennate.

Per le caratteristiche complessive sopra descritte, il fabbricato può essere qualificato come complesso a prevalente destinazione commerciale-terziaria dotato di unità abitativa destinata al gestore delle attività o ad eventuale custode del complesso.

*****

Dal punto di vista urbanistico, il compendio trae origine dalla sostituzione edilizia di un precedente fabbricato produttivo e si inserisce in un contesto caratterizzato dalla presenza di tessuti edilizi a bassa densità, con prevalenza di funzioni residenziali e produttive compatibili.

Fra i principali vincoli e le classificazioni territoriali rilevate dagli strumenti urbanistici e pianificatori vigenti, nonché tra gli elementi descrittivi delle fragilità ambientali e geomorfologiche dell'area, si evidenzia la presenza di diversi fattori che assumono rilevanza sotto il profilo della pianificazione territoriale e della gestione del rischio ambientale.

In particolare, l'area in cui ricade il compendio immobiliare risulta interessata da classificazioni riconducibili a scenari di pericolosità idraulica, essendo individuata quale area potenzialmente

allagabile in occasione di eventi meteorologici particolarmente intensi o eccezionali; come rilevato negli eventi alluvionali nel maggio 2023 che hanno interessato i corsi idrici di quasi tutto il territorio romagnolo.

Si rileva inoltre la presenza di condizioni di potenziale instabilità geomorfologica correlate alla natura dei terreni di fondazione, caratterizzati dalla presenza di depositi alluvionali terrazzati, elemento che costituisce un fattore di attenzione nell'ambito delle valutazioni territoriali e geologiche di area vasta.

Sotto il profilo storico-paesaggistico e della tutela del territorio, il compendio ricade altresì all'interno della zona di tutela della struttura centuriata, ambito territoriale sottoposto a specifiche forme di salvaguardia finalizzate alla conservazione dell'assetto storico derivante dall'antica organizzazione agraria romana e delle relative permanenze territoriali ancora riconoscibili.

Particolare rilievo assume infine la classificazione derivante dalla pianificazione di bacino e dagli strumenti di gestione del rischio idraulico, che individuano l'area quale zona soggetta a pericolosità per allagamenti connessi sia al reticolo idrografico principale sia a quello secondario all'interno del territorio urbanizzato, secondo quanto previsto dalla Variante al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI-PO) approvata in data 18.12.2025. Tale classificazione comporta la necessità di considerare, nell'ambito di eventuali futuri interventi edilizi, trasformazioni urbanistiche o modifiche dello stato dei luoghi, le specifiche prescrizioni, limitazioni e misure di mitigazione eventualmente previste dalla normativa di settore e dagli strumenti pianificatori sovraordinati.

Si precisa, in ogni caso, che alla data del sopralluogo e sulla base della documentazione esaminata, non sono emersi elementi tali da far ritenere che i suddetti vincoli e condizioni di fragilità territoriale incidano direttamente sull'attuale utilizzazione degli immobili o ne compromettano la funzionalità nello stato di fatto rilevato, fermo restando il loro rilievo ai fini dell'inquadramento urbanistico e territoriale del compendio.

L'area di sedime e pertinenza del fabbricato presenta conformazione sostanzialmente rettangolare, pianeggiante e una superficie catastale pari a mq 1.260.

L'intero lotto risulta recintato e dotato di accessi carrabili e pedonali dalla Via Ravennate.

Lungo i confini laterali sono inoltre presenti alcuni varchi pedonali che consentono il collegamento con le proprietà confinanti.

Alla data del sopralluogo effettuato in data 20.02.2026, gli immobili risultavano perfettamente identificabili e accessibili mediante gli ingressi esistenti.

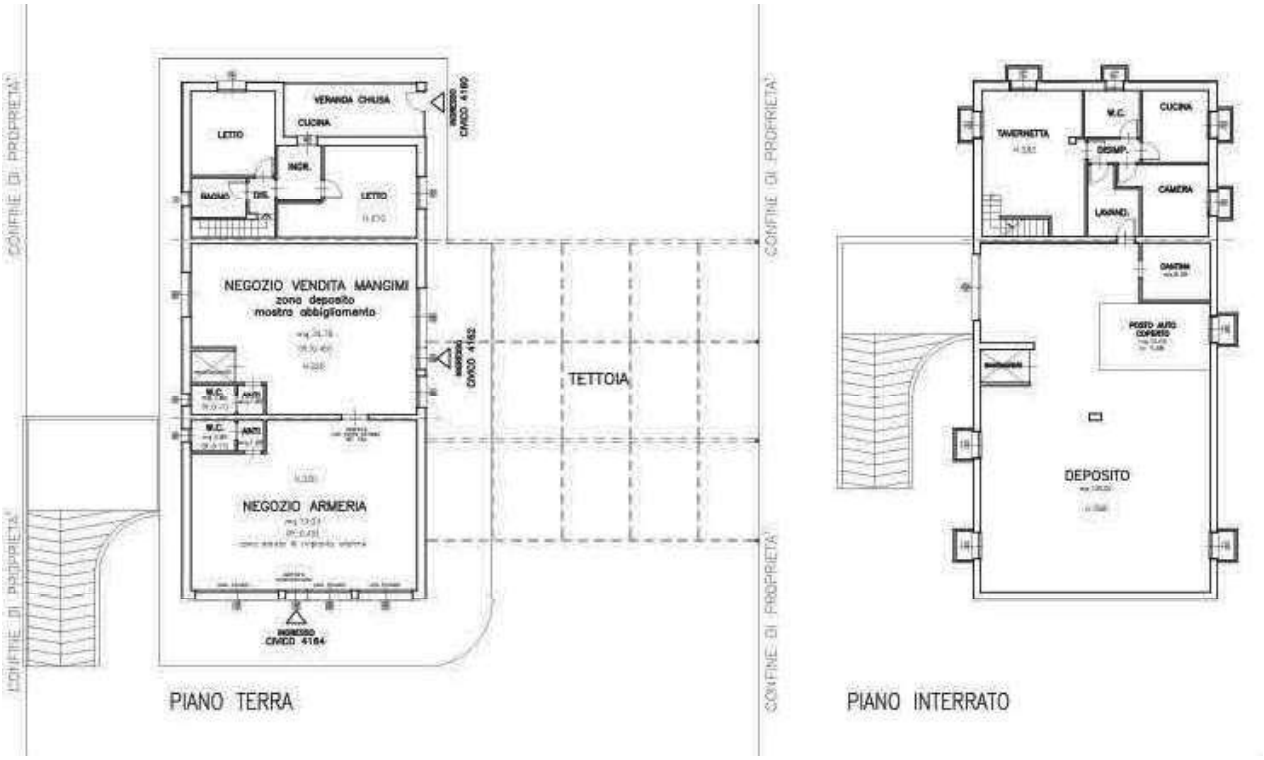
Nel corso delle operazioni peritali sono state rilevate alcune difformità edilizie non sanabili che comporteranno la necessità di procedere alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato legittimo.

Tra le principali irregolarità rilevate si segnalano:

- la tettoia realizzata a servizio del negozio di sementi e mangimi;
- l'utilizzo a fini residenziali di locali interrati privi di titolo edilizio e di requisiti igienici;
- la chiusura del portico con conseguente trasformazione in locale cucina;
- le modifiche interne all'abitazione (parete camera/cucina);
- le modifiche interne al piano interrato (autorimessa e montacarichi);
- l'uso improprio di locali non abitabili con la creazione di più vani cucina in assenza di un progetto degli impianti;
- la sistemazione del verde esterno e delle relative superfici di permeabilità non conformi.

Tali difformità saranno analiticamente descritte nei successivi paragrafi della presente relazione.

Le stesse non modificano tuttavia la consistenza catastale dei lotti di vendita, la quale trova riferimento nell'ultimo aggiornamento catastale presentato in data 27.10.2022 (protocollo FO0069301).



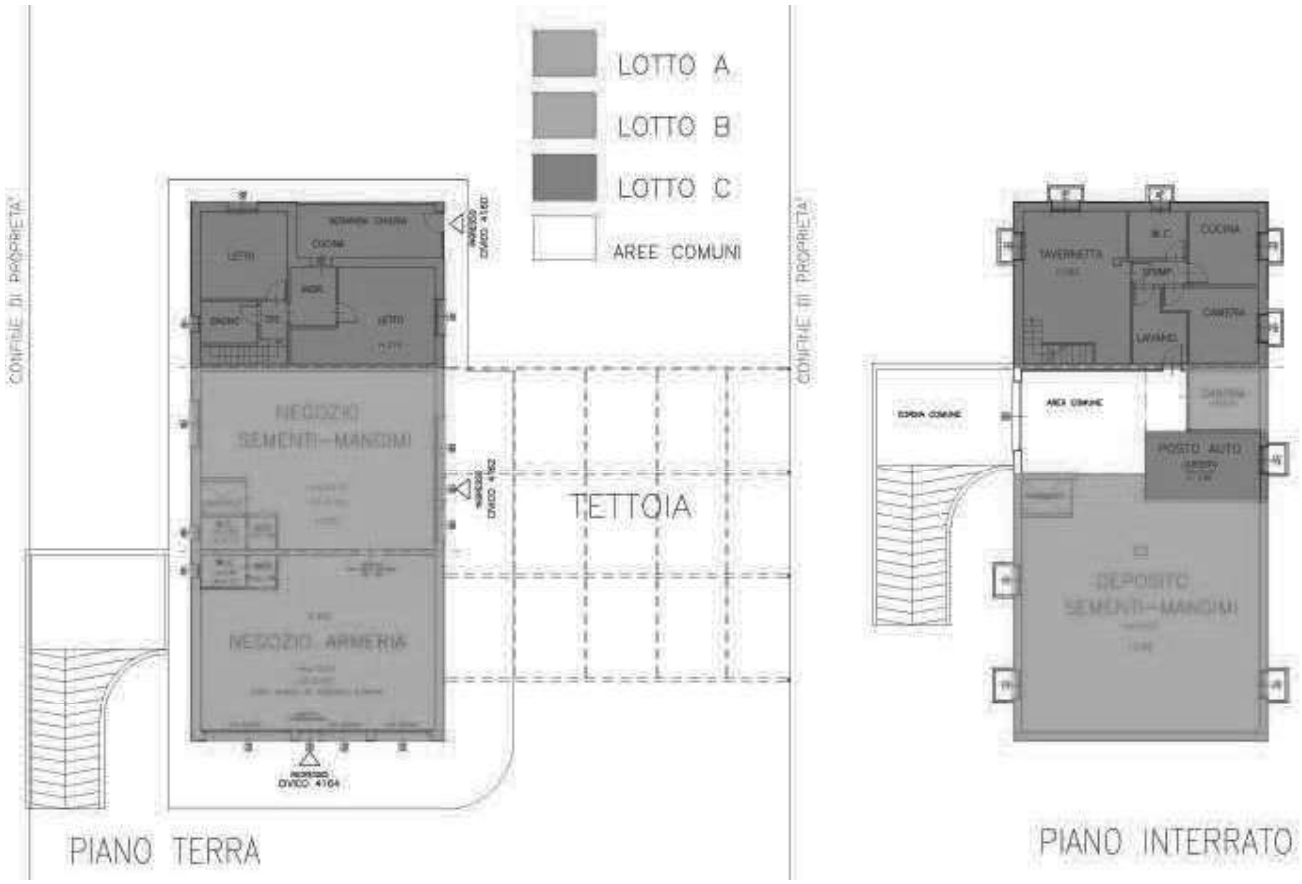
USO ATTUALE DEI VANI

I beni oggetto della procedura vengono pertanto suddivisi nei seguenti lotti:

LOTTO A – negozio (colore azzurro) **-** Foglio 44, Particella 811, Subalterno 1
Unità immobiliare ad uso negozio (armeria) posta al piano terra.

LOTTO B – negozio (colore verde) **-** Foglio 44, Particella 811, Subalterno 8
Unità immobiliare ad uso negozio (sementi e mangimi) posta al piano terra, con annessi ampio deposito al piano interrato, deposito secondario e locali di disimpegno.

LOTTO C – abitazione e posto auto (colore magenta) **-** Foglio 44, Particella 811, Subalterni 4 e 7
Unità immobiliare ad uso abitativo sviluppata ai piani terra e interrato, con annesso posto auto coperto ubicato al piano interrato.



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Intero fabbricato formato da 2 negozi, 1 abitazione e 1 posto auto coperto.

Comune di Cesena Foglio 44 part. 811

- sub 1 (negozio) - Via Ravennate n.4.164 (piano T)
  Cat. C/1 classe 7 mq 73
  Rendita Catastale € 2.944,48

- sub 4 (abitazione) - Via Ravennate n.4.160 (piano S1-T)
  Cat. A/2 classe 3 vani 6
  Rendita Catastale € 635,24

- sub 7 (posto auto) - Via Ravennate (piano S1)
  Cat. C/6 classe 2 mq 15
  Rendita Catastale € 66,62

- sub 8 (negozio) - Via Ravennate n.4.162 (piano S1-T)
  Cat. C/1 classe 7 mq 105
  Rendita Catastale € 4.235,20

- sub 5 (aree comuni) - Via Ravennate (piano S1-T)
  Bene Comune Non Censibile

- sub 6 (aree comuni) - Via Ravennate (piano T)
  Bene Comune Non Censibile

Il tutto, per la quota piena ed intera in capo a IMMOBILIARE XXXXXXX S.A.S. DI XXXXXXX XXXXXXXX & C. (C.F. - P.IVA xxxxxxxxxxx).

COMMENTI
Le planimetrie catastali sono rispondenti allo stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi autorizzati.
Dall'epoca di costruzione del fabbricato e dal catasto di primo impianto che risale al 2005, sono state effettuati 2 aggiornamenti catastali nel 2010 e nel 2022, che non sono stati preceduti da un regolare titolo edilizio.

Poiché nel titolo del 2015 (CILA N°162/2015) alcune opere del piano terra anche se non evidenziate con la colorazione rossa, sono state aggiornate, rimangono da regolarizzare le opere difformi del piano interrato in corrispondenza dell'autorimessa e del vano montacarichi.

Pertanto tali opere difformi al titolo autorizzato del 2004 del piano interrato dovranno essere oggetto di sanatoria e di conseguente aggiornamento catastale se necessario.

Nell'atto di pignoramento sono indicati anche i dati catastali relativi alle arre comuni regolarmente identificate al Catasto Fabbricati Foglio 44 Part.811 sub 5 e sub 6.

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 44 part. 811 ente urbano di mq 1.260), 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 44 Part.811 sub 1, 4, 5, 6, 7 e 8 identificano correttamente l'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

CONFINI:
L'area pignorata su cui sorge il fabbricato confina con le seguenti Particelle appartenenti allo stesso Foglio 44: Part. 194 intestata a *Xxxxx Xxxxxxx s.r.l.* e Part. 32 intestata a *Xxxxxxx Xxxxx.*

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 del fabbricato, elaborati planimetrici, visure catastali ai fabbricati e ai terreni (v. All. 02).

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. N°3854 del 13.10.2025
I dati catastali indicati nel pignoramento sono riferiti alla quota intera di piena proprietà e sono così suddivisi:
Catasto Fabbricati Comune di Cesena

- NEGOZIO via Ravennate n.4164 Cesena (FC) piano T - FG 44 - PART. 811 – sub 1 (cat. C/1) – classe 7 – mq 73 – sup. catastale mq 87 - R.C. € 2.944,48
- ABITAZIONE via Ravennate n.4160 Cesena (FC) piano T - FG 44 - PART. 811 – sub 4 (cat. A/2) – classe 3 – vani 6,0 – sup. catastale mq 129 - R.C. € 635,24
- AUTORIMESSA via Ravennate Cesena (FC) piano T - FG 44 - PART. 811 – sub 7 (cat. C/6) – classe 2 – mq 15 – sup. catastale mq 15 - R.C. € 66,62
- NEGOZIO via Ravennate n.4162 Cesena (FC) piano T - FG 44 - PART. 811 – sub 8 (cat. C/1) – classe 7 – mq 105 – sup. catastale mq 156 - R.C. € 4.235,20
- RAMPA CARRABILE E AREA DI MANOVRA - FG 44 - PART. 811 – sub 5 – bene comune non censibile (partita speciale A)
- CORTE COMUNE - FG 44 - PART. 811 – sub 6 – bene comune non censibile (partita speciale A)

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 18.11.2025 (Registro Generale 20824 - Registro Particolare 14893)
Unità negoziale 1

Immobile 1 - C573 - Comune di Cesena (FC)
Catasto Fabbricati - Sezione urbana Foglio 44 Part. 811 Sub 1
Natura C1 – NEGOZI E BOTTEGHE

Immobile 2 - C573 - Comune di Cesena (FC)
Catasto Fabbricati - Sezione urbana Foglio 44 Part. 811 Sub 4
Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Immobile 3 - C573 - Comune di Cesena (FC)
Catasto Fabbricati - Sezione urbana Foglio 44 Part. 811 Sub 7
Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE

Immobile 4 - C573 - Comune di Cesena (FC)
Catasto Fabbricati - Sezione urbana Foglio 44 Part. 811 Sub 8
Natura C1 – NEGOZI E BOTTEGHE

Immobile 5 - C573 - Comune di Cesena (FC)
Catasto Fabbricati - Sezione urbana Foglio 44 Part. 811 Sub 5
Natura E – ENTE COMUNE

Immobile 6 - C573 - Comune di Cesena (FC)
Catasto Fabbricati - Sezione urbana Foglio 44 Part. 811 Sub 6
Natura E – ENTE COMUNE

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.

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 fabbricato.
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 44 Part. 811 come ente urbano di mq 1.260) per le aree comuni, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione degli immobili, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 44 Part. 811 Sub 1, 4, 7, 8, 5 e 6) identificano comunque correttamente gli immobili oggetto di pignoramento.

QUADRO D
Nulla.

CONCLUSIONI

Esiste coerenza fra i dati catastali, i dati indicati nei 2 atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione.

Le 2 procedure espropriative sono state riunite per l'inserimento di alcune specifiche nell'atto di pignoramento più recente: in particolare l'inserimento di dati nell'indirizzo degli immobili (via e numero civico) e un differente valore complessivo di costi indicato per la procedura espropriativa.

Gli immobili pignorati risultano in capo alla società esecutata per la quota piena ed intera.

Complessivamente gli immobili pignorati costituiscono l'intero fabbricato e l'intera corte esterna.

*****

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

02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - INTERA PROPRIETA'

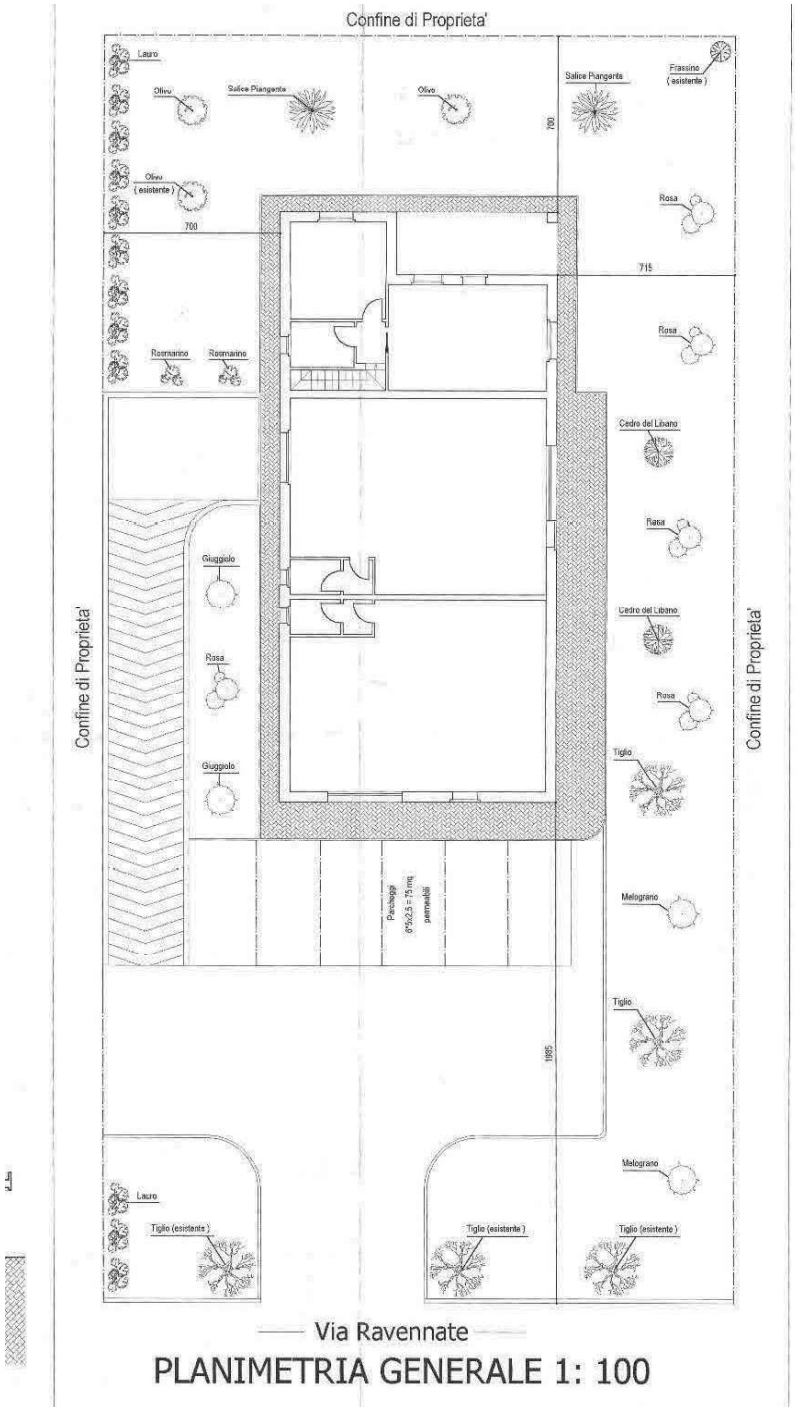


CONTESTO

Il compendio immobiliare, oggetto di esecuzione espropriativa, si trova a Cesena, in un lotto di proprietà situato su via Ravennate n.4.160, n.4.162 e n.4.164.

