



elio fiorini architetto

via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)  
tel. 0543 31699  
mobile 349 1826299  
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

studio FIORINI architettura + urbanistica

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA CON ALLEGATI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/16 R.G. Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Barbara VACCA

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

Forlì 8 novembre 2018

Esperto Designato

*Arch. Elio FIORINI*

R.G. ES n. 39/2016

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa BARBARA VACCA**

Contro

\*\*\*\*\*

In data 5/4/2018 il sottoscritto Arch. Elio FIORINI, con studio professionale in Forlì via Nove Febbraio n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì Cesena al n. 168 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale, accettava l'incarico del Tribunale di Forlì sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico, gli venivano posti i seguenti quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta e su supporto informatico (elaborato con formato PDF):

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

stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex testo unico "beni culturali", vincoli di p.r.g., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, descrivendo tutte le caratteristiche ed i vincoli di zona a cui è soggetto il bene e provvedendo ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica attuale;
12. Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;
13. Verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene, in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando e esistono procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.
14. Proceda in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85, ovvero dell'art. 46, co. 5° del D.P.R. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
15. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà derivante da alcuno dei suddetti titoli;
16. Verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse dotato di a.p.e., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, co. 1°, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25/6/2013 n. 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4/6/2013 n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici") precisando fin da ora che per la redazione dell'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di €. 250,00 in caso di immobile singolo e di €. 200,00 in caso di pluralità di immobili
17. Provveda, qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario per procedere alla vendita, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a €. 3.000,00);
18. Verifichi, qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento, quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del 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);
19. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a

carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale);

20. accerti, nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare lo svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione relativi ai soli immobili pignorati in quota, 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 corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile anche con riferimento alle quote non pignorate;
21. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco....) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie commerciale, composizione interna e numero dei vani, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di manutenzione, più rilevanti caratteristiche strutturali), indicando anche il valore locativo dell'immobile,
22. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o a accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessita di costituirle etc.
23. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore executato;
24. Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore executato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
25. Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore executato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
26. Verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
27. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
28. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
29. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.
30. Provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Giudice ed eventuali originali di A.P.E. e C.D.U.

## Il Giudice dell'Esecuzione

Avverte il perito che:

- Dovrà continuare a prestare il proprio ausilio su richiesta del custode o delegato fino al termine della procedura;
  - Ai sensi del nuovo terzo comma dell'art. 161 disp. Att. c.p.c. il compenso sarà calcolato, per l'attività di stima sulla base del prezzo ricavato dalla vendita e che prima della vendita non potranno essere liquidati acconti in misura superiore al 50% del compenso calcolato sulla base del valore di stima; avverte il perito che le parti che hanno facoltà di formulare note alla relazione, inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari, predisponendo in tal caso delle risposte scritte alle eventuali osservazioni.
- Autorizza l'esperto

- ad accedere, previa anticipazione delle eventuali spese necessarie per la consultazione e se del caso, l'estrazione di copia, ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi agli atti di provenienza e ai rapporti di locazione o di affitto registrati, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio, e di ogni altro ufficio amministrativo competente;
- ad acquisire presso il Comune competente copia dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato dal quale risultino il regime patrimoniale prescelto dai coniugi ed eventuali convenzioni matrimoniali e/o il certificato storico di residenza di qualsiasi soggetto occupante il bene pignorato;

Dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, in data 6 giugno 2018 alle ore 10,00 è stato effettuato il sopralluogo delle unità immobiliari poste in via Primo D'Altri n. 333 e n. 259 in presenza dell'Amministratore della società proprietaria degli immobili e del Custode nominato dal Tribunale di Forlì Dott.ssa Sonia Guariglia.

### RISPOSTA AI QUESITI

**1.** Alla \*\*\*\*\* (esecutata) e al \*\*\*\*\* sono state inviate lettere raccomandate con ricevuta di ritorno, in data 14 maggio 2018, presso i rispettivi indirizzi. Il sopralluogo degli immobili in oggetto, comunicato dall'Esperto Stimatore, è stato eseguito il 6 giugno 2018 alle ore 10 alla presenza del Sig. \*\*\*\*\* e del Custode nominato dal Tribunale di Forlì.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono poste in comune di CESENA (FC) in via Primo D'Altri n. 333 e n. 259.

Gli immobili costituiti da due opifici con i relativi uffici, servizi ed accessori vengono trattati in due lotti distinti, descrivendo di seguito le unità che fanno parte della presente esecuzione immobiliare:

Immobili posti in Comune di Cesena (FC) costituiti da due capannoni separati che insistono in particelle catastali diverse con i relativi spazi per uffici, spogliatoi, servizi igienici, sale riunioni accessori, ecc. il tutto meglio individuato sotto.

Identificazione degli immobili oggetto di esecuzione come risulta dal verbale di pignoramento:

immobile individuato nella presente perizia come LOTTO n. 1 posto in Cesena (FC) via Primo D'Altri n. 259 - distinto al NCEU del comune di CESENA (FC) - codice: C573 , presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali, come segue:

Catasto fabbricati foglio 91 particella 180

	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita catastale €.
1	91	180	2	D/7				240.12
2	91	180	1	D/7				6.931,31

Via Primo D'Altri n. 259, piano T per il n. 1 e piano S - T - 1

Dati derivanti da: Variazione del 27/8/2014 protocollo n. FO0088640 in atti dal 27/8/2014 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n. 26718.1/2014) per il n. 2

(Altre) del 22/11/2011 protocollo n FO0348679 in atti dal 22/11/2011 (n. 2382.1/2011) per il n. 1.

Notifica Pubblicazione all'Albo Pretorio comunale conclusa il 2/7/2012 (prot. n. FO0047617 del 2012).

Annotazioni: di immobile rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del dl 78/2010

immobile individuato nella presente perizia come LOTTO n. 2 posto in Cesena (FC) via Primo D'Altri n. 333 - distinto al NCEU del comune di CESENA (FC) - codice: C573 , presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali, come segue:

Catasto fabbricati foglio 91 particella 567

	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita catastale €.
1	91	567	5	D/7				13.490,00

Via Primo D'Altri n. 333, piano T - 1

Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 11/10/2001 protocollo n. FO0282494 in atti dal 11/10/2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n.150693.1/2001)

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94).

Intestazione delle Unità Immobiliari indicate sopra come LOTTO n. 1 e LOTTO n. 2 -

- \*\*\*\*\* con sede \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1

Il terreno dove insiste il fabbricato individuato con la particella 180 (LOTTO n. 1) è il seguente:  
Catasto terreni Foglio 91 particella 180

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		domenicale	Agrario
1	91	180	Ente Urbano	22	86				

Variazione d'Ufficio del 22/11/2011 protocollo n. FO0348677 in atti dal 22/11/2011 (n. 1022.1/2011)

Il terreno dove insiste il fabbricato individuato con la particella 567 (LOTTO n. 2) è il seguente:  
Catasto terreni Foglio 91 particella 567

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		domenicale	Agrario
1	91	567	Ente Urbano	28	80				

Variazione d'Ufficio del 22/11/2011 protocollo n. FO0348677 in atti dal 22/11/2011 (n. 1022.1/2011)

Inoltre l'immobile individuato come LOTTO n. 2 è tangente a frustoli di terreno agricolo di proprietà di \*\*\*\*\* con sede \*\*\*\*\* che non sono stati oggetto di pignoramento e che si individuano sotto:

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		domenicale	Agrario
1	91	568	Frutteto 1	03	01	AA;CA5	9,40	3,58	
2	91	570	Frutteto 1	02	32	AA;CA5	7,24	2,76	

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 24/1/2008 protocollo n. FO0016371 in atti dal 24/1/2008 (n. 16371.1/2008)

L'immobile individuato alla particella 180 (LOTTO n.1) confina con particella 178, 183, 511, 567 e via Primo D'Altri

L'immobile individuato alla particella 567 (LOTTO n.2) confina con particella 180, 183, 511, 295 (via Primo D'Altri) e 568 – 570 (medesima proprietà della particella 567) e che fanno parte della corte con la particella 567.

