

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Giudice dell'esecuzione Dr.Fabio Santoro

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.126.18 R.G.ES.

Promosso da : XXXXXXXXXXXXXXXX S.p.a.

Contro : XXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L.

Sintesi:

IMMOBILE: Porzione di fabbricato condominiale definito da locali al piano terra e al piano seminterrato ad uso ufficio, sito nel centro storico del Comune di Cesena, Via Chiaramonti n.47

QUOTA PIGNORATA: 1/1

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore di mercato.....	€ 150.560,00
Valore ridotto.....	€ 135.504,00
Valore ridotto arrotondato.....	€ 135.500,00

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.126/18 R.G.ES.

Indice

Identificazione Catastale.....	pg.4
Descrizione dei beni pignorati.....	pg.14
Proprietà dei beni.....	pg.24
Ispezione ipotecaria.....	pg.25
Spese condominiali.....	pg.27
Analisi urbanistico-edilizia.....	pg.28
Stima del Valore Commerciale.....	pg.20
Conclusioni.....	pg.38

In data 24.02.2020, la scrivente arch.Giulia Misirocchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominata, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 126/2018 R.Ge.

La sottoscritta accettava l'incarico con giuramento di rito.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

Quesito 1

Alla parte debitrice veniva inviata in data 19.05.2020 la comunicazione con “raccomandata con ricevuta di ritorno”, all’indirizzo rilevato agli atti, in cui si avvisava della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.126/2018; nella raccomandata si invitavano i debitori a consentire la visita agli immobili oggetto di perizia.

Il sopralluogo si è svolto regolarmente in data 06.07.2020 alla presenza del Custode e con la collaborazione del rappresentante legale della ditta.

Quesito 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI

DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: I beni, oggetto di esecuzione, da **Atto giudiziario** del 30.04.2018, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.1385, risultano essere situati in Comune di Cesena, via Chiaramonti n.47, come di seguito definiti:

Comune di Cesena – Fabbricato

- Immobile censito al NCEU, al Fg.124, part.36, sub.13, cat.A/10 – *uffici e studi privati*;

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

A favore:

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

proprietà quota 1/1

Tali dati coincidono con le planimetrie catastali .

DA CATASTO IMMOBILIARE: Dalle Visure Catastali, la proprietà degli esecutati risulta essere sui beni così censiti al N.C.E.U. del Comune di Cesena

- ⑩ Fg.124, part.36, sub.13, Cat.A/10, Cl.2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale mq.86, Rendita € 852,15, via Chiaramontin.47, piano S1-T - 1 int.1.

ed al N.C.T. del Comune di Cesena:

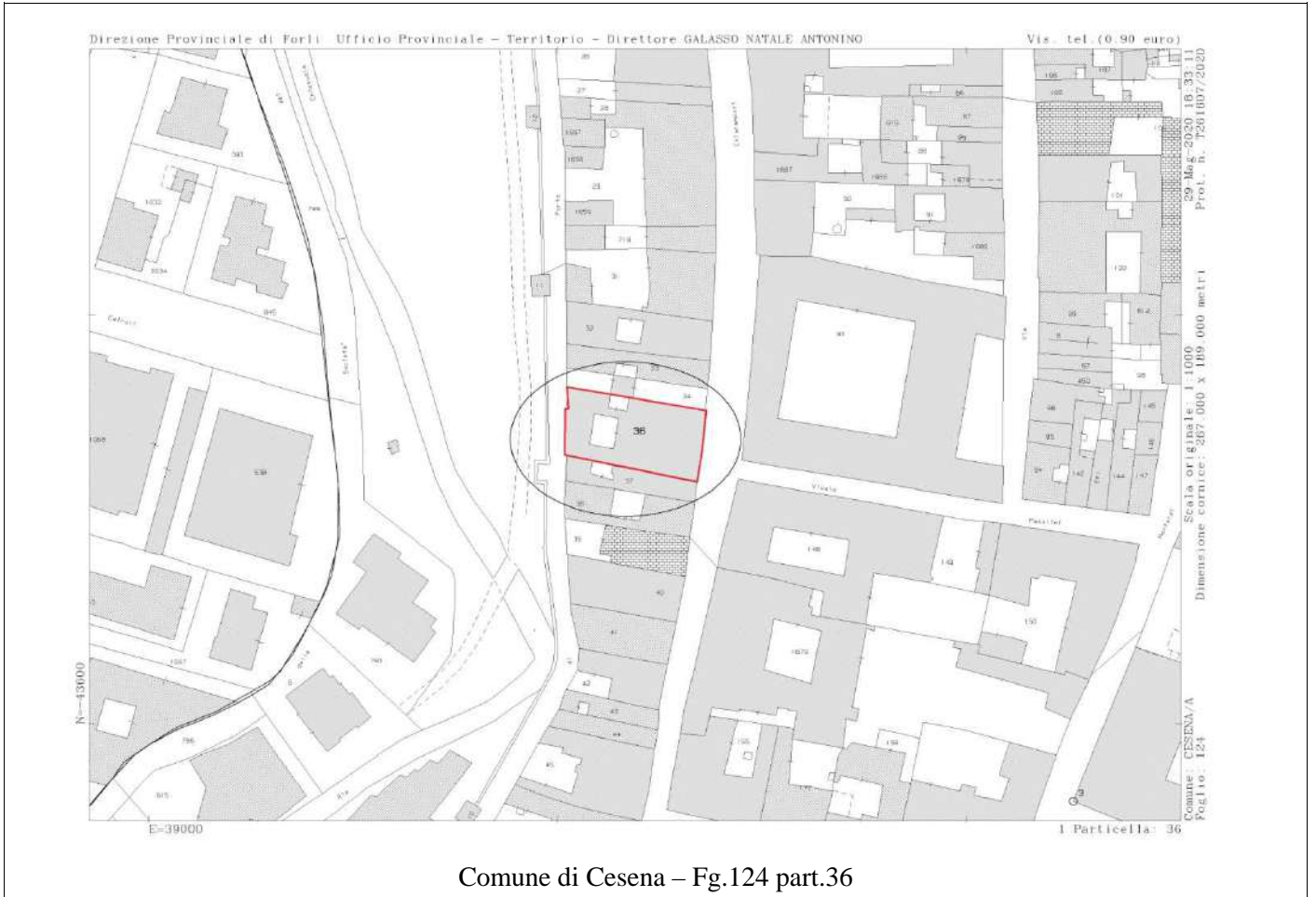
- ⑩ Fg.124, part.36, Qualità Ente Urbano, ha.00, are.05, ca.74, Partita: Area di Enti Urbani e Promiscui

Il tutto come rappresentato nella sottostante Tabella:

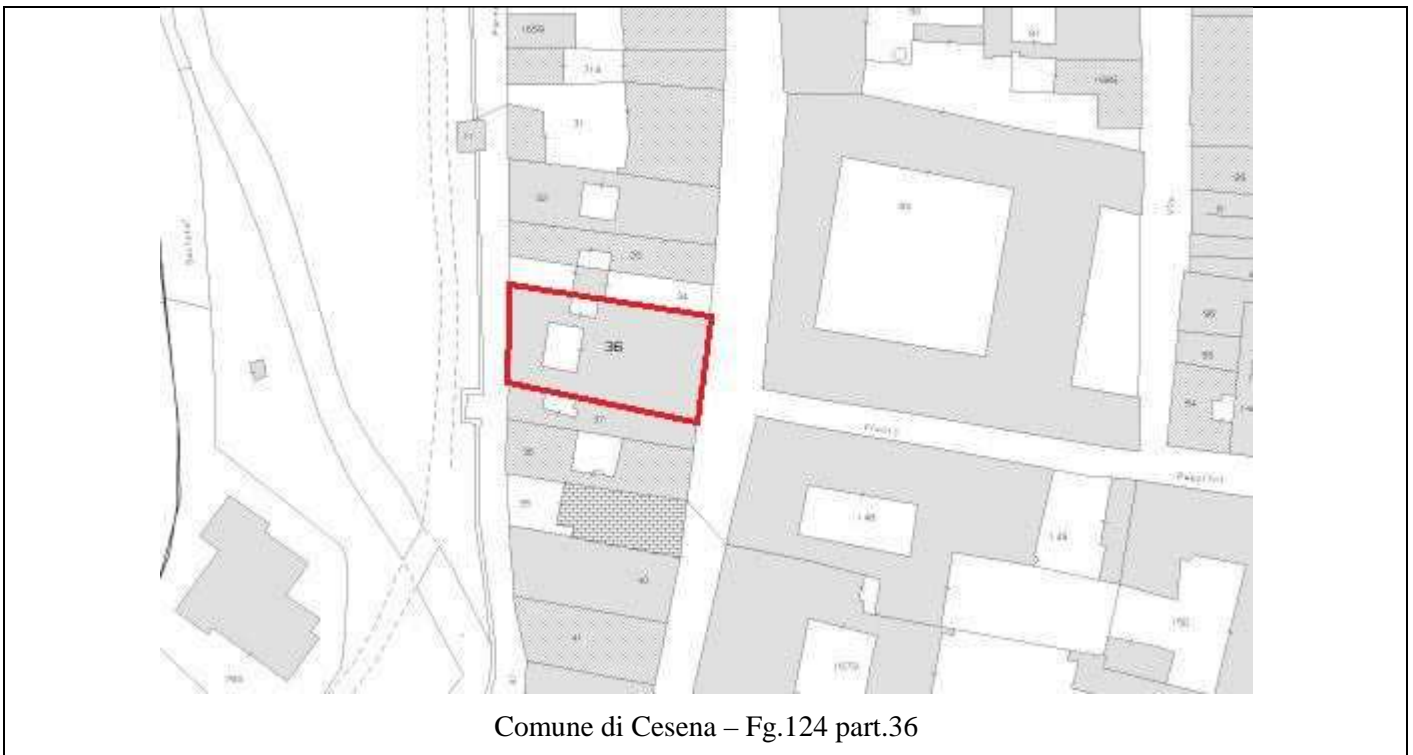
Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	consistenza
IMMOBILE	Cesena	1/1	124	36	13	A/10	2	3 vani
IMMOBILE TERRENO	Cesena	compropriet à	124	36	*	Ente Urbano	*	574mq.

Gli asterischi () riportati nella Tabella sono inseriti nelle classificazioni non definibili/definite catastalmente.*

ESTRATTO DI MAPPA
COMUNE DI CESENA – FG.124 PART.LLA 36



Comune di Cesena – Fg.124 part.36



DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI

COMUNE DI CESENA – FG.124 PART.LLA 36 SUB.13

Dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana¹, relativamente all'elenco dei subalterni assegnati, risulta che il bene indicato al subalterno n.13, e descritto ad uso ufficio, risulta avere quote di comproprietà sui beni indicati ai subalterni 31 e 32, dove il sub.31 è definito catastalmente come BCNC²: ingresso, disimpegno, ripostiglio, ascensore e sala macchine, ed il sub.32 è rappresentato da BCNC: disimpegno alle cantine.

Per rappresentare al meglio la proprietà pignorata rispetto al compendio immobiliare si riportano graficamente l'elenco dei subalterni (dove in colore rosso viene rappresentata la proprietà ed in colore giallo la comproprietà) sopra descritta.

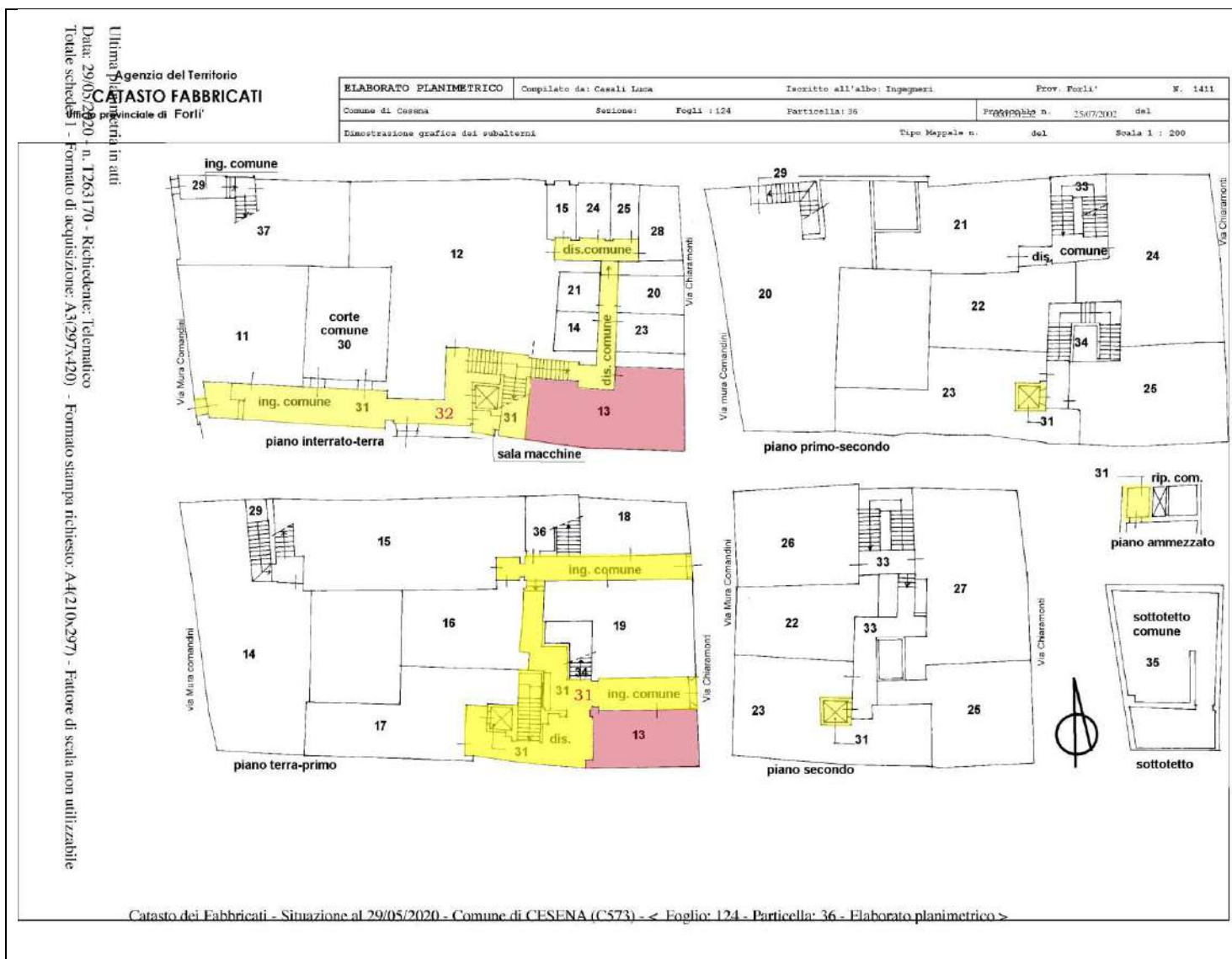
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
10						SOPPRESSO
11	VIA MURA COMANDINI	71	T			UFFICIO
12	VIA CHIARAMONTI	47/3	S1-T			UFFICIO
13	VIA CHIARAMONTI	47/1	T-1			UFFICIO
14	VIA MURA COMANDINI	69/2	T-1			ABITAZIONE
15	VIA CHIARAMONTI	51/4	T-1			ABITAZIONE
16	VIA CHIARAMONTI	51/3	T			ABITAZIONE
17	VIA CHIARAMONTI	47/2	T			ABITAZIONE
18	VIA CHIARAMONTI	51/1	T			UFFICIO
19	VIA CHIARAMONTI	51/2	T			ABITAZIONE
20	VIA MURA COMANDINI	69/3	1-2			ABITAZIONE
21	VIA CHIARAMONTI	51/5	1-2			ABITAZIONE
22	VIA CHIARAMONTI	51/6	1-2			ABITAZIONE
23	VIA CHIARAMONTI	47/4	1-2			ABITAZIONE
24	VIA CHIARAMONTI	51/7	1-2			ABITAZIONE
25	VIA CHIARAMONTI	47/5	1-2			ABITAZIONE
26	VIA CHIARAMONTI	51/8	2			ABITAZIONE
27	VIA CHIARAMONTI	51/9	2			ABITAZIONE
28	VIA CHIARAMONTI		T			CANTINA
29						BCNC INGRESSO COMUNE AI SUB 37-14-20
30						BCNC CORTE INTERNA COMUNE AI SUB 12-37-11
31						BCNC INGRESSO, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO, ASCENSORE E SALA MACCHINE COMUNE AI SUB
32						11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-37 BCNC DISIMPEGNO ALLE CANTINE COMUNE AI SUB
33						12-13-14-15-20-21-23-24-25-28
34						BCNC VANO SCALA E DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 21-22-24-26-27
35						BCNC VANO SCALA E DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 23-25
36						BCNC SOTTOTETTO COMUNE AI SUB 37-11-14-20 BCNC DEPOSITO BICICLETTE COMUNE AI SUB 14-15-20-22-23-24-25-26-27