L'area di proprietà ha una conformazione rettangolare di circa ml 25 X 50 e copre una superficie catastale di mq 1.260.

La sagoma dell'edificio è anch'essa rettangolare (ml 23,45 X ml 11,00) e le distanze dai confini sono pari a circa ml 7 sul fronte nord e sul fronte retrostante ad est, ml 7,15 sul fronte sud dove è presente l'ingresso del negozio di mangimi/sementi e ml 19,85 su via Ravennate che è esposta ad ovest.



Il fabbricato si sviluppa su 2 piani di cui piano terra a negozio con altezza utile interna di ml 3,20 e l'abitazione con altezza utile interna di ml 2,70 e piano interrato a servizio con altezza utile interna pari a ml 3,00.

Il corpo del fabbricato interagisce con il contesto urbano tramite accesso carrabile e ingresso pedonale entrambi direttamente su via Ravennate; successivamente, all'interno della proprietà, le 3 unità immobiliari sono distinte da cielo a terra e situate ai numeri civici 4.160, 4.162 e 4.164; le unità condividono la rampa carrabile inclinata di accesso al piano interrato posizionata sul fronte nord. La corsia di manovra interrata e la corte comune su tutti i restanti lati del fabbricato.

La corte esterna del fabbricato in parte è pavimentata con mattonelle in autobloccante colorato grigio/rosso (tipo "betonella") ed è carrabile su tutta la sua estensione per il carico/scarico delle merci, per il parcheggio privato e soprattutto per il parcheggio della clientela.

Il cancello carrabile su via Ravennate è di tipo scorrevole automatizzato e presenta dimensioni idonee all'accesso anche di mezzi di importanti dimensioni.

Anche se il progetto del 2004 prevedeva una sistemazione a verde con aiuole e alberature ornamentali su tutti i lati della proprietà compreso quello su via Ravennate, le uniche aree verdi costruite sono presenti sul lato nord e sul lato est del retro del fabbricato.

Le aree in questione si caratterizzano per la presenza di prato, siepi perimetrali (tipo cipressino), arbusti decorativi, vasche fiorite, alberi (tipo ulivi) e piccole porzioni di terreno coltivato ad orto.



FOTO 04 - ARMERIA BAIARDI



FOTO 05 - PROSPETTO LATERALE



FOTO 06 - PIAZZALE PROPRIETA'



FOTO 07 - ACCESSO CARRABILE



FOTO 08 - RAMPA CARRABILE



FOTO 09 - PROSPETTO LATERALE



FOTO 13 - GIARDINO LATERALE



FOTO 14 - GIARDINO LATERALE



FOTO 15 - GIARDINO



FOTO 01 - VIA RAVENNATE



FOTO 02 - VIA RAVENNATE



FOTO 03 - VIA RAVENNATE

Via Ravennate è un'importante viabilità del traffico cittadino che pone in collegamento tutti i paesi e i borghi di campagna dalla periferia di Cesena fino a Ravenna.

Se da un punto di vista urbanistico, l'area è classificata come tessuto residenziale a bassa densità nell'ambito del territorio urbanizzato, la posizione marginale rispetto alla frazione di Ronta e la vicinanza ai collegamenti stradali di secante e circonvallazione, attribuiscono un carattere più strategico ideale per il commercio e legato ai servizi alla persona o di tipo ricreativo.

E' infatti significativa la vicinanza alla struttura del "xxxxx xxxxxxx" che da diversi anni è un punto di riferimento per l'intera città offrendo diversi servizi sportivi e ricreativi ai cittadini, come la piscina, la sala da ballo e il centro boowling.

Il parcheggio del "xxxxx xxxxxxx" completato da grandi strutture protettive corredate di pannelli fotovoltaici, infatti confina direttamente con l'area in esame nella quale sono presenti anche dei varchi pedonali di comunicazione interna fra le proprietà, senza la necessità di passare dalla via Ravennate.

La tipologia dei fabbricati della zona è di tipo misto, dalle abitazioni più storiche del piccolo borgo di Ronta, le case coloniche tradizionali, quelle economiche anni 60-70 e le strutture polifunzioanli più recenti con importante impatto volumetrico come il xxxxx xxxxxxx.

Anche se all'interno del borgo di Ronta si riducono gli spazi per idonee opere di urbanizzazione come marciapiedi, piste ciclabili, aiuole verdi o parcheggi, l'impianto urbanistico generale, soprattutto in

corrispondenza dell'area in esame è adeguato e idoneo sia come standard urbanistici che come infrastrutture di ampio raggio; la strada è servita da fognatura bianca, fognatura nera, da illuminazione pubblica e da tutti i sottoservizi necessari.

Le recinzioni verso i confini esterni sono in rete metallica plastificata, le ringhiere di protezione della rampa carrabile e il cancello carrabile sono in acciaio zincato e l'ingresso pedonale è segnalato solo da un campanello e da una cassetta postale entrambi istallati nel montante della recinzione su via Ravennate.



CANCELLO CARRABILE



PIAZZALE SUL FRONTE



PIAZZALE LATERALE



FOTO 58 - RAMPA CARRABILE

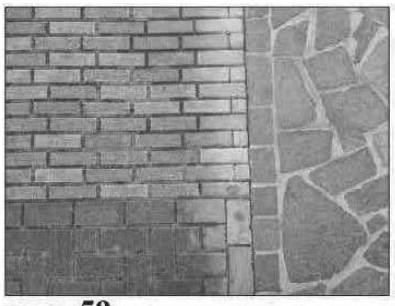


FOTO 59 - PAVIMENTI ESTERNI



FOTO 60 - DETTAGLIO ESTERNO

L'area esterna è caratterizzata da un semplice spazio rettangolare che circonda il fabbricato dove sia i materiali di finitura che gli elementi estetici tendono alla massima semplicità e funzionalità: la scelta di ogni elemento edilizio oltre a garantire durabilità dei materiali al trascorrere del tempo e all'azione degli agenti atmosferici, assicura alla struttura la massima flessibilità progettuale per eventuali diverse sistemazioni future.

I piazzali sono pavimentati con blocchetti in cemento colorato (tipo Betonella) e i marciapiedi attorno all'abitazione sono in porfido montato ad "opus incertum".

Da un punto di vista architettonico, la struttura si presenta con impianto rettangolare, copertura piana e semplice volume a parallelepipedo.

La struttura portante è in cemento armato formato da un telaio di travi, pilastri e solai.
I tamponamenti sono in muratura intonacata senza coibentazione e pertanto lo spessore delle pareti esterne è circa cm. 30.

Da un punto di vista architettonico, la struttura è coronata da una copertura piana a sbalzo, quale allungamento del solaio di copertura, che caratterizzata da uno spessore importante in cemento a vista, appesantisce le proporzioni geometriche su tutti i lati dell'edificio e attribuisce alle facciate un'estetica semplice e sproporzionata.

Oltre al volume principale e al grande elemento del cornicione, non ci sono elementi decorativi che interrompano la monotonia della composizione.

Le pareti semplici e razionali sono occupate solo dalle grandi aperture vetrate in alluminio nero che oltre a consentire l'accesso ai negozi, assicurano il raggiungimento di tutti i rapporti di illuminazione ed areazione dei vani.
La scelta dei materiali e dei colori di finitura asseconda la logica generale di estrema semplicità, durabilità, funzionalità e flessibilità.

Anche la facciata esposta ad est dove si colloca l'abitazione, è caratterizzata dagli stessi elementi edilizi compositivi della sagoma rettangolare e del grande cornicione piano.

Gli unici elementi che ingentiliscono i prospetti dell'abitazione diversificandolo dai negozi contigui, sono le aperture finestrate e i relativi scuroni in pvc effetto legno, le grate di protezione e le banchine in marmo tradizionale con sezione svasata di tipo arrotondato; in particolare si segnala l'infisso vetrato in pvc effetto legno di chiusura del portico che impreziosisce l'angolo della struttura trasformando il portico in vano cucina/ingresso.

Tale struttura, essendo di tipo fisso non completamente apribile, oltre che non autorizzata, trasforma un portico in un vano abitabile, non è sanabile e verrà demolita con ripristino dell'uso conforme.

Il fabbricato è costituito da 3 unità immobiliari indipendenti suddivise in tre distinte porzioni del fabbricato che comunicano tramite alcune porte interne a piano terra, a piano interrato e con l'area esterna comune.

Costruito di primo impianto nel 2004-2005, il fabbricato è stato concepito per l'attività commerciale di un nucleo familiare che si suddivide fra il negozio armeria/articoli da caccia e quello di vendita di mangimi, sementi ed articoli per l'agricoltura.

Gli spazi e gli impianti sono separati fra le due attività e l'abitazione esistente costituendo a tutti gli effetti tre unità immobiliari separate.

Le aree esterne, invece, anche se sul fronte nord sono presenti delle recinzioni metalliche che oltre a proteggere la rampa interrata, delimitano il giardino sul retro a servizio dell'abitazione con un cancelletto pedonale, sul fronte sud, l'area sul fronte del negozio dei mangimi e sementi è contigua a quella dell'abitazione senza alcuna recinzione di chiusura.

Fra l'area di vendita e quella dell'abitazione sono presenti solo alcune vasche in cemento con qualche pianta decorativa che cerca di schermare l'abitazione dal resto del piazzale.



FOTO 10 - TETTOIA ABUSIVA



FOTO 11 - TETTOIA ABUSIVA



FOTO 12 - ESTERNO ABITAZIONE



FOTO 16 - VISTA DELLA TETTOIA



FOTO 17 - DETTAGLIO CORNICIONI



FOTO 18 - PROSPETTO INTERRATO

Trattandosi di una struttura sviluppata a piano terra in un contesto di area pianeggiante, tutti i percorsi esterni pedonali di accesso, sia privati che comuni, sono visitabili ad utenti con ridotte capacità motorie; all'interno delle proprietà inoltre i vani hanno caratteristiche fisiche e dimensionali che consentono l'adattabilità degli spazi con opere edili non strutturali di entità contenuta.

Così costituito, anche se appartenente allo stesso nucleo familiare, il fabbricato si compone di 3 unità che si suddividono naturalmente in tre lotti di vendita con strutture, spazi ed impianti già separati.

Il posto auto coperto ricavato nel piano interrato verrà attribuito all'abitazione.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel Comune di Cesena (FC), frazione Ronta, con accesso dai civici n. 4.160, n. 4.162 e n. 4.164 di Via Ravennate, all'interno di un lotto di proprietà esclusiva avente superficie catastale complessiva pari a mq 1.260.

L'area di sedime e pertinenza presenta conformazione pressoché rettangolare, con dimensioni pari a circa ml 25,00 x ml 50,00, morfologia pianeggiante e caratteristiche geometriche che consentono una razionale organizzazione degli spazi scoperti destinati alla viabilità interna, alle operazioni di carico e

scarico delle merci, al parcheggio privato per la clientela e alle aree pertinenziali delle singole unità immobiliari utilizzate anche per esposizione delle merci.

Il fabbricato insiste in posizione sostanzialmente centrale rispetto al lotto e presenta una sagoma regolare di forma rettangolare, con dimensioni planimetriche pari a circa ml 23,45 x ml 11,00. Le distanze dai confini consente la presenza di ampi spazi scoperti lungo l'intero perimetro dell'edificio.

In particolare, si rileva la distanza di circa ml 7,00 lungo il fronte nord e quello est retrostante, di circa ml 7,10 sul fronte sud e di circa ml 19,80 sul fronte ovest prospiciente la Via Ravennate, ove si sviluppa l'area maggiormente destinata al parcheggio della clientela.

L'edificio si sviluppa su due livelli principali costituiti da un piano terra e da un piano interrato. Il piano terra ospita le unità commerciali e la porzione residenziale, con altezze interne utili pari rispettivamente a ml 3,20 per i negozi e ml 2,70 per l'abitazione. Il piano interrato, destinato prevalentemente a funzioni accessorie e di servizio, presenta un'altezza utile interna pari a ml 3,00.

L'accessibilità al compendio è garantita direttamente dalla Via Ravennate mediante accesso carrabile automatizzato e ingresso pedonale indipendente. Una volta oltrepassati gli accessi principali, le diverse unità immobiliari risultano chiaramente individuabili e dotate di autonomi ingressi identificati dai numeri civici assegnati.

Le tre unità immobiliari risultano funzionalmente indipendenti e sviluppate "da cielo a terra", pur condividendo alcune parti comuni costituite dalla rampa carrabile di accesso al piano interrato, dalla corsia di manovra interrata e dalla corte esterna pertinenziale che circonda il fabbricato.

Le sistemazioni esterne sono prevalentemente costituite da superfici pavimentate con masselli autobloccanti in calcestruzzo colorato tipo "Betonella" per le aree dei negozi, idonee a sopportare il transito di autoveicoli, mezzi commerciali e mezzi destinati alle operazioni di approvvigionamento delle attività insediate, mentre per le aree residenziali è previsto il porfido montato ad "*opus incertum*".

L'accesso carrabile principale è costituito da un cancello scorrevole automatizzato di adeguate dimensioni, idoneo a consentire il transito anche di autocarri e mezzi commerciali di notevole ingombro.

Per quanto concerne le sistemazioni a verde, si rileva che il progetto originario prevedeva una più estesa dotazione di aree permeabili, aiuole e alberature ornamentali lungo tutto il perimetro del lotto. Allo stato attuale, tali sistemazioni risultano realizzate prevalentemente lungo i lati nord ed est del fabbricato, in corrispondenza della porzione residenziale.

Le aree verdi presenti comprendono superfici a prato, siepi perimetrali, essenze arbustive ornamentali, alberature decorative, vasche fiorite e limitate porzioni destinate ad orto familiare, contribuendo alla qualificazione ambientale della zona residenziale e alla mitigazione visiva rispetto alle aree destinate alle attività commerciali.

Sotto il profilo territoriale e infrastrutturale, Via Ravennate costituisce uno dei principali assi viari di collegamento tra il territorio comunale di Cesena e la direttrice verso Ravenna, garantendo elevata accessibilità e significativa visibilità commerciale. Tale caratteristica rappresenta uno degli elementi di maggiore interesse del compendio sotto il profilo economico e funzionale.

Pur essendo urbanisticamente inserita in un ambito prevalentemente residenziale a bassa densità, la localizzazione dell'immobile risulta particolarmente favorevole per l'insediamento di attività commerciali e di servizio, grazie alla vicinanza con importanti infrastrutture viarie e attività di interesse anche sovracomunale.

Tra questi assume particolare rilievo il complesso denominato "Xxxxx Xxxxxxx", ubicato in aderenza al confine nord della proprietà, struttura polifunzionale che ospita attività sportive, ricreative e di aggregazione, tra cui impianti natatori, sale per attività ludiche e spazi dedicati allo sport e al tempo libero.

La presenza di collegamenti pedonali tra le due proprietà e la prossimità delle rispettive aree di parcheggio contribuisce ad incrementare l'accessibilità e la fruibilità complessiva.

Nel complesso, il contesto urbano e territoriale di riferimento può essere qualificato come adeguatamente urbanizzato e dotato delle principali infrastrutture pubbliche e reti tecnologiche, tra cui rete idrica, fognatura nera e bianca, illuminazione pubblica, distribuzione del gas metano, energia elettrica e servizi di telecomunicazione.

Le caratteristiche localizzative, dimensionali e funzionali sopra descritte conferiscono al compendio una buona appetibilità sotto il profilo immobiliare, sia per l'utilizzo diretto delle attività economiche attualmente insediate sia nell'ottica di future riconversioni o differenti modalità di utilizzo compatibili con le destinazioni urbanistiche ammesse dal Piano Urbanistico Generale ora vigente definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.101 del 27.11.2025.

DECRIZIONE DEI NEGOZI E DELLE FINITURE ARCHITETTONICHE

Le unità immobiliari ad uso commerciale che costituiscono parte del compendio pignorato risultano collocate al piano terra del fabbricato e sono destinate rispettivamente all'attività di armeria e alla vendita di sementi, mangimi e prodotti per l'agricoltura.

Entrambi i negozi presentano una configurazione distributiva semplice e funzionale, caratterizzata dalla presenza di un ampio locale principale destinato all'attività di vendita e di spazi accessori costituiti da servizio igienico e relativo antibagno conformi all'originaria destinazione commerciale.

L'altezza interna utile dei locali è pari a circa ml 3,20 e garantisce condizioni spaziali adeguate alle attività esercitate, consentendo una buona flessibilità nell'organizzazione degli arredi, delle attrezzature espositive e delle merci commercializzate.



FOTO 25 - NEGOZIO



FOTO 26 - NEGOZIO



FOTO 27 - NEGOZIO



FOTO 28 - NEGOZIO



FOTO 29 - BAGNO



FOTO 30 - NEGOZIO RETROSTANTE

L'unità destinata alla vendita di sementi e mangimi dispone inoltre di un collegamento diretto con il piano interrato mediante impianto elevatore tipo montacarichi, originariamente progettato per la movimentazione verticale delle merci tra il deposito sottostante e l'area di vendita posta al piano terra.

Dal punto di vista architettonico e distributivo, gli ambienti sono caratterizzati da una marcata impronta funzionale, tipica degli immobili destinati ad attività commerciali di vicinato e vendita specializzata. Gli spazi risultano privi di elementi decorativi e sono stati concepiti per la massima ottimizzazione delle attività operative e per garantire la massima fruibilità delle superfici disponibili per l'esposizione e la vendita.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile e tinteggiatura tradizionale. Le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di gres ceramico o monocottura di adeguata resistenza all'usura e al transito di merci e persone. Le porte interne dei servizi igienici sono in legno tamburato, mentre i serramenti di comunicazione tra i diversi comparti sono costituiti da porte metalliche con caratteristiche di resistenza al fuoco conformi alle prescrizioni antincendio come da parere del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco allegato alla CILA N°162 del 12.08.2015.

Le vetrine e gli ingressi principali sono realizzati mediante serramenti in alluminio verniciato di colore scuro, dotati di vetrocamera isolante, con superfici trasparenti di ampie dimensioni che garantiscono adeguati apporti di illuminazione naturale e assicurano una significativa visibilità commerciale dall'esterno.

I servizi igienici presentano finiture ordinarie costituite da rivestimenti ceramici, apparecchi sanitari in porcellana bianca e rubinetterie cromate. Lo stato manutentivo generale delle finiture risulta compatibile con l'età del fabbricato e con il normale utilizzo cui gli ambienti sono stati sottoposti nel coso degli anni.



FOTO 31 - INTERR. MONTACARICHI



FOTO 32 - INTERRATO



FOTO 33 - MONTACARICHI

Particolare rilevanza assume il piano interrato, originariamente destinato a magazzino e deposito merci a servizio dell'attività di vendita di sementi e mangimi. Tale livello è costituito da un ampio locale principale destinato allo stoccaggio, oltre a spazi accessori e ad una piccola cantina.

Le finiture del piano interrato risultano volutamente essenziali e coerenti con la funzione originaria di deposito. Le pareti sono semplicemente tinteggiate senza intonaco, mentre la pavimentazione è costituita da cemento industriale liscio. L'accesso carrabile avviene mediante portone metallico automatizzato con struttura prefabbricata.