I fabbricati si trovano in Comune di Cesena (FC), a ovest del centro storico, in una zona periferica edificata in momenti diversi destinati ad attività industriali – artigianali. La zona è facilmente accessibile ed è raggiungibile attraverso una strada di penetrazione che incrocia la via Emilia nel tratto che collega Cesena con Forlì.

CESENA ha Codice catastale C573A; Zona sismica: Zona 2 sismicità media; Zona climatica E, Gradi giorno (GG) 2130.

Cesena è una città di oltre 96.000 abitanti. Si trova nella Regione Emilia-Romagna, in provincia di Forlì-Cesena. Sorge all'estremità sud-orientale della Pianura Padana, zona altimetrica definita Pianura con una altezza sul livello del mare che va da un minimo di 5 metri fino a 480 metri; sul Savio, alla confluenza col Ronco e col Pisciatello, presso le estreme propaggini dell'Appennino marchigiano; all'incrocio della via Emilia con la via Romea.

Per l'immobile sopradescritto si formulano due lotti costituiti entrambi da capannoni per attività industriali – artigianali.

### **LOTTO N. 1 (foglio catastale 91 particella 180 sub 1– Cesena via Primo D'altri n. 259) - DESCRIZIONE**

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto del presente LOTTO n. 1 è un capannone a destinazione artigianale – industriale con piano terra mentre il corpo che ospita gli uffici posta sul fronte del capannone (lato sud) è costituita da due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il capannone è formato da una struttura intelaiata (pilastri e travi e cordoli) in cemento armato in opera con tre ordini di pilastri. La copertura è costituita da due volte cilindriche a tutto sesto con solaio di copertura in latero cemento gettato in opera e con la parte alla base della volta che si incontra sulla sommità dei pilastri centrali del fabbricato, con catene metalliche.

I pilastri posti sul perimetro del fabbricato sono a vista, il tamponamento è formato da mattoni in laterizio a vista. Lo sporto di gronda è formato da soletta in cemento armato a vista che contiene anche il canale di gronda.

Sul lato corto del laboratorio, (fronte sud), si trovano gli uffici pertinenziali. Hanno un livello superiore di qualche gradino dal piano dello stabilimento e sono accessibili sia dall'interno dell'opificio attraverso una scaletta metallica per il superamento della quota ed una porta metallica tagliafuoco, sia dall'esterno (lato ovest) dopo avere superato una breve rampa di scale.

Gli uffici al piano rialzato sono stati realizzati contemporaneamente con il capannone. Gli accessi agli uffici (sia interno che esterno) giungono ad un corridoio-disimpegno dove si affacciano i vari vani.

La porzione di immobile destinata ad uffici è costituita da una serie di locali destinati inoltre ad archivio e servizi igienici (un servizio igienico è utilizzato allo stivaggio del server e degli accessori tecnologici). Le tramezzature sono costituite da pareti in elementi in laterizio intonacato e tinteggiato. Le finestre sono in profilati di alluminio anodizzato con tapparelle in pvc. e inferiate metalliche fisse esterne sulle aperture. Le banchine delle finestre e la soglia della porta di accesso sono in lastre di travertino come le alzate e le pedate della breve rampa di accesso dall'area esterna.

Le porte interne sono in legno verniciato, alcune con inserito un vetro stampato. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in ceramica.

Dal corridoio-disimpegno si accede ad una scala interna metallica che collega tutti i piani dell'edificio dal piano seminterrato al piano primo.

Al piano superiore della porzione destinata ad uffici si trovano altri uffici realizzati in un momento successivo alla costruzione in origine del capannone e degli uffici.

Il piano superiore si trova sull'estradosso della copertura della porzione destinata ad uffici. L'accesso al piano superiore avviene dalla scala interna con inizio della salita dal disimpegno degli uffici sottostanti. La scala ha struttura portante in profilati metallici e alzate e pedate in lamiera piegata e verniciata.

La struttura portante degli uffici del piano primo è indipendente dalla struttura in origine, è costituita da pilastri in cemento armato a vista a sezione circolare posti all'esterno della struttura degli uffici sottostanti con una fascia di travi in spessore, anch'essi a vista che contengono la superficie del piano di calpestio degli uffici del piano superiore. I pilastri circolari formano una struttura a palafitta per contenere il volume soprastante. Il corpo superiore è staccato di oltre un metro dalla facciata del capannone esistente ed ha una superficie di dimensioni maggiori rispetto agli uffici sottostanti.

Questo corpo ha una planimetria rettangolare con le dimensioni di metri 10,30 x 25,80, I pilastri circolari al piano superiore del volume destinato ad uffici e servizi si trovano all'interno del perimetro dello stesso, la facciata ha finestre a nastro in profilati di alluminio verniciato, a differenza delle finestre del piano inferiore dove si sono realizzate aperture tradizionali con tapparelle esterne in pvc, finestre in legno e soprastante cassonetto copri rullo; il volume destinato ad uffici ha copertura piana.

Al piano superiore gli uffici sono costituiti da due vani di dimensioni notevoli, separati da una parete con struttura prefabbricata in profilati e vetro, oltre agli uffici tipo open space si trovano servizi igienici e piccoli vani anti wc.

Sul soffitto sono stati posti pannelli che formano su tutta la superficie un controsoffitto. Il tamponamento è realizzato con muratura intonacata e tinteggiata.

L'opificio è contiguo ad altro fabbricato artigianale – industriale originato nello stesso momento.

L'opificio vero e proprio ha una forma planimetrica quadrata con dimensioni esterne di mt. 30,20 x 30,30 e con il corpo degli uffici (lato sud) del piano terra di mt. 9,00 x 15,10. Gli ingressi carrabili del capannone sono posti sul prospetto sud; vicino ad un ingresso carrabile del capannone si trova una piccola rampa di scale per l'accesso agli uffici che si trovano ad un livello superiore di circa 85 – 90 centimetri, sul lato est si trova una porta metallica per l'ingresso pedonale.

Il capannone ha una serie di finestre poste immediatamente sotto lo sporto di gronda, realizzate in metallo e vetro, anche gli ingressi carrai hanno porte in profilati di metallo e vetro.

Il capannone ha pareti interne intonacate, pavimento in battuto di cemento, una piccola scala metallica interna permette di raggiungere il livello del corpo che ospita gli uffici del piano terra, attraverso una porta metallica tagliafuoco. All'interno della superficie del capannone si trovano carri ponte, impianto elettrico del tipo industriale e a corrente normale oltre che per l'illuminazione.

Il corpo del piano terra destinato ad uffici è tamponato con mattoni in laterizio a vista e elementi prefabbricati in cemento sulla proiezioni delle finestre mentre il corpo superiore edificato in un momento più recente è intonacato e tinteggiato.

Su porzione del prospetto ovest si trova addossato alla parete una piccola appendice dove sono alloggiati i servizi igienici, spogliatoio e ripostigli a servizio delle maestranze del capannone. L'accesso sul lato dove si trovano i servizi igienici e lo spogliatoio avviene attraverso una porta pedonale che sfocia nell'area esterna (lato est) e da questo all'interno del manufatto. Anche questo corpo destinato a servizi è realizzato con struttura portante con telai verticali e orizzontali in cemento armato a vista e tamponamento con mattoni in laterizio.