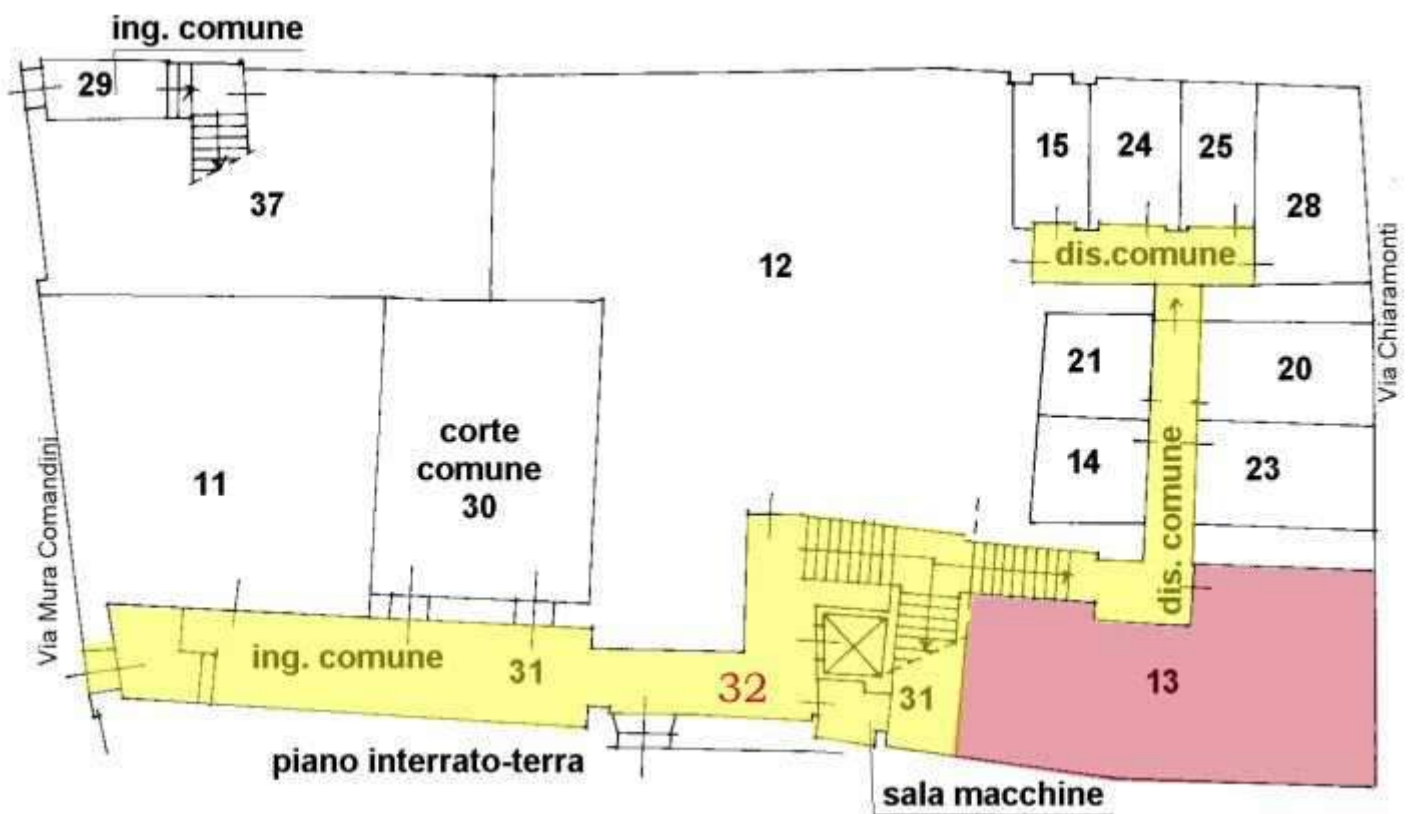
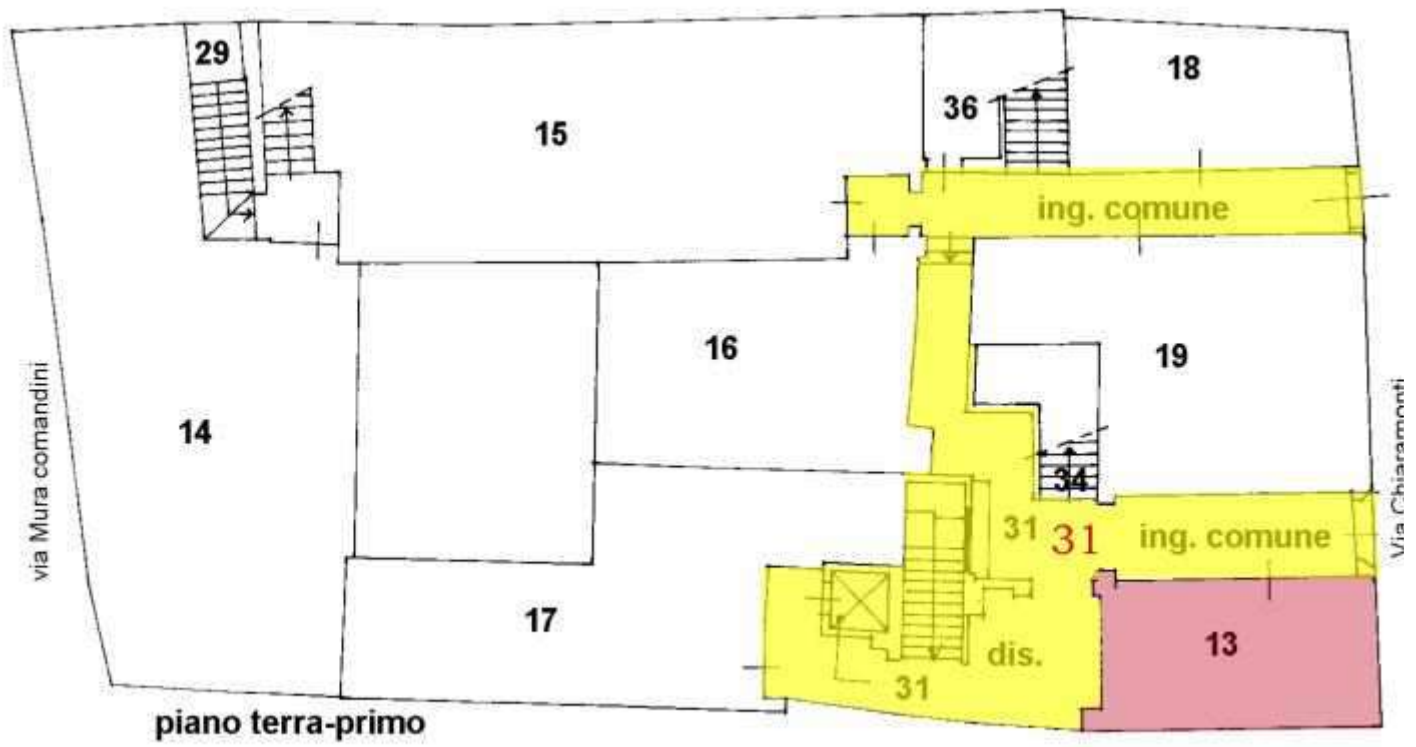
¹ Direzione Provinciale di Forlì, Ufficio del Territorio, Comune di Cesena Visura T263171