All'interno dell'autorimessa interrata il posto auto censito catastalmente non risulta materialmente delimitato mediante segnaletica orizzontale o separazioni fisiche permanenti, risultando individuabile esclusivamente sulla base della documentazione catastale e progettuale.

L'intero piano interrato beneficia della presenza di aperture perimetrali collocate all'interno di bocche di lupo che garantiscono il ricambio d'aria naturale dei locali. Le caratteristiche dimensionali delle aperture, unite all'altezza interna pari a circa ml 3,00, conferiscono agli ambienti condizioni di vivibilità superiori a quelle normalmente riscontrabili nei locali interrati ad uso deposito.

Sotto il profilo strettamente funzionale, il piano interrato avrebbe pertanto potuto costituire una significativa estensione operativa dell'attività commerciale soprastante. Tuttavia, come già anticipato nei precedenti paragrafi, la presenza di fenomeni diffusi di infiltrazione e umidità provenienti dalle strutture controterra ha progressivamente compromesso la piena utilizzabilità degli ambienti per finalità di stoccaggio di merci sensibili all'umidità.

Tali problematiche hanno determinato un sostanziale declassamento funzionale dei locali, che allo stato attuale possono essere considerati prevalentemente assimilabili a spazi accessori, cantine o locali

di deposito occasionale, con una capacità reddituale e commerciale significativamente inferiore rispetto a quella originariamente prevista in fase progettuale.

E' per questo motivo che tutti i vani interrati del negozio che nel progetto iniziale potevano costituire un'estensione delle superfici di magazzino e vendita con una quantificazione di superficie commerciale ridotta al 70% -80%, nella presente relazione tecnico estimativa, ai fini della quantificazione delle superfici commerciali, sono stati declassati con un parametro pari al 50%, come si evince nei successivi paragrafi.

Ed anche le specifiche problematiche costruttive e manutentive rilevate che anch'esse hanno generato un deprezzamento del valore, verranno analiticamente approfondite nei successivi capitoli della presente relazione, nei quali saranno altresì esaminate le conseguenze tecniche ed estimative derivanti dalle condizioni di degrado riscontrate.

Nel complesso, gli ambienti commerciali presentano caratteristiche dimensionali, distributive e funzionali adeguate alle destinazioni d'uso attualmente esercitate. Le superfici risultano facilmente adattabili a differenti tipologie di attività commerciali, artigianali di servizio o direzionali, grazie alla regolarità della conformazione planimetrica, all'assenza di significativi vincoli distributivi interni e alla presenza di ampie superfici vetrate prospicienti gli spazi esterni.

L'organizzazione generale degli spazi, la facilità di accesso, la disponibilità di aree esterne per il parcheggio e la movimentazione delle merci, nonché la posizione lungo un'importante direttrice viaria di collegamento, costituiscono elementi che contribuiscono positivamente alla funzionalità e alla commerciabilità delle unità immobiliari in esame.

Sotto il profilo manutentivo, fatta eccezione per le criticità rilevate al piano interrato, le finiture e gli elementi costruttivi risultano generalmente conservati in condizioni compatibili con l'età dell'edificio, consentendone l'immediato utilizzo senza la necessità di interventi straordinari di particolare rilevanza.

DECRIZIONE DELL'ABITAZIONE E DELLE FINITURE ARCHITETTONICHE

L'unità immobiliare ad uso abitativo costituisce una porzione autonoma del fabbricato e risulta sviluppata ai piani terra ed interrato, collegati tra loro mediante scala interna ad uso esclusivo. La collocazione dell'abitazione, posta nella parte più arretrata del complesso edilizio rispetto alla Via Ravennate, garantisce un livello di riservatezza e di autonomia funzionale superiore rispetto alle adiacenti unità commerciali, pur mantenendo un collegamento diretto con l'organizzazione complessiva dell'intero compendio immobiliare.

Dal punto di vista distributivo, il piano terra ospita i principali ambienti destinati alla funzione abitativa, mentre il piano interrato è destinato prevalentemente a locali accessori e di servizio. Tale configurazione rispecchia l'impostazione progettuale originaria del fabbricato, concepito per integrare la funzione residenziale con le attività economiche esercitate dalla proprietà.

I locali abitabili autorizzati risultano collocati al piano terra e comprendono la camera da letto, il locale cucina-pranzo e gli ambienti accessori direttamente connessi alla funzione residenziale. Completano il piano terra il bagno, il disimpegno, il ripostiglio, l'ingresso e il portico esterno.



FOTO 34 - CAMERA INTERRATO



FOTO 35 - CUCINA INTERRATO



FOTO 36 - SECONDA CUCINA INTERR.



FOTO 40 - BAGNO



FOTO 41 - CAMERA



FOTO 42 - CAMERA

Al piano interrato trovano invece collocazione diversi vani accessori costituiti da tavernetta, cantine, lavanderia, bagno e locali di disimpegno, tutti collegati internamente mediante percorso distributivo esclusivo.

Le altezze utili interne risultano pari a circa ml 2,70 al piano terra e a circa ml 3,00 al piano interrato. Le dimensioni dei locali appaiono generalmente adeguate alle rispettive destinazioni d'uso e consentono una fruibilità funzionale degli spazi coerente con le esigenze di un nucleo familiare.

La distribuzione planimetrica si caratterizza per una conformazione regolare e razionale degli ambienti, con locali di forma geometrica semplice che consentono una buona organizzazione degli arredi e delle funzioni domestiche. Le aperture finestrate sono distribuite lungo l'intero perimetro esterno dell'unità immobiliare e garantiscono adeguati apporti di illuminazione naturale e ventilazione agli ambienti del piano terra.

Anche i locali interrati risultano dotati di aperture verso l'esterno mediante bocche di lupo e finestre collocate lungo il perimetro controterra. Tali aperture assicurano condizioni di aerazione e illuminazione sensibilmente superiori rispetto a quelle normalmente riscontrabili nei vani accessori interrati, contribuendo a migliorare il comfort complessivo degli ambienti.

I servizi igienici presenti all'interno dell'unità immobiliare risultano adeguatamente dimensionati e dotati delle principali apparecchiature sanitarie necessarie all'uso residenziale. Entrambi i bagni sono corredati di box doccia con struttura vetrata e profili metallici, nonché di elementi radianti dedicati all'asciugatura degli ambienti e della biancheria.

Particolare rilievo assume il locale tavernetta ubicato al piano interrato, che costituisce il principale ambiente accessorio dell'abitazione. Tale vano risulta direttamente collegato alla zona abitativa soprastante mediante scala interna e rappresenta uno spazio di notevole ampiezza, potenzialmente idoneo ad ospitare attività ricreative e funzioni complementari alla residenza.



FOTO 43 - PBAGNO



FOTO 44 - CAMERA



FOTO 45 - CHIUSURA PORTICO



FOTO 37 - TAVERNETTA INTERRATO



FOTO 38 - TAVERNETTA

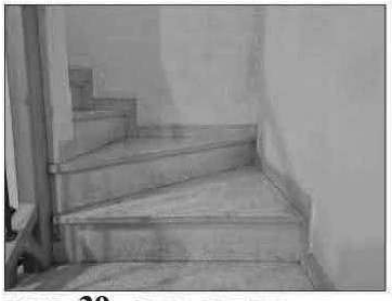


FOTO 39 - SCALA INTERNA

Dal punto di vista delle connessioni funzionali, il piano interrato presenta inoltre un collegamento con i locali adiacenti appartenenti alla porzione commerciale destinata alla vendita di sementi e mangimi. Tale collegamento, realizzato mediante porta interna ubicata in prossimità della lavanderia, testimonia l'originaria concezione unitaria dell'intero complesso immobiliare e la stretta integrazione tra funzione abitativa e attività lavorative esercitate dalla proprietà.

Nel corso del sopralluogo sono tuttavia emerse diverse difformità rispetto alla configurazione autorizzata dai titoli edilizi e rispetto alle destinazioni d'uso assentite.

In particolare, è stato rilevato che il locale originariamente destinato a cucina-pranzo al piano terra risulta utilizzato come camera da letto e il portico esterno è stato chiuso mediante infisso fisso e trasformato in locale cucina.

Sono stati inoltre riscontrati utilizzi assimilabili a funzioni residenziali all'interno di locali interrati catastalmente e urbanisticamente classificati come cantine o vani accessori, in totale assenza dei requisiti urbanistico-edilizi e igienico-sanitari richiesti dalla normativa vigente per i locali abitabili.

Tali situazioni costituiscono utilizzi non conformi rispetto allo stato legittimo dell'immobile e dovranno essere oggetto di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

Particolare attenzione merita inoltre la presenza di più punti cottura e di più locali adibiti a cucina rispetto a quanto previsto nel progetto originario. Tale configurazione comporta una potenziale criticità anche sotto il profilo impiantistico, in quanto la progettazione iniziale prevedeva una sola cucina per la quale non è stato depositato il progetto degli impianti e quindi la costruzione di tre cucine, oltre ad essere difforme al progetto autorizzato, è anche carente di progetto degli impianti obbligatorio in riferimento alla presenza di impianti gas per le cucine.



FOTO 49 - INFISSO NEGOZIO



FOTO 50 - SCURONE FINESTRE

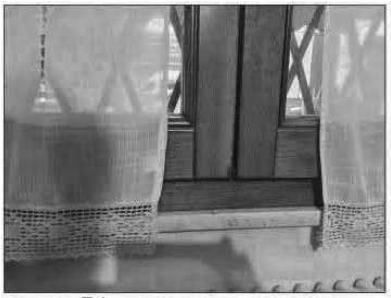


FOTO 51 - INFISSO IN LEGNO



FOTO 46 - BANCHINA E GRATA



FOTO 47 - GRATA DI SICUREZZA



FOTO 48 - PORTONE CARRABILE

Le finiture interne risultano coerenti con il livello qualitativo medio dell'edificio e con l'epoca di costruzione del fabbricato che risale al 2005.

Le pareti e i soffitti sono rifiniti mediante intonaco al civile e tinteggiatura a tempera tradizionale. Le pavimentazioni delle zone giorno, dei disimpegni e dei servizi igienici sono realizzate prevalentemente in gres porcellanato o ceramica smaltata di formato quadrato, posata prevalentemente in diagonale.

Le camere presentano invece pavimentazioni in legno prefinito a doghe, con essenza tipo rovere e posa a correre, per favorire un maggiore comfort.

I diversi materiali utilizzati risultano separati mediante profili metallici di raccordo collocati in corrispondenza delle soglie interne, soluzione che consente una corretta gestione delle dilatazioni e una netta distinzione tra le varie destinazioni funzionali degli ambienti.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato con finitura naturale e complete di cornici coordinate. I battiscopa risultano coerenti con le pavimentazioni dei singoli ambienti, essendo realizzati in legno nelle camere e in materiale ceramico nelle zone giorno e nei servizi.

La scala interna di collegamento tra i due livelli presenta rivestimento in gres ceramico sia sulle pedate sia sulle alzate, con caratteristiche di facilità di manutenzione adeguate all'uso quotidiano.

Le soglie e le banchine delle finestre sono realizzate in marmo naturale lucidato, mentre l'oscuramento dei locali è affidato a scuroni esterni in PVC effetto legno, soluzione che coniuga esigenze manutentive contenute con un risultato estetico coerente con il contesto architettonico dell'edificio.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato e garantisce un adeguato livello di sicurezza per l'accesso all'unità immobiliare.



FOTO 61 - DETTAGLIO PAVIMENTI



FOTO 62 - DETTAGLIO PAVIMENTI



FOTO 63 - GRATA BOCCA DI LUPO



FOTO 22 - PORTE INTERRATO



FOTO 23 - INGRESSO INTERRATO



FOTO 24 - PORTE INTERNE

Nel complesso, l'abitazione presenta una distribuzione funzionale semplice ed efficace, con caratteristiche dimensionali e qualitative adeguate all'utilizzo residenziale. Le finiture, pur risalendo all'epoca di costruzione del fabbricato, risultano ancora idonee all'uso e complessivamente coerenti con il livello qualitativo dell'intero complesso immobiliare.

Le criticità maggiormente rilevanti non riguardano pertanto la qualità intrinseca delle finiture, bensì le difformità edilizie riscontrate, l'utilizzo improprio di alcuni locali interrati e le problematiche manutentive che verranno approfondite nei successivi paragrafi dedicati allo stato di conservazione dell'immobile.

DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI E DEI SOTTOSERVIZI

Il complesso immobiliare risulta dotato delle principali reti tecnologiche e dei sottoservizi necessari al regolare esercizio delle attività commerciali e della funzione residenziale, con impianti realizzati contestualmente alla costruzione del fabbricato e riconducibili all'epoca di edificazione dell'immobile (2004-2005).

Le unità immobiliari sono allacciate alle reti pubbliche di distribuzione dell'energia elettrica, del gas metano, dell'acquedotto e della fognatura comunale, nonché alle infrastrutture presenti lungo la Via Ravennate.

L'approvvigionamento dei servizi avviene mediante utenze autonome e contabilizzate separatamente, consentendo una gestione indipendente dei consumi per ciascuna unità immobiliare.

La climatizzazione invernale delle unità immobiliari e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantite mediante impianti autonomi alimentati a gas metano.

Ciascuna unità immobiliare risulta dotata di generatore autonomo installato in apposita nicchia ricavata nelle murature esterne oppure nel vano antibagno. I generatori installati sono costituiti da caldaie murali di marca BAXI con potenza termica nominale pari a 24,8 kW.

Il sistema di emissione è costituito prevalentemente da radiatori in acciaio verniciato bianco e da termoarredi installati nei locali bagno, del tipo IRSAP o similari.

La collocazione dei corpi scaldanti risulta generalmente conforme ai criteri progettuali adottati all'epoca della costruzione, con prevalente installazione lungo le pareti perimetrali e in prossimità delle aperture finestrate, al fine di contrastare i fenomeni di dispersione termica e migliorare il comfort ambientale interno.

Sotto il profilo prestazionale, il sistema impiantistico risulta pienamente funzionante ma tecnologicamente superato rispetto agli standard energetici attualmente richiesti dalle normative vigenti, trattandosi di impianti progettati e realizzati oltre vent'anni fa e privi delle più recenti soluzioni ad alta efficienza energetica.

Per quanto concerne la climatizzazione estiva, si rileva la presenza di predisposizioni impiantistiche e di una macchina esterna a pompa di calore di marca LG; alla data del sopralluogo, tuttavia, non risultano installate le unità interne di emissione (split) né all'interno dei locali commerciali e nemmeno dell'unità abitativa.

Pertanto il sistema, pur risultando parzialmente predisposto, non può essere considerato operativo e non svolge attualmente alcuna funzione di raffrescamento degli ambienti.

Nel negozio destinato alla vendita di sementi e mangimi è inoltre presente una stufa a pellet di marca Ravelli utilizzata quale sistema integrativo di riscaldamento; tale apparecchiatura opera in maniera indipendente rispetto all'impianto termico principale e contribuisce al mantenimento delle condizioni di comfort ambientale durante la stagione invernale, senza interagire con la rete di distribuzione dei radiatori.

L'impianto elettrico risulta realizzato con distribuzione sottotraccia nelle murature e nei solai ed è costituito da quadri elettrici, linee di alimentazione, punti presa, punti luce, interruttori e dispositivi di comando distribuiti nei diversi ambienti.

La configurazione dell'impianto appare coerente con la destinazione d'uso dei locali e con le esigenze operative delle attività commerciali insediate e l'illuminazione artificiale è affidata a corpi illuminanti installati direttamente dagli utilizzatori in funzione delle specifiche esigenze commerciali e residenziali.

Le unità immobiliari dispongono di un numero adeguato di punti di alimentazione e di illuminazione e risultano servite da impianti realizzati secondo le prescrizioni tecniche vigenti al momento della costruzione.

L'impianto idrico è alimentato dalla rete acquedottistica pubblica e serve tutti i locali dotati di apparecchi sanitari e punti di utilizzo dell'acqua.

La distribuzione interna avviene mediante tubazioni sottotraccia e raggiunge i servizi igienici, le cucine e i locali accessori presenti nelle varie unità immobiliari.

La produzione dell'acqua calda sanitaria è affidata alle rispettive caldaie autonome che alimentano i circuiti dedicati agli usi domestici e commerciali.

Le reti di adduzione e distribuzione non hanno evidenziato, durante il sopralluogo, particolari anomalie riconducibili a perdite o malfunzionamenti evidenti.

Lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene mediante rete dedicata separata dal sistema di raccolta delle acque meteoriche.

In prossimità del confine con la Via Ravennate risultano presenti pozzetti di ispezione e manufatti tecnici destinati alla raccolta, al controllo e all'immissione delle acque nelle reti comunali.

Tutte le reti tecnologiche principali provenienti dalla pubblica via risultano completamente interrate e raggiungono il fabbricato mediante collegamenti sottotraccia.

I contatori delle utenze risultano installati in apposite nicchie tecniche accessibili dall'esterno e consentono una gestione autonoma delle singole forniture.



FOTO 52 - CONDIZIONATORE LG



FOTO 53 - CALDAIA BAXI



FOTO 54 - CALDAIA BAXI DA INCASSO



FOTO 55 - IMPIANTO ELETTRICO



FOTO 56 - PORTE INTERNE



FOTO 57 - RADIATORE

Per gli impianti installati risultano disponibili le dichiarazioni di conformità rilasciate dalle imprese esecutrici all'epoca della realizzazione del fabbricato che si allegano (v. All.09).

La documentazione acquisita attesta la conformità degli impianti alle normative tecniche vigenti al momento dell'installazione e costituisce elemento di regolarità documentale.

Si evidenzia tuttavia che la presenza delle dichiarazioni di conformità originarie non implica automaticamente la rispondenza degli impianti agli standard normativi e prestazionali attualmente vigenti, essendo trascorso un significativo periodo di tempo dalla loro realizzazione.

Eventuali verifiche di sicurezza, aggiornamenti tecnologici o adeguamenti alle normative sopravvenute dovranno essere valutati dall'aggiudicatario in relazione all'effettivo utilizzo futuro degli immobili.

Nel loro complesso gli impianti tecnologici presenti possono essere classificati come funzionalmente efficienti e coerenti con l'epoca di costruzione del fabbricato e le dotazioni impiantistiche consentono l'immediato utilizzo delle unità immobiliari senza la necessità di interventi di manutenzione straordinaria o sostituzione generalizzata.

Sotto il profilo prestazionale ed energetico, tuttavia, i sistemi installati risultano oggi superati rispetto alle più recenti soluzioni tecnologiche disponibili sul mercato e presentano livelli di efficienza inferiori agli standard richiesti per le nuove costruzioni.

Tale circostanza costituisce un elemento ordinario di vetustà tecnica che dovrà essere tenuto in considerazione nell'ambito della successiva valutazione estimativa, unitamente all'età complessiva dell'edificio e allo stato di conservazione delle sue componenti costruttive.

PRESTAZIONI TECNICHE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato nel periodo compreso tra gli anni 2004-2005 e presenta caratteristiche costruttive, tecnologiche ed impiantistiche coerenti con il quadro normativo e con le prassi edilizie vigenti all'epoca della sua edificazione.

Pur risultando complessivamente funzionale e idoneo alle destinazioni d'uso attualmente esercitate, il complesso edilizio manifesta inevitabilmente un livello di obsolescenza tecnica e prestazionale riconducibile sia all'età delle componenti costruttive sia alla significativa evoluzione normativa intervenuta negli ultimi vent'anni in materia di efficienza energetica, sostenibilità ambientale, isolamento acustico, sicurezza strutturale e qualità dell'abitare.

Dal punto di vista edilizio, le principali componenti architettoniche, comprese le murature perimetrali, i serramenti, le pavimentazioni, i rivestimenti e le finiture interne, risultano ancora funzionalmente utilizzabili e compatibili con le rispettive destinazioni d'uso.

Tuttavia, il loro stato prestazionale non può essere assimilato a quello degli edifici di recente costruzione, in quanto progettati secondo standard oggi ampiamente superati.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato gettato in opera ed è costituita da un sistema intelaiato formato da pilastri, travi e solai collaboranti e le caratteristiche costruttive risultano coerenti con le prescrizioni tecniche vigenti al momento della progettazione e della realizzazione dell'intervento.

Sulla base della documentazione esaminata e delle verifiche visive effettuate durante il sopralluogo, non sono emersi elementi tali da far presumere la presenza di dissesti strutturali significativi, cedimenti fondali, deformazioni anomale o manifestazioni fessurative riconducibili a problematiche statiche di particolare rilevanza.

Occorre tuttavia evidenziare che l'edificio è stato progettato anteriormente all'entrata in vigore delle più recenti normative tecniche per le costruzioni e pertanto non può essere ritenuto conforme ai livelli prestazionali oggi richiesti per le nuove edificazioni in materia di sicurezza sismica.