Sulla proiezione inferiore degli uffici del piano terra si trova il piano seminterrato costituito da un corridoio che permette di raggiungere la cantina-archivio e la centrale termica. Il piano seminterrato è raggiungibile dalla scala interna con partenza dal piano terra-rialzato.

Nel fabbricato sia per gli uffici al piano terra-rialzato, sia negli uffici del piano superiore che per il capannone sono presenti corpi scaldanti alimentati con caldaie indipendenti e con corpi scaldanti di varia natura e con funzionamento diverso (sezionamento degli impianti).

L'edificio è dotato di impianto idrico e di scarico delle acque reflue, impianto elettrico del tipo sottotraccia e esterno su canaline porta cavi a secondo della collocazione (diverso tra capannone e area destinata ad uffici), impianti di riscaldamento.

Gli impianti al momento del sopralluogo risultano funzionanti, la conformità alle vigenti norme in materia degli impianti presenti dovrà essere verificata da personale specializzato ed autorizzato.

La struttura ha necessità di manutenzione ordinaria, si segnala presenza di infiltrazioni di acque meteoriche su porzione del soffitto e parete del piano primo.

Si segnala che durante il sopralluogo si sono evidenziate delle difformità nell'edificio, in particolare per l'accesso al corpo destinato a servizi per il capannone (lato ovest) per la presenza di apertura in un fianco diverso dagli elaborati depositati in comune e per l'accesso dal capannone al corpo servizi che avviene dall'esterno mentre la porta di accesso è stata trasformata in una finestra.

Il capannone è stato realizzato nel 1973 e successive varianti è stato interessato da concessione in sanatoria nel 1987 e successivamente oggetto di concessioni edilizie per ampliamento per costruzione servizi igienici e per la sopraelevazione per gli uffici del primo piano, con autorizzazione di abitabilità/usabilità del 1991.

Nelle visure catastali del presente edificio è descritto il sub 2 (D7 con rendita di €. 204,12) dovuto alla presenza al momento della descrizione catastale di una tettoia difforme dal progetto e mai denunciata al catasto fabbricati. L'inserimento del sub 2 è stato inserito d'ufficio. Al momento del sopralluogo dell'Esperto Stimatore la tettoia è stata rimossa. Al momento attuale pertanto non esiste più il subalterno 2.

Il fabbricato insiste, al catasto terreni, al foglio 91 particella 180 di mq. 2.286 (Ente Urbano).

Il fabbricato nel quale è compresa la porzione in oggetto non è sottoposta a al vincolo storico ai sensi della Legge del Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D. Lgs n. 42 del 22/1/2004).

#### *Documentazione fotografica*

LOTTO n. 1 (foglio catastale 91 particella 180 sub 1 – Cesena via Primo D'Altri n. 259)



esterni



Capannone



Uffici piano terra



Uffici piano primo

**LOTTO N. 2 (foglio catastale 91 particella 567 sub 5 – Cesena via Primo D'altri n. 333) - DESCRIZIONE**

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto del presente LOTTO n. 2 è un capannone a destinazione artigianale – industriale con solo piano terra e con gli uffici posti sul lato sud al piano terra e piano primo e spogliatoi al piano terra.

Ha una struttura portante in calcestruzzo armato di tipo prefabbricato con assemblaggio in opera.

Ha forma planimetrica irregolare per la presenza del lato sud inclinato rispetto agli altri prospetti (paralleli e perpendicolare alla strada). L'immobile sul lato inclinato (prospetto sud) è costituito da due piani (terra e

primo) dove sono alloggiati gli uffici e vari accessori oltre agli spogliatoi al piano terra; l'inclinazione della parete è dovuto al mantenimento delle distanze dal confine di proprietà che è anch'esso inclinato.

Ha tre ordini di pilastri, con una serie di questi all'interno dell'area dell'opificio. Il fabbricato ha varie altezze. La parte con maggiore altezza si trova in prossimità della sede stradale con unico volume di altezza considerevole in una porzione dell'opificio mentre sulla proiezione degli uffici e per l'altra parte del capannone l'altezza è inferiore sottolineando che per quanto riguarda la superficie del capannone è comunque costituita dal solo piano terra mentre nella parte dove si trovano gli uffici e gli spogliatoi del capannone il fabbricato è costituito da due piani.

La copertura è costituita da tegoli piani a sezione a C. All'interno del capannone sono inseriti carri ponti.

Il tamponamento delle pareti perimetrali del fabbricato è realizzato con pannelli prefabbricati. La copertura dell'edificio è del tipo piano e nella porzione della superficie destinata a capannone sono state realizzate aperture fisse o mobili per l'attraversamento della luce. Sui prospetti sono state realizzate delle finestre su un livello ed in alcune parti su due livelli (una fila sopra l'altra), le finestre sulle pareti perimetrali sono realizzate in profilati di alluminio preverniciato, come le porte di accesso esterno per gli spogliatoi del piano terra e per l'ingresso nell'atrio delle scale.

I portoni carrai dell'opificio sono in metallo. Le porte interne del fabbricato sono del tipo tagliafuoco in metallo o porte ad anta in legno con pannelli rivestiti di laminato o porte a più ante in vetro satinato per alcuni vani destinati ad uffici.

La pavimentazione dell'opificio è costituita da cemento trattato al quarzo mentre negli spogliatoi, servizi igienici, uffici ecc sono costituiti da piastrelle di dimensioni varie e con materiali quali la ceramica, il gres ed il gres porcellanato, anche la scala che conduce al piano primo dove si trovano gli uffici ha il rivestimento (alzate e pedate in gres porcellanato) in elementi speciali.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico per corrente di tipo civile ed industriale, con parte dell'impianto sottotraccia e per il capannone parte dell'impianto in apposite canaline.

Nel fabbricato si trova l'impianto di riscaldamento sezionato fra le varie destinazioni presenti in particolare autonoma fra la zona destinata alla produzione (capannone) e le zone destinate ad uffici e spogliatoi.

L'edificio ha impianto idrico e impianto scarico acque reflue.

Gli impianti al momento del sopralluogo risultano funzionanti, la conformità alle vigenti norme in materia degli impianti presenti dovrà essere verificata da personale specializzato ed autorizzato.

Il fabbricato è stato edificato poco oltre al 2000, con usabilità rilasciata dal Comune di Cesena nel 2010.

Durante il sopralluogo è stata verificata la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche in alcune zone dell'edificio.

La struttura e le finiture risultano in buone condizioni visto anche la costruzione molto recente.

Il fabbricato insiste sulla particella n. 567 del foglio catastale 91 del comune di Cesena. Sono tangenti a questa particella anche i mappali 568 e 570 (lato sud) della stessa proprietà, aventi un'unica recinzione con la particella 567 (corte esclusiva), questi mappali: 568 e 570, non fanno parte della procedura di esecuzione in oggetto.

L'edificio con destinazioni diverse è identificato catastalmente con un unico subalterno.

Il fabbricato in oggetto non è sottoposta a al vincolo storico ai sensi della Legge del Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D. Lgs n. 42 del 22/1/2004).