² Bene Comune Non Censibile

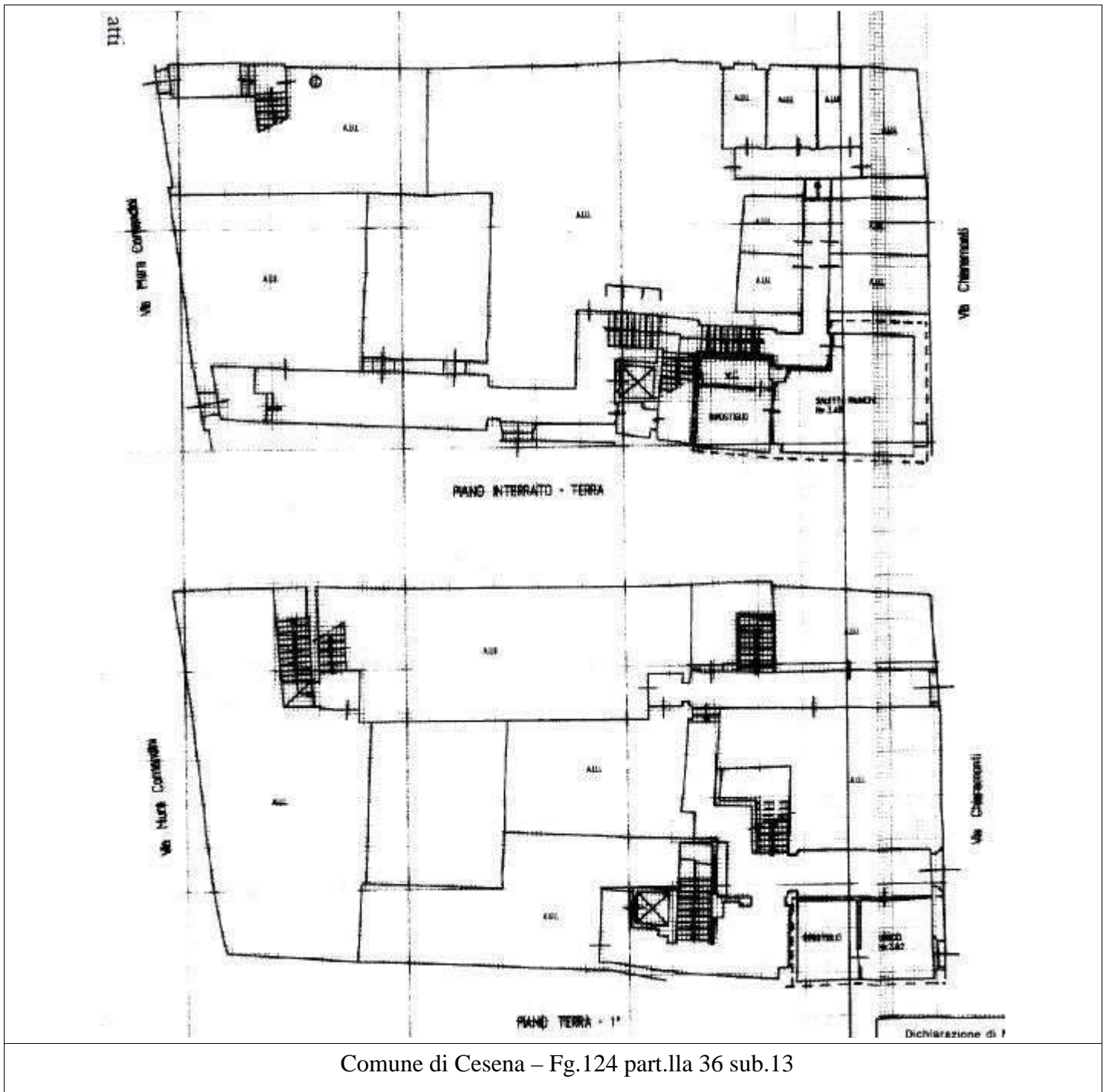
DIMOSTRAZIONE GRAFICA GENERALE



Si fa presente che il subalterno n.32, che dovrebbe definire l'ingresso ed il disimpegno comuni al piano interrato (ampiamente descritto nell'elenco dei subalterni), è stato erroneamente indicato come sub.31. Ciò, in ogni caso, non comporta problematiche per la valutazione e/o la vendita del bene.



PLANIMETRIE CATASTALI



Comune di Cesena – Fig.124 part.IIa 36 sub.13

Catastralmente la planimetria del sub.13 rappresenta una porzione di fabbricato condominiale ad uso ufficio e suddivisa in piano terra e piano seminterrato. Il bene individuato al piano terreno è costituito da due vani e si affaccia sulla pubblica via, mentre quello al piano interrato è anch'esso definito da due locali e da un servizio igienico. I livelli non sono comunicanti tra loro (ovvero non è

presente una scala di collegamento interna) ma per accedere ad ognuno è necessario utilizzare la scala comune.

