

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n. 33/2024

Giudice: **Dott. Danilo Maffa**

**MAIOR SPV SRL**

contro

\*\*\*\*\*

## **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**LOTTO UNO:** Intera proprietà di **un negozio** in antico edificio completamente ristrutturato negli anni '80 denominato Palazzo Caporali sito nel centro storico di **Cesena** (FC), in **Verzaglia n. 5**.

**LOTTO DUE:** Intera proprietà di **un locale commerciale** attualmente destinato a laboratorio di restauro in antico edificio completamente ristrutturato negli anni '90 denominato Palazzo della Famiglia Ghini sito nel centro storico di **Cesena** (FC), in **Manfredi n. 13**.

## **SOMMARIO**

### **1. COMUNICAZIONI ALL'ESECUTATO**

#### **A. LOTTO UNO**

- 2. IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI**
- 3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 4. AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 5. PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA**
- 6. POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI**
- 7. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**
- 8. ATTESTAZIONE ENERGETICA**
- 9. FABBRICATI NON CENSITI**
- 10. VARIAZIONI CULTURALI**
- 11. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA**
- 12. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO**
- 13. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**
- 14. DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA**

#### **B. LOTTO DUE**

- 2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI E FOTO**
- 3. PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO**
- 4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
- 5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE**
- 6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**
- 7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
- 8. VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI**
- 9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI**
- 10. IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI**
- 11. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 12. AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 13. PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA**
- 14. POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI**

- 15. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
- 16. ATTESTAZIONE ENERGETICA
- 17. FABBRICATI NON CENSITI
- 18. VARIAZIONI CULTURALI
- 19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE,  
DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
- 20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
- 21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
- 22. DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA

**DATI COMUNI AI DUE LOTTI**

- 23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE
- 24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO
- 25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI Famiglia E RESIDENZA STORICO
- 26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE
- 27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA
- 28 ISTANZA DI PROROGA
- 29 - 30. INVII E DEPOSITO ELABORATO PERITALE
- NOTE FINALI E ELENCO ALLEGATI

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, in data il 07.05.24, di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

\*\*\*

**QUESITO 1. Comunicazione all'esecutato della data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo.**

I debitori sono stati avvisati dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del primo sopralluogo a mezzo posta elettronica certificata (**v. all. 10**), inviate il 06, 07 e il 10 settembre 2024 agli indirizzi della società esecutata e dei due affittuari.

L'E.S. ha eseguito il primo accesso nel locale in Via Verzaglia, 5 (LOTTO UNO) in data 04.10.2024 e nel laboratorio in Via Manfredi, 13 (LOTTO DUE) nel pomeriggio dello stesso giorno, alla presenza degli affittuari e del custode nominato dal giudice. Un secondo sopralluogo in entrambi gli immobili è stato effettuato il 20.01.2025 insieme al certificatore delle prestazioni energetiche.

\*\*\*

**BENI PIGNORATI**

**LOTTO UNO:** Intera proprietà di **un negozio** in antico edificio completamente ristrutturato negli anni '80 denominato Palazzo Caporali sito nel centro storico di **Cesena (FC)**, in **Verzaglia n. 5**.  
Identificativi catastali: Foglio 125 Particella 434 Subalterno 1.

**LOTTO DUE:** Intera proprietà di **un locale commerciale** attualmente destinato a laboratorio di restauro in antico edificio completamente ristrutturato negli anni '90 denominato Palazzo della Famiglia Ghini sito nel centro storico di **Cesena (FC)**, in **Manfredi n. 13**.  
Identificativi catastali: Foglio 126 Particella 327 Subalterno 10

**A. LOTTO UNO:**

**A.2. QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni**

### **A.2.1. IDENTIFICAZIONE**

Intera proprietà di **un negozio** in antico edificio completamente ristrutturato negli anni '80 denominato Palazzo Caporali sito nel centro storico di **Cesena (FC)**, in **Verzaglia n. 5**.

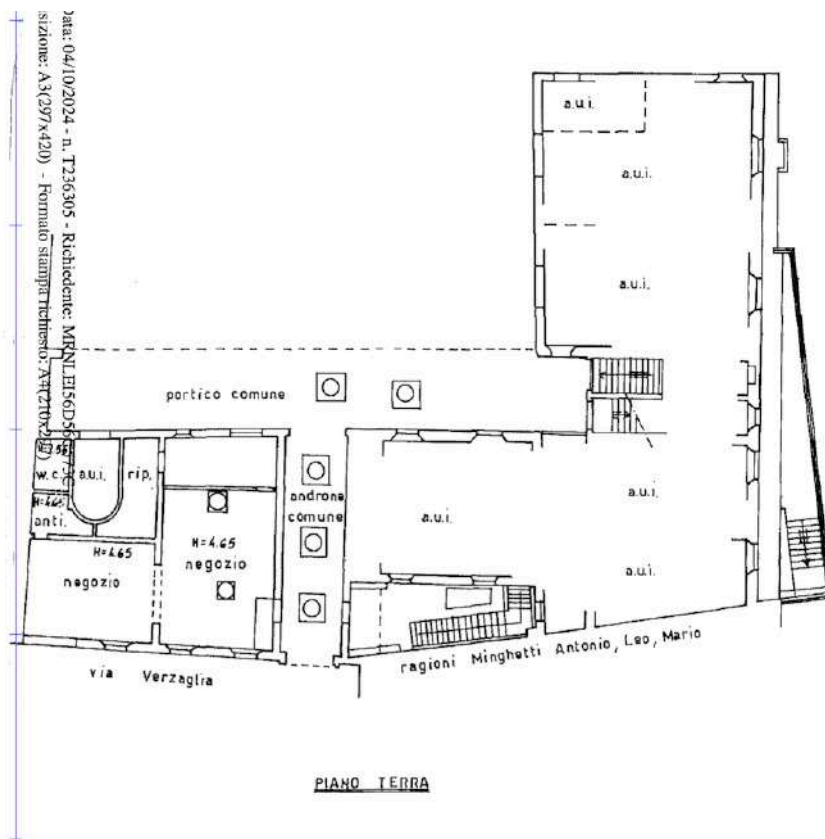
#### **A.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

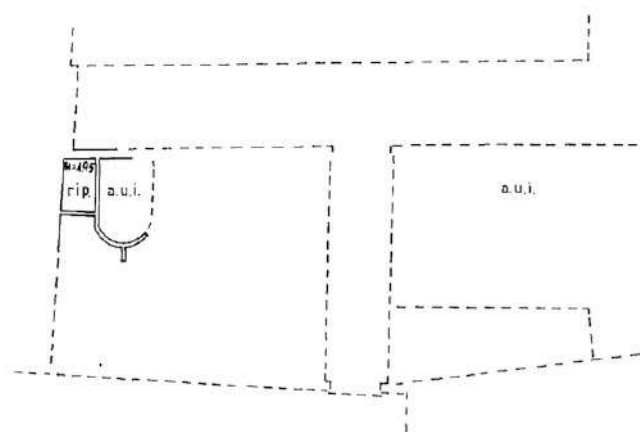
Al Catasto di Forlì l'immobile è così intestato:

\*\*\*\*\* \*\*\*\* **con** sede in Bertinoro (FC), CF \*\*\*\*\* – proprietà per 1000\1000;

I beni pignorati sono così distinti:

8, Consistenza 117 m<sup>2</sup>, superficie totale 107 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale Euro 5.492,67.