#### *Documentazione fotografica*

*LOTTO n. 2 (foglio catastale 91 particella 567 sub 5 – Cesena via Primo D'Altri n. 333)*



*Esterni*



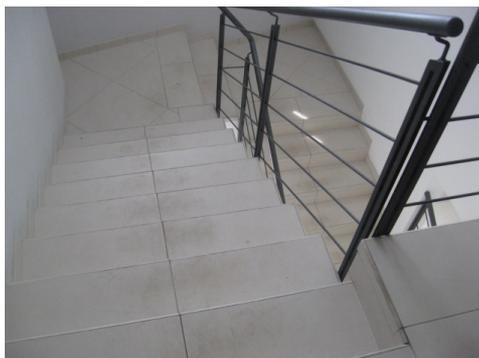
*Esterno e foto interno capannone*



*Capannone*



*uffici*



*Disimpegno uffici e scala interna*



**3.** La proprietà degli immobili individuati al catasto fabbricati del comune di Cesena (FC) al foglio n. 91 particella 180 (D/7 – fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriali e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) e al foglio 91 particella 567 (D/7 – fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriali e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), oggetto della presente relazione, è:

- \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1

Il titolo di provenienza dell’immobile individuato con LOTTO n. 1 della presente perizia posto in Cesena (FC) via Primo D’Altri n. 259 (individuato al foglio catastale n. 91 part. 180 in capo alla \*\*\*\*\* è pervenuta dalla società \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* con l’atto di compravendita rogante notaio \*\*\*\*\* in data 19/1/1998 repertorio 88538.

Il titolo di provenienza dell’immobile individuato con LOTTO n. 2 della presente perizia posto in Cesena (FC) via Primo D’Altri n. 333 (individuato al foglio catastale n. 91 part. 567 in capo alla \*\*\*\*\* è pervenuto dalla società \*\*\*\*\* con sede a \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\* ) con l’atto di trasferimento di sede sociale rogante notaio \*\*\*\*\* dell’8/2/2008 repertorio n. 130682.

**4.** Per gli immobili in oggetto è stato prodotto il *Certificato notarile di cui all’art. 567, comma 2 c.p.c.* redatto dal Notaio \*\*\*\*\*

Il certificato notarile è del 1/5/2016

Si riporta di seguito, uno stralcio di quanto descritto nel certificato notarile:

*Procedura esecutiva immobiliare mobiliare promossa \*\*\*\*\**

.....*OMISSIS*

**INTEGRAZIONE DELL’ESPERTO STIMATORE**

Ad integrazione di quanto descritto nel certificato notarile sopradescritta si aggiunge quanto segue:

-Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili –

\*\*\*\*\*

.....*OMISSIS*

Si sottolinea che nella espropriazione immobiliare R.G.Es. \*\*\*\*\* .

Dalle visure catastali per soggetto (oggetto della seguente procedura esecutiva), a seguito dell’aggiornamento redatto dall’Esperto Stimatore dopo il sopralluogo dell’oggetto della presente si rileva quanto segue:

Comune di CESENA (Codice: C573) – catasto fabbricati:

**LOTTO n. 1 (foglio catastale 91 particella 180 sub 1– Cesena via Primo D’altri n. 259)**

Unità immobiliare dal 27/8/2014

	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €.
1	91	180	1	D/7				6.631,31

Via Primo D’Altri n. 259, p.S1-T-1

Variazione del 22/8/2014 protocollo n. FO0088640 in atti dal 27/8/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 26718.1/2014)

Situazione dell’Unità immobiliare dal 22/11/2011

	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €.
1	91	180	1	D/7				6.631,31
2	91	180	2	D/7				204,12

Via Primo D’Altri n. 259, p.S1-T-1

Per il n. 1: Variazione del 22/11/2011 protocollo n. FO0348678 in atti dal 22/11/2011 Variazione per modifica identificativo (n. 195719.1/2011)

Per il n. 2: (altre) del 22/11/2011 protocollo n. FO0348679 in atti dal 22/11/2011 (n. 2382.1/2011)

Notifica: Pubblicazione all’albo pretorio comunale conclusa il 2/7/2012 (prot. n. FO0047617 del 2012) – di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell’art. 19, c. 10 del DL 78/2010

Situazione degli Intestati dal 22/11/2011

- \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*, proprietà 1/1

.....*OMISSIS*

Il terreno dove insiste il fabbricato è il seguente:

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	91	180	Ente Urbano	22	86				

Variazione d'ufficio del 22/11/2011 protocollo n. FO0348677 in atti dal 22/11/2011 (n. 1022.1/2011).

**LOTTO n. 2 (foglio catastale 91 particella 567 sub 5– Cesena via Primo D'altri n. 333)**

Unità immobiliare dal 11/10/2011

	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €.
1	91	567	5	D/7				13.490,00

Via Primo D'Altri n. 333, p.T-1

Variazione Toponomastica del 11/10/2011 protocollo n. FO0282494 in atti dal 11/10/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 150693.1/2011) – classamento e rendita validati (DM 701/94)

.....*OMISSIS*

Situazione degli Intestati dal 4/10/2010

- \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*, proprietà 1/1

Dati derivanti da: Fusione del 4/10/2010 protocollo n. FO0172067 in atti dal 4/10/2010 Registrazione: Fusione (n. 12272.1/2010) –

Immobili soppressi, originari del precedente:  
foglio 91, particella 567, subalterni 4 -1 -2 -3

Il terreno dove insiste il fabbricato è il seguente:

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario

Tipo mappale del 24/1/2008 protocollo n. FO0016371 in atti dal 24/1/2008 (n. 16371.1/2008).

**5.** Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione – Territorio Servizi Catastali, l'Esperto Stimatore ha provveduto a prendere visione ed estrarre copia delle planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento. La stesse unitamente ad altra documentazione catastale (visure situazione attuale e visure storiche) risultano allegate.

**6.** Visto l'atto di provenienza delle unità immobiliari, l'attuale situazione risultante in catasto, per gli immobili in oggetto, non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**7.** Nel Certificato di Destinazione Urbanistica l'area dove insistono gli immobili è individuato: Zona D – Produttivo di completamento o per nuovi insediamenti.

**9. 10.** Il fabbricato non ha vincoli di natura condominiale.

Le spese relative alla gestione degli immobili con destinazioni artigianale – industriale ci sono le spese relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

**11. 12.** Si è acquisito presso il comune di Cesena (FC) il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) protocollo n. 73887 del 12/7/2018 che si allega alla presente.

La destinazione urbanistica, descritta nel C.D.U. per le particelle n. 180 e 567 del foglio catastale n. 91 del comune di Cesena è la seguente:

nella planimetria di zonizzazione P.R.G. Vigente approvato con Delibera di giunta Provinciale n. 55283/348 del 29/7/2003 e successive modificazioni:

Destinazione Urbanistica:

zona D – produttivo di completamento o per nuovi insediamenti  
note: Tessuto polifunzionale (art. 39 Nda)

**13. LOTTO N. 1 (foglio catastale 91 particella 180 sub 1 – Cesena via Primo D'altri n.**

**259)** L'immobile è stato edificato in origine con licenza edilizia n. 496 del 2/10/1973 e successive varianti.

E' stato oggetto di concessione in sanatoria n. 3843 del 22/6/1987

In data 8/3/1988 è stata rilasciata dal Comune di Cesena concessione edilizia n. 78 per ampliamento di un capannone artigianale per ricavare i servizi igienici per l'attività in località Diegaro, via P. D'altri n. 259

I lavori sono iniziati in data 27/2/1889

In data 6/4/1990 sono terminati ed è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità/usabilità il 21/12/1990 n. 351 di reg.

In data 8/11/1988 è stata rilasciata dal comune di Cesena concessione per sopraelevazione di una porzione di capannone ad uso artigianale per ricavare nuovi uffici in via P. D'Altri n. 259 – Diegaro.

In data 27/2/1989 sono iniziati i lavori.

Variante alla concessione n. 452 rilasciata il 23/3/1990 e fine lavori in data 6/4/1990.

E' stata rilasciata autorizzazione di agibilità/usabilità n. 006 di reg. in data 10/1/1991.