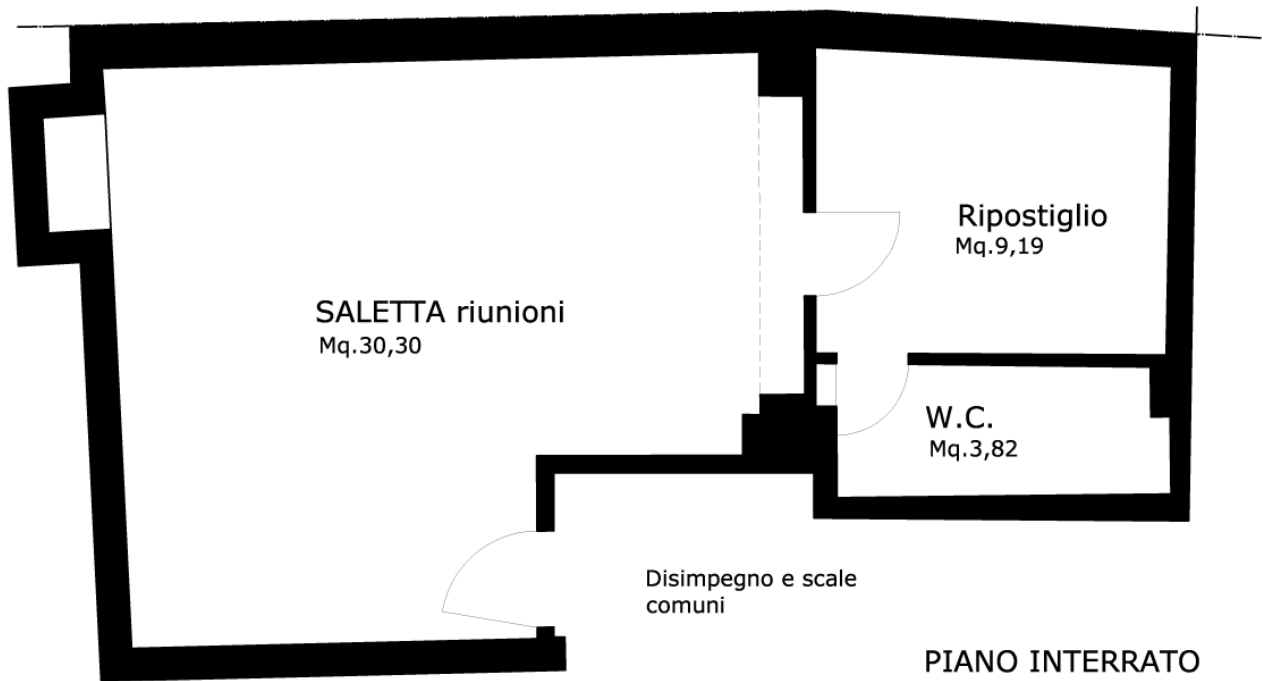
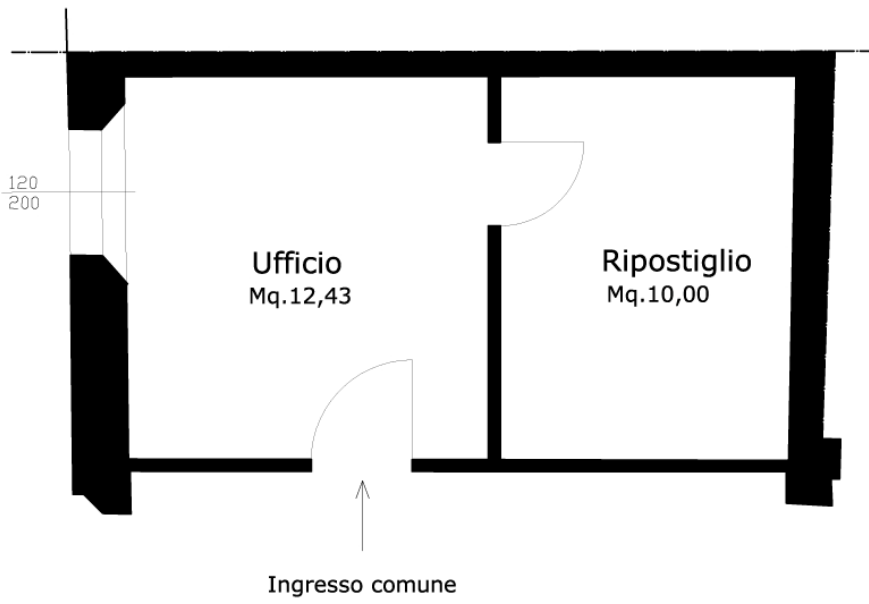
I locali del piano terra sono definiti catastalmente a “ufficio” e “ripostiglio”, mentre quelli al piano sottostante sono definiti catastalmente a “saletta riunioni”, “ripostiglio” e “w.c.”.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo.

Considerando lo stato in cui versano le planimetrie catastali allegate, e l'impossibilità attuale di averne altre più leggibili, si riporta nella pagina seguente il disegno ripreso dall'ultima pratica edilizia Variazione di destinazione d'uso fino alla D.I.A. del 23.03.2001 P.G.n.13325/01 che definisce correttamente i locali pignorati.

Tali planimetrie indicano la pianta dell'immobile al livello del piano terra e quella al livello del piano interrato.

Al piano terra, risulta evidente la distribuzione dei due vani in “ufficio” e “ripostiglio”, mentre al livello sottostante i locali si distribuiscono in “saletta riunioni”, “ripostiglio” e “servizio igienico”.



Confini:

I beni confinano con parti comuni da più lati oltre che con detta via, salvo altri.

Corrispondenza:

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare relativi ai beni siti in comune di Cesena censiti al Fg.124, part.36, sub.13 sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

DESCRIZIONE: IMMOBILE AD USO UFFICIO SITO IN COMUNE DI CESENA

I beni, oggetto di pignoramento immobiliare, si trovano nel centro storico del comune di Cesena, in via Chiaramonti n.47, all'interno di un fabbricato condominiale composto da appartamenti ed uffici.



Immagine di Google

L'immobile condominiale è un palazzo oggetto di recente ristrutturazione complessiva (anni 2000) e si presenta in buono stato manutentivo, sia nella facciata esterna che negli spazi comuni interni visionati. Sul prospetto stradale, si leggono i due livelli di piano (piano terra e piano primo) definiti da finestre con inferriate al piano terreno intervallate dal portone ligneo centrale sormontato da un arco a tutto sesto, e finestre dotate di persiane al piano primo, sovrapposte alle aperture del livello sottostante.

L'ultimo piano è caratterizzato da strette finestre orizzontali che definiscono l'illuminazione dei locali sottotetto, mentre al livello del marciapiede, al di sotto delle tre finestre del piano terreno sono evidenti altrettante aperture (bocche di lupo) dotate di grate di sicurezza antintrusione, che areano i locali del piano interrato.



Il prospetto si presenta intonacato e tinteggiato in colori chiari. Il tutto appare in buono stato conservativo ad esclusione di una porzione di tinteggiatura in corrispondenza della finestra a sinistra del portone di ingresso. Tale finestra è quella di pertinenza dell'immobile pignorato.



A sinistra si evidenzia la finestra relativa all'ufficio collocato al piano terreno; ai lati di essa sono evidenti due cadute di vernice con andamento semicircolare, che partendo dalla banchina della base finestra si sviluppano verso l'esterno.



Portone di ingresso al palazzo



Portoncino di ingresso all'ufficio

Nel corridoio comune, a sinistra dell'ingresso, un portoncino blindato indicato con il numero di interno 1, introduce all'ufficio collocato al piano terreno.

L'immobile è definito da due locali, il primo (sul quale si apre l'accesso) adibito ad ufficio di ca.mq.12,43 calpestabili ³, ed illuminato dalla finestra precedentemente descritta, il secondo definito a ripostiglio di ca.mq.10,00 calpestabili.