PIANO SOPPALCATI AL PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

## PARTI

### COMUNI

- **part.Ila 434 sub 41**, Via Verzaglia, p. T, BCNC (corte) comune a tutti i sub.
- **part.Ila 434 sub 42**, Via Verzaglia, p. T-1-2-3, BCNC (androne, chiostrina, vano scala e disimpegno) comuni a tutti i sub.
- **part.Ila 434 sub 55**, Via Verzaglia, 7-12, p. S1, BCNC (vano scala e disimpegni) comuni a tutti i sub.

Il **terreno** di corte e di sedime comune al fabbricato che contiene il negozio è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il fg 125 **part.Ila 434** - Ente urbano di **mq 1.150**.

### CONFINI

La corte e il sedime del fabbricato che contiene il negozio pignorato **confina** con le part.Ile 436 - 437 - 438 - 439 e 384 del fg 6 del Comune di Cesena e con la Via Verzaglia e la Via Pier Maria Caporali (ex Rio Chiesuola), salvi altri o aventi causa.

**(v. all. A.2)**

### **A.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

- Pignoramento immobiliare (rep. 376 del 29.01.2024).

I **dati identificativi** dei beni indicati nei **pignoramenti** immobiliari **corrispondono** a quelli attuali del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni.

- Nota di trascrizione del pignoramento (art. 3479 del 21.03.2024)

I **dati identificativi** dei beni indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositati all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli attuali del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni e a quelli indicati nel pignoramento.

### **A.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



*Foto dall'alto del palazzo d'epoca (google maps) e con mappa catastale sovrapposta*

Oggetto del pignoramento è un negozi) sito a Cesena in via Verzaglia n.5, posto al piano terra di un palazzo d'epoca denominato "Palazzo Caporali". Via Verzaglia è una stretta strada che da via Strinati porta a piazza Amendola, zona tra le più caratteristiche del centro storico della città.

Palazzo Caporali è un palazzo di origine tardo-medievale che, nel corso dei secoli, è stato oggetto di numerosi interventi di adattamento alle diverse destinazioni d'uso (è stato, tra l'altro,

utilizzato come ospizio fino all'arrivo dei francesi, nel 1797, e successivamente acquistato da Lorenzo Caporali e da questi trasformato per uso residenziale).

Nei primi anni ottanta del '900 il palazzo è stato oggetto di un profondo intervento di recupero e di restauro conservativo che ha interessato l'intero organismo recuperandone la forma (gravemente compromessa nel corso dei secoli) e sanando le lesioni e i cedimenti statici. Tra le altre cose sono state consolidate le fondazioni, rinforzandone le funzioni statiche, restituite al portico, alle colonne e alle bifore la forma originaria e ripristinato l'intonaco con un composto di polvere di mattone e terre colorate (notizie storiche ricavate dal volume AA.VV., Il piano del centro storico di Cesena: dieci anni di attuazione, Ed. Maggioli 1987).

L'edificio è a tre piani (oltre all'interrato) con struttura portante in muratura, solai per lo più in legno, tetto a falde con manto di copertura in tegole e grondaie in rame a sezione tonda.

Il **negozio** oggetto di pignoramento - attualmente adibito a rivendita di generi alimentari - è posto al piano terra dell'edificio e affaccia direttamente su via Verzaglia: è composto da due locali principali, oltre che da un retro, da un ripostiglio, da un bagno soppalcato e da un antibagno.

E' diviso dalla strada da una vetrina affiancata ad una porta vetrata in legno marrone leggermente arretrate rispetto al prospetto dell'edificio, ricavate in un'apertura del muro a sesto ribassato e sovrastate dall'insegna dell'esercizio. La stessa apertura ospita anche la serranda ed un faretto che illumina l'area prospiciente la vetrina. Superata la soglia d'ingresso si entra nel primo dei due locali che compongono lo spazio vendita e che costituiscono, in realtà, un unico open space separato da una grande apertura ad arco (a tutto sesto). Le pareti delle due stanze sono tinteggiate di giallo paglierino e il pavimento è ricoperto con piastrelle quadrate tipo cotto montate in diagonale; il soffitto è di legno scuro, con travi di legno disposte longitudinalmente. L'illuminazione dell'ambiente è assicurata, oltre che da tre finestre che affacciano sulla strada, da un impianto al neon disposto a ca. 2/3 d'altezza. Le finestre hanno infissi di legno bianco e sono protette esternamente da grate metalliche a rombi. Nella parte interna sono, attualmente, parzialmente ostruite dalle scaffalature del locale. Un altro ingresso ai locali adibiti alla vendita si



trova nell'androne del palazzo che mette in comunicazione la corte interna con la Via Verzaglia; anche questa apertura è coperta dalle scaffalature del locale di alimentari.

Dallo spazio vendita si accede al back office dell'esercizio, ed in particolare ad un vano di servizio (retro del negozio che è stato ricavato dal volume della seconda stanza per mezzo di un divisorio che occupa solo una parte dell'altezza) e ad un ripostiglio. Locale vendita e il retrocomunicano per mezzo di un'apertura ricavata nel divisorio protetta da una tenda a fili di plastica.

Il locale di servizio nel cui angolo è posto anche un lavandino in vetrochina bianca, ha pareti tinteggiate di bianco, pavimento tipo cotto e soffitto con travi in legno. Un vano finestra di questo locale è attualmente occupato per intero dalla macchina per il funzionamento dei frigoriferi di proprietà della ditta locataria. Nello stesso servizio, una porta-finestra, con infisso di legno tinteggiato di bianco, protetta con una inferriata metallica a rombi composta da un'unica anta apribile, conduce al portico comune che affaccia sulla corte interna del palazzo. La corte comune in gran parte pavimentata ha accesso carrabile anche dalla Via Pier Maria Caporali.

Si entra nel ripostiglio direttamente dal vano di servizio attraverso una porta in legno. Il ripostiglio ha pareti tinteggiate di bianco, pavimento realizzato con piastrelle ceramiche color ocra ed è privo di illuminazione naturale. Dal ripostiglio si accede - attraverso una porta di legno tinteggiata di bianco - alla zona del servizio igienico, costituita da un antibagno con lavabo, dal bagno con wc e bidè e da un soppalco, privo di scala fissa di accesso, che sovrasta quest'ultimo. I sanitari sono di vetrochina bianca, così come bianche sono le pareti, il soffitto e le piastrelle ceramiche che ricoprono il pavimento e, in parte, le pareti dei due vani. Una porta di legno marrone con sopraluce in vetro (oggi parzialmente ostruita dal mobilio del locale) mette in comunicazione la zona del servizio igienico con il primo dei due locali destinati alla vendita.

Il negozio ha i seguenti impianti autonomi: elettrico e idrico. L'unità immobiliare non ha impianto di riscaldamento né contatore per il gas, ma probabilmente dispone della loro predisposizione (a vista sono stati rilevati un termosifone in ghisa nella zona servizio igienico e una canna fumaria nel primo locale vendita che termina in un mobile copri-caldaia senza caldaia al suo interno).

Ad un esame a vista gli impianti elettrico e idrico appaiono realizzati rispettando le norme vigenti e in normali condizioni di conservazione. Le certificazioni di conformità degli impianti elettrico e termico sono depositate nell'archivio edilizia del comune di Cesena.

Nell'insieme il negozio si presenta in un **normale stato di conservazione**, si fa presente però che gran parte delle pareti sono coperte dall'arredamento fisso dell'alimentari e non è stato possibile ispezionare le zone coperte.