**LOTTO N. 2 (foglio catastale 91 particella 567 sub 5 – Cesena via Primo D'altri n.**

**333)** L'immobile è stato edificato con concessione edilizia n. 135 del 27/11/2002 prot. 4920/01, pratica STAU – 41 -2001 per costruzione di fabbricato artigianale; ed Autorizzazione Unica n. 156 del 27/11/2001 prot. 4920/01 partica STAU – 41 – 2001.

I lavori sono iniziati il 26/11/2003.

E' stato oggetto di Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 451 del 27/11/2006.per completamento opere, protocollo n. 42085

In data 21/6/2007 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 269 per completamento opere

I lavori sono terminati 23/12/2009 ed è stata rilasciato certificato di conformità edilizia e agibilità n. 243 in data 18/11/2010; P.G. 47825/2010/265-2010/mm

**14.** Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili in oggetto e dalla conseguente verifica dell'Ausiliario del Giudice, con la comparazione degli elaborati grafici depositati presso il Comune di Cesena e le planimetrie catastali estratte, si sono evidenziate delle difformità nell'edificio individuato nella presente relazione come LOTTO n. 1 (foglio catastale 91 particella 180 sub 1 – Cesena via Primo D'altri n. 259), in particolare per l'accesso al corpo destinato a servizi per il capannone (lato ovest) per la presenza di apertura in un fianco diverso dagli elaborati depositati in comune e per l'accesso dal capannone al corpo servizi che avviene dall'esterno mentre la porta di accesso è stata trasformata in una finestra.

Nelle visure catastali del presente edificio è descritto il sub 2 (D7 con rendita di €. 204,12) dovuto alla presenza al momento della descrizione catastale di una tettoia difforme dal progetto e mai denunciata al catasto fabbricati. L'inserimento del sub 2 è stato inserito dall'ufficio catastale. Al momento del sopralluogo dell'Esperto Stimatore la tettoia è stata rimossa; pertanto non esiste più il subalterno 2.

Relativamente all'edificio individuato come LOTTO n. 2 (foglio catastale 91 particella 567 sub 5 – Cesena via Primo D'altri n. 333), non si sono evidenziate difformità tra gli elaborati depositati presso il comune di Cesena e con le planimetrie estratte dall'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto.

**15.** I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione, quindi liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà dell'Esecutato non è di natura concessoria ma in proprietà. Come descritto precedentemente, gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà per compravendita e successivamente per voltura, trasferimento sede sociale, mutamento di denominazione o ragione sociale (Lotto n. 1 e n. 2).

**16.** Gli immobili della presente non erano dotati di certificazione energetica.

Le unità immobiliari sono state dotate di attestato energetico attraverso redazione di una serie di certificati energetici (APE) secondo le indicazioni delle normative vigenti. Pertanto sono stati redatti i relativi certificati energetici verificando il sezionamento e le destinazioni presenti all'interno di ogni immobile; su incarico dell'Esperto Stimatore.

I certificati energetici (APE) sono allegati alla presente.

**17-18.** Le unità immobiliari dei due fabbricati oggetto della presente perizia destinate a opifici artigianali – industriali, spogliatoi ed uffici ed aree scoperte per le rispettive pertinenze sono state al NCEU. A seguito del sopralluogo dell'Esperto Stimatore si sono evidenziate delle difformità (Lotto n. 1 – via P. D'Altri n. 259).

**SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

*Il Perito Estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili in capo alla presente esecuzione immobiliare ha ritenuto di procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo criteri che si vanno ad enunciare.*

*Per far ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti urbanistici che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione del/i bene/i da stimare. Oltre a questi aspetti di tipo edilizio – urbanistico sono stati considerati anche quelli eventualmente restanti, capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (es. stato di conservazione, vizi, ubicazione, vocazione territoriale, servizi infrastrutture, locazioni, incidenza di eventuali costi manutentivi futuri, ecc.)*

*Attraverso sopralluoghi e confrontando l'immobile/i con le planimetrie in possesso, si è proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori.*

*Altro elemento di valutazione è quello relativo alla destinazione d'uso attestata ad ogni singolo immobile, ed i vincoli a cui risulta legata anche eventualmente da specifiche scritture.*

*Per la valutazione dei beni oggetto del presente paragrafo, si è ritenuto adottare il criterio ritenuto più congruo ed attualmente riferibile alla specificità dello/gli stesso/i.*

*In particolare si è proceduto alla determinazione del valore di stima della/e "unità immobiliari" già catastalmente definita/e: questo anche per contribuire ad una diretta individuazione dei cespiti da trasferire, ed una più facile determinazione del loro valore.*

*Nel caso specifico quello tecnico-comparativo, basato sulla considerazione delle superfici, delle destinazioni secondo i prezzi correnti di mercato.*

*Quando l'unità immobiliare/i sia/no costituita/e da porzioni a diversa/e destinazione/i, si procederà all'applicazione di eventuali coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili all'immobile/i in questione.*

*L'assunzione di questi elementi, determinati discrezionalmente dal Perito, può essere conseguenza anche di una analisi degli eventuali "usi e costumi" locali (in quanto l'immobile verrà collocato in quella realtà), ed adattabili alla specificità dell'immobile (coefficienti).*

*Il valore unitario adottato, se non diversamente indicato nell'analisi di calcolo, è comprensivo della incidenza delle parti comuni, fra cui l'area coperta e scoperta, etc.*

*Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.*

*Visto lo scopo della stima che è quello di determinare il prezzo del più probabile valore dell'immobile (identificazione dell'area, il territorio e la zona sul quale sorge l'immobile) evidenziando gli aspetti predominanti dei fabbricati "analoghi" o simili, per caratteristiche costruttive, materiali adoperati, servizi presenti, al fine di ottenere un'analisi dettagliata che fornirà due parametri fondamentali che definiranno poi il valore di mercato e cioè le caratteristiche di posizione intrinseche e le caratteristiche di posizione estrinseche.*

*Si considereranno, oltre ai prezzi e/o valori noti, l'ubicazione del/i bene/i immobiliare/ii, il contesto in cui è inserito o sono inseriti, la tipologia del/i fabbricato/i, lo stato di conservazione, l'età, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e dell'immobile in generale, le caratteristiche edilizie – urbanistiche (unità difformi e quindi non regolari ai fini urbanistico edilizi) o regolari ai fini urbanistico edilizi, la tipologia costruttiva, la situazione attuale del mercato immobiliare; si ritiene opportuno intervenire sul prezzo al metro quadrato con applicazione di parametri di merito relativi alle condizioni principali, con parametro neutro 1,00, ed altri parametri per servizi, garage, terrazze, magazzini, depositi, cantine, soffitte, archivi, ecc.*

*Per la determinazione del computo delle superfici i criteri di valutazione sono stati adottati previsti dal sistema SIM*

**LOTTO n. 1 (foglio catastale 91 particella 180 sub 1 – Cesena via Primo D'altri n. 259)**

La valutazione è pari a €/mq. 480,00 sulla superficie commerciale relativa alla destinazione produttiva (superficie destinata a capannone) e con i parametri di ragguglio per uffici, accessori, servizi ecc. e coefficienti di differenziazione

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<b><u>OPIFICIO E UFFICI PIANO TERRA</u></b>			
Area destinata a capannone	909,00	1,00	909,00
Spogliatoi e servizi igienici del capannone	36,30	0,40	14,52
Uffici (PIANO RIALZATO)	135,00	1,10	148,50
<b><u>PIANO SEMINTERRATO</u></b>			

Cantina, ripostiglio centrale termica	135,00	0,25	33,75
<b>PIANO PRIMO</b>			
Uffici e locali accessori	257,16	1,22	313,73
<b>TOTALE</b>	metri quadri commerciali		<b>1.419,50</b>

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a qualità, stato, ecc.