³ Le misure descritte sono riportate dai disegni delle pratiche edilizie concessionate e depositate presso il comune:



Portoncino di ingresso all'ufficio



Grata dell'ufficio

I due locali sono divisi da una parete in muratura sormontata da una vetrata a circa cm.230 da terra, che consente alla luce naturale di arrivare al vano ripostiglio privo di finestre.



vetrata a cm.230 da terra

Entrambi i vani hanno una pavimentazione in piastrelle di gres tipo cotto, e

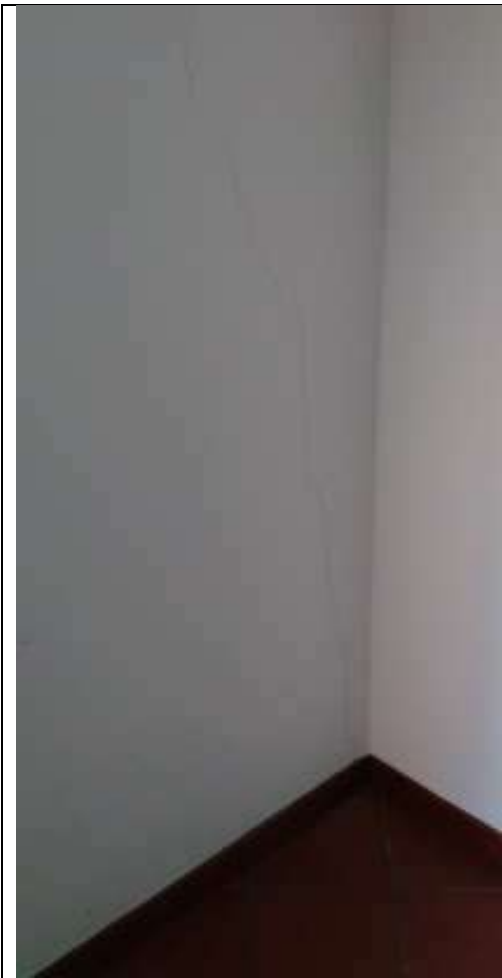
presentano pareti e soffitto intonacati e tinteggiati in colore bianco, con battiscopa ligneo.

Le pareti, in corrispondenza dell'angolo tra la finestra ed il portoncino di accesso, presentano un ammaloramento apparentemente dovuto ad infiltrazione di umidità



La questione riscontrata dovrà essere oggetto di indagini più approfondite.

Nelle pareti del locale adiacente, destinato a ripostiglio, appare evidente un'ulteriore problematica relativa anch'essa ad un problema di infiltrazione di acqua che assume sulla muratura una mappatura di colore giallastro piuttosto ampia. Tale problema potrebbe essere stato risolto in passato e la macchia potrebbe essere un'infiltrazione inattiva (non sembravano esservi tracce di umidità recente durante il sopralluogo) ma, in ogni caso, sarà utile eseguire indagini a livello condominiale (la segnatura scendendo dall'alto verso il basso potrebbe derivare anche da un problema del piano superiore).



Sulla parete appena descritta ed in quella adiacente sono state riscontrate alcune crepe ad andamento verticale che è obbligo segnalare pur non essendo di grave entità. Tali lesioni potrebbero eventualmente essere collegate al problema segnalato.



Sono presenti nei locali corpi illuminanti a plafoniera piatta per ogni vano.

La finestra ha infissi lignei ed è dotata di vetrocamera.

I locali sono dotati di impianto elettrico sottotraccia e i due vani sono riscaldati con termoconvettori a gas metano con caldaia collocata nei locali di pertinenza al piano sottostante.

Al livello di piano sottostante, accessibile scendendo una delle scale comuni del fabbricato, vi è l'altra porzione di immobile, oggetto del presente pignoramento immobiliare.

L'ingresso è garantito attraverso un portoncino blindato che introduce in un primo locale definito "saletta riunioni" di superficie ca.mq.30,30 calpestabili, areato dalla finestra a bocca di lupo che si affaccia sul fronte esterno; terminano la proprietà un vano ripostiglio di ca.mq.9,19 calpestabili ed un servizio igienico di ca.mq.3,82.

Le finiture dei locali principali di questo livello sono identiche a quelle del piano superiore, mentre il w.c. (privo di finestre e con sistema di ventilazione forzata) presenta una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco e con rivestimento parietale in ceramica fino a ca.cm.120/140 da terra, ad eccezione della zona doccia (con piatto doccia a terra) dove si sviluppano fino a ca.cm.200/220 da terra.



Il servizio igienico è dotato dei sanitari quali lavabo, w.c. e bidet in ceramica del tipo "sospeso", e presenta un corpo scaldante termo arredo, mentre gli altri locali

sono dotati di termoconvettori con caldaia a gas metano posizionata nel locale “ripostiglio” .



Servizio igienico



Servizio igienico



Caldaia



Tipologie di pavimentazione

Anche in questa porzione di fabbricato sono state riscontrate le stesse problematiche rinvenute al piano superiore. La porzione di parete in prossimità

della strada e sottostante a quella descritta al piano superiore, presenta un ammaloramento della tinteggiatura causata, con molta probabilità, dagli stessi motivi della superiore



Inoltre anche in questa porzione di edificio sono state rilevate alcune lesioni sia con andamento verticale (nella stessa parete di quelle rinvenute al livello superiore), che orizzontale.

Gli impianti presenti (elettrico, riscaldamento e idrico-sanitario) appaiono sottotraccia ma L'E.S. non può ovviamente garantire che essi siano funzionanti e/o non presentino insufficienze o malfunzionamenti. Sarà chiaramente necessaria una verifica generale degli stessi con tecnici competenti in materia anche per la messa a norma secondo le vigenti leggi.

L'immobile è libero e sgombero e non sembra essere mai stato utilizzato dopo l'intervento edilizio di ristrutturazione complessiva del fabbricato.

Quesito 3

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta:

QUOTA PIGNORATA 1/1

Alla società esecutata l'immobile è pervenuto per Atto Pubblico di Compravendita ai rogiti del dott. Giuseppe Bellecchia, Notaio in Cesena, in data 11.06.2004 rep.21843/7895 registrato a Forlì e ivi trascritto il 07.07.2004 ai nn.7984/12465. La " [REDACTED] srl" acquistava la piena proprietà del bene dalla società " [REDACTED] srl" con sede a Cesena.

Alla società " [REDACTED] srl" la proprietà era pervenuta per Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Agostino Pistocchi, in data 05.06.2001, rep.108487, trascritto a Forlì, il 21.06.2001 ai n.ri: 6666/9983, con il quale acquistava dalla società " [REDACTED] srl" con sede a Cesena.

La piena proprietà degli immobili era pervenuta alla società [REDACTED] per Atto di Compravendita del 28.07.1999, rep.102427, trascritto a Forlì il 05.08.1999 ai n.ri 7672/10906; con tale atto la " [REDACTED] " acquistava dalla società " [REDACTED] - srl" la piena proprietà dei beni all'epoca indicati catastalmente al Fg.124, part.36, sub.9 ed al Fg.124, part.35, subb.3, 15 e 16 del Catasto Fabbricati.

Alla " [REDACTED] - srl" la piena proprietà dell'unità immobiliare, all'epoca distinta al Fg.124, part.35, sub.3, era pervenuta per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio in Forlì dott. Porfiri Antonio del 29.11.1989, rep.69640, trascritto a Forlì il 16.12.1989, ai n.ri 9739/13896, con il quale la società acquistava da " [REDACTED] " con sede a Cesena.

Alla " [REDACTED] - srl" la piena proprietà dell'unità immobiliare, all'epoca distinta al Fg.124, part.35, subb.6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, era pervenuta per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio in Forlì dott. Porfiri

Antonio del 19.07.1989, rep.66852, trascritto a Forlì il 29.07.1989, ai n.ri 6024/8243, con il quale la società acquistava da " [REDACTED] " con sede a Cesena.

Alla " [REDACTED] " la piena proprietà dell'unità immobiliare, all'epoca distinta al Fg.124, part.36, subb.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, era pervenuta per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio in Forlì dott.Agostino Pistocchi del 14.01.1980, rep.28593/2890, trascritto a Forlì il 08.02.1980, ai n.ri 1392/1786, con il quale la società acquistava dal sig. [REDACTED]

Quesito 4

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. redatto dal dott.Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna. In tale relazione il repertorio delle Iscrizioni e Trascrizioni è aggiornato alla data del 20.06.2018; l'Esperto Stimatore in data 14.09.2020 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica; dal 21.06.2001 al 14.09.2020 non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni/Trascrizioni relativi ai beni. In ogni caso si riportano in formato sintetico le formalità dell'ultimo ventennio rinvenute sull'immobile pignorato:

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI

Iscrizione a favore del 30.12.2013 - R.p.3151 R.g.19967

Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo;

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Trascrizione contro del 29.05.2018 - R.p.5917 R.g.8810

Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì rep.1385 del 30.04.2018

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili;
si riporta integralmente

Trascrizione del 29.05.2018 - R.p.5917 R.g.8810

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario del 30.04.2018, rep. 1385

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI CESENA

Immobile: Catasto Fabbricati: Fg.124, part.36, sub.13: *uffici e studi privati*

A FAVORE: [REDACTED]

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO: [REDACTED]

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Quota di proprietà 1/1

Quesito 5

Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

Quesito 6

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

Quesito 7

L'immobile, oggetto di perizia, è in proprietà della società esecutata per la quota di 1/1.