Ciò non costituisce una specifica anomalia del fabbricato, bensì una condizione comune alla generalità degli edifici realizzati nel medesimo periodo storico e regolarmente autorizzati secondo la normativa allora vigente.

L'involucro edilizio risulta caratterizzato da soluzioni costruttive tradizionali tipiche del periodo di edificazione.

Le murature perimetrali sono costituite da tamponamenti in laterizio intonacato privi di sistemi di isolamento termico a cappotto e privi di particolari accorgimenti finalizzati alla riduzione dei ponti termici.

Analoga considerazione può essere formulata per la copertura e per le strutture controterra, che non risultano dotate di sistemi isolanti comparabili agli standard prestazionali richiesti dalle normative energetiche attualmente vigenti.

La conseguenza di tali caratteristiche costruttive è rappresentata da un livello di dispersione termica superiore rispetto agli edifici di nuova generazione e dalla maggiore esposizione a fenomeni di condensazione superficiale nelle zone caratterizzate dalla presenza di elementi strutturali in cemento armato.

Particolare rilevanza assumono infatti i ponti termici localizzati in corrispondenza di travi, pilastri, architravi e nodi strutturali, che costituiscono uno dei principali fattori responsabili delle problematiche di condensa e muffa riscontrate all'interno dell'unità abitativa.

I serramenti installati risultano conformi alle tecnologie normalmente utilizzate nel periodo di costruzione dell'edificio: le unità commerciali sono dotate prevalentemente di infissi in alluminio con vetrocamera, mentre l'abitazione presenta serramenti in PVC effetto legno corredati da sistemi oscuranti esterni.

Pur garantendo adeguati livelli di funzionalità e durabilità, tali componenti non raggiungono le prestazioni termo-igrometriche e acustiche offerte dai moderni sistemi ad alta efficienza energetica.

Le caratteristiche di trasmittanza termica dei serramenti e dei relativi sistemi di posa risultano pertanto inferiori agli standard oggi richiesti per le nuove costruzioni e contribuiscono all'incremento dei fabbisogni energetici dell'edificio.

Sotto il profilo acustico, il fabbricato presenta prestazioni coerenti con la normativa vigente al momento della sua realizzazione ma non allineate ai livelli qualitativi oggi raggiungibili attraverso l'utilizzo di sistemi costruttivi più evoluti.

La localizzazione dell'immobile lungo la Via Ravennate, caratterizzata da traffico veicolare costante e da elevati flussi di percorrenza, determina una naturale esposizione ai rumori provenienti dall'esterno.

Le caratteristiche delle chiusure verticali e dei serramenti non consentono un efficace abbattimento delle emissioni sonore paragonabile a quello degli edifici di nuova generazione.

Tale circostanza assume particolare rilievo per l'unità abitativa, sebbene la posizione più arretrata rispetto alla viabilità principale contribuisca a mitigare parzialmente gli effetti del traffico veicolare.



FOTO 19 - INGRESSO NEGOZIO



FOTO 20 - CHIUSURA PORTICO



FOTO 21 - PORTONCINO D'INGRESSO

Dal punto di vista energetico, il complesso immobiliare evidenzia caratteristiche tipiche di edifici realizzati anteriormente all'introduzione delle più recenti normative sul contenimento dei consumi energetici.

L'assenza di un involucro altamente performante, la presenza di ponti termici diffusi, l'utilizzo di sistemi di generazione tradizionali e la limitata efficienza dei serramenti determinano consumi energetici superiori rispetto agli standard attualmente richiesti; infatti gli Attestati di Prestazione Energetica acquisiti agli atti attribuiscono alle unità immobiliari le seguenti classificazioni:

- Subalterno 1 (negozio): Classe energetica E – EPgl,nren 340,91 kWh/m² anno;
- Subalterno 4 (abitazione): Classe energetica F – EPgl,nren 205,16 kWh/m² anno;
- Subalterno 8 (negozio): Classe energetica E – EPgl,nren 286,95 kWh/m² anno.

Le classi energetiche conseguite risultano coerenti con le caratteristiche costruttive e impiantistiche dell'edificio e confermano la presenza di un livello prestazionale medio-basso rispetto agli standard oggi richiesti dal mercato immobiliare.

VALUTAZIONE FISICA E PRESTAZIONALE COMPLESSIVA

Sotto il profilo distributivo e funzionale, il fabbricato presenta caratteristiche complessivamente positive.

Gli ambienti risultano ampi, regolari e facilmente adattabili a differenti modalità di utilizzo. La conformazione planimetrica delle unità commerciali consente una notevole flessibilità

nell'organizzazione degli spazi espositivi e delle attività operative, mentre l'abitazione presenta una distribuzione semplice e razionale che favorisce una buona fruibilità degli ambienti.

Le altezze interne, la presenza di ampie superfici finestrate e la disponibilità di spazi esterni pertinenziali rappresentano elementi che contribuiscono positivamente alla qualità complessiva dell'immobile.

Anche le aree esterne risultano particolarmente funzionali grazie alla disponibilità di ampi spazi destinati alla sosta veicolare, alla movimentazione delle merci e alle attività di servizio.

Alla luce delle caratteristiche costruttive rilevate, delle dotazioni impiantistiche presenti e dello stato manutentivo generale, il fabbricato può essere classificato come immobile di qualità edilizia discreta, caratterizzato da una progettazione funzionale e da una buona flessibilità distributiva.

Le prestazioni energetiche, termo-igrometriche e acustiche risultano tuttavia inferiori agli standard contemporanei e richiederebbero interventi di riqualificazione finalizzati al miglioramento dell'efficienza complessiva dell'edificio.

Dal punto di vista estimativo, tali aspetti costituiscono elementi di vetustà e obsolescenza funzionale che dovranno essere opportunamente considerati nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare.

Nel complesso, l'immobile conserva comunque un adeguato grado di appetibilità commerciale grazie alla posizione strategica, alla consistenza delle superfici disponibili, alla presenza di ampie aree pertinenziali e alla possibilità di utilizzo immediato delle unità immobiliari, pur richiedendo nel medio periodo interventi di aggiornamento e riqualificazione delle componenti edilizie e impiantistiche maggiormente datate.

STATO DI CONSERVAZIONE

Le condizioni manutentive e conservative del compendio immobiliare sono state valutate mediante sopralluogo diretto effettuato in data 20.02.2026, integrato dall'analisi della documentazione tecnica disponibile e dall'esame visivo delle principali componenti edilizie, impiantistiche e di finitura.

Nel complesso, il fabbricato si presenta in condizioni strutturali e funzionali tali da consentirne l'utilizzo immediato secondo le destinazioni d'uso attualmente esercitate. Tuttavia, l'età dell'immobile, risalente al periodo 2004-2005, e la sostanziale assenza di significativi interventi di riqualificazione successivi alla costruzione hanno determinato l'insorgenza di fenomeni di degrado, obsolescenza e usura che incidono in misura differente sulle varie porzioni del complesso.

Sotto il profilo generale, tutte le componenti edilizie presentano un livello di vetustà compatibile con circa vent'anni di utilizzo continuativo e risultano interessate dai normali processi di invecchiamento dei materiali, con necessità di interventi manutentivi ordinari e, in alcuni casi, straordinari.

Le finiture interne dei negozi, dell'abitazione e dei locali accessori risultano sostanzialmente riconducibili all'epoca originaria di costruzione e non risultano essere state interessate da interventi significativi di ristrutturazione o sostituzione.

Pavimentazioni, rivestimenti, tinteggiature, porte interne, apparecchi sanitari e gran parte degli elementi di completamento edilizio conservano pertanto le caratteristiche originarie.

Lo stato di usura rilevato può essere definito mediamente ordinario per immobili della medesima epoca costruttiva. In diversi ambienti risultano tuttavia evidenti fenomeni di deterioramento superficiale delle tinteggiature, alterazioni cromatiche, depositi di polvere e segni di utilizzo che renderebbero opportuni interventi di pulizia approfondita, manutenzione ordinaria e ritinteggiatura generale.

Tali interventi, pur non incidendo sulla funzionalità degli immobili e nel valore, risultano consigliabili al fine di ripristinare adeguati standard estetici e igienici.

FENOMENI DI CONDENSA, MUFFA E DEGRADO DELL'ABITAZIONE

Le criticità manutentive più rilevanti sono state riscontrate all'interno dell'unità abitativa.

Durante il sopralluogo è stata accertata la presenza diffusa di fenomeni di condensa superficiale e di proliferazione biologica riconducibile alla formazione di muffe, localizzate principalmente nelle camere, nei servizi igienici e lungo le pareti esposte verso nord.

Le manifestazioni di degrado risultano particolarmente evidenti in corrispondenza degli spigoli tra pareti e solai, lungo gli elementi strutturali in cemento armato e nelle zone caratterizzate dalla presenza di ponti termici geometrici e costruttivi.

L'analisi visiva delle superfici ha consentito di rilevare estese colonizzazioni biologiche di colore scuro, tipicamente riconducibili a fenomeni di condensazione superficiale persistente.

Le alterazioni interessano non soltanto le superfici intonacate ma anche i telai di porte e finestre, gli imbotti delle aperture e diversi punti di raccordo tra componenti edilizie caratterizzati da temperature superficiali inferiori rispetto alle aree circostanti.

La diffusione del fenomeno appare strettamente correlata alle caratteristiche costruttive dell'edificio, privo di adeguati sistemi di isolamento termico e caratterizzato dalla presenza di numerosi elementi strutturali passanti che costituiscono significativi ponti termici.

Nei periodi climaticamente più rigidi, tali condizioni favoriscono il raggiungimento della temperatura di rugiada sulle superfici interne, con conseguente formazione di condensa e progressivo sviluppo di colonie fungine.

Le condizioni rilevate determinano un peggioramento della qualità dell'aria interna e della salubrità degli ambienti abitativi, con possibili ripercussioni sul comfort abitativo e sulla percezione qualitativa dell'immobile da parte del mercato.



FOTO 70 - CONDENSA E MUFFA



FOTO 71 - CONDENSA E MUFFA



FOTO 72 - CONDENSA E MUFFA

Dal punto di vista manutentivo, il semplice ripristino delle tinteggiature non sarebbe sufficiente a risolvere in maniera definitiva la problematica, in quanto la causa principale del fenomeno è riconducibile alle carenze prestazionali dell'involucro edilizio.

Per ottenere un miglioramento significativo delle condizioni termo-igrometriche sarebbe infatti necessario intervenire sulle cause fisiche che determinano la formazione della condensa, mediante opere di riqualificazione energetica dell'involucro.

Tra gli interventi maggiormente efficaci si individuano:

- realizzazione di isolamento termico esterno mediante sistema a cappotto;
- miglioramento delle prestazioni della copertura;
- correzione dei principali ponti termici strutturali;
- eventuale utilizzo di intonaci termici ad alte prestazioni;
- revisione dei sistemi di ventilazione e ricambio dell'aria interna.

Tali interventi consentirebbero una significativa riduzione delle dispersioni termiche e un miglioramento delle condizioni di comfort e salubrità degli ambienti.

INFILTRAZIONI DEI LOCALI INTERRATI

Particolare attenzione deve essere riservata ai locali ubicati al piano interrato.

Come già evidenziato nei precedenti capitoli, tali ambienti risultano interessati da problematiche di infiltrazione e umidità derivanti dalle strutture controterra.

Le manifestazioni rilevate sono riconducibili a difetti e carenze dei sistemi di impermeabilizzazione realizzati in fase costruttiva e si manifestano mediante fenomeni di umidità diffusa, alterazioni superficiali delle finiture, efflorescenze e degrado localizzato delle superfici murarie.



FOTO 64 - INFILTRAZIONE INTERR.



FOTO 65 - INFILTRAZIONE INTERR.

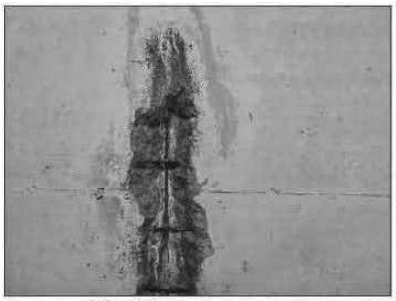


FOTO 66 - DETTAGLIO INFILTRAZIONE



FOTO 67 - INFILTRAZIONE INTERR.



FOTO 68 - INFILTRAZIONE INTERR.



FOTO 69 - CONDENSA E MUFFA

Pur non avendo determinato fenomeni tali da compromettere la stabilità delle strutture portanti, tali criticità hanno inciso in maniera significativa sulla funzionalità dei locali interrati.

In particolare, l'originaria destinazione di deposito merci a servizio dell'attività commerciale di vendita mangimi e sementi risulta oggi fortemente penalizzata dalla presenza di condizioni ambientali non compatibili con la conservazione di prodotti sensibili all'umidità.

Per tale motivo, i locali risultano attualmente utilizzabili prevalentemente come cantine, depositi accessori o autorimessa, con conseguente riduzione della loro utilità economica e funzionale rispetto alle previsioni progettuali originarie.

L'eventuale eliminazione definitiva delle problematiche infiltrative richiederebbe interventi particolarmente invasivi sulle strutture controterra e sui sistemi di impermeabilizzazione esterni, con costi elevati e complessità esecutive significative, pertanto nell'ambito della presente relazione di stima, verrà considerato un deprezzamento del valore pari al 10% su tutta la struttura ed il costo dei lavori di sola mitigazione del problema delle infiltrazione per poter rendere utilizzabili i vani.

Come già descritto infatti, la stima dei costi di totale risoluzione delle problematiche infiltrative non rientra nelle finalità della procedura espropriativa che deve individuare un valore degli immobili da trasferire all'asta oggi, mentre il riconoscimento del costo dei lavori necessari per il ripristino delle problematiche, di natura estremamente invasiva e demolitiva, rientra in un eventuale contenzioso con la ditta esecutrice estraneo alla procedura.

Le criticità della struttura che in occasione di eventi metereologici più importanti evidenziano problemi che si manifestano sulle strutture dell'interrato sono:

- Infiltrazioni sulle pareti perimetrali esterne in corrispondenza di crepe, fessurazioni e giunti di dilatazione delle murature in cemento armato costruite contro terra;
- Bocche di lupo con scarico delle acque piovane a dispersione nel terreno per il quale è necessaria un'idonea rete di raccolta;
- Umidità di risalita con macchie e distacchi di intonaco su tutte le pareti interne ed esterne sia del magazzino che dell'abitazione;
- Canaletta di raccolta delle acque piovane della rampa inclinata carrabile sottodimensionata.

Allo scopo quindi di mitigare le problematiche di infiltrazione per consentire l'utilizzo dei vani, verranno quantificati i costi per l'esecuzione delle seguenti opere:

1. Impermeabilizzazione delle pareti controterra previa lavatura e rasatura sulle singole porzioni interessate dalle fessurazioni e dalle infiltrazioni (a misura)
   €7.560
2. Costruzione di controparete con intercapedine di aria ventilata su tutto il perimetro del magazzino (a misura)
   € 7.560
3. Intonaco deumidificante/traspirante sulle contropareti del perimetro del magazzino (a misura)
   € 11.196
4. Intonaco deumidificante/traspirante su tutte le pareti interne ed esterne dell'abitazione interrata previa rimozione di quello vecchio, smontaggio e rimontaggio di cornici di porte e finestre (a misura)
   € 17.352
5. Costruzione di canale di raccolta esterno delle acque piovane provenienti da bocche di lupo e da intercapedine controparete nuova da convogliare su nuova canaletta (cm.30) da istallare ai piedi della rampa inclinata carrabile (a corpo)
   € 15.000
6. Assistenza opere murarie, opere fabbro e opere plastichino e cantiere
   30%

Per un totale comprensivo di assistenza opere/cantiere pari ad € 53.710,80 da detrarre al valore del negozio (sub 8) e di € 22.557,60 da detrarre al valore dell'abitazione (sub 4).

CONDIZIONI DELLE FACCIATE, DEI SERRAMENTI E OPERE ESTERNE

Le superfici esterne dell'edificio si presentano complessivamente in condizioni conservative discrete.

Le facciate intonacate non evidenziano fenomeni di degrado tali da richiedere interventi urgenti di manutenzione straordinaria, pur manifestando normali segni di invecchiamento dei materiali e localizzate alterazioni superficiali riconducibili all'esposizione agli agenti atmosferici.

Anche le pavimentazioni esterne, i piazzali carrabili, le recinzioni, i cancelli e gli elementi metallici di protezione risultano generalmente conservati in condizioni funzionali compatibili con la loro destinazione d'uso.

Non sono stati rilevati cedimenti, dissesti o deformazioni significative delle superfici esterne tali da compromettere la sicurezza o la funzionalità degli spazi di pertinenza.

I serramenti esterni, i portoncini di ingresso, le vetrine commerciali, le porte metalliche e gli elementi di carpenteria risultano ancora funzionalmente efficienti.

Le condizioni di conservazione possono essere definite discrete in rapporto all'età delle componenti.

Le componenti di movimentazione, i sistemi di apertura/chiusura e gli elementi accessori risultano generalmente funzionanti e non evidenziano necessità immediate di sostituzione.

Resta tuttavia opportuno prevedere, nel medio periodo, normali interventi di manutenzione programmata e di aggiornamento tecnologico finalizzati a migliorarne le prestazioni energetiche e di sicurezza.

VALUTAZIONE DELLA VETUSTÀ E DEL DEPREZZAMENTO

Alla luce delle verifiche effettuate, il fabbricato presenta un grado di vetustà coerente con la propria età anagrafica e con il livello di manutenzione riscontrato.

Le principali criticità che incidono sul valore immobiliare non sono riconducibili a problematiche strutturali, bensì a fattori di natura prestazionale e manutentiva, quali:

- obsolescenza energetica dell'involucro edilizio;
- presenza diffusa di ponti termici;
- fenomeni di condensa e muffa nell'unità abitativa;
- infiltrazioni e umidità nei locali interrati per vizi costruttivi;
- vetustà delle componenti impiantistiche;
- necessità di interventi di manutenzione generale.

Ai fini estimativi, tali elementi giustificano l'applicazione di specifici correttivi e detrazioni economiche finalizzati a ricondurre il valore del bene alle effettive condizioni di mercato rilevate alla data della perizia.

In particolare, oltre alla normale incidenza della vetustà maturata nel corso di circa vent'anni di esercizio e alle detrazioni derivanti dalle difformità urbanistiche che verranno analizzate nei successivi capitoli, dovrà essere considerato il costo per il ripristino dell'infiltrazione dell'interrato finalizzata alla mitigazione della problematica e l'intervento di risanamento edilizio ritenuto opportuno per il miglioramento delle condizioni di comfort, salubrità e funzionalità dell'unità abitativa.

I parametri di detrazione da considerare per le condizioni degli immobili attuali sono:

- 0,825 coefficiente di vetustà da Borsino Immobiliare pari a 20 anni (LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C)
- € 53.710,80 costo delle opere di mitigazione infiltrazione interrato nel negozio (sub 8 – LOTTO B)
- € 22.557,60 costo delle opere di mitigazione infiltrazione interrato nell'abitazione (sub 4 – LOTTO C)
- 10% del valore dell'abitazione per il risanamento edilizio dai fenomeni di condensa e muffa (sub 4 – LOTTO C)
- 10% del valore delle strutture per il vizio costruttivo legato alle infiltrazioni nell'interrato (sub 4 e sub 8 – LOTTO B e C)

Nel complesso, il compendio immobiliare si presenta in condizioni di conservazione discrete e compatibili con la prosecuzione delle attuali destinazioni d'uso.

Le problematiche rilevate, pur incidendo sul valore di mercato e sulla qualità prestazionale dell'immobile, non precludono l'utilizzo delle unità immobiliari e risultano riconducibili prevalentemente a fenomeni di vetustà, carenze energetiche e criticità manutentive tipiche di edifici realizzati nel medesimo periodo storico.