La **superficie commerciale** complessiva del bene è di **mq 113,27** ca, misura da riferirsi **al lordo delle murature** e rettificata da coefficienti di differenziazione, mentre alcune delle superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili interne

(Sup.rilevate sui progetti autorizzati e/o sulla planimetria catastale):

**Negoziò (part.Ila 434 sub 1)**

PIANO TERRA

locale vendita 1: mq 31,13 locale vendita 2 + retro: mq 56,44 antibagno: mq 4,41

servizio igienico: mq 4,48 ripostiglio.: mq 9,56

PIANO SOPPALCATO

ripostiglio nel soppalco: mq 4,48

#### **A.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali (v. all. 2) e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (v. all. 1).

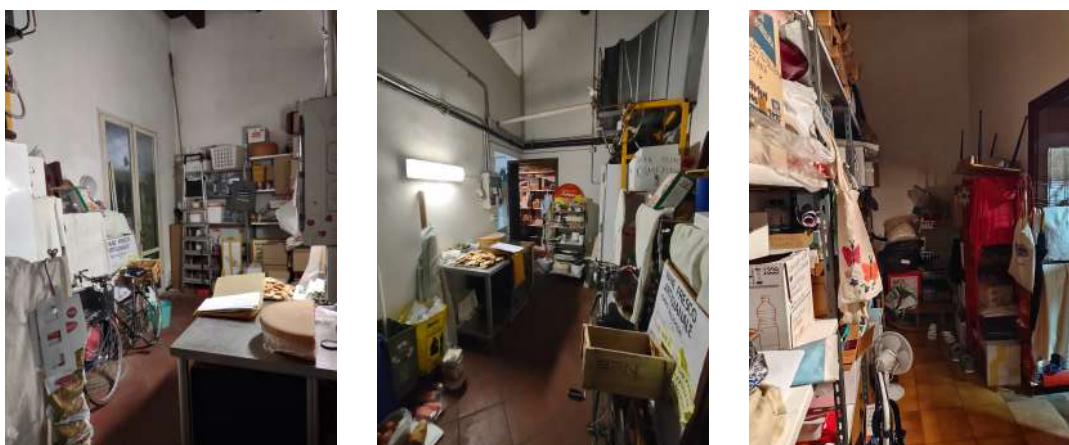
A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto dei beni pignorati.



Prospetto su via Verzaglia con vetrina e finestre del locale; accesso al locale dall'androne



I due vani principali destinati alla vendita



Il retro e il ripostiglio



Accesso alla zona del servizio igienico dal ripostiglio; bagno e antibagno

\*\*\*

**A.3. QUESITO 3. *Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutato e l'esatta loro provenienza.***

**A.3.1. PROPRIETA'**

I beni pignorati risultano **di proprietà** della società \*\*\*\*\* \*\*\*\* con sede a Bertinoro per 1.000/1000.

**A.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

La società \*\*\*\*\* \*\*\*\* è proprietaria per l'intero dei beni per:

- **atto di compravendita** a rogito del notaio Paolo Giunchi di Cesena del 28.05.1985 rep. 35.217/12.330, registrato Cesena il 14.06.1985 al n. 1320 Mod. 1, trascritto a Forlì il 22.06.1985 all'art. 3693 (v. all. A.6).

Con questo atto la società \*\*\*\*\* \*\*\*\* di \*\*\*\*\* & C. S.n.c. con sede a Cesena ha acquistato dai società \*\*\*\*\* \*\*\*\* con sede in Cesena un locale ad uso locale distinto al fg 125 part.IIIa 434 sub 1 facente parte di "un fabbricato urbano denominato Palazzo Caporali sito in Cesena, in Via Verzaglia" già restaurato.

- **atto di aumento di capitale sociale e trasformazione di società** a rogito del notaio Paolo Giunchi di Cesena del 15.09.1994 rep. 93.489/28.253, registrato a Cesena il 03.10.1994 al n. 2115, trascritto a Forlì il 11.10.1994 all'art. 7.511. Con questo atto la società \*\*\*\*\* \*\*\*\* di

\*\*\*\*\* & C. S.n.c. viene trasformata in società per azioni con sede in Cesena.

- **atto di trasformazione di società** a rogito del notaio Antonella Odierna di Cesena del 21.03.2013 rep. 6.353/3.821, registrato a Cesena il 12.04.2013 al n. 2554 serie 1T, trascritto a Forlì il 12.04.2013 all'art. 3.821. Con questo atto la società \*\*\*\*\* \*\*\*\*. con sede a Cesena viene trasformata in società \*\*\*\*\* \*\*\*\* con sede in Bertinoro.

#### **A.3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nell'atto di provenienza del notaio Paolo Giunchi del 1985 si legge:

Paragrafo 2.: *“Le parti dichiarano di essere a conoscenza: ...*

*b) degli **obblighi ed oneri relativi alla destinazione d'uso** dell'immobile in oggetto, al prezzo in cessione in ipotesi di alienazione alla determinazione dei canoni di locazione, assunti dalla parte alienante nei confronti del Comune di Cesena con mio atto autenticato nella firma il 30 Ottobre 1980, registrato a Cesena il 4 novembre 1980 e trascritto a Forlì il 15 novembre 1980 all'articolo 9215, volendo subentrare nella relativa posizione della Società alienante;*

*c) della **servitù di elettrodotto e di passaggio** a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica a carico della corte comune del fabbricato, come costituita con atto autenticato nella Firma del notaio Porfiri di Cesena il 30 ottobre 1980 al n. 12618/5120, di Repertorio.*

*d) della **servitù di passaggio a piedi e con carri** comunque trainati e di **fognatura** attraverso l'androne di Via Verzaglia e nella corte comune.....*

*Tra le parti si conviene quanto segue: ....*

*- la chiostrina potrà essere in parte adibita a deposito biciclette e motociclette di proprietà di condomini in modo tuttavia da permettere l'uso normale degli impianti e servizi collocati nella chiostrina stessa e il relativo accesso e da non impedire la sua funzione di uscita di sicurezza e di passaggio per l'approvvigionamento del ristorante-bar-pizzeria, fermo restando che tale ultima funzione dovrà essere svolta dalla proprietà utente in modo da non ingombrare le parti comuni dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliare in oggetto e gli accessi ai medesimi....”.*

\*\*\*

**A.4. QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.**

**A.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 08.11.2024 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 2159** del 31.08.2012 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, pubblico Ufficiale notaio Paolo Giunchi di Cesena rep. 171.413/63.373 del 02.08.2012, soggetto a favore della Banca Popolare di Ancona SPA con sede in Ancona (AN)., a carico di \*\*\*\*\* \*\*\*\* con sede a Cesena e \*\*\*\*\* SRL con sede a Cesena quale debitore non datore di ipoteca.

Sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al **fg 125 part.IIa 434 sub 1** e fg 126 part.IIa 327 sub 10.

- **Iscrizione n. 2162** del 10.09.2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01.09.2015 Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1753/2014, soggetto contro \*\*\*\*\* \*\*\*\* con sede a Cesena, soggetto a favore CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA SPA con sede in Forlì.

Tra le unità immobiliari su cui grava risultano quelle pignorate identificate al Catasto del Comune di Cesena al **fg 125 part.IIa 434 sub 1 (C/1)** e al fg 126 part.IIa 327 sub 10 (C/1).