L'immobile è libero;

Quesito 8

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, non sono state riscontrate particolari formalità;

Quesito 9

Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

Quesito 10

L'immobile denominato "Palazzo Chiaramonti" è amministrato dalla società "Il condominio di Righi Simone & C. S.A.S."

I beni, essendo parte di un condominio, hanno spese fisse di gestione e, dopo un confronto con l'amministratore condominiale è emerso che l'immobile sostiene spese per circa €900,00/€950,00 annuali (dal 1 aprile 2018 al 31 marzo 2019) che comprendono assicurazione annuale del fabbricato, pulizia e varie per scala condominiale e parti comuni, acqua. Le spese di gestione sono divise per millesimi e, dal quadro di ripartizione del condominio, risulta che il bene in oggetto ha una proprietà condominiale generale sulle parti comuni pari a 56,575 millesimi, mentre sulle scale ha una quota di 47,710 millesimi e, sull'ascensore una quota di 42,130 millesimi.

Dalle verifiche eseguite sono emerse spese insolute per una cifra complessiva pari ad € 1.546,48 di cui € 1.131,69 residuo 2018/2019 e € 414,79 residuo 2017/2018. Al 31.12.2019 il residuo risulta di € 1.679,47.

Nello "stato di riparto preventivo" relativo al periodo 01.01.2020 – 31.03.2021, la proprietà esecutata ha una cifra ipotizzata di € 908,63 di spese condominiali.

Alla data di marzo 2020 non risultavano eventuali spese straordinarie deliberate, né procedimenti giudiziari in corso da parte del condominio.

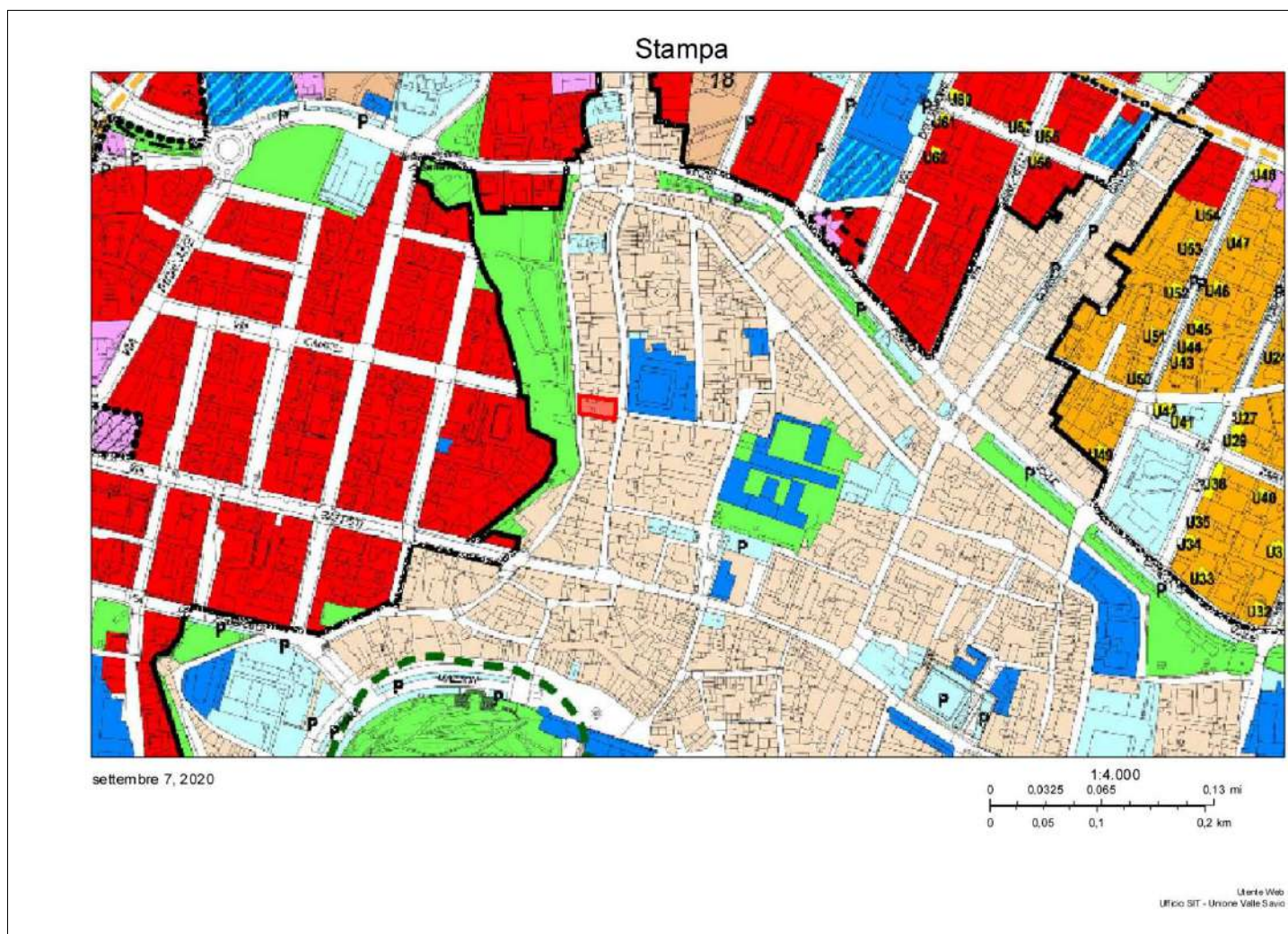
Quesito 11

Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima, è un edificio situato in Centro Storico e facente parte della Città Storica della Città di Cesena (Art.31 delle N.T.A.)⁴

Art. 31 Campo di applicazione della Città storica

31.01 Le zone A (Centri Storici e complessi o edifici isolati di interesse storico-artistico e/o documentario) sono delimitate nelle tavole dei Sistemi.

31.02 Le norme di disciplina della Città storica di cui alla variante al PRG adottata con Delibera di CC n° 543 del 21/03/90 e successive integrazioni sono contenute negli Allegati normativi inerenti il Centro storico di Cesena e Roverasano (PS 3); attengono alla Città storica anche i Nuclei storici (PS 4) e gli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito urbano (Allegato A6) e in ambito rurale (Allegato A7).



⁴ Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cesena.

PRG Comunale: adottato con delibera di C.C. n.266 del 05.10.2000 e approvato con delibera di G.P. n. 348 del 29.07.2003- Tav.PS 3.1.1



Quartiere Centro Storico - Territorio urbanizzato

In particolare, il complesso edilizio definito in perizia è di Tipologia edilizia C, Unità edilizie a schiera, e Soggetto ad intervento edilizio massimo di Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B.

Quesito 12

L'area di pertinenza del fabbricato, così come definita agli atti, è inferiore a mq.5.000, per cui non si ritiene necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica in base all'articolo 30, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", il quale stabilisce che:

"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."