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso)	= 0,95
Coefficiente di Funzionalità	= 1,00
Coefficiente per posizione, ecc.	= 1,00

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente.

Si determinerà pertanto il valore applicato nelle unità immobiliari della presente esecuzione:

- Comune di Cesena (FC) immobile posto in via Primo D'Altri n. 259

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0,95 \times 1,00 \times 1,00 = 0,95$$

$$V = 480,00 \times 0,95 = \text{€}/\text{mq} \quad 456,00$$

Valore = mq. 1.419,50 x 456,00 = €. 647.292,00 arrotondato ad €. 647.000,00 (diconsi Euro seicentoquarantasettemila/00).

Dall'importo sopra descritto si decurerà una riduzione di valore nella percentuale del 10% in misura forfettaria predeterminata, dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto oltre che per le difformità presenti per le pratiche tecnico edilizie e catastali, escludendo diritti comunali e catastali, bolli e ripristini murari ed impiantistici.

Pertanto Il valore dell'immobile individuato con LOTTO n. 1 ((foglio catastale 91 particella 180 sub 1 – Cesena via Primo D'altri n. 259) oggetto della presente per l'intera proprietà è di **€. 582.300,00 (diconsi Euro CINQUECENTOOTTANTADUEMILATRECENTO/00)**

**LOTTO n. 2 (foglio catastale 91 particella 567 sub 5 – Cesena via Primo D'altri n. 333)**

La valutazione è pari a €/mq. 740,00 sulla superficie commerciale relativa alla destinazione produttiva (superficie destinata a capannone) e con i parametri di ragguglio per uffici, accessori, servizi ecc. e coefficienti di differenziazione

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<b>OPIFICIO E UFFICI PIANO TERRA</b>			
Area destinata a capannone	1.603,00	1,00	1.603,00
Spogliatoi e servizi igienici del capannone	37,80	0,45	17,02
Uffici	54,00	1,15	62,10
<b>PIANO PRIMO</b>			
Uffici e locali accessori	469,10	1,25	586,38
<b>TOTALE</b>	metri quadri commerciali		<b>2.268,50</b>

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a qualità, stato, ecc.

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso)	= 0,95
Coefficiente di Funzionalità	= 1,00
Coefficiente per posizione, ecc.	= 1,00

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente.

Si determinerà pertanto il valore applicato nelle unità immobiliari della presente esecuzione:

- Comune di Cesena (FC) immobile posto in via Primo D'Altri n. 333

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0,95 \times 1,00 \times 1,00 = 0,95$$

$$V = 740,00 \times 0,95 = \text{€}/\text{mq} \quad 703,00$$

Valore = mq. 2.268,50 x 703,00 = €. 1.594.755,50 arrotondato ad €. 1.595.000,00 (diconsi Euro unmilione cinquecentonovantacinquemila/00).

Dall'importo sopra descritto si decurterà una riduzione di valore nella percentuale del 10% in misura forfettaria predeterminata, dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto oltre che per le difformità presenti per le pratiche tecnico edilizie e catastali, escludendo diritti comunali e catastali, bolli e ripristini murari ed impiantistici.

Pertanto Il valore dell'immobile individuato con LOTTO n. 2 ((foglio catastale 91 particella 567 sub 5 – Cesena via Primo D'altri n. 333) oggetto della presente per l'intera proprietà è di **€. 1.435.500,00 (diconsi Euro UNMILIONEQUATTROCENTOTRENTACINQUEMILACINQUECENTO/00)**

Gli immobili sopra descritti individuati come LOTTO n. 1 (fg. 91 part. 180 sub 1, via P.D'Altri 259) e LOTTO n. 2 (fg. 91 part. 567 sub 5 via P. D'Altri 333), attualmente risultano formalmente intestati a:

1 – \*\*\*\*\*con sede a \*\*\*\*\*, località Diegaro via Primo D'Altri n. 333, codice fiscale \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1.

**20.** Nel caso in specie risulta pignorata la complessiva quota di 1/1 (uno su uno) degli immobili siti in comune di CESENA (FC), località Diegaro via Primo D'Altri, in particolare: al catasto fabbricati del Comune di Cesena (FC), al foglio n. 91:

- 1) Capannone artigianale – industriale e vani accessori, uffici, ecc., particella n. 180 sub 1, cat. D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - piano S1 -T- 1, numero civico 259
- 2) Capannone artigianale – industriale e vani accessori, uffici, ecc., particella n. 567 sub 5, cat. D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - piano T- 1, numero civico 333

#### Nota Bene

Si evidenzia che per l'immobile individuato come LOTTO n. 1 (via P. D'Altri 259) il subalterno n. 2 del foglio 91 particella 180, che era stato individuato d'ufficio dall'Agenzia del Territorio relativamente alla presenza di una tettoia non autorizzata e non denunciata al catasto fabbricati, al momento del sopralluogo dell'Esperto Stimatore è stata rimossa e pertanto non vie descritta e non si evidenzia nella presente relazione. L'acquirente dell'immobile dovrà provvedere ad aggiornare presso gli organi competenti la situazione esistente. .

Risulta pignorata l'intera quota di proprietà di:

1 – \*\*\*\*\*con sede a \*\*\*\*\*, località Diegaro via Primo D'Altri n. 333, codice fiscale \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1.

**ATTO GIUDIZIARIO** – del 21/1/2016 Reg. Part. 1750, Reg. Gener. 2484– Repertorio n. 245 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Forlì

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Richiedente: Avv. \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

Unità Negoziali n. 1 soggetti a Favore 1 soggetti contro 1

Unità negoziale n. 1

immobile 1:

Comune C573 – CESENA (FC), catasto Fabbricati. Foglio 91 particella 180 subalterno - natura Terreno – Indirizzo: via Primo D'Altri n. 259,

immobile 2:

Comune C573 – CESENA (FC), catasto Fabbricati. Foglio 91 particella 567 subalterno 2 - natura A/10 Uffici e studi privati – consistenza 4 vani - Indirizzo: via Primo D'Altri n. 333,

immobile 3:

Comune C573 – CESENA (FC), catasto Fabbricati. Foglio 91 particella 567 subalterno - natura Terreno - Indirizzo: via Primo D'Altri n. 333,

immobile 4:

Comune C573 – CESENA (FC), catasto Fabbricati. Foglio 91 particella 567 subalterno 1 - natura D/7 fabbricati costruiti per esigenze industriali – consistenza - Indirizzo: via Primo D'Altri n. 333,

immobile 5:

Comune C573 – CESENA (FC), catasto Fabbricati. Foglio 91 particella 567 subalterno 3 - natura A/10 Uffici e studi privati – consistenza 15,5 vani - Indirizzo: via Primo D'Altri n. 333,

immobile 6:

Comune C573 – CESENA (FC), catasto Fabbricati. Foglio 91 particella 180 subalterno - natura D/7 fabbricati costruiti per esigenze industriali – consistenza – Indirizzo: via Primo D'Altri n. 259,

A favore:

Soggetto n. 1: \*\*\*\*\*\*, sede Roma codice fiscale \*\*\*\*\*\* relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 1: \*\*\*\*\*\* con sede \*\*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*\* – proprietà per la quota di 1/1.