**Annotazione** ad iscrizione n. 390 del 20.02.2023 derivante da restrizioni di beni del 20.02.2023 emesso dal Tribunale d Forlì rep. 52/2023

Foglio 111 particella 94 sub 5, sub 6, sub 7,

Foglio 111 particella 94

**Annotazione** ad iscrizione n. 2379 del 25.09.2023 derivante da restrizioni di beni del 07.04.2023 emesso dal Tribunale d Forlì rep. 239/2023

Foglio 126 particella 327 sub 11

Foglio 126 particella 327

- **Trascrizione n. 3479** del 21.03.2024 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Forlì, rep. 376 del 29.01.24, soggetto contro \*\*\*\*\* \*\*\*\* con sede a Bertinoro, soggetto a favore MAIOR SPV SRL. con sede in Conegliano (TV).

Relativamente alle unità immobiliari identificate al Catasto del Comune di Cesena al **fg 125 part.IIa 434 sub 1 (C/1)** e al fg 126 part.IIa 327 sub 10 (C/1).

(v. all. A.7).

\*\*\*

**A.5. QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..**

Si allegano la planimetria catastale attuale del locale in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì.

(vedi citato doc. 2).

\*\*\*

**A.6. QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).**

Dalla certificazione ricevuta dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì-Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante (v. all. A.9).

\*\*\*

**A.7. QUESITO 7. L'E.S. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato.....**

L'immobile è occupato con contratto dalla società "\*\*\*\*\* SNC di \*\*\*\*\* \*\*\* & Enrica " C.F. \*\*\*\*\*, con sede a Cesena Via Emilia Est, 1595, Legale rappresentante \*\*\*\*\*  
\*\*\*.

Il contratto, stipulato il 08.02.2000, è stato registrato a Cesena in data 24.11.2006 al n. 977 serie 3T, nell'estratto inviato dall'Agenzia delle Entrate all'E.S. è scritto:

- **durata** dal **01.03.2006** al 28.02.2012 contratto soggetto a proroga **fino al 28.02.30.**
- **canone** **soggetto ad IVA di € 9.668,85**
- **oggetto: locazione di immobili strumentali** in comune di Cesena distinti al fg 125 part.Ila 434 sub 1.

(v. all. A 12).

Le parti hanno sottoscritto una *“Variazione a contratto di locazione”* il 30.10.2014 , nella scrittura si legge: *“Vista la grave crisi economica che ha colpito tutti i settori, \*\*\*\*\* \*\*\*\* concede \*\*\*\*\* SNC di \*\*\*\*\* \*\*\* e \*\*\*\*\* una riduzione del canone di affitto di euro cento (104,19) sul canone mensile che da euro 904,19 passerà ad euro 800,00.*

*Tale accordo di riduzione del canone è in vigore a partire dal mese di novembre 2014 e resta valido fino al 31.10.2015 salvo poi rinnovarlo se la situazione di crisi dovesse continuare.”*

La scrittura non risulta registrata.

La società \*\*\*\*\* attualmente paga un canone di Euro 800,00 oltre ad IVA mensili (totali Euro 976,00), dispensata dall'adeguamento del canone dal Giudice dell'Esecuzione.

#### **NOTA .**

**La ditta locataria ha** formalmente **comunicato** in data 18.12.2024 alla proprietà di avere intenzione **di recedere anticipatamente dal contratto** di locazione stipulato in data 08.02.2000 e che riconsegnerà il locale libero da persone o cose una volta trascorsi 6 (sei) mesi dalla data della comunicazione.

(v. all. A.13).

\*\*\*

**A.8. QUESITO 8. L'E.S. provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli 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 t.u. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.*

**A.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali

Il Palazzo Caporali risulta far parte del Patrimonio culturale dell'Emilia Romagna (aggiornato al 10 maggio 2024) ed è oggetto di una specifica scheda (3752394) che si allega.

Nella scheda è scritto che per l'immobile **“l'interesse culturale non è verificato”** e che **non è presente in beni tutelati** ma è presente nella Carta dei rischi (n. 67499), anche nell'allegato del PUG denominato C2-C-3 g “Edifici di valore storico” Titolo I DLgs 42/2004, il palazzo storico che contiene il bene pignorato non risulta tra i beni vincolati.

Dalla documentazione sopra descritta si può affermare che su Palazzo Caporali, **non risultano diritti di prelazione legale.**

**A.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Il lotto che contiene il bene pignorato è sottoposto alle Norme del PUG del Comune di Cesena e Montiano che regolano il “sistema insediativo storico” .

Nella tav. T.3-1 - Categoria di intervento nei centri storici - si evince che la categoria di intervento sul Palazzo Caporali è il **“restauro scientifico”** e nella Tav. T.3-2 che si tratta di “palazzo a corte”.

**(v. all. A.12).**

\*\*\*

**A.9. QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

\*\*\*

**A.10. QUESITO 10. Verifichi 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 nonchè 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.**

L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un edificio storico denominato "Palazzo Caporali", sottoposto ai vincoli di natura condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. L'Amministratore condominiale è lo Studio \*\*\*\*\*  
47522 San Vittore di Cesena (FC).

Dalla documentazione messa a disposizione dall'amministratrice condominiale risultano:

A. le spese insolute per l'esercizio 1.1.2024 - 31.12.2024 (consuntivo)

- 1. ditta proprietaria: \*\*\*\*\* € 403,97
- 2. ditta locataria: \*\*\*\*\* SNC di \*\*\*\*\* & C. € —

B. Le spese per l'esercizio 1.1.2024 - 31.12.2024 (preventivo)

- 1. ditta proprietaria: \*\*\*\*\* € 409,05
- 2. ditta locataria: \*\*\*\*\* SNC di \*\*\*\*\* & C. € 274,28

\*\*\*

**A.11. QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica.**

Il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato che contiene il locale pignorato ha destinazione urbanistica commerciale e superficie inferiore a 5.000,00 mq, pertanto non è necessario allegare il CDU al decreto di trasferimento.

\*\*\*

**A.12. QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.**

\*\*\*

**A.13. QUESITO 13. L' E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili**

*pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

#### **A.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del comune di Cesena, utilizzando i nominativi dei proprietari conosciuti che si sono succeduti nel tempo, risultano le seguenti pratiche:

- **Concessione Edilizia n. 754** PGN 21364 del **6 novembre 1980** (pratica R. 1944/1980) rilasciata dal Comune di Cesena e relativa“ *restauro di Palazzo Caporali ad uso abitazione posto a Cesena in Via Verzaglia*”.
- **Variante** alla Concessione edilizia n. 754/1980 del **17 luglio 1981** presentata dalla ditta \*\*\*\*\* Impresa edile.
- **Variante** alla Concessione edilizia n. 754/1980 del **21 dicembre 1981** presentata dalla ditta \*\*\*\*\* Impresa edile.
- **Variante** alla Concessione edilizia n. 754/1980 del **15 marzo 1983** presentata dalla ditta \*\*\*\*\* SRL;
- **Variante** alla Concessione edilizia n. 754/1980 del **10 novembre 1983** presentata dalla ditta Impresa Edile \*\*\*\*\* SRL;
- **Variante** alla Concessione edilizia n. 754/1980 del **17 luglio 1984** presentata dalla ditta Impresa Edile \*\*\*\*\* SRL;
- **Variante** alla Concessione edilizia n. 754/1980 del **4 settembre 1984** presentata dalla ditta \*\*\*\*\* SRL;

Le autorizzazioni **di abitabilità e usabilità** sono state rilasciate dal Comune di Cesena

1. per gli appartamenti il **13.06.1984** (n. 314 di Reg.) “*vista la relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che il restauro del fabbricato urbano di civile*

*abitazione sito in Via Verzaglia di questo Comune, è stato eseguito in conformità del progetto approvato con concessione 754 e varianti in data 6.11.1980.”*

2. per i locali commerciali e direzionali (ristorante, negozi, uffici, laboratori) il **19.04.1985** (n. 214 di Reg.) *“vista la relazione dell’Ufficiale Sanitario e dell’Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che il restauro del fabbricato urbano di civile abitazione sito in Via Verzaglia di questo Comune, è stato eseguito in conformità del progetto approvato con concessione 754 e variante in data 6.11.1980.”*

(v. all. A.4).