Le condizioni riscontrate saranno pertanto adeguatamente considerate nell'ambito delle successive valutazioni estimative mediante l'applicazione di opportuni correttivi economici correlati agli interventi manutentivi e migliorativi ritenuti necessari.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici "lorde" interessate sono:

LOTTO A (sub 1 – NEGOZIO ARMERIA)

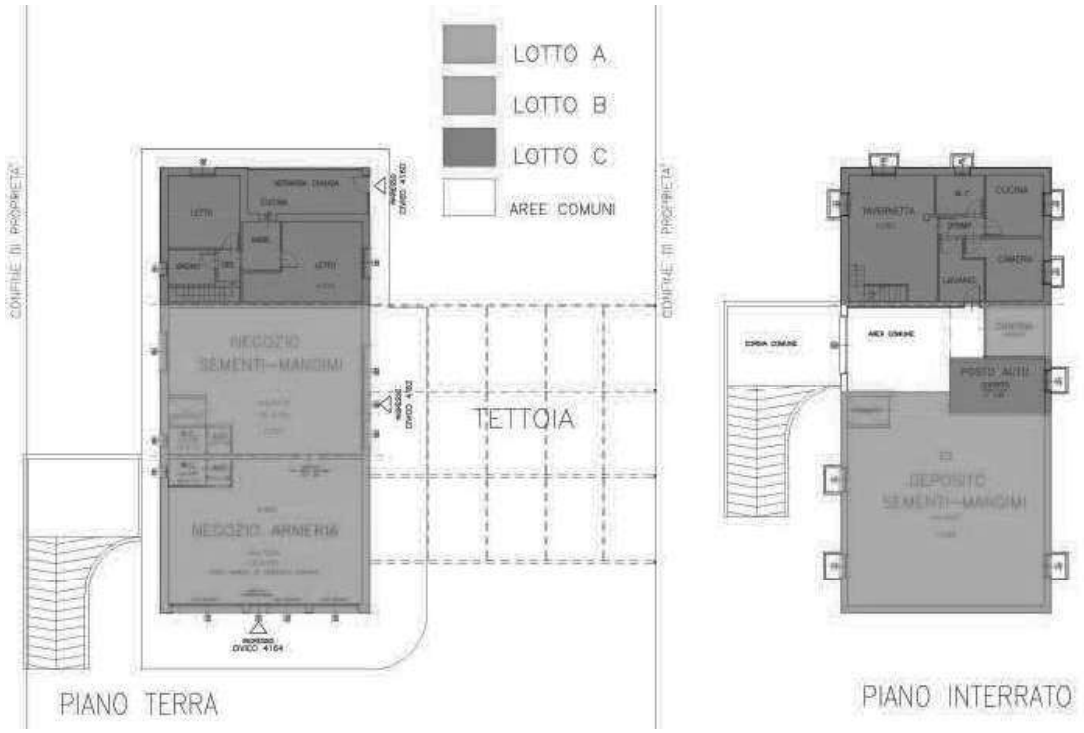
- Negozio h. cm. 320 circa mq. 90,3

LOTTO B (sub 8 – NEGOZIO MANGIMI SEMENTI)

- Negozio h. cm. 320 circa mq. 88,1
- Magazzino interrato con montacarichi h. cm. 300 circa mq. 121,4
- Cantina interrata h. cm. 300 circa mq. 9,9

LOTTO C (sub 4 e sub 7)

- Abitazione a piano terra h. cm. 270 circa mq. 63,5
- Portico esterno circa mq. 15,7
- Abitazione interrata h. cm. 300 circa mq. 79,1
- Posto auto interrato coperto circa mq. 15,9



Le superfici di cui sopra, risultano da misurazioni effettuate dal CTU Stimatore, direttamente sulla planimetria del titolo edilizio valido (P.C. N°35 del 12.07.2004, DIA di variante N° 201 del 30.06.2005 e CILA N°162 del 12.08.2015) con verifica sul posto di alcuni parametri dimensionali "*a campione*" per confermare la rispondenza generale dello stato dei luoghi alle planimetrie reperite.

*****

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.
Nelle proprietà oggetto di pignoramento, sono state riscontrate alcune difformità sia dal titolo edilizio valido reperito che dalle planimetrie catastali che in parte verranno ripristinate in quanto non sanabili.

Non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio delle unità edilizie, in quanto le planimetrie catastali e quelle del titolo edilizio reperito che risalgono al 2004-2005, mettono l'acquirente in condizioni di effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso l'Amministrazione Comunale.

Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi (e quindi non detratto dal valore di stima dell'immobile al Punto 20.04), deve intendersi a totale carico dell'acquirente, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.

La proprietà in esame è in possesso delle seguenti fine lavori e abitabilità (v. All.08):

- Fine Lavori - PGN 31859 del 14.09.2005 (pratica sorteggiata)
- Sopralluogo per verifica requisiti igienico/sanitari, impianti elettrici e impianti termici del 22.06.2006 (Ing. Mario Spada)
- Negozio armeria (sub 1) via Ravennate n. 4.164 - PGN 7321/2006/120-2006/mm del 14.04.2006
- Negozio sementi (sub 8) via Ravennate n. 4.162 - PGN 31859/2005/360-2005/mm del 03.08.2006

Dall'epoca di costruzione dell'intero complesso (2004-2005) non sono stati più eseguiti ulteriori lavori edili di sostanziale entità come ampliamenti o ristrutturazioni che possano avere alterato la conformazione volumetrica complessiva della proprietà oggetto di pignoramento.

La proprietà, oltre ad essere in possesso di abitabilità del 2006, è dotata anche di:

- Autorizzazione allo scarico di acque nere (3 unità immobiliari) PGN 8069 del 30.04.2004 e relativa conformità PGN 17047 del 14.07.2005
- Autorizzazione allo scarico di fognatura bianca N° 10151 PGN 6532 del 27.07.2005
- Conformità partica sismica N° 279 del 01.07.2004 (Ing. Oscar Maraldi)
- Progetto impianto termico (Ing. Oscar Maraldi)
- Progetto impianto elettrico (p.i. Michele Tosi)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico – ditta Longhi A. e Bondanini D. società L.B.E. snc del 20.07.2005
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico e gas – ditta Ridolfi Renato del 01.08.2005

Nonostante siano presenti tutte le certificazioni suddette, però, sarà comunque a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti, prima dell'utilizzo, evitando eventuali problematiche connesse ad una conduzione non sempre accurata nella manutenzione e nel controllo dell'efficienza degli stessi impianti da parte dei precedenti conduttori.

In linea generale, si precisa che la quantificazione delle difformità edilizie, basandosi su titoli edilizi archiviati presso gli archivi delle Amministrazioni Comunali, non può essere sempre completamente

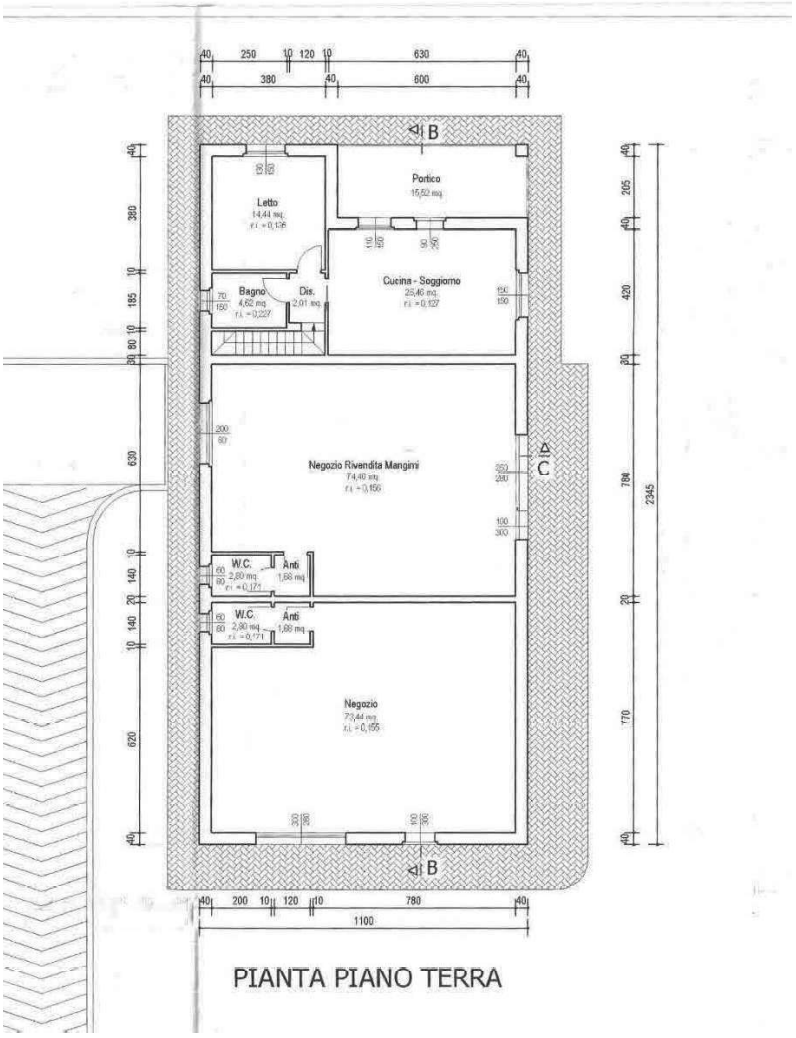
attendibile perchè la catalogazione degli archivi fatta in parte sui nominativi dei proprietari o delle ditte è spesso disarticolata e di difficile consultazione.

Solo quando gli archivi verranno digitalizzati con metodologie più efficienti basate su dati certi come quelli catastali, sarà possibile avere la certezza che tutti gli atti ufficiali esistenti che interessano una proprietà, vengano trovati e forniti al richiedente dall'Amministrazione Comunale.

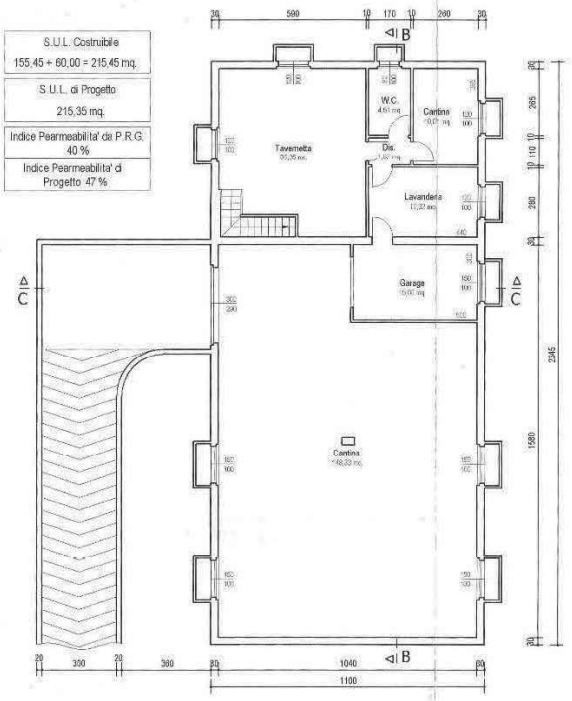
E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno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

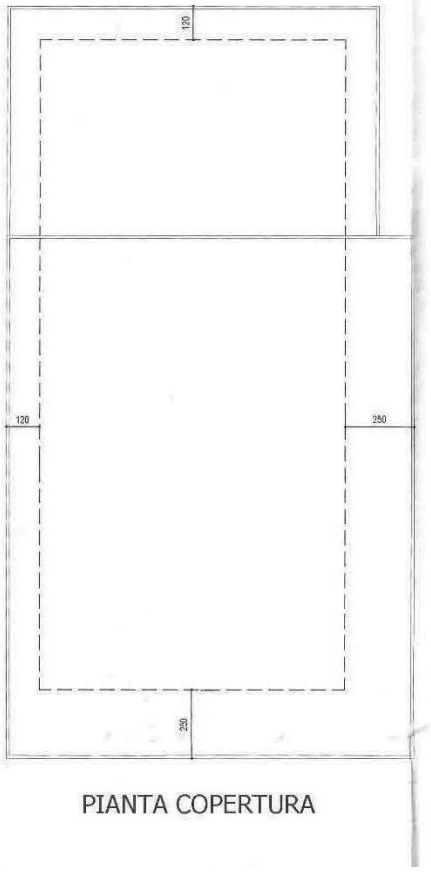
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

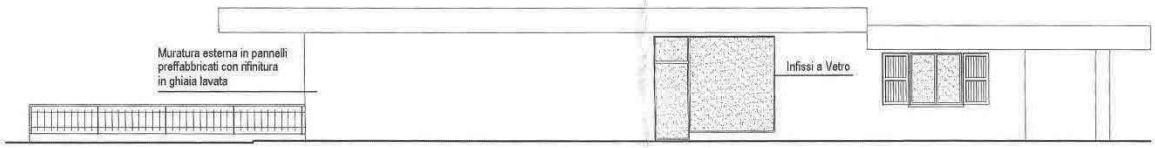
Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, estrapolate dagli elaborati dell'ultimo titolo edilizio reperito risalente alla Variante alla Concessione Edilizia N°201 del 30.06.2005.

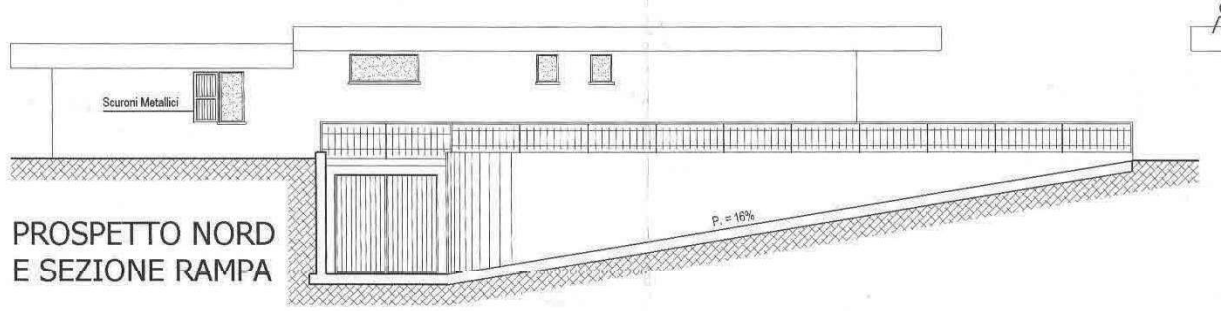


PIANTA PIANO TERRA


S.U.L. Costruibile
155,45 + 60,00 = 215,45 mq.
S.U.L. di Progetto
215,35 mq.
Indice Pearmeabilita' da P.R.G.
40 %
Indice Pearmeabilita' di Progetto 47 %
W.C.
Cantina
Dis.
Tavernetta
Lavanderia
Garage
Cantina
B
C
PIANTA INTERRATO


120
250
PIANTA COPERTURA

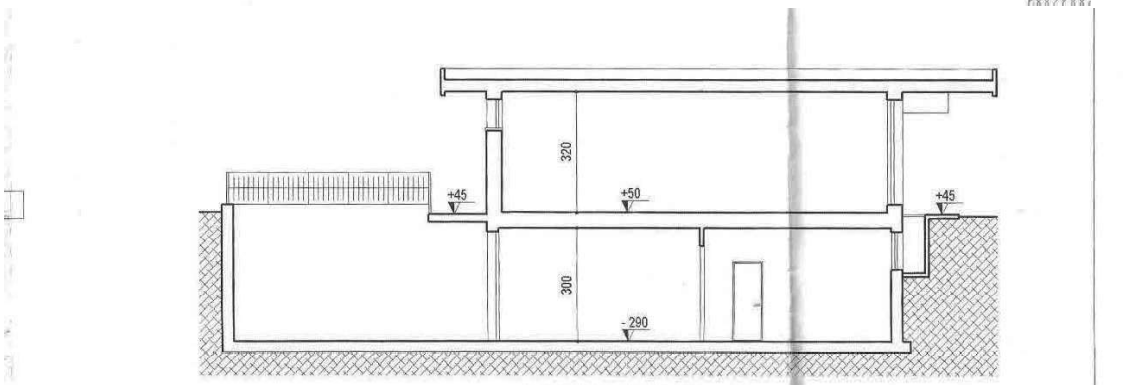

Muratura esterna in pannelli preffabbricati con rifinitura in ghiaia lavata
Infissi a Vetro
PROSPETTO SUD


Scuroni Metallici
P. = 16%
PROSPETTO NORD
E SEZIONE RAMPA

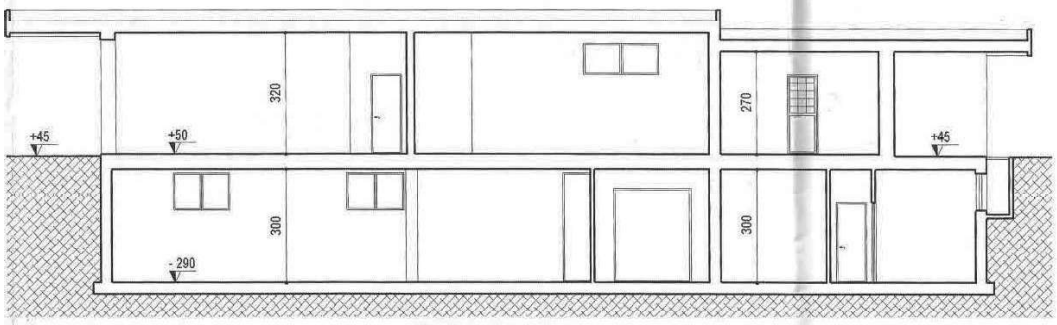


PROSPETTO OVEST

PROSPETTO EST



SEZIONE C - C



SEZIONE B - B

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.

03.01) PROPRIETA'

I beni risultano in capo alla società esecutata per la quota piena ed intera.

03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza in capo alla società esecutata è un atto di compravendita di un fabbricato ad uso deposito agricolo con relativa corte esclusiva:

- Atto di compravendita redatto dal Notaio Paolo Giunchi del 27.12.2003 (repertorio n. 141741 - raccolta n. 46569 - trascritto a Forlì il 24.01.2004) dove XXXXXXX Xxxxx e XXXXXXX XXXXXXXX in qualità di amministratori e rappresentanti legali della società "IMMOBILIARE XXXXXXX S.N.C. DI XXXXXXX XXXXX & C." numero xxxxxxxxxxx di codice fiscale e di iscrizione nel registro delle imprese della provincia di Forlì-Cesena, con sede legale in Cesena, via Ravennate n. 4162-4164 e capitale sociale di € 2.000,00
  acquistano dai signori Xxxxx Xxxxxx e Xxxxx Xxxxxxx
  fabbricato agricolo e corte esclusiva distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 44 Part. 725 sub 2 piano T categoria C/2 classe 5 mq 155 e Rendita Catastale € 736,47, col terreno su cui insiste ed annesso, avente natura pertinenziale distinto in catasto al Foglio 44 Part. 725 di mq 1.260 (ente urbano)
  La provenienza degli immobili risale all'atto di successione in morte di Xxxxxxx Marino apertori a Cesena il 21.01.1991 al numero 64 volume 575.
  Il prezzo è convenuto in € 82.000.

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nessuno

L'atto di provenienza del 27.12.2003 si allega alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 05).

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

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto è stato prodotto Certificato Storico-ipotecario ventennale (Notaio Mario Sculco – notaio in Soverato).

Il CTU Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì i nominativi della società esecutata e degli immobili oggetto di pignoramento alla data del 15.12.2025 e del 05.06.2026, provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipo-catastali 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, sugli immobili oggetto di pignoramento, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla data di redazione della Relazione Notarile.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti a nome di IMMOBILIARE XXXXXXX S.A.S. e per gli immobili nel Comune di Cesena, distinti in catasto al Foglio 44 Part. 811 sub 1, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8 (v. All. 06):

Trascrizione contro del 06.11.2025
ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI
registro particolare 14367 registro generale 20076
Pubblico ufficiale giudiziario del TRIBUNALE - Repertorio 821 del 07.10.2025

- *A favore di XXXXXXX SGR S.P.A.*
  con sede a Milano (MI)
  C.F. 05083780964
  Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- *Contro IMMOBILIARE XXXXXXX S.A.S.*
  Sede a Cesena
  C.F. xxxxxxxxxxx
  Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- *UNITA' NEGOZIALE 1*
  Immobile 1 *Comune di Cesena (FC) Foglio 44 Part. 811 Sub 1*
  Cat. C/1 – NEGOZI E BOTTEGHE
  Immobile 2 *Comune di Cesena (FC) Foglio 44 Part. 811 Sub 4*
  Cat. A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
  Immobile 3 *Comune di Cesena (FC) Foglio 44 Part. 811 Sub 7*
  Cat. C/6 – AUTORIMESSA
  Immobile 4 *Comune di Cesena (FC) Foglio 44 Part. 811 Sub 8*
  Cat. C/1 – NEGOZI E BOTTEGHE

Immobile 5 *Comune di Cesena (FC) Foglio 44 Part. 811 Sub 5*
E – ENTE COMUNE
Immobile 5 *Comune di Cesena (FC) Foglio 44 Part. 811 Sub 6*
E – ENTE COMUNE

QUADRO D
Nulla

Trascrizione contro del 18.11.2025
ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI
registro particolare 14893 registro generale 20824
Pubblico ufficiale giudiziario del TRIBUNALE - Repertorio 3854 del 13.10.2025

- *A favore di XXXXXXX SGR S.P.A.*
  con sede a Milano (MI)
  C.F. XXXXXXXXXXXXX
  Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- *Contro IMMOBILIARE XXXXXXX S.A.S.*
  Sede a Cesena
  C.F. xxxxxxxxxx
  Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- *UNITA' NEGOZIALE 1*
  Immobile 1 *Comune di Cesena (FC) Foglio 44 Part. 811 Sub 1*
  Cat. C/1 – NEGOZI E BOTTEGHE
  Immobile 2 *Comune di Cesena (FC) Foglio 44 Part. 811 Sub 4*
  Cat. A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
  Immobile 3 *Comune di Cesena (FC) Foglio 44 Part. 811 Sub 7*
  Cat. C/6 – AUTORIMESSA
  Immobile 4 *Comune di Cesena (FC) Foglio 44 Part. 811 Sub 8*
  Cat. C/1 – NEGOZI E BOTTEGHE
  Immobile 5 *Comune di Cesena (FC) Foglio 44 Part. 811 Sub 5*
  E – ENTE COMUNE
  Immobile 5 *Comune di Cesena (FC) Foglio 44 Part. 811 Sub 6*
  E – ENTE COMUNE

QUADRO D
Nulla

CONSIDERAZIONI SU RIUNIONE PROCEDURE N°151/2025 CON N°161/2025

La procedura espropriativa in oggetto rappresenta la riunione delle procedure 151/2025 e 161/2025; in particolare:

- alla procedura 151/2025 corrisponde l'atto di pignoramento Repertorio N°821 del 07.10.2025 riferito ad immobili siti a Cesena;
- alla procedura 161/2025 corrisponde l'atto di pignoramento Repertorio N°3854 del 13.10.2025 riferito ad immobili siti a Cesena.