**Sezione D – ulteriori informazioni**

\*\*\*\*\* ha eletto domicilio presso lo studio dell'Avv. \*\*\*\*\*

Per ulteriori aggiornamenti vedi il paragrafo n. 4 della presente relazione

Dalla visura storica camerale estratta dalla Camera di Commercio I.A.A. della società \*\*\*\*\*\*, si sottolinea sinteticamente quanto segue:

sede della società: \*\*\*\*\*

numero REA FO – \*\*\*\*\* - partita IVA \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*\*, data di costituzione 18/8/1989, data iscrizione 11/2/2008. Amministratore Unico \*\*\*\*\*\* (rappresentante impresa)

Modifiche statutarie, atti e fatti soggetti a deposito:

.....*OMISSIS*

Gli immobili pignorati, dopo una attenta analisi, puntuali verifiche e per le caratteristiche oggettive che presentano, dovranno essere venduti in due lotti distinti per ogni fabbricato, in particolare:

- **LOTTO n. 1 (foglio catastale 91 particella 180 sub 1 – categoria catastale D/7 – Cesena località Diegaro, via Primo D'altri n. 259)**

- **LOTTO n. 2 (foglio catastale 91 particella 567 sub 5 – categoria catastale D/7 - Cesena località Diegaro, via Primo D'altri n. 333)**

**21. PROPRIETA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO**, Sulla intera quota pari ad 1/1 (uno su uno) di proprietà di \*\*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*\*, oggetto di esecuzione immobiliare sugli immobili descritti sopra e costituiti da due opifici artigianali – industriali, posti in Comune di Cesena (FC) rispettivamente in via Primo D'Altri n. 259 e n. 333.

Gli immobili sono di proprietà di:

1 – \*\*\*\*\*\* con sede a \*\*\*\*\*\*, località \*\*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*\* – proprietà per 1/1.

I fabbricati sono due, con le medesime destinazioni ed insistono in due differenti appezzamenti di terreno individuati catastalmente con particelle diverse anche se tangenti e pertanto sono descritti con i rispettivi lotti: **LOTTO n. 1** (foglio catastale 91 particella 180 sub 1 – categoria catastale D/7 – Cesena località Diegaro, via Primo D'altri n. 259) e **LOTTO n. 2** (foglio catastale 91 particella 567 sub 5 – categoria catastale D/7 - Cesena località Diegaro, via Primo D'altri n. 333).

I fabbricati si trovano in Comune di Cesena (FC), a ovest del centro storico, in una zona periferica edificata in momenti diversi destinata ad attività industriali – artigianali. La zona è facilmente accessibile ed è raggiungibile attraverso una strada di penetrazione che si incrocia con la via Emilia nel tratto che collega Cesena con Forlì.

CESENA ha Codice catastale C573A; Zona sismica: Zona 2 sismicità media; Zona climatica E, Gradi giorno (GG) 2130. Cesena è una città di oltre 96.000 abitanti. Si trova nella Regione Emilia-Romagna, in provincia di Forlì-Cesena.

**LOTTO n. 1 (foglio catastale 91 particella 180 sub 1 – categoria catastale D/7 – Cesena località Diegaro, via Primo D'Altri n. 259)**

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto del presente LOTTO n. 1 è un capannone a destinazione artigianale – industriale con piano terra mentre il corpo che ospita gli uffici posta sul fronte del capannone (lato sud) è costituita da due piani fuori terra realizzati in tempi diversi ed un piano seminterrato.

Il capannone è formato da una struttura intelaiata (pilastri e travi e cordoli) in cemento armato in opera con tre ordini di pilastri. La copertura è costituita da due volte cilindriche a tutto sesto con solaio di copertura in latero cemento gettato in opera e con la parte alla base della volta che si incontra sulla sommità dei pilastri centrali del fabbricato, con catene metalliche.

I pilastri posti anche sul perimetro del fabbricato sono a vista ed il tamponamento formato da mattoni in laterizio a vista. Lo sporto di gronda è formato da soletta in cemento armato a vista che contiene anche il canale di gronda.

Sul lato corto del laboratorio, (fronte sud), si trovano gli uffici pertinenziali. Hanno un livello superiore di qualche gradino dal piano dello stabilimento e sono accessibili sia dall'interno dell'opificio attraverso una scaletta metallica per il superamento della quota ed una porta metallica tagliafuoco, sia dall'esterno (lato ovest) dopo avere superato una breve rampa di scale.

Gli uffici al piano rialzato sono stati realizzati contemporaneamente con il capannone. Gli accessi agli uffici (sia interno che esterno) giungono ad un corridoio-disimpegno dove si affacciano i vani destinati agli uffici.

La porzione di immobile destinata ad uffici è costituita da una serie di locali vari compreso archivio e servizi igienici (un servizio igienico è utilizzato allo stivaggio del server e degli accessori tecnologici).

Al piano superiore della porzione destinata ad uffici si trovano altri uffici realizzati in un momento successivo alla costruzione in origine del capannone e degli uffici.

Il piano superiore si trova sull'estradosso della copertura della porzione destinata ad uffici. L'accesso al piano superiore avviene dalla scala interna con inizio della salita dal disimpegno degli uffici sottostanti. La scala ha struttura portante in profilati metallici e alzate e pedate in lamiera piegata e verniciata.

La struttura degli uffici del piano primo è indipendente dalla struttura in origine, è costituita da pilastri in cemento armato a vista a sezione circolare posti all'esterno del volume degli uffici sottostanti con una serie di travi in spessore che contengono la superficie calpestabile degli uffici del piano superiore, i pilastri circolari formano una struttura a palafitta per contenere il corpo soprastante. Il volume superiore è staccato di oltre un metro dalla facciata del capannone esistente ed ha una superficie di dimensioni maggiori rispetto agli uffici sottostanti.

Questo corpo ha una planimetria rettangolare con le dimensioni di metri 10,30 x 25,80, I pilastri circolari al piano superiore del volume destinato ad uffici e servizi si trovano all'interno del perimetro dello stesso, la facciata ha finestre a nastro in profilati di alluminio verniciato, a differenza delle finestre del piano inferiore dove si sono realizzate aperture tradizionali con tapparelle esterne in pvc, finestre in legno e soprastante cassonetto copri rullo; il volume che contiene gli uffici ha copertura piana.

L'opificio è contiguo ad altro fabbricato artigianale – industriale originato nello stesso momento.

L'opificio vero e proprio ha una forma planimetrica quadrata con dimensioni esterne di mt. 30,20 x 30,30 e con il corpo degli uffici (lato sud) del piano terra di mt. 9,00 x 15,10. Gli ingressi carrabili sono posti sul prospetto sud; vicino ad un ingresso carrabile del capannone si trova una piccola rampa di scale per l'accesso agli uffici che hanno un livello superiore di circa 85 – 90 centimetri, sul lato est si trova una porta metallica per l'ingresso pedonale.

Gli impianti al momento del sopralluogo risultano funzionanti, la conformità alle vigenti norme in materia degli impianti presenti dovrà essere verificata da personale specializzato ed autorizzato.

La struttura ha necessità di manutenzione ordinaria, si segnala presenza di infiltrazioni di acque meteoriche su porzione del soffitto e parete del piano primo.

Durante il sopralluogo si sono evidenziate delle difformità nell'edificio, in particolare per l'accesso al corpo destinato a servizi dal il capannone (lato ovest) per la presenza di una apertura in un fianco diverso dagli elaborati depositati in comune e per l'accesso dal capannone al corpo servizi che avviene all'esterno mentre la porta di accesso negli elaborati è stata trasformata in una finestra.

Il capannone è stato realizzato nel 1973 e successive varianti è stato interessato da concessione in sanatoria nel 1987 e successivamente oggetto di concessioni edilizie per ampliamento per costruzione servizi igienici e per la sopraelevazione per gli uffici del primo piano, con autorizzazione di abitabilità/usabilità del 1991.

Nelle visure catastali del presente edificio è descritto il sub 2 (D7 con rendita di €. 204,12) dovuto alla presenza al momento della descrizione catastale di una tettoia difforme dal progetto e mai denunciata al catasto fabbricati. L'inserimento del sub 2 è stato inserito dall'ufficio catastale. Al momento del sopralluogo dell'Esperto Stimatore la tettoia è stata rimossa, pertanto non esiste più tale subalterno.