#### **A.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo è emerso che **il bene** oggetto di pignoramento **non è conforme** ai progetti autorizzati rilasciati in copia dall’Ufficio Edilizia del Comune di Cesena.

Risultano non conformi ai progetti autorizzati le seguenti opere:

- montaggio di un divisorio sino a circa 2/3 di altezza nel secondo locale destinato alla vendita per la realizzazione di un retro;
- fusione dello spazio autorizzato come disimpegno con il vano ripostiglio;
- spostamento di un setto di muro divisorio posto tra il ripostiglio e la zona del servizio igienico con apertura di una nuova porta;
- nuovo muro tramezzo nella zona del servizio igienico.

I rilievi sulla regolarità edilizia sopra descritti sono da considerarsi fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall’analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l’Ufficio Edilizia del Comune di Forlì e dall’esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell’acquirente.

\*\*\*

**A.14. QUESITO 14. *In caso di opere abusive proceda l’esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali***

***costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria***

Dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Edilizia di Cesena è emerso che le **modifiche apportate al locale possono essere legittimate** presentando una pratica edilizia in sanatoria per opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio.

In caso di sanatoria di beni acquisiti da vendita forzata occorre tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) è scritto:

*“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.*

L'acquirente dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzazione dei singoli abusi, e, insieme all'acquirente deciderà, quali opere dovranno essere sanate e quali parti del progetto ripristinate.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto che, essendo gli immobili pignorati differenti dai progetti depositati in comune, vi è necessità di incaricare un professionista regolarmente iscritto ad un albo professionale per la presentazione delle pratiche edilizia e sismica, del pagamento di una sanzione amministrativa, di diritti di segreteria e/o eventuali spese di rimozione delle opere non sanabili, applicando al valore ordinario **il coefficiente di riduzione 0,95** a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

\*\*\*

***A.15. QUESITO 15. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli***

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

\*\*\*

**A.16. QUESITO 16. L'E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione**

Si allega in doppia copia l'Attestato di Certificazione Energetica n. 08079 – 661771 – 2025 rilasciato il 12.02.2025 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 12.02.2035.

**Classe energetica "E" EP gl,nren 310,67 kwh/m2/anno.**

**(v. all. A.11)**

\*\*\*

**A.17. QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... 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....**

La planimetria catastale del locale risulta difforme sia dallo stato di fatto che dallo stato autorizzato. L'acquirente potrà scegliere se sanare le opere realizzate in difformità ma conformi alle normative o ripristinare lo stato autorizzato e procedere poi alla variazione catastale.

\*\*\*

**A.18. QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....**

I beni pignorati non comprendono terreni agricoli.

\*\*\*

**A.19. QUESITO 19. L'E.S. 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 a metro quadro e 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 le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)*

#### **A.19.1. CRITERI ADOTTATI**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle dell'immobile da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima.

#### **A.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Per la **stima di mercato con il metodo tradizionale** l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere, ha consultato i dati OMI per immobili ad uso abitativo in fabbricati in zona o in zone similari e ha tenuto conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS. Le informazioni e i prezzi così

ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario medio, per beni corrispondenti, **a € 1.300,00 al mq.**

Il valore unitario medio è confermato dalla seguente selezione di negozi di Cesena, siti nel centro storico o subito fuori le mura, proposti in vendita:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE MQ	PREZZO	VALORE AL MQ
Locale in Cesena - fuori porta Santi	47,00	€ 90.000,00	€ 1.915,00
Locale in Cesena Via Cavour/Via Marinelli	98,00	€ 150.000,00	€ 1.531,00
Locale in Cesena Via Chiaramonti	200,00	€ 239.000,00	€ 1.195,00
Locale in Cesena V.le Carducci	250,00	€ 180.000,00	€ 720,00
Locale in Cesena Via Renato Serra	100,00	€ 109.000,00	<u>€ 1.090,00</u>

**Valore medio** (tot valori al mq € 6.451,00/mq : n.5 = € 1.290,00/mq) **arrotondato € 1.300,00/mq.**

Nei dati relativi alle compravendite di negozi a Cesena pubblicati nel "Rapporto immobiliare di Forlì Cesena 2024" dalla Federazione italiana mediatori e agenti d'affari di Forlì - Cesena (F.I.M.A.A.) il **costo unitario** varia **da € 1.000,00 a € 1.300,00/mq.**

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024) per le unità immobiliari ad uso commerciale in un normale stato di manutenzione, ubicate nella zona di Cesena B1/centrale/ Centro Storico, indicano un costo unitario che varia per i negozi, da € 1.650,00 a € 2.300,00 al mq e per gli uffici da € 1.650,00 a € 2.050,00 al mq.

I valori unitari rilevati presso gli operatori e nelle pubblicazioni sono più bassi rispetto ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio ma la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Nel nostro caso, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia e dello stato di conservazione dell'immobile, del notevole calo di appetibilità degli immobili ad uso negozio e del perdurare della crisi del mercato immobiliare per questo tipo di unità immobiliari, si ritiene opportuno utilizzare per



la stima il costo unitario rilevato presso gli operatori del settore di € 1.300,00/mq e compreso nel "range" dei prezzi rilevato nelle pubblicazioni del settore immobiliare.

#### **A.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobili ad uso locale, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato sono stati applicati i coefficienti: 0,50 alla superficie, del ripostiglio privo di finestra e della zona del servizio igienico.

Totale superficie lorda rettificata del locale da stimare mq **113,27** (**superficie commerciale** calcolata su progetti e planimetrie catastale).

#### **A.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE**

***Valore del bene con il metodo della stima di mercato:***

Utilizzando il valore unitario rilevato nel mercato immobiliare, il valore ordinario del locale risulta:

€ 1.300,00 x mq. 113,27 = € 147.251,00 arrotondati a € **147.000,00**.

#### **Detrazioni al valore ordinario**

*Si applicano al valore sin qui calcolato i coefficienti di riduzione:*

a), per gli scomodi, onorari e le spese per la regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi (0,95):

€ 147.000,00 x 0,95 = € 139.650,45 arrotondato a 140.000,00.

b) per l'assenza della garanzia per vizi riduzione del 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice)

€ 140.000,00 – 10% = € 126.000,00.

Il **valore di stima finale** dei beni pignorati risulta **€ 126.000,00.**

(Euro centoventiseimila).

\*\*\*

#### **A.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

E' stata pignorata l'intera proprietà

\*\*\*

#### **A.20. QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilita' dell'immobile....**

Data la natura del bene pignorato (locale di medie dimensioni con un'unica vetrina sulla strada pubblica), si ritiene l'immobile **non comodamente divisibile**.

\*\*\*

#### **A.21. QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....**

**Indicando anche il valore locativo dell'immobile;**

Dalle ricerche effettuate risulta che i negozi in centro storico che affacciano su strada di scarso passaggio e con analoghe caratteristiche di consistenza, tipologia e rifiniture, sono locate attualmente a corpo da € 650,00 a € 1.050,00 mensili (Costo medio € 850,00).