In entrambe le procedure corrispondono generalità (sezione A), immobili (sezione B) e soggetti (sezione C).

Oltre ad essere differenti le date di trascrizione ed il numero dei registri (particolare e generale), nell'atto di pignoramento più recente sono state aggiunte le specifiche di indirizzo (via e numero civico) di ciascun immobile pignorato ed è stato modificato in aumento il valore del procedimento con importo complessivo passato da € 75.218,80 a € 76.301,03.

Pertanto la riunione delle procedure trascritte rispettivamente il 06.11.2025 e il 18.11.2025 ha comportato l'inserimento di specifiche d'indirizzo dei singoli immobili pignorati che migliorano l'identificazione degli stessi e un aumento del valore complessivo della procedura di pignoramento indicato alla fine dell'atto.

*****

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All. 06).

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

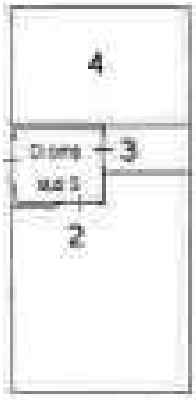
Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, la scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) degli immobili e precisamente: mappa catastale, planimetrie catastali, elaborati planimetrici e visure catastali (v. All. 02).

Dall'analisi degli elaborati planimetrici depositati in Catasto è emerso che il fabbricato fin dal primo impianto nel 2005 ha sempre avuto la stessa configurazione catastale a piano terra mentre negli elaborati successivi del 2010 e 2022, il piano interrato ha subito modifiche relative alla conformazione dell'autorimessa, della piccola cantina e del magazzino del negozio di sementi sub 8 (ex sub 2) nel quale è stato inserito anche l'ascensore montacarichi non presente nel catasto di primo impianto.

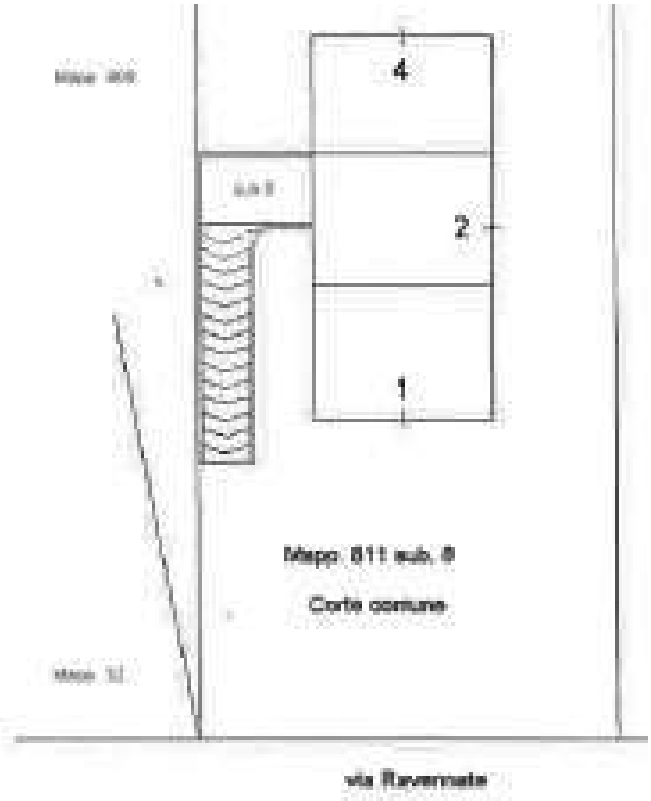
I subalterni 1 e 4 sono rimasti sempre invariati mentre il subalterno 2 (negozio mangimi/sementi) e il subalterno 3 (autorimessa) sono stati soppressi con la creazione del subalterno 8 per il negozio con interrato e subalterno 7 per il posto auto coperto interrato.

Si precisa che le modifiche catastali del 2010 e 2022 non sono state eseguite a seguito di presentazione di titoli edilizi in quanto l'unico titolo esistente risale al 2004-2005 con una modifica a piano terra effettuata con CILA del 2016 (apertura di porta di comunicazione REI fra i 2 negozi); pertanto le variazioni catastali degli immobili che corrispondono allo stato dei luoghi, non sono coerenti con la configurazione dello stato autorizzato se non a seguito di una sanatoria edilizia.

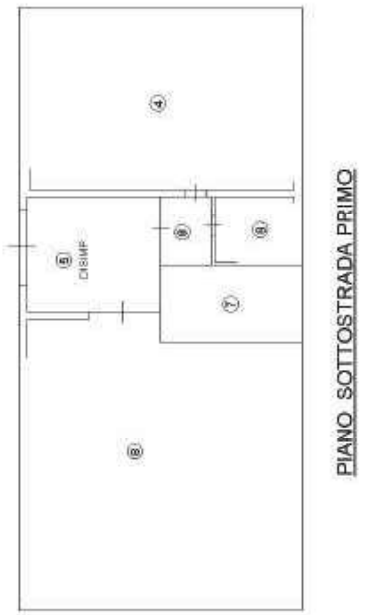
Quindi esiste la conformità catastale ma non quella urbanistica per la quale è necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

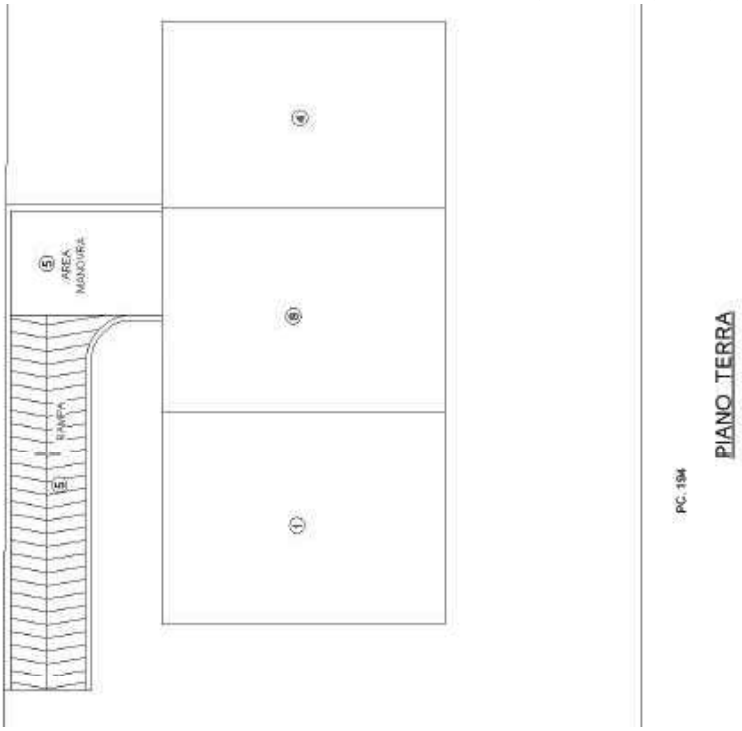


PIANO INTERRATO



ELABORATO PLANIMETRICO 2010





ELABORATO PLANIMETRICO 2022

Si allega la documentazione catastale (mappa, planimetrie, elaborati planimetrici e visure) (v. All. 02).

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

Visto l'atto di provenienza di compravendita degli immobili del 2003 con precedente dichiarazione di successione, 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 OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

Gli immobili risultano arredati e occupati in stato di efficienza ed utilizzo ciascuno con regolare contratto di locazione registrato nel 2019 in epoca precedente agli atti di pignoramento.

I punti salienti dei contratti di locazione che si allegano (v. All.07), sono:

1) XXXXXXX Xxxxxx il 15.09.2019 assume la locazione dei negozi distinti in Catasto al Foglio 44 Part. 811 sub 1 e sub 2 (oggi sub 8).
   Il contratto è stipulato per la durata di anni 9 + 6 al canone annuo di €3.600,00 (€ 300 al mese).
   Nel contratto sono inoltre regolamentati gli oneri accessori delle spese di gestione/ordinaria manutenzione, la cauzione, il recesso anticipato e il diritto di prelazione.
   L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è citato e nemmeno allegato.

2) XXXXXXX XXXXXXXX il 15.09.2019 assume la locazione dell'abitazione con autorimessa distinti in Catasto al Foglio 44 Part. 811 sub 4 e autorimessa (senza specifico subalterno catastale).
   Si precisa che l'unica autorimessa presente nel complesso dal catasto di primo impianto del 2005 è il sub 3 che oggi è stato trasformato in sub 7.
   Il contratto è stipulato per la durata di anni 9 + 6 al canone annuo di €2.400,00 (€ 400

al mese).
E' presente un refuso nel calcolo fra la singola mensilità di €400,00 e le n.12 mensilità che invece di € 2.400,00 all'anno doveva sommare € 4.800,00 all'anno.
Nel contratto sono inoltre regolamentati gli oneri accessori delle spese di gestione/ordinaria manutenzione, la cauzione, il recesso anticipato e il diritto di prelazione.
L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è citato e nemmeno allegato.

Si allega la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate dove, sulla base della ricerca sui nominativi dei proprietari è stato trovato il contratto di locazione n. 6334 – serie T3 – anno 2021, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Ravenna (v. All. 09).

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

08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

Non esistono, inoltre, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso della proprietà, fatto salvo, per il rispetto del regolamento Condominiale e relative tabelle di comproprietà, per l'uso delle parti comuni e per quanto ulteriormente previsto dal Codice Civile in materia di Condominio.

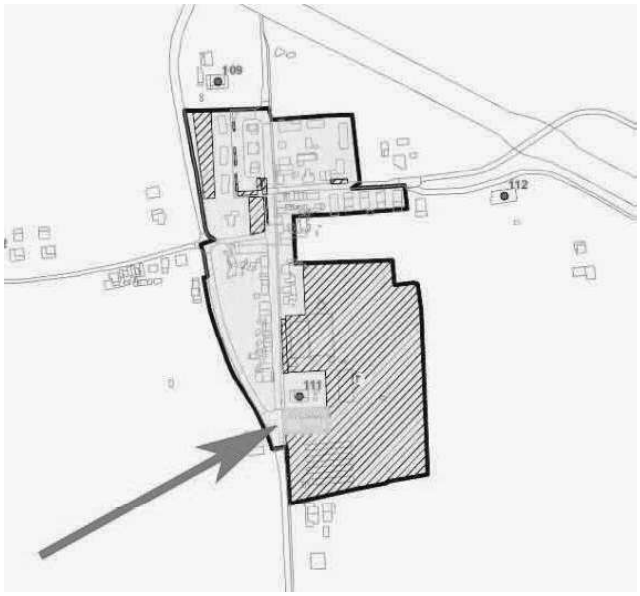
08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d. Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)

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

Nell'ambito del PUG vigente del Comune di Cesena approvato con Delibera di C.C. n.2 del 16.02.2023 e pubblicato sul BURERT il 15.03.2023 e successivamente aggiornato con atto ricognitivo, approvato con Delibera di C.C. n.101 del 27.11.2025, la proprietà in esame ricade in territorio urbanizzato (art. 1.2) e Tessuto residenziale a bassa densità (art. 4.8.3).

Inoltre è soggetta a:

- scenari di pericolosità nelle aree allagabili – M-P2: alluvioni poco frequenti (titolo II – PAI – PGRA) (art. 2.1)
- zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità: depositi alluvionali terrazzati (art.27 PTPR – art.27 PTCP) (art. 2.1)
- zone di tutela della struttura centuriata (art.21, comma 2, lettera c PTPR; art. 21B, comma 2, lettera a PTCP) (art. 2.1)
- aree allagabili del reticolo principale RP dentro territorio urbanizzato – pericolosità H – P3 – adozione variante al PAI Po con Deliberazione del CIP n.13 del 18.12.2025
- aree allagabili del reticolo secondario di pianura RSP dentro territorio urbanizzato – pericolosità M – P2 – adozione variante al PAI Po con Deliberazione del CIP n.13 del 18.12.2025.



Non risultano altri vincoli particolari meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di vincoli/prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica/ambientale e salvo il rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione dei rispettivi strumenti urbanistici del Comune di Cesena.

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

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

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.

Il fabbricato, anche se appartiene ad un complesso edilizio formato da più manufatti a servizio dell'area comune cortilizia, non rientra in un condominio e pertanto non vi sono spese condominiali.

Le spese di manutenzione ordinaria del fabbricato, considerando le condizioni di conservazione generali, possono essere quantificate in € 5.000 all'anno, comprendendo anche le spese di manutenzione e pulizia dell'area esterna e dell'accesso agli interrati.

*****

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.

Considerata la complessità delle previsioni urbanistiche e dei relativi vincoli che interessano le proprietà a più livelli, in riferimento anche all'adozione della variante al PAI-Po del 18.12.2025, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stato richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il documento CDU rilasciato in data 19.02.2026 (P.G.N. 0027019/2026) certifica che, nell'ambito della zonizzazione di PUG, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 16.02.2023 e successivamente aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n.101 del 27.11.2025, la proprietà ricade in "*Territorio urbanizzato*" regolato dall'art.1.2 e in "*Tessuti residenziali a bassa densità*" regolati dall'art. 4.8.3) 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.

Comune di Cesena

Settore Governo del Territorio
Piazza del Popolo, 10
47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

Imposta di bollo assolta in modo virtuale (F23 - F24- modulo assolvimento per marca da bollo) ovvero esente come da richiesta.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Su richiesta presentata dalla Sig.ra ROSSI ENRICA in data 09/02/2026 P.G.N. 20608

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO UFFICIO DI PIANO CERTIFICA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 commi 2,3,4 del D.P.R. 380/2001, le seguenti :

DESTINAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI

nel 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 e successivamente aggiornato con atto ricognitivo, approvato con Delibera di C.C. n.101 del 27/11/2025

Il terreno sito in via Ravennate, distinto al Catasto del Comune di Cesena al :

Foglio – Mappali:
A - 44 - 811

risulta avere la seguente **destinazione urbanistica**:

- Territorio Urbanizzato (art. 1.2) delle norme di PUG
- Tessuti residenziali a bassa densita' (art. 4.8.3) delle norme di PUG

e, inoltre, è soggetto ai seguenti **vincoli** e alle **classificazioni non tematizzate** nello strumento urbanistico comunale:

- Scenari di pericolosita' nelle aree allagabili - M-P2: Alluvioni poco frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG
- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilita': Depositi alluvionali terrazzati (art.27 PTPR - art.27 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG
- 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
- Aree allagabili del Reticolo Principale RP dentro Territorio

Urbanizzato - Pericolosita' H - P3 - Adozione Variante al PAI Po con Deliberazione del CIP n. 13 del 18/12/2025
- Aree allagabili del Reticolo Secondario di Pianura RSP dentro Territorio Urbanizzato - Pericolosita' M - P2 - Adozione Variante al PAI Po con Deliberazione del CIP n. 13 del 18/12/2025

Vincoli derivanti dalla pianificazione:

sono riportati i vincoli desunti dalle tavole T1, Ap, V1, V2, V3, V4,V5, RIR, elaborati costitutivi del PUG.

Infrastrutture a rete.

Sono riportate le fasce di rispetto stradale e cimiteriale desunte alla tavola V 6.4. Per le infrastrutture elettriche, desunte dalla tavola V6.2, sono riportati gli impianti radio tv e di telefonia mobile, le stazioni e le reti elettriche e relative DPA. Per le reti di distribuzione idrica e del gas, desunte dalla tavola V6.3, sono riportate le infrastrutture principali dell'acquedotto della Romagna e della SNAM. Fatte salve le imprecisioni delle tavole derivanti dalle localizzazioni di dette infrastrutture comunicate dalle società proprietarie, occorre fare riferimento alle stesse società in merito alle fasce di rispetto ed alle servitù. Oltre alle reti locali, non sono riportate le reti di depurazione delle acque della tavola V 6.1. Il CDU non può essere esaustivo di tutte le reti esistenti sul territorio data la loro notevole ramificazione rilevabile solo localmente in fase di progettazione degli interventi sul territorio. Nelle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati del previgente strumento urbanistico (PRG 2000) resta valido quanto stabilito dalla convenzione urbanistica stipulata fino alla scadenza della stessa, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017.

Variante al PAI-Po.

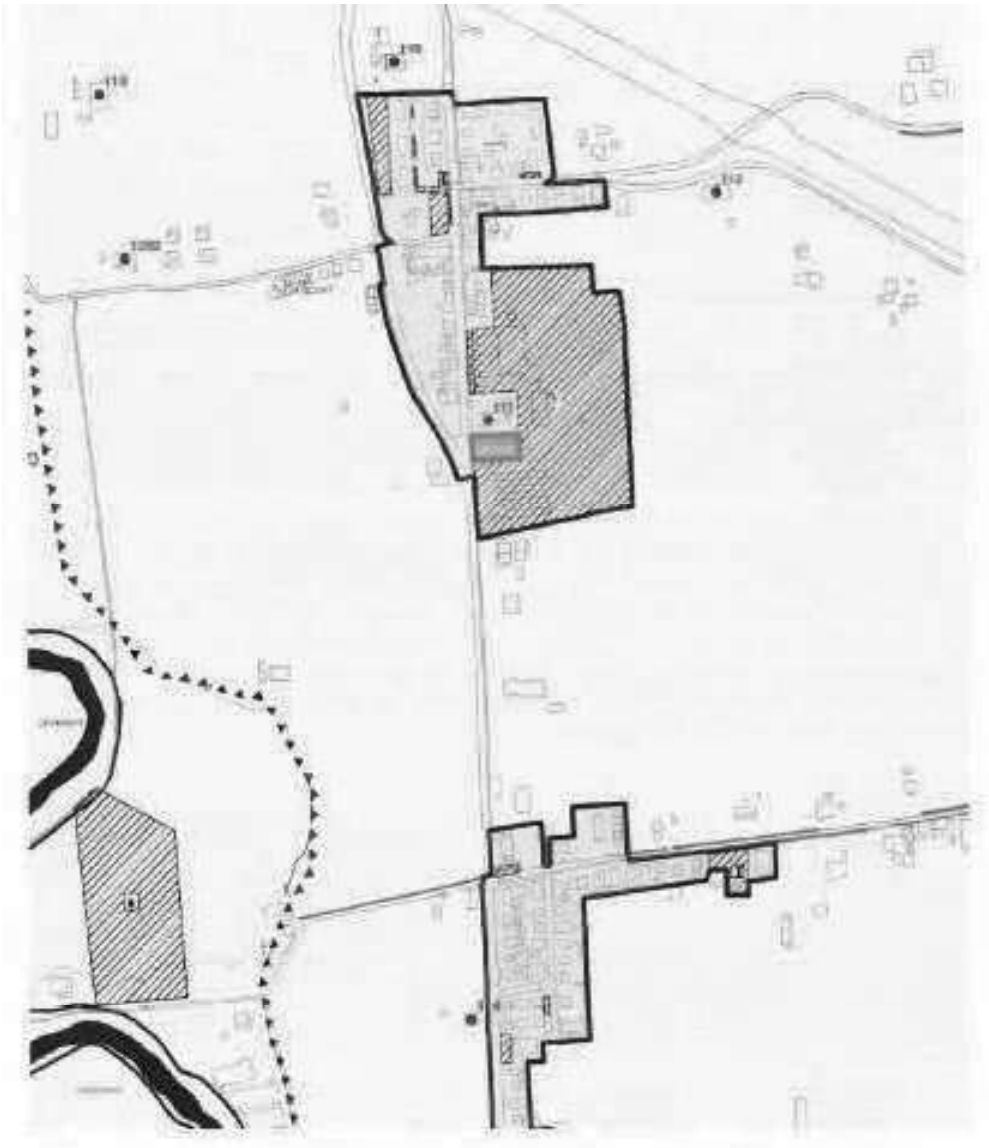
Con Deliberazione del CIP n. 13 del 18/12/2025, è stato adottato un «Progetto di Variante al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI Po): estensione ai bacini idrografici del Reno, dei Romagnoli, del Conca Marecchia e al bacino del Fissero, Tartaro, Canalbianco (D. Lgs.152/2006 e ss.mm.ii., art.64, c.1 lett. b, numeri da 2 a 7)». Fino all'approvazione definitiva della Variante, ai territori interessati si applicano, come misure temporanee di salvaguardia, le disposizioni delle Norme di Attuazione (NA) del PAI Po vigente.