In ogni caso, se richiesto, la sottoscritta provvederà ad acquisire e depositare il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Cesena;

Quesito 13

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Cesena, in relazione al fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, esso è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 e che, relativamente al bene pignorato sono state riscontrate le seguenti autorizzazioni amministrative:

- Concessione edilizia n.530 del 01.09.1981 per intervento di Sistemazione Fabbricato Urbano - Abitabilità del 14.12.1983 - via Chiaramonti n.47;
- Concessione in Sanatoria n.11205 del 07.11.1989 per trasformazione di abitazione in uffici al p.2°- via Chiaramonti n.47;
- Autorizzazione n.192 del 20.03.1990 per Manutenzione Straordinaria - via Chiaramonti n.51;
- Concessione n.224 del 01.06.1990 e Succ.Variante del 14.05.1991 per Intervento di Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B con Variazione di destinazione d'uso da appartamento a terziario – Abitabilità del 26.03.1992 - via Chiaramonti n.51;
- Concessione n.483 del 17.11.2000 e Succ.Varianti per Ristrutturazione e Variazione di destinazione d'uso fino alla D.I.A. del 23.03.2001 P.G.n.13325/01 – Dichiarazione di Fine lavori del 14.05.2001, presentazione del 25.07.2001 PG:30710 - Abitabilità rilasciata per silenzio assenso

Non risultano presentati altri titoli autorizzativi.

Quesito 14

Durante il sopralluogo non sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli edilizi legittimi che, in questo caso, sono rappresentati dalle planimetrie catastali (relativamente al piano seminterrato) e dalle planimetrie allegate alle pratiche edilizie rinvenute.

Quesito 15

I beni pignorati sono in possesso degli esecutati per Atto di Compravendita quindi, non derivanti da censo, livello o uso civico.

Quesiti 16/17

L'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) numero 05340-97280-2014, rilasciato il 25 luglio 2014 dal Geom. Alessandro Di Giorgio, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Forlì - Cesena e all'Albo dei soggetti certificatori della Regione Emilia Romagna n.05340;

Il certificato è in corso di validità con efficacia fino al 25 luglio 2024.

Dalla Certificazione Energetica, attestazione n.05340-97280-2014 risulta che l'immobile è in CLASSE G.

Quesito 18

Le planimetrie catastali dei fabbricati, risultano corrette e non vi è necessità, ad oggi, di redigere nuovo accatastamento;

Quesito 19

Non sono state rilevate altre variazioni e/o cambi d'uso relativamente alla tipologia edilizia dei beni.

Quesito 20

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiaria dei beni, ed altro ancora.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "discreto" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

L'immobile viene stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Per la valutazione si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro quadrato del mercato immobiliare, e di valutazioni redatte da agenzie immobiliari proposte per immobili simili collocati nelle vicinanze.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni:

Valori OMI: Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: FORLI` **Comune:** Cesena **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1 **Microzona catastale n.:** 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico **Destinazione:** Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1700	2100	L	7,1	9,6	L

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati di nuova costruzione per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.700,00/mq. a € 2100,00/mq..

Valori AGENZIE IMMOBILIARI: Immobiliare.it

Corso Mazzini - Ufficio mq.112, locali 5, prezzo €178.000,00 - €1.590/mq

Via Gaspare Finali - Ufficio mq.65, locali 3, prezzo € 170.000,00 - €2.615/mq

Piazza della Libertà - Ufficio mq.40, locali 2, prezzo € 60.000,00 - €1.500/mq

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.500,00/mq. a € 2500,00/mq. (prezzo medio € 2.000,00/mq).

§ § §

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Verificato un valore di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 2.000,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio/alto del mercato immobiliare, si stima il bene.

Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

Valore di mercato complessivo, ovvero considerando il bene vendibile in un unico lotto:

Ufficio la piano terreno con annessi servizi al piano interrato censito al Fig.124, part.36, sub.13.

descrizione	Superficie al lordo delle murature	Coefficient e di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Ufficio P.T.	mq.26,70	1	mq.26,7	
Ripostiglio seminterrato	mq.52,60	0,80	mq.42,08	
				Mq.68,78

Considerando che il complesso immobiliare è stato oggetto di intervento negli anni 2000 e che si presenta in ottimo stato manutentivo (salvo le problematiche rinvenute e precedentemente descritte), l'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 1 al valore ottenuto. Il coefficiente pari a 0,80 è applicato alla superficie del piano sottostante, in quanto livello seminterrato.

$\text{mq.}[(68,78 \times 1)] \times \text{€ } 2.000,00/\text{mq.} = \text{€ } 137.560,00$

- proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali previste dall'art.1117 del C.C. ivi compresa l'area coperta del fabbricato e quella scoperta circostante di pertinenza ;

Considero le parti comuni dell'edificio di pertinenza dell'immobile pari a € 13.000,00.

Sommano: € 137.560,00 + € 13.000,00 = € 150.560,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 150.560,00

Valore di mercato.....€ 150.560,00
Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore)
dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto
€ 150.560,00– 10% = € 135.504,00
Valore ridotto.....€ 135.504,00
Valore ridotto arrotondato.....€ 135.500,00

§ § §

Valore locativo

Ad oggi, nello stato in cui versano l'immobile, i beni appaiono locabili; il “valore di locazione” proposto per il lotto, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia.

Considerando che i valori di locazione medi per gli uffici, in quella zona, variano da € 7,1/mq a € 9,6/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 8,00/mq. mensile per cui si ottiene:

$\text{mq.}68,78 \times \text{€ } 8,00/\text{mq.} = \text{€ } 550,24$ mensile

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 550,00/mensili.

Quesito 21

Il pignoramento è sulla piena proprietà;

Si fa presente che, dopo avere eseguito le verifiche relative all'esistenza di creditori iscritti, alla data del 11.09.2020, non risultano ulteriori creditori intervenuti .

Quesito 22

Locali ad uso ufficio e relativi servizi situati nel centro storico del Comune di Cesena, in via Chiaramonti n.47, e distribuiti su due livelli (piano terra e piano seminterrato) di un fabbricato condominiale.

Al piano terreno si distribuiscono due locali, rispettivamente: ufficio ca.mq.12,43 calpestabili e ripostiglio ca.mq.10,00 calpestabili, mentre al piano inferiore si trovano: “saletta riunioni” ca.mq.30,30 calpestabili, vano ripostiglio ca.mq.9,19 calpestabili, servizio igienico di ca.mq.3,82.

I beni sono liberi e non appaiono utilizzati dopo la ristrutturazione del 2000. Sono presenti alcune crepe di lieve entità con andamento verticale ed orizzontale e sono state rilevate alcune macchie sulle pareti dovute presumibilmente ad infiltrazioni.

Quesito 23

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, la scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in un unico lotto, come meglio sotto descritto:

Piena proprietà di locali ad uso uffici e annessi servizi di superficie complessiva di ca.mq.69 commerciali distribuiti al piano terreno e interrato di un fabbricato condominiale situato nel centro storico del Comune di Cesena, in via Chiaramonti n.47.

Quesito 24

XX

iscritta al Registro delle Imprese di Forlì-Cesena con il numero di CF:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

proprietà quota 1/1

Quesito 25

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata

Quesito 26

L'immobile è libero;

Quesito 27

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

Quesito 27

La vendita degli immobili è soggetta a IVA ;

Quesito 28

E' stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia e concessa fino al 15 settembre 2020;

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come segue:

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....	€ 150.560,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 135.504,00
Valore di mercato.....	€ 135.500,00

Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:

All.1 Visure Catastali

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici

All.4 Atti di Compravendita

All.5 Spese Condominiali

All.6 Ispezione ipotecaria

Allegato A

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Forlì, 14.09.2020

L'ESPERTO ESTIMATORE

(arch. Giulia Misirocchi)