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024) per le unità immobiliari ad uso commerciale in un normale stato di manutenzione, ubicate nella zona di Cesena B1/centrale/ Centro Storico, indicano un costo unitario di locazione per i negozi, che va da €10,50 a €14,50/ al mq per mese:

Il costo di locazione del bene pignorato utilizzando il costo medio risulterebbe:

$113,27 \text{ mq} * (\text{€}10,50/\text{mq} + \text{€}14,50/\text{mq}) / 2 = \text{€} 1.415,87$  al mese, decisamente troppo alto rispetto all'andamento attuale delle locazioni di negozi e la notevole quantità di immobili offerti in locazione in posizioni di maggior passaggio e visibilità.

Il valore locativo si intende per immobile conforme alle autorizzazioni edilizie e con tutte le conformità degli impianti.

\*\*\*

---

## B. LOTTO DUE

---

**B.2. QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni**

### **B.2.1. IDENTIFICAZIONE**

**LOTTO DUE:** Intera proprietà di **un locale commerciale** attualmente destinato a laboratorio di restauro in antico edificio completamente ristrutturato negli anni '90, denominato "Palazzo della Famiglia Ghini" sito nel centro storico di **Cesena (FC)**, in Via **Manfredi n. 13**.

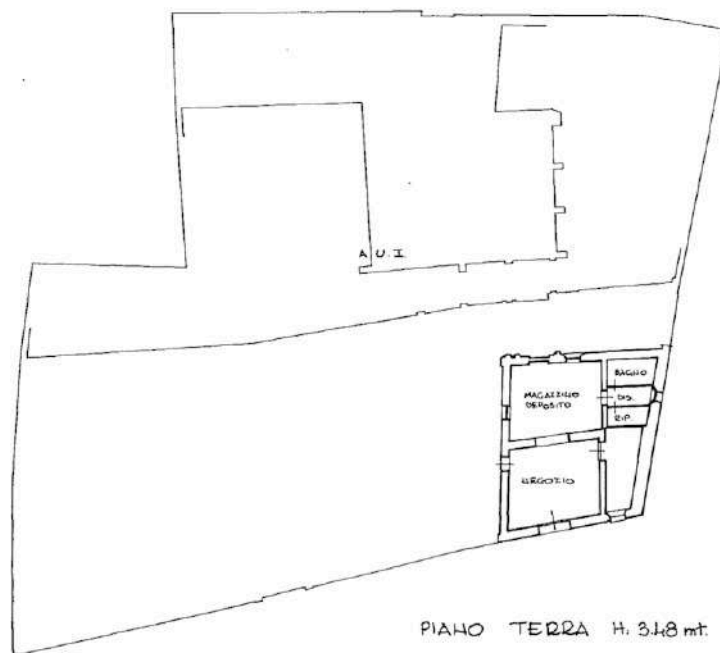
### **B.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

Al Catasto Fabbricati di Forlì gli immobili sono così intestati:

**\*\*\*\*\* con sede a Bertinoro (CF: \*\*\*\*\* ) – proprietà per 1000\1000.**

Il bene è distinto al **Fg 126** del Comune di Cesena con:

**part.lla 327 sub 10**, Via Manfredi, 13 p. T Cat. C/1, cl. 8, consistenza mq 39, tot. superficie catastale mq 53,00, R.C. Euro 1.830,89



Il **terreno** di corte e di sedime del fabbricato condominiale è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il fg 126 **part.IIa 327** - Ente urbano di mq 1.150,00.

#### BENI COMUNI

- **part.IIa 327 sub 44**, Via Manfredi, 13, p. T, BCNC (ingresso e androne) comune ai **sub.10**, 25, 26, 35, 61 e 62

Il fabbricato condominiale **confina** con le part.IIe 326 e 329 del fg 126 del Comune di Cesena, con la Via Manfredi e con la Via Mura Porta Santa Maria, salvi altri o aventi causa.

(v. all. B.2)

#### **B.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

- Pignoramento immobiliare (rep. 376 del 29.01.2024).

I **dati identificativi** dei beni indicati nei **pignoramenti** immobiliari **corrispondono** a quelli attuali del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni.

- Nota di trascrizione del pignoramento (art. 3479 del 21.03.2024)

I **dati identificativi** dei beni indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositati all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli attuali del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni e a quelli indicati nel pignoramento.

#### **B.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

*Foto del fabbricato condominiale dall'alto e foto con mappa catastale sovrapposta*



Oggetto del pignoramento è un **locale commerciale** usato come laboratorio di restauro posto al piano terra di un palazzo d'epoca in stile rinascimentale denominato "Palazzo della famiglia Ghini" sito a Cesena in via Manfredi n.13. Via Manfredi è una strada del centro storico di Cesena che da via Padre Vicinio da Sarsina (denominazione di un tratto della circonvallazione esterna alle mura medievali) porta a via Milani, fronteggiando la ex-chiesa dello Spirito Santo oggi destinata a sede espositiva.

La parte dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto confina da un lato con via Mura di Porta Santa Maria e dall'altro con il nucleo principale del palazzo nobiliare appartenuto alla famiglia Ghini (tipico esempio di "palazzo cesenate" attribuito all'architetto Francesco Masini 1532-1601) e, assieme a questo, è stato oggetto di restauro conservativo nel corso degli anni '90 del XX secolo. L'edificio è a tre piani con struttura portante in muratura, solai per lo più in legno, tetto a falde con manto di copertura in tegole e grondaie in rame a sezione tonda. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di giallo chiaro.

E' possibile accedere allo spazio in oggetto o attraverso la porta vetrata accessibile direttamente da via Manfredi, 13 (con intelaiatura metallica di colore grigio e protetta esternamente da un cancello a due ante a griglia metallica) oppure da una porta (blindata, con maniglie e pomelli di ottone) che affaccia sul corridoio interno che dall'ingresso comune posto al n.11 di via Manfredi (portone in legno con sopraluce in vetro protetta da una inferriata a raggiera) conduce alle corte interna e alle scale che portano ai piani superiori.

Il corridoio interno ha un andamento ad L, pavimento ricoperto con piastrelle di cotto quadrate (cm. 30x30) poste in diagonale, pareti e soffitto (con volta a botte) tinteggiate di color bianco panna. Superato l'ingresso, sulla parete, due pannelli di legno chiudono il vano dei contatori dell'acqua, della luce e del gas mentre un'elegante vetrata, sul lato opposto all'entrata, consente di vedere uno scorcio della corte interna.

Il laboratorio oggetto di pignoramento si compone di tre ambienti principali, di due ambienti accessori (utilizzati come ripostigli) e di un bagno dotato di lavandino, wc e bidè (in vetrochina bianca) e di box doccia.

Le pareti interne ed i soffitti con volta a crociera sono stati intonacati e tinteggiati di bianco, con l'eccezione del bagno le cui pareti, così come i pavimenti, sono state ricoperte con piastrelle ceramiche quadrate (cm.20x20) color bianco opaco. Nelle altre stanze, invece, i pavimenti sono stati ricoperti con piastrelle quadrate in cotto simili a quelle utilizzate nel corridoio d'ingresso. I locali prendono luce, oltre che dall'impianto elettrico, dalla porta-vetrina che affaccia su via Manfredi (sormontata a sua volta da un finestrotto privo di scuri e protetto da una griglia metallica) e da quattro finestre che affacciano su via Manfredi (una), su Mura di Porta Santa Maria (una) e sul corridoio-andito interno (le due restanti). Le finestre (sia quelle rivolte all'esterno che all'interno dell'edificio) dispongono di doppi vetri, hanno infissi in legno e sono prive di scuri, protette da griglie metalliche. Il bagno, privo di finestre, dispone invece di ventilazione forzata.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico, di riscaldamento (per mezzo di termosifoni e caldaia a gas) nonché di quelli d'allarme e di ventilazione (di proprietà dell'affittuario).