Istruttore:
Geom. Pirini Leonardo

La Responsabile Servizio
Urbanistica-Ufficio di Piano
Arch. Raffaella Mazzotti
(Firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005)

Cesena lì, 19/02/2026

Ai sensi dell'art. 15 della L. 183/2011 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.



Perimetrazione dell'area richiesta, "non in scala", nella tavola T1 - Trasformabilità

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

Si resta comunque a disposizione del professionista delegato alla vendita.

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

13.01) TITOLI AUTORIZZATIVI

Presso il Comune di Cesena si è proceduto a richiedere i precedenti autorizzativi depositati in archivio e la documentazione emersa è la seguente:

- 2004 - 2005
  Permesso a Costruire N°35 del 12.07.2004 per "*costruzione di fabbricato commerciale-residenziale previa demolizione di deposito agricolo*" a nome Immobiliare XXXXXXX s.n.c. di XXXXXXX Xxxxx & C.
  Autorizzazione Unica N°49 del 12.07.2004
  Denuncia Inizio Attività di variante in corso d'opera N°201 del 30.06.2005 (PGN 22707/05)
  Inizio Lavori 15.07.2004 - Fine Lavori 14.09.2005

- 2006
  Verbale di sopralluogo per verifica degli impianti elettrici (L.46/90), impianti termici (L.10/91) e accertamento dei requisiti igienico-sanitari del 5.06.2006 (Ing. Mario Spada)
  Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità PGN 7321/2006/120-2006/mm del 14.04.2006
  Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità PGN 31859/2005/360-2005/mm del 03.08.2006

- 2015
  Comunicazione Inizio Lavori CILA N° 162 del 12.08.2015 per "*apertura di porta REI di comunicazione fra 2 negozi*" a nome Immobiliare XXXXXXX s.a.s. di XXXXXXX XXXXXXXX & C. (affittuario XXXXXXX Xxxxxx)
  Fine Lavori 06.11.2015

  Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati (v. All. 08 - 09) risulta quanto segue:

- L'ultimo titolo che legittima la costruzione è per il piano terra la CILA N° 162/2015 e per il piano terra, interrato e area esterna la DIA di variante in corso d'opera N° 201/2005.
- Le autorizzazioni necessarie per la legittimità sono la pratica sismica N°279/2004, il nulla osta alla fognatura nera PGN 8069 del 30.04.2004, il progetto degli impianti termico/elettrico del 2005 e il parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Forlì-Cesena del 28.07.2015.
- Le agibilità sono legittimate anche dal sopralluogo di verifica degli impianti e dei requisiti igienici con parere favorevole del 5.06.2006 (Ing. Mario Spada).

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

Trattandosi di fabbricato in ambito di città da riqualificare con prevalenza di funzioni abitative, per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche del PUG che disciplinano i tessuti residenziali a bassa densità.
Gli interventi edilizi sono generalmente orientati alla riqualificazione e al consolidamento dell'abitato esistente, nel rispetto dei parametri di densità, altezze e distanze previste dal piano che non

attribuiscono una vera potenzialità edificatoria bensì una potenzialità progettuale da verificare in funzione di regole urbanistiche di zona e vincoli (rischio idro-geologico, tutela della centuriazione, aree allagabili) che richiedono verifiche specifiche prima di qualsiasi intervento.
Fra le destinazioni d'uso ammesse, è prevista la funzione abitativa, quella turistico-ricettiva, quella produttiva, quella direzionale, quella commerciale e quella rurale.
Nell'ambito urbano consolidato, la pianificazione urbanistica comunale persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano e la qualificazione funzionale/edilizia degli edifici esistenti.

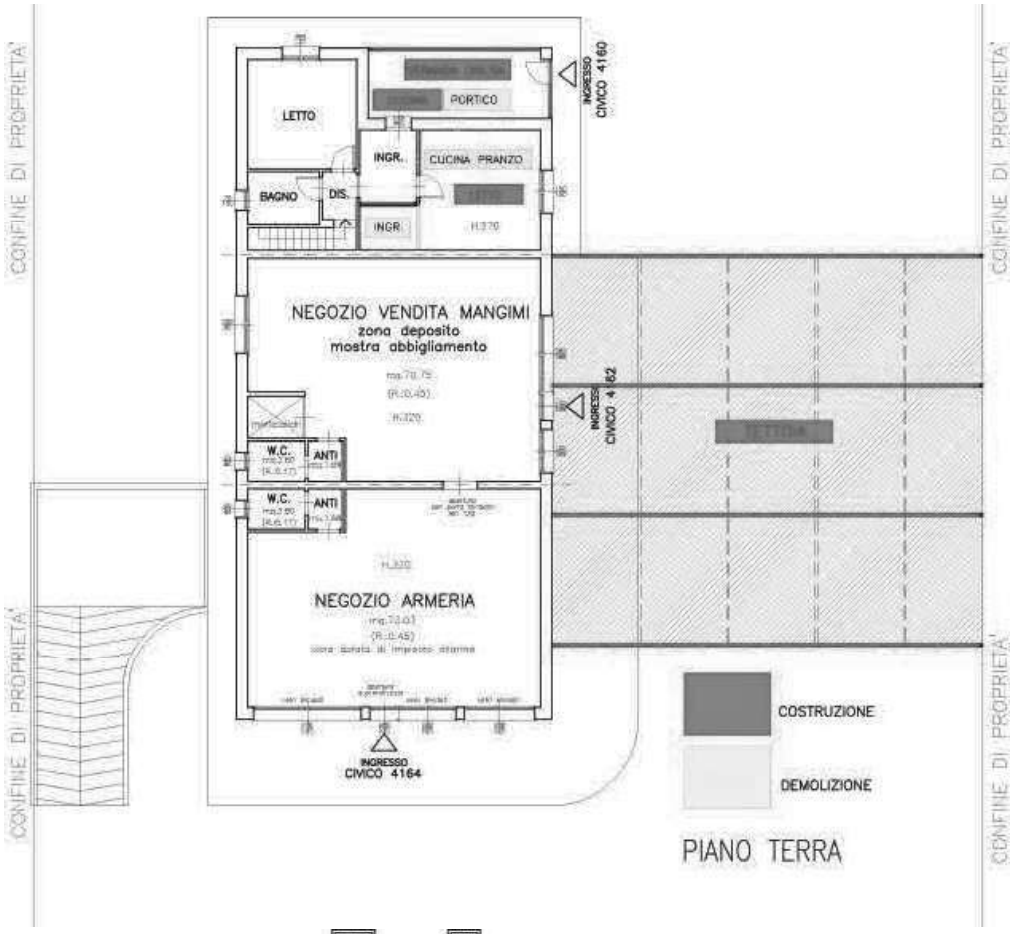
Considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo a causa delle modifiche degli strumenti di programmazione urbanistica, per una completa trattazione degli interventi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

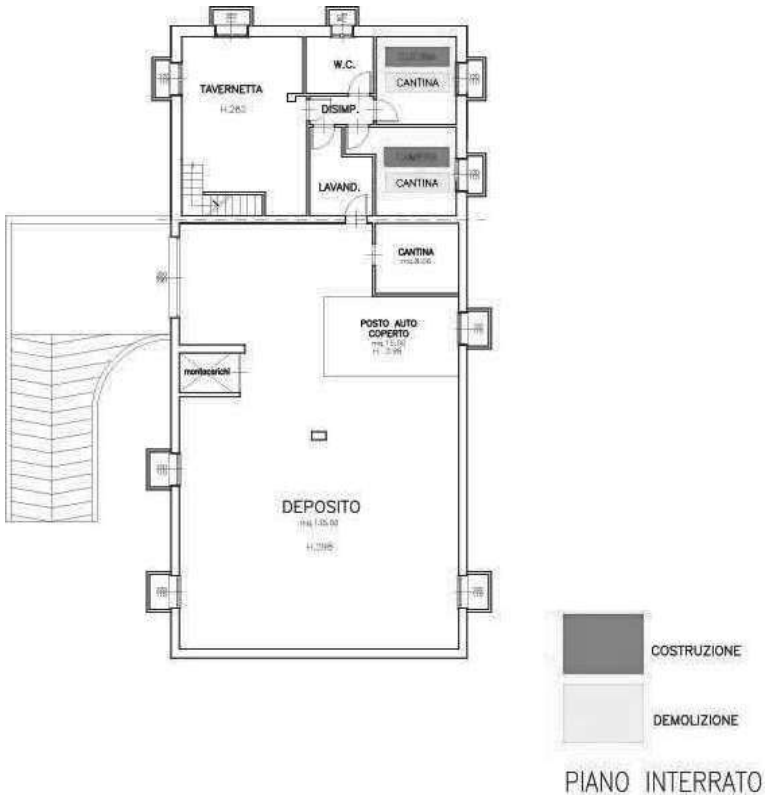
13.04) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse le seguenti difformità:

- Costruzione di tettoia di collegamento dalla struttura al confine per l'esposizione della merce all'esterno del negozio; *opera da demolire e ripristinare nell'uso conforme.*
- Utilizzo non conforme dei vani del piano interrato dell'abitazione in vani abitabili senza requisiti igienici (cantina in camera e cantina in cucina) che essendo collegati al piano terra, vengono a costituire un consistente ampliamento di aree abitate senza requisiti; *opera da demolire e ripristinare nell'uso conforme*.
- Trasformazione del portico esterno in veranda chiusa con infisso non completamente apribile e conseguente costruzione di cucina abitabile; *opera da demolire e ripristinare nell'uso conforme*.
- Modifiche interne nell'abitazione a piano terra con demolizione/costruzione di tramezzo in prossimità del vano cucina utilizzato come camera; *opera da demolire e ripristinare nell'uso conforme*.
- Modifiche interne nel piano interrato del negozio sementi/mangimi come delimitazione del vano interrato, individuazione del posto auto e costruzione di vano montacarichi interno; *opera da regolarizzare con sanatoria.*
- Creazione di 3 cucine invece di 1 in assenza del progetto degli impianti; *opera da demolire e ripristinare nell'uso conforme.*
- Sistemazione del verde esterno non conforme al progetto autorizzato; *opera da demolire e ripristinare nell'uso conforme*.

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.
Si allega uno schema grafico con la comparazione delle opere abusive (colore giallo=demolizione e colore rosso=costruzione).


CONFINE DI PROPRIETA'
CONFINE DI PROPRIETA'
CONFINE DI PROPRIETA'
LETTO
PORTICO
INGR.
CUCINA PRANZO
BAGNO
DIS.
INGR.
NEGOZIO VENDITA MANGIMI
zona deposito
mostra abbigliamento
W.C.
ANTI
W.C.
ANTI
NEGOZIO ARMERIA
INGRESSO CIVICO 4160
INGRESSO CIVICO 4162
INGRESSO CIVICO 4164
COSTRUZIONE
DEMOLIZIONE
PIANO TERRA


TAVERNETTA
W.C.
DISIMP.
CANTINA
LAVAND.
CANTINA
CANTINA
POSTO AUTO COPERTO
montacarichi
DEPOSITO
COSTRUZIONE
DEMOLIZIONE
PIANO INTERRATO

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Le difformità edilizie riscontrate sopradescritte che è stato possibile individuare in seguito all'accesso agli atti dell'Archivio Comunale di Cesena sono in buona parte da demolire con ripristino dei luoghi e solo in piccola parte da regolarizzare con sanatoria edilizia.

LOTTO A
Nel negozio Armeria (sub 1) non sono presenti difformità urbanistiche interne e pertanto viene detratta la sola porzione pro-quota della demolizione e ripristino dello stato conforme della sistemazione verde esterna; tale importo complessivo quantificato in € 20.000 in riferimento alla proprietà del lotto A viene ad incidere con una detrazione di € 4.729,48.

LOTTO B
Nel negozio sementi/mangimi (sub 8) è presente la difformità della tettoia esterna da demolire e del piano interrato come delimitazione del vano con il posto auto, compreso il montacarichi.
Il costo per la demolizione della tettoia e per la pratica edilizia in sanatoria dell'interrato è complessivamente pari ad € 7.500,00.
A parte viene quantificata la porzione pro-quota della demolizione e ripristino dello stato conforme della sistemazione verde esterna, la quale riferita ad un importo complessivo di € 20.000, nella proprietà del lotto B viene ad incidere con una detrazione di € 8.052,69.

LOTTO C
Nell'abitazione (sub 4) sono presenti difformità da demolire con ripristino dello stato dei luoghi (portico/cucina, tramezzo camera, uso camera/cucina nell'interrato) e il costo complessivo comprensivo di rimozione degli usi difformi (eliminazione di allacci ed arredi) è pari ad € 7.500,00.
Sempre a parte viene quantificata la porzione pro-quota della demolizione e ripristino dello stato conforme della sistemazione verde esterna, la quale riferita ad un importo complessivo di € 20.000, nella proprietà del lotto C viene ad incidere con una detrazione di € 7.217,83.

Si precisa che le ipotesi di ripristino dei luoghi e di sanatoria amministrativa indicate dal CTU Stimatore, sono state descritte e quantificate come costi 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 e/o importi dei contributi di urbanizzazione o costruzione 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 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.

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto della società esecutata sui beni pignorati è 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, OVE IL 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 NELLE CATEGORIE ELENCATE DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO *IN PARTE QUA* DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: a) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 MQ; b) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; c) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; d) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; e) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN COMFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M.

26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DEL CTU STIMATORE CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Gli immobili non risultano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e quindi si è provveduto a redigerli; in particolare:

LOTTO A (sub 1)

Attestato rilasciato il 05.06.2026 - N° 06556-053225-2026 - valido fino al 06.06.2036; l'immobile risulta in classe energetica **"E"** (EP gl, nren 340,91 KWh/mq anno).

LOTTO B (sub 8)

Attestato rilasciato il 05.06.2026 - N° 06556-053229-2026 - valido fino al 06.06.2036; l'immobile risulta in classe energetica **"E"** (EP gl, nren 286,95 KWh/mq anno).

LOTTO C (sub 4)

Attestato rilasciato il 05.06.2026 - N° 06556-054439-2026 - valido fino al 06.06.2036; l'immobile risulta in classe energetica **"F"** (EP gl, nren 205,16 KWh/mq anno).

Gli A.P.E. verranno depositati dal CTU Stimatore in duplice originale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All. 10).

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).

Le ultime variazioni catastali degli immobili risalgono al 27.10.2022 (FO0069301 – Geom. Denis Sabattini) e le planimetrie catastali del fabbricato sono conformi allo stato dei luoghi ma non sono conformi allo stato legittimo autorizzato, per cui sulla base dei dati reperiti, successivamente alle demolizioni, servirà una pratica edilizia in sanatoria come indicato al *Punto 13-14* ed eventualmente un aggiornamento catastale finale.

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

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).

Trattandosi di proprietà in complesso commerciale all'interno della città urbanizzata non sono presenti terreni e non sono state rilevate variazioni colturali da aggiornare.

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).

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 su 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 ravennate nella frazione di Ronta di Cesena
- Contesto urbanistico, viabilità e collegamenti stradali in tutte le direzioni
- Posizione strategica e visibilità commerciale
- Compendio articolato e area esterna funzionale alle attività commerciali
- Ampio parcheggio privato e accesso carrabile per mezzi pesanti
- Area in contesto urbanizzato servito da infrastrutture e sottoservizi
- Struttura architettonica semplice e funzionale
- Epoca di costruzione recente 2004-2005 senza interventi di ristrutturazione successivi.
- Buone dotazioni aggiuntive agli spazi dell'abitazione (tavernetta, lavanderia, portico e cantine) e dei negozi (magazzino interrato con montacarichi interno)
- Area pianeggiante a piano terra con spazi accessibili a persone con ridotte capacità motorie
- Presenza di area verde esclusiva per l'abitazione sul retro
- Potenzialità progettuale e flessibilità architettonica per differenti sistemazioni future
- Raggiungimento dei rapporti d'illuminazione ed areazione su tutti i vani
- Finiture architettoniche discrete di media qualità e resistenza al trascorrere del tempo e all'azione degli agenti atmosferici
- Configurazione impiantistica semplice e funzionale
- Problematiche di COMFORT abitativo legate a umidità, condensa e muffa per la presenza di ponti termici nell'abitazione
- Infiltrazioni nel piano interrato da vizio costruttivo in parte da mitigare

- Stato di conservazione coerente all'epoca di costruzione (20 anni)
- Abitabilità con sopralluogo di verifica degli impianti e dei requisiti igienico sanitari degli ambienti
- Non rispondenza alle recenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici (abitazioni in classe "F" e negozi in classe "E").
- Raffrescamento assente
- Presenza di difformità edilizie da demolire: tettoia esterna, chiusura portico, trasformazione dei vani cucina e camere abusivi, rimozione di tramezzo fra camera e cucina.
- Presenza di difformità edilizie da sanare: sistemazione interrato riferita a sub 8, montacarichi e posto auto coperto.
- Presenza di area verde esterna non conforme al progetto autorizzato da ripristinare come verde e aree permeabili.

In termini generali, il mercato immobiliare locale evidenzia negli ultimi anni una sostanziale stabilizzazione dei valori, accompagnata da una moderata ripresa delle compravendite, con dinamiche differenziate in funzione della tipologia immobiliare, dello stato manutentivo e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

Nel caso in esame, la favorevole collocazione lungo un asse viario di elevata percorrenza, la buona accessibilità, la disponibilità di aree pertinenziali e la funzionalità distributiva del compendio costituiscono elementi di apprezzamento commerciale. Tali aspetti risultano tuttavia parzialmente compensati dalla presenza di problematiche manutentive e costruttive, dalle difformità edilizie da regolarizzare o ripristinare e dalle prestazioni energetiche non conformi agli standard più recenti.

Pertanto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche sopra descritte, il valore di mercato sarà determinato considerando un ordinario livello di commerciabilità del bene e una vendibilità complessivamente sufficiente.

20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

COMPARABILE N°1 VIA RAVENNATE N.4056 - CESENA

ATTO DI COMPRAVENDITA del 02.10.2020 (Notaio Dott. Vincenzo Minichini - Repertorio n.8670 - Raccolta n.7403) di immobile a Ronta di Cesena in via Ravennate n. 4056 con relativa corte di pertinenza e precisamente:

- Porzione di fabbricato situato a piano terra con sottotetto a servizi, garage interrato e area esterna esclusiva;
  distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 44 Part. 769 Sub 10 (categoria A/3), Sub 11 (categoria C/6) e distinto in Catasto terreni al Foglio 44 Part. 769 sub 12.



Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 277.000,00.
Si precisa che l'immobile è legittimato da Concessione Edilizia del 2000, DIA e variante in corso d'opera del 2001, abitabilità (silenzio assenso) del 2001 e CILA del 2018.
Le conformità degli impianti non sono presenti.
L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "E" con EPgl,nren pari a 192,41 KWh/mq anno.
In seguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile si trovava in stato conservativo "discreto/buono".
Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile vengono parametrate con i coefficienti commerciali definiti per la proprietà pignorata e la superficie commerciale complessiva del compendio immobiliare risulta pari a mq 127,5.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

€ 277.000,00/127,5 = € 2.172,55 al mq

Fra le caratteristiche peculiari dell'immobile comparabile in riferimento a quello oggetto di stima, si segnala:

- stessa posizione geografica con identico contesto ambientale (nessun parametro di ragguaglio)
- similare classe energetica - classe "E" rispetto classe "F" (nessun parametro di ragguaglio)
- similare epoca di costruzione e stato di conservazione (nessun parametro di ragguaglio)
- tipologia in contesto più residenziale (parametro di ragguaglio pari a - 10,0%)
- stessa tipologia edilizia e similari dotazioni (nessun parametro di ragguaglio)

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto (Atto di compravendita del 02.10.2020 - Notaio Dott. Vincenzo Minichini - Repertorio n.8670 - Raccolta n.7403) è pari ad € 2.172,55 -10% = <u>€ 1.955,29 al mq</u>

COMPARABILE N°2
VIA RAVENNATE N.3558 - CESENA

ATTO DI COMPRAVENDITA del 23.09.2019 (Notaio Dott. Roberto Scotto - Repertorio n.21983 - Raccolta n.12343) di immobile a Ronta di Cesena in via Ravennate n. 3558 con relativa corte di pertinenza e precisamente:

- Appartamento su 2 livelli con autorimessa interrata in condominio con aree comuni;

  distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 62 Part. 234 Sub 10 (categoria A/3) e Sub 12 (categoria C/6).



Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 200.000,00.
Si precisa che l'immobile è legittimato da Permesso di Costruire del 2009, SCIA di variante del 2011, agibilità del 2012 e SCIA in sanatoria del 2019.
Le conformità degli impianti non sono presenti.
L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "B" con EPgl,nren pari a 88,01 KWh/mq anno.
In seguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile si trovava in stato conservativo "buono".
Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile vengono parametrate con i coefficienti commerciali definiti per la proprietà pignorata e la superficie commerciale complessiva del compendio immobiliare risulta pari a mq 100,0.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

€ 200.000,00/100,0= € 2.000,00 al mq

Fra le caratteristiche peculiari dell'immobile comparabile in riferimento a quello oggetto di stima, si segnala:

- stessa posizione geografica con identico contesto ambientale (nessun parametro di ragguaglio)
- similare epoca di costruzione e stato di conservazione (nessun parametro di ragguaglio)
- classe energetica migliore - classe "B" rispetto classe "F" (parametro di ragguaglio pari a - 5,0%)
- tipologia in contesto più residenziale (parametro di ragguaglio pari a - 5,0%)
- tipologia condominiale peggiore (parametro di ragguaglio pari a + 10,0%)
- stessa tipologia edilizia e similari dotazioni (nessun parametro di ragguaglio)

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto (Atto di compravendita del 23.09.2019 - Notaio Dott. Roberto Scotto - Repertorio n.21983 - Raccolta n.12343) è pari ad € 2.000,00 - 5% - 5% + 10% = <u>€ 2.000,00 al mq</u>

PARAMETRI OMI – AGENZIA DELLE ENTRATE

ABITAZIONI CIVILI

I valori OMI di riferimento per la zona periferica (ex mercato ortofrutticolo, martorano, pievesestina, dismano, torre del moro, diegaro) del Comune di Cesena (FC), relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del secondo semestre 2025, per abitazioni civili in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 1.450,00 ad un massimo di € 1.800,00.

Pertanto sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01,* viene individuato il valore intermedio e pari ad € 1.625,00 al mq con applicazione del coefficiente di vetustà del Borsino Immobiliare pari ad € 1.340,63

NEGOZI

I valori OMI di riferimento per la zona periferica (ex mercato ortofrutticolo, martorano, pievesestina, dismano, torre del moro, diegaro) del Comune di Cesena (FC), relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del secondo semestre 2025, per negozi in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 1.500,00 ad un massimo di € 1.900,00.

Pertanto sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01,* viene individuato il valore vicino alla soglia superiore per il lotto A (sub 1 - negozio armeria) pari ad € 1.800,00 al mq e un valore vicino alla soglia inferiore per il lotto B (sub 8 - negozio sementi/mangimi) pari ad € 1.600,00 al mq.

CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (Atti di compravendita comparabili n.1, n.2 e i valori OMI con riferimento agli standard internazionali/europei -IVS/EVS), i valori unitari di riferimento per le proprietà oggetto di stima, sono:

LOTTO A	€ 1.800,00 al mq
LOTTO B	€ 1.600,00 al mq
LOTTO C (€ 1.955,28 + € 2.000,00 + € 1.340,63) = 5.295,91/3 =	€ 1.765,30 al mq

20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Le superfici delle singole aree del fabbricato saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili residenziali e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS) dove il computo della superficie esterna lorda commerciale utilizza il criterio del Sistema italiano di Misurazione ricavato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, desumibili anche dalle planimetrie allegate,

saranno ragguagliate nel calcolo che segue, in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio.

In particolare, si precisa che:

- ✓ il coefficiente di ponderazione per gli ambienti a servizio dell'abitazione (portico e ambienti interrati) per le caratteristiche dei vani e per il livello di finiture, nel caso in esame vengono considerati a 70% (invece di 50%);
- ✓ il coefficiente di ponderazione del magazzino interrato a servizio del negozio di sementi/mangimi viene considerato 50% per le problematiche di umidità ed infiltrazioni descritte che declassano un potenziale magazzino per le merci dotato di ascensore montacarichi in una cantina e/o autorimessa di uso occasionale;

Le superfici interessate sono:

descrizione		superfici	coeff. ragg.	sup.commerciali	
LOTTO A - NEGOZIO ARMERIA		mq		mq	mq
NEGOZIO		90,3	100%	90,30	
totale				90,30	**90,30**
descrizione		superfici	coeff. ragg.	sup.commerciali	
LOTTO B - NEGOZIO SEMENTI		mq		mq	mq
NEGOZIO SEMENTI		88,1	100%	88,10	
DEPOSITO INTERRATO MONTACARICHI (umidità)		121,4	50%	60,70	
CANTINA		9,9	50%	4,95	
totale				153,75	**153,75**
descrizione		superfici	coeff. ragg.	sup.commerciali	
LOTTO C - ABITAZIONE		mq		mq	mq
ABITAZIONE PIANO TERRA		63,5	100%	63,50	
PORTICO		15,7	70%	10,99	
ABITAZIONE INTERRATA		79,1	70%	55,37	
POSTO AUTO INTERRATO		15,9	50%	7,95	
totale				137,81	**137,81**

20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE DELL'INTERA E PIENA PROPRIETA'

- ➢ DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DETERMINATO AL *PUNTO 20.02*

Il compendio immobiliare risulta in capo alla società esecutata per la quota piena ed intera.
Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per l'intero compendio immobiliare è:

LOTTO A (sub 1 - negozio armeria)

€1.800,00 x mq 90,30 = €162.540,00

LOTTO B (sub 8 – negozio sementi/mangimi)

€1.600,00 x mq 153,75 = €246.000,00

LOTTO C (sub 4 – abitazione)

€1.765,30 x mq 137,81 = €243.276,22

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

In riferimento allo stato d'uso e di manutenzione degli immobili è stato individuato un coefficiente di vetustà del Borsino Immobiliare di 0,825 pari a 20 anni e precisamente:

LOTTO A (sub 1 - negozio armeria)

€162.540,00 X 0,825 = € 134.095,50

LOTTO B (sub 8 – negozio sementi/mangimi)

€246.000,00 X 0,825 = € 202.950,00

LOTTO C (sub 4 – abitazione) (deduzione già considerata)

€243.276,22

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLE OPERE DI MITIGAZIONE DELLE INFILTRAZIONI DELL'INTERRATO

In riferimento al costo delle opere da sostenere per mitigare i danni delle infiltrazioni presenti al piano interrato, gli interventi descritti ai precedenti paragrafi sono stati quantificati ed in particolare:

LOTTO A (sub 1 - negozio armeria) nessuna detrazione

€ 134.095,50

LOTTO B (sub 8 – negozio sementi/mangimi)

€ 202.950,00 - €53.710,80 = € 149.239,20

LOTTO C (sub 4 – abitazione)

€ 243.276,22 - € 22.557,60 = € 220.718,62

- DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI, RIPRISTINO DEI LUOGHI ED EVENTUALE SANATORIA EDILIZIA

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alla demolizione delle opere difformi non sanabili, al ripristino dell'uso dei luoghi e all'eventuale sanatoria edilizia, precisamente:

LOTTO A (sub 1 - negozio armeria) nessuna detrazione
€ 134.095,50

LOTTO B (sub 8 – negozio sementi/mangimi)
€ 149.239,20 - € 7.500,00 = € 141.739,20

LOTTO C (sub 4 – abitazione)
€ 220.718,62 - € 7.500,00 = € 213.218,62

- DEDUZIONE PER RIPRISTINO DELLE AREE VERDI PERMEABILI ESTERNE

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi al ripristino delle aree verdi permeabili come da progetto autorizzato e la cifra complessiva viene ripartita fra le 3 unità nel seguente modo:

LOTTO A (sub 1 - negozio armeria)
€ 134.095,50 - € 4.729,48 = € 129.366,02

LOTTO B (sub 8 – negozio sementi/mangimi)
€ 141.739,20 - € 8.052,69 = € 133.686,51

LOTTO C (sub 4 – abitazione)
€ 213.218,62 - € 7.217,83 = € 206.000,79

- DEDUZIONE PER PROBLEMATICHE DI UMIDITA', CONDENSA E MUFFA DA PONTI TERMICI

In riferimento alla problematica di umidità, condensa e muffa causata dai ponti termici strutturali già descritta nei precedenti paragrafi, la deduzione viene applicata all'immobile interessato dal problema; in particolare:

LOTTO A (sub 1 - negozio armeria) nessuna detrazione € 129.366,02

LOTTO B (sub 8 – negozio sementi/mangimi) nessuna detrazione € 133.686,51

LOTTO C (sub 4 – abitazione) € 206.000,79 - € 24.327,62 = € 181.673,17

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO AL DIFETTO COSTRUTTIVO DELLE INFILTRAZIONI NELL'INTERRATO CHE NON VIENE RISOLTO

In riferimento al difetto delle infiltrazioni dell'interrato che viene solo mitigato e non completamente risolto, determinando un deprezzamento delle strutture, la cifra in detrazione riconosciuta è:

LOTTO A (sub 1 - negozio armeria) nessuna detrazione € 129.366,02

LOTTO B (sub 8 – negozio sem/mang) € 133.686,51 - € 24.600,00 = € 109.086,51

LOTTO C (sub 4 – abitazione) € 181.673,17 - € 24.327,62 = € 157.345,55

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.

- DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento a vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

VALORE IMMOBILE TOTALE CON DETRAZIONI INDIVIDUATE DAL CTU STIMATORE

LOTTO A (sub 1 - negozio armeria) € 129.366,02

LOTTO B (sub 8 – negozio sem/mang) € 109.086,51

LOTTO C (sub 4 – abitazione) € 157.345,55

- 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 SOPRALLUOGO

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 sopralluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

Il valore in deduzione pari al 10% dei rispettivi valori finali è:

LOTTO A (sub 1 - negozio armeria) € 129.366,02 - € 12.936,60 = € 116.429,42

LOTTO B (sub 8 – negozio sem/mang) € 109.086,51 – 10.908,65 = € 98.177,86

LOTTO C (sub 4 – abitazione) € 157.345,55 - € 15.734,55 = € 141.610,99

20.05 VALORE DI STIMA FINALE

LOTTO A (sub 1 - negozio armeria) **€ 116.429,42**

per arrotondamento **€ 116.400,00**

LOTTO B (sub 8 – negozio sementi/mangimi) **€ 98.177,86**

per arrotondamento **€ 98.200,00**

LOTTO C (sub 4 – abitazione) **€ 141.610,99**

per arrotondamento **€ 141.600,00**

TOTALE LOTTO A + B + C € 356.200,00

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

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

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

Piena proprietà di porzione di edificio produttivo composto da due negozi e un'abitazione distribuiti a piano terra e interrato con un posto auto coperto interrato e la corte esterna comune.
La costruzione deriva dalla demolizione di un precedente capanno agricolo e risale al 2004-2005.
La struttura è legittimata da regolare titolo abilitativo (Permesso a Costruire N°49/2004 e CILA N°162/2015) e nel 2006 a seguito di sopralluogo di verifica degli impianti e dei requisiti igienici-sanitari da parte del Comune, sono state ottenute le agibilità.
Fra i documenti sono presenti l'autorizzazione allo scarico della fognatura nera per 3 unità immobiliari (PGN 8069/2004), l'autorizzazione alla fognatura bianca N°10151/2005, la conformità alla pratica sismica N°279/2004, il progetto degli impianti termici ed elettrici, le dichiarazioni di conformità degli impianti del 2005.
Le strutture e le finiture architettoniche si trovano in stato conservativo coerente con l'epoca di costruzione (2005).

Le problematiche di manutenzione rilevate sono:
- infiltrazioni a piano interrato per errata impermeabilizzazione in fase di costruzione
- umidità condensa e muffa nell'abitazione per la presenza di ponti termici nella struttura

Le difformità edilizie rilevate sono:
- tettoia esterna costruita davanti al negozio sementi-mangimi totalmente abusiva
- uso difforme abitabile dei vani della tavernetta privi di requisiti igienico-sanitari
- trasformazione del portico in cucina verandata chiusa a piano terra totalmente abusiva
- modifiche interne fra camera e cucina a piano terra dell'abitazione

- modifiche interne nel piano interrato del negozio sementi-mangimi (delimitazione, posto auto e montacarichi)
- creazione di 3 cucine in assenza del progetto degli impianti
- sistemazione del verde esterno e superfici permeabili in maniera difforme dal progetto autorizzato

Le planimetrie catastali sono aggiornate allo stato dei luoghi ma non sono coerenti con lo stato legittimo; l'ultimo aggiornamento catastale è stato presentato nel 2022 (Pratica FO0069301 del 27.10.2022).
L'immobile è distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 44 Part. 811 sub 1 (cat. C/1) sub 4 (cat. A/2) sub 7 (cat. C/6) sub 8 (cat. C/1) sub 5 (ente comune) sub 6 (cortile comune) e Catasto Terreni Foglio 44 Part. 811 (ente urbano di mq 1.260).
Alla data del sopralluogo (20.02.2026) la proprietà pignorata si presentava ben identificata e identificabile con area esterna recintata e facilmente accessibile.
Gli immobili sono occupati con contratti di locazione registrati nel 2019 da XXXXXXX Xxxxxx (negozio armeria e negozio sementi-mangimi) e XXXXXXX Xxxxxx (abitazione).
La superficie lorda commerciale complessiva con l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio è mq 90,30 (negozio armeria LOTTO A), mq 153,75 (negozio sementi-mangimi LOTTO B) e mq 137,81 (abitazione LOTTO C).

VALORE LOCATIVO

Il compendio immobiliare formato dai 2 negozi e dall'abitazione è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente.
Sulla base dei criteri adottati (*Punto 20.01*) e delle fonti d'informazione (*Punto 20.02*) si può quantificare un valore locativo mensile per locazione annuale così suddiviso:

LOTTO A negozio armeria
mq 90,30 X € 9 (soglia vicino a superiore valore OMI) = € 812,70
detrazione vetustà Borsino Immobiliare 20 anni (0,825) € 670,48

per arrotondamento
€ 670 al mese
€ 8.040,00 all'anno

LOTTO B negozio sementi/mangimi
mq 153,75 X € 7,5 (soglia inferiore valore OMI) = € 1.153,13
detrazione vetustà Borsino Immobiliare 20 anni (0,825) € 951,33
detrazione infiltrazioni interrato (10%) € 856,20

per arrotondamento
€ 850 al mese
€ 10.200,00 all'anno

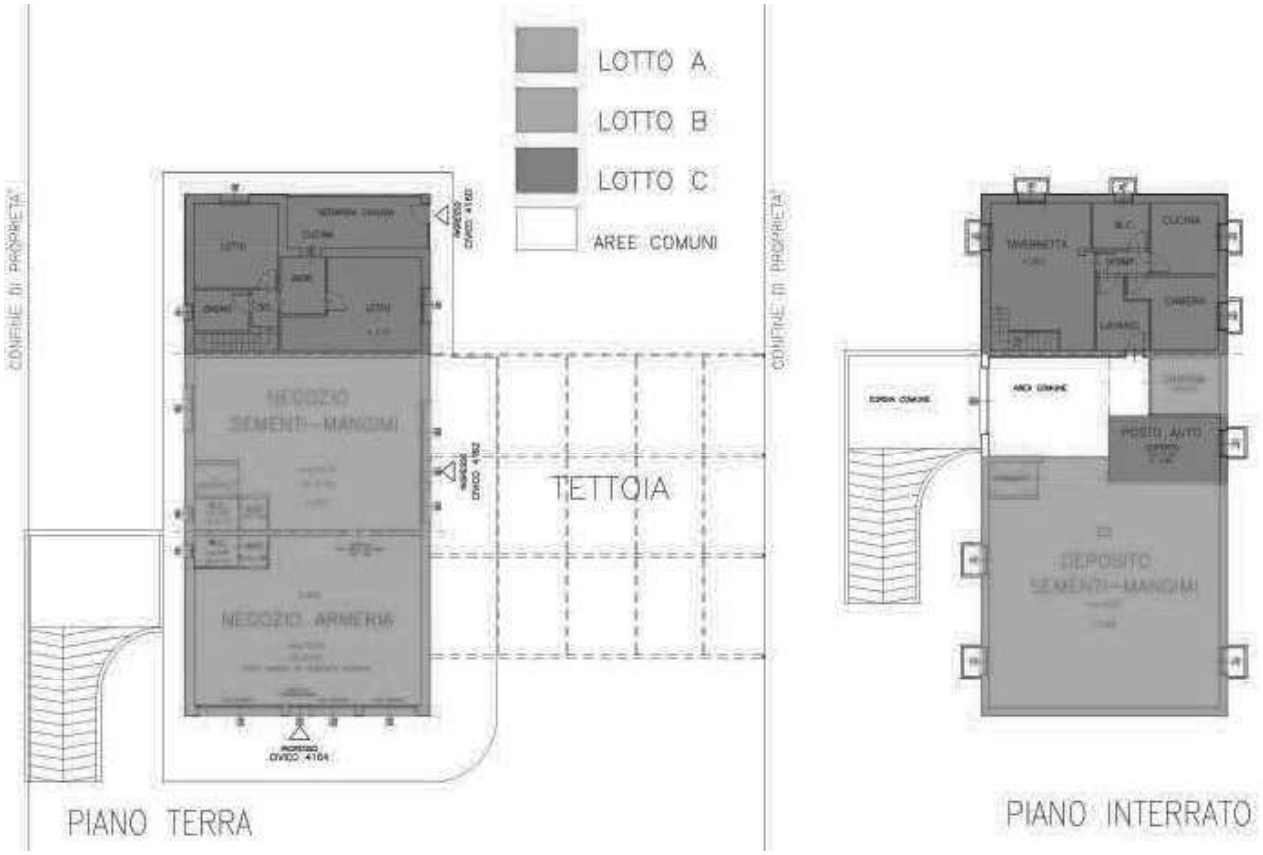
LOTTO C abitazione
mq 137,81 X € 6,05 (valore intermedio OMI) = € 833,75
detrazione vetustà Borsino Immobiliare 20 anni (0,825) € 687,84
detrazione infiltrazioni interrato (10%) € 619,06

per arrotondamento
€ 620 al mese
€ 7.440,00 all'anno

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.

Per valorizzare la vendibilità della proprietà vengono definiti 3 lotti di vendita che ricalcano la situazione rilevata sul posto; il posto auto coperto viene assegnato all'abitazione.

Si allega lo schema grafico dei lotti



24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

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

La proprietà esecutata è intestata ad una società in accomandita semplice – S.A.S.

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

Nulla da segnalare.

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

Non è stata rilevata alcuna pendenza di cause ad eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sulgli immobili.

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

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

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

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

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

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata almeno entro 30 giorni dall'udienza (21.09.2026) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia alla società esecutata e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 12). Entro il termine assegnato (almeno 30 giorni prima del 21.09.2026), 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.

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 12).
La nota dei compensi, sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.

NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

La versione dei fatti 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.

ALLEGATI

	Allegato "A" *
Allegato	**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" ***
All. 01	**COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO**
All. 02	**MAPPA, ELABORATO PLANIMETRICO, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI**
All. 03	**ELABORATI GRAFICI VARIANTE P.C. N°49/2004 e CILA N°162/2015**
All. 04	**RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA**
All. 05	**ATTO DI PROVENIENZA**
All. 06	**VISURA CONSERVATORIA CON NOTE DI TRASCRIZIONE**
All. 07	**COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE E CONTRATTI DI LOCAZIONE**
All. 08	**PRECEDENTI EDILIZI, SOPRALLUOGO E AGIBILITA'**
All. 09	**AUTORIZZAZZIONE FOGNE NERE E FOGNE BIANCHE, CONFORMITA' SISMICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI**
All. 10	**ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE**
All. 11	**VISURA CAMERALE**
All. 12	**TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE ***
*** Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale**	

Cesena, lì 19.06.2026

Con osservanza

CTU Stimatore
Arch. Enrica Rossi