Il fabbricato insiste, al catasto terreni, al foglio 91 particella 180 di mq. 2.286 (Ente Urbano).

Il fabbricato nel quale è compresa la porzione in oggetto non è sottoposta a al vincolo storico ai sensi della Legge del Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D. Lgs n. 42 del 22/1/2004).

**LOTTO n. 2 (foglio catastale 91 particella 567 sub 5 – categoria catastale D/7 - Cesena località Diegaro, via Primo D'altri n. 333)**

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto del presente LOTTO n. 2 è un capannone a destinazione artigianale – industriale al piano terra e con gli uffici e spogliatoi posti sul fronte sud in una porzione del capannone costituito da due piani (piano terra e piano primo).

Ha una struttura portante in calcestruzzo armato di tipo prefabbricato con assemblaggio in opera.

Ha forma planimetrica irregolare per la presenza del lato sud inclinato rispetto agli altri prospetti (paralleli e perpendicolare alla strada), sul lato inclinato (prospetto sud) si trovano su due piani gli uffici, gli spogliatoi e vari accessori. L'inclinazione della parete è dovuto al mantenimento delle distanze dal confine di proprietà che è anch'esso inclinato.

Ha tre ordini di pilastri, con una serie di questi all'interno dell'area dell'opificio. Il fabbricato ha varie altezze. La parte con maggiore altezza si trova in prossimità della sede stradale e come unico volume di altezza considerevole in una porzione dell'opificio mentre sulla proiezione degli uffici e per l'altra parte del capannone l'altezza è inferiore sottolineando che per quanto riguarda la superficie del capannone è comunque costituita dal solo piano terra mentre nella parte dove si trovano gli uffici e gli spogliatoi del capannone il fabbricato è costituito da due piani.

La copertura è costituita da tegoli piani a sezione a C. All'interno del capannone sono inseriti carri ponti.

Il tamponamento delle pareti perimetrali del fabbricato è realizzato con pannelli prefabbricati. La copertura dell'edificio è del tipo piano e nella porzione della superficie destinata a capannone sono state realizzate aperture fisse o mobili per l'attraversamento della luce. Sui prospetti sono stati realizzate delle finestre o su un livello ed in alcune parti su due livelli (una fila sopra l'altra), le finestre sulle pareti perimetrali sono realizzate in profilati di alluminio preverniciato, come le porte di accesso esterno per gli spogliatoi del piano terra e per l'ingresso nell'atrio delle scale.

I portoni carrai dell'opificio sono in metallo. Le porte interne del fabbricato sono del tipo tagliafuoco in metallo o porte ad anta in legno con pannelli rivestiti di laminato o porte a più ante in vetro satinato per alcuni vani destinati ad uffici.

Gli impianti al momento del sopralluogo risultano funzionanti, la conformità alle vigenti norme in materia degli impianti presenti dovrà essere verificata da personale specializzato ed autorizzato.

Il fabbricato è stato edificato poco oltre al 2000, con usabilità rilasciata dal Comune di Cesena nel 2010.

Durante il sopralluogo è stata verificata la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche in alcune zone dell'edificio.

La struttura e le finiture risultano in buone condizioni visto anche la costruzione molto recente.

Il fabbricato insiste sulla particella n. 567 del foglio catastale 91 del comune di Cesena. Sono tangenti a questa particella anche i mappali 568 e 570 (lato sud) della stessa proprietà, inglobate in un'unica recinzione con la particella 567 (corte esclusiva), questi mappali: 568 e 570, non fanno parte della procedura di esecuzione in oggetto.

Il fabbricato è identificato catastalmente con un unico subalterno.

Il fabbricato in oggetto non è sottoposta a al vincolo storico ai sensi della Legge del Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D. Lgs n. 42 del 22/1/2004).

**22.** Gli oggetti della presente relazione di stima, per le caratteristiche oggettive che presentano dovranno essere venduti in due lotti:

LOTTO n. 1 (foglio catastale 91 particella 180 sub 1 – categoria catastale D/7 – Cesena località Diegaro, via Primo D'altri n. 259)

LOTTO n. 2 (foglio catastale 91 particella 567 sub 5 – categoria catastale D/7 - Cesena località Diegaro, via Primo D'altri n. 333)

**23.** Il codice fiscale della società Esecutata, come rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Forlì è il seguente:

\*\*\*\*\*

codice fiscale: \*\*\*\*\*

**24.** La società \*\*\*\*\* ha avuto inizio dell'attività il \*\*\*\*\* a seguito di una serie di cambi di indirizzo e di denominazione descritti precedentemente

**25.** L'immobile individuato come LOTTO n. 1 (foglio catastale 91 particella 180 sub 1 – categoria catastale D/7 – Cesena località Diegaro, via Primo D'altri n. 259), al momento del sopralluogo risulta non occupato.

Nell'immobile individuato come LOTTO n. 2 (foglio catastale 91 particella 567 sub 5 – categoria catastale D/7 - Cesena località Diegaro, via Primo D'altri n. 333), si trova la sede legale della società. Il capannone per la produzione e vari altri ambienti non sono occupati.

Dalla verifica presso l'agenzia delle Entrate di Forlì non risultano contratti di locazione per gli immobili sopra descritti.

**26.** Non risulta pendente alcun procedimento di contenzioso

**27.** Essendo la proprietà dell'immobile in capo a società ed essendo l'immobile del tipo strumentale, la vendita sarà assoggettata ad IVA applicando le norme e circolari vigenti al momento della cessione.

**28.** Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.

**29.** L'Esperto Stimatore provvede a depositare per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Forlì, nel rispetto del termine 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") allegando le planimetrie, la documentazione fotografica, planimetrie catastali, autorizzazioni, licenze, concessioni, stato di famiglia, certificati pubblicità immobiliare ed una copia depurata nel rispetto della Privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti), l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

**30.** L'Esperto Stimatore provvede a inviare nel rispetto del medesimo termine, una copia del presente elaborato peritale all'Esecutato, al/ai creditore/i precedente/i ed al/i creditore/i intervenuto/i.\nSi allega alla presente la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate da questo GE ed originali di APE e CDU.

Forlì 8 novembre 2018

Con osservanza

---

L'Esperto Stimatore Arch. *Elio FIORINI*

**NOTE.**

- Si precisa che l'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- La data della valutazione e delle descrizioni coincidono 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 conoscenza;
- E' vietata la pubblicazione totale o parziale del presente documento o farne uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto Stimatore;
- La presente perizia è composta da 23 pagine

Espletato l'incarico ricevuto, deposito la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

**Allegati :**

<i>descrizione</i>
<i>Allegato "A"</i>
<i>Documentazione fotografica</i>
<i>Visure catastali (attuali e storiche), piante planimetria estratte e planimetrie generate dall'Esperto Stimatore</i>
<i>Atti compravendita, locazioni, trasferimento sedi, ecc.</i>
<i>Visure ipocatastali</i>
<i>Visura storica Camera di Commercio I.A.A.</i>
<i>Copia C.d.U.</i>
<i>Attestati di Prestazione Energetica</i>
<i>Concessioni edilizie, autorizzazioni elaborati grafici e descrittivi</i>

*La presente relazione di stima si compone di n.22 pagine dattiloscritte e numerate e dei seguenti allegati:*

A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria:

- Originale del presente elaborato, con relativi allegati, e l'ALLEGATO "A", dalle fotografie e dalle planimetrie
- Elaborato depurato (redatte nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy), e ALLEGATO "A",
- attestazione degli invii effettuati;
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Forlì 8 novembre 2018

---

L'Esperto Stimatore Arch. *Elio FIORINI*