Ad un esame a vista gli impianti elettrico e idrico appaiono realizzati rispettando le norme vigenti e in normali condizioni di conservazione. Le certificazioni di conformità degli impianti elettrico e termico, tuttavia, non risultano tra la documentazione rilasciate dall'archivio edilizia del comune di Cesena.

Nell'insieme l'immobile risulta avere uno **stato di conservazione** in parte condizionato dalle **macchie di umidità** che affiorano in diversi punti delle pareti e **dalla lunga fessurazione** che attraversa l'intonaco e il rivestimento di una parete del bagno e lo spigolo sopra il w.c.

Per gli interventi necessari al risanamento dell'umidità e per le fessurazioni si applica alla stima ordinaria calcolata per il negozio **un coefficiente di riduzione del 0,90**.

La **superficie commerciale** complessiva del bene è di **mq 85,60** ca, misura da riferirsi **al lordo delle murature** e rettificata da coefficienti di differenziazione, mentre le **superfici calpestabili** sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili interne

(Sup.rilevate sui progetti autorizzati e sulla planimetria catastale):

**Locale commerciale usato a laboratorio**

### PIANO TERRA

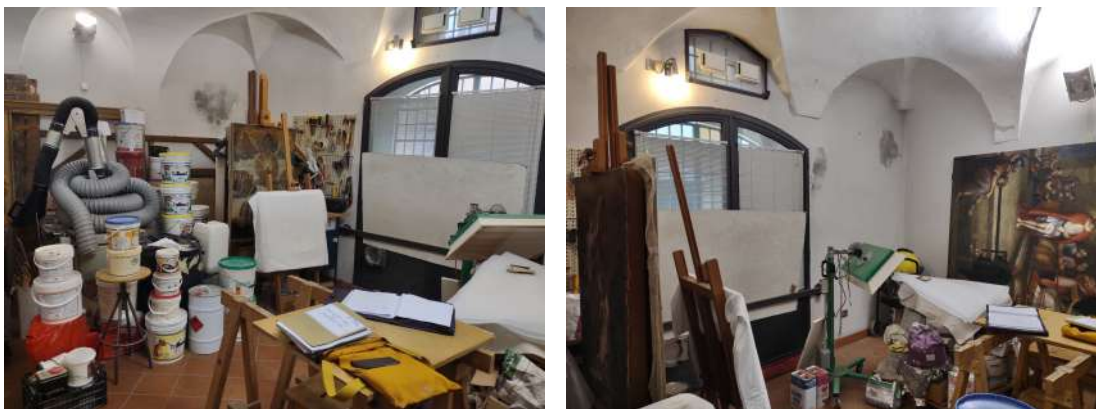
locale vendita 1: mq 24,51    locale vendita 2: mq 9,38    magazzino/deposito: mq 22,86  
disimpegno: mq 2,92    ripostiglio: mq 2,70    bagno: mq 4,45

### **B.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali (v. all. B.2) e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (v. all. B.1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Il fabbricato che contiene il bene con il portone comune e l'accesso indipendente al laboratorio



Il locale principale con accesso diretto dalla strada



L'accesso al locale dall'ingresso comune, il magazzino/deposito e il 2° locale per la vendita



Il bagno, il disimpegno e il ripostiglio

\*\*\*

**B.3. QUESITO 3. *Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutato e l'esatta loro provenienza***

**B.3.1. PROPRIETA'**

I beni pignorati risultano di proprietà della società \*\*\*\*\* con sede a Bertinoro per 1/1.

**B.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

La società \*\*\*\*\* è proprietaria per l'intero dei beni per:

- **atto di compravendita** a rogito del notaio Paolo Giunchi di Cesena del 31.12.1998 rep.



113.968/36.157, registrato Cesena il 18.01.1999 al n. 270 Mod. 1V, trascritto a Forlì il 25.01.1999 all'art. 816 (v. all. B.6).

Con questo atto la società \*\*\*\*\* con sede a Cesena ha acquistato dalla società \*\*\*\*\* SRL con sede in Cesena, *“unità immobiliari facenti parte di un fabbricato urbano sito in Comune di Cesena, Via Manfredi, distinte al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 126 con le particelle:*

*327 sub 10 piano T., Cat. C/1, classe 8, metri quadri 39 (trentanove)....[e altre particelle]”.*

- atto di trasformazione di società a rogito del notaio Antonella Odierna di Cesena del 21.03.2013 rep. 3.644/2.488, registrato a Cesena il 12.04.2013 al n. 2554 serie 1T, trascritto a Forlì il 12.04.2013 all'art. 3.821. Con questo atto la società \*\*\*\*\* viene trasformata in \*\*\*\*\* con sede in Bertinoro.

#### **B.3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nell'atto del notaio Paolo Giunchi del 31.12.1998 rep. 113.968/36.157 è scritto:

*“ la compravendita è fatta con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso né eccettuato; assumendo la parte alienante, come rappresentata, tutte le garanzie di legge da evizione e molestie e per la libertà di quanto venduto...*

***ad eccezione:***

*... dei vincoli a favore del Ministero dei Beni Culturali, in dipendenza della Legge 1 giugno 1939 numero 1089, trascritti a Forlì il 20 luglio 1991 all'articolo 6436 e il 12 settembre 1991 all'articolo 7612 e con espresso riferimento alle condizioni e oneri di cui a atti Notaio Ennio Giunchi di Cesena del 4 dicembre 1968 numero 30.225/7.183 di repertorio e del 15 dicembre 1969 32.169/8.080 di repertorio, registrati a Cesena rispettivamente il 12 dicembre 1968 al n. 4503 vol 197 e il 18 dicembre 1969 al n. 4654 vol. 1995 ...”*

*“Il prezzo è stato convenuto ..... in conformità a quanto stabilito nell'atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme da me notaio, in data 28 gennaio 1992 numero 79.576/24.123 di Repertorio, registrato a Cesena il 7 febbraio 1992 al n. 320 modello 2 e trascritto a Forlì il 13 febbraio 1992 all'articolo 2811, ai cui patti le parti fanno espresso riferimento, volendo la parte*

*acquirente subentrare nella posizione giuridica della parte alienante che ne derivano ....*

***L'efficacia del presente contratto, a norma dell'articolo 32 della Legge 1 giugno n. 1089, è sospensivamente subordinata alla condizione che il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, a norma del R.D. Decreto 30 gennaio 1913 n. 363 e della Legge n. 1089/1939 citata, non eserciti il diritto di prelazione per l'acquisto nei termini previsti dalla richiamata normativa, dandosi atto che ove il competente Ministero eserciti la prelazione per l'acquisto, la condizione di cui sopra dovrà intendersi non verificata e pertanto il contratto si renderà sin dall'origine privo di qualsiasi valore giuridico e come mai stipulato, con il solo obbligo per la parte alienante di restituire il prezzo di vendita come sopra ricevuto oltre agli interessi di legge, ove il Ministero non rimborsi direttamente la parte acquirente. Per i fini di cui sopra **questo atto sarà dalla parte venditrice notificato nei termini di legge al competente Ministero.*****

**NOTA.**

*L'esercizio della prelazione è oggi regolata dagli art. 60-62 D.Lgs 42/2004*

\*\*\*

**B.4. QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.**

**B.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

L'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 08.11.2024 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 2159** del 31.08.2012 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, pubblico Ufficiale notaio Paolo Giunchi di Cesena rep. 171.413/63.373 del 02.08.2012, soggetto a favore della Banca Popolare di Ancona SPA con sede in Ancona (AN)., a carico di \*\*\*\*\* \*\*\*\* con sede a Cesena e \*\*\*\*\* SRL con sede a Cesena quale debitore non datore di ipoteca.

Sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al fg 125 part.IIIa 434 sub 1 e fg 126 part.IIIa 327 sub 10.

- **Iscrizione n. 2162** del 10.09.2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01.09.2015 Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1753/2014, soggetto contro \*\*\*\*\* con sede a Cesena, soggetto a favore CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA SPA con sede in Forlì.

Tra le unità immobiliari su cui grava risultano quelle pignorate identificate al Catasto del Comune di Cesena al fg 125 part.IIIa 434 sub 1 (C/1) e al **fg 126 part.IIIa 327 sub 10** (C/1).

**Annotazione** ad iscrizione n. 390 del 20.02.2023 derivante da restrizioni di beni del 20.02.2023 emesso dal Tribunale di Forlì rep. 52/2023

Foglio 111 particella 94 sub 5, sub 6, sub 7,

Foglio 111 particella 94

**Annotazione** ad iscrizione n. 2379 del 25.09.2023 derivante da restrizioni di beni del 07.04.2023 emesso dal Tribunale di Forlì rep. 239/2023

Foglio 126 particella 327 sub 11

Foglio 126 particella 327

- **Trascrizione n. 3479** del 21.03.2024 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Forlì, rep. 376 del 29.01.24, soggetto contro \*\*\*\*\* con sede a Bertinoro, soggetto a favore MAIOR SPV SRL. con sede in Conegliano (TV).

Relativamente alle unità immobiliari identificate al Catasto del Comune di Cesena al fg 125 part.IIIa 434 sub 1 (C/1) e al **fg 126 part.IIIa 327 sub 10** (C/1).

(v. all. B.7).

\*\*\*

**B.5. QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..**

Si allega la planimetria catastale attuale del bene in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì.

(vedi citato doc. B.2).

\*\*\*

**B.6. QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).**

Dalla certificazione ricevuta dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante (v. all. B. 9).

\*\*\*

**B.7. QUESITO 7. L'E.S. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato.....**

Il locale commerciale usato a laboratorio è occupato con contratto di locazione dal Signor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nato a Meldola (FO) il 06.08 1975

Il contratto, stipulato il 18 maggio 2011, è stato registrato a Cesena in data 31 maggio 2011 al n. 3314 serie 3, nell'estratto inviato dall'Agenzia delle Entrate all'E.S. è scritto: “

**1. La locazione avrà la durata di sei anni con inizio dal 01.05.2011 e scadenza 30.4.2017 rinnovabile alle medesime condizioni per altri 6 anni fino al 30.04.2023.**

**2. Il prezzo della locazione è stabilito in € 5.520,00 (euro cinquemilacinquecentoventi/00) + IVA annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 460,00 (euro quattrocento sessanta/00) ciascuna, da versarsi entro il giorno 5 di ogni mese sul c/c .....**

A titolo di garanzia è stata rilasciata la somma di € 516,00 (euro cinquecentosedicimila/00)

**3. Ai sensi dell'art. 32 della L.392/1978, come modificato dall'art. 1-9° comma sexties della Legge 5/04/1985 n. 118, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente , a decorrere dal 1 maggio di ogni anno su richiesta della Locatrice, nella misura delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Il 1° aggiornamento decorrerà dal 01.05.2012....**

**5. i locali si concedono al solo uso di laboratorio di restauro quadri, senza facoltà di sublocare e cessione anche parziale e divieto di mutazione di destinazione d'uso, in accordo fra le parti. Ai fini di quanto previsto dagli art. 34, 35, 37 e seguenti della Legge 392/1978, il conduttore dichiara**

*che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico...*

*9. ....Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle malmette e piastrelle di pavimentazione e rivestimento....*

**13. le forniture dei servizi pubblici** quali Enel, acqua, gas, ritiro immondizie, ecc. oltre alle spese per il riscaldamento, sono assunte a carico diretto del conduttore.

*Le **spese condominiali** competenti per Legge al conduttore dell'immobile locato sono a carico del conduttore stesso che dovrà versarle secondo le modalità e le scadenze stabilite dall'Amministratore Condominiale...*

**16. E' a carico delle parti in misura uguale l'imposta di registrazione** del presente contratto e quelle successive....".

Il **canone attuale** ammonta a € 478,97 mensili oltre ad IVA, per totali **€ 584,27**.

(v. all. B.13).

\*\*\*

**B.8. QUESITO 8. L'E.S. provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli 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 t.u. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.**

**B.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali

I beni culturali immobili (ex art. 136 D.Lgs. 42/2004) sono indicati nel sito Vincoli in rete-beni culturali del Ministero della Cultura e il Palazzo della Famiglia Ghini risulta far parte del Patrimonio

culturale dell'Emilia Romagna (aggiornato al 10 maggio 2024) e di essere oggetto di una specifica scheda che si allega.

Nella scheda pubblicata nel sito relativa al Palazzo della Famiglia Ghini è scritto:

- ”- *Codice regione 08*
- *Numero catalogo generale 00305915*
- *Tipo provvedimento L.1089/1939, art. 1*
- *Estremi provvedimento 1991/03/06*
- *Data di registrazione o G.U. 20/07/1991*
- *Strumenti in vigore P.R.G.*
- *Sintesi normativa zona Risanamento conservativo tipo A”*

Nell'allegato del PUG denominato C2-C-3 g “Edifici di valore storico-architettonico” Titolo I DLgs 42/2004, il palazzo risulta tra i beni vincolati. Nella scheda n. 596 relativa al palazzo della Famiglia Ghini è riportata la dichiarazione di vincolo del Ministro Segretario di Stato per i Beni Culturali ed Ambientali, datato 6 marzo 1991. Nella scheda si legge “... l'immobile denominato “Palazzo della Famiglia Ghini” così come individuato nelle premesse e descritto nelle allegata planimetria catastale e relazione storico artistica, presenta interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 1 della citata legge 1 giugno 1939 n. 1089 ed è, pertanto, da intendersi sottoposto, ai sensi dell'art. 4, a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa..... A cura del Soprintendente per i Beni Ambientali e Architettonici per le province di Ravenna, Ferrara e Forlì, esso verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.” (Trascrizione della costituzione di Vincolo del 20 luglio 1991 art. 6436).

**(v. all. B. 13)**

Dai documenti consultati e sopra riportati, sul palazzo della Famiglia Ghini **risultano diritti di prelazione legale.**

#### **B.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Il lotto che contiene il bene pignorato è sottoposto alle Norme del PUG del Comune di Cesena e Montiano che regolano il "sistema insediativo storico".

Nella tav. T.3-1 - Categoria di intervento nei centri storici - si evince che la categoria di intervento sul Palazzo della famiglia Ghini è il "restauro e risanamento" e nella Tav. T.3-2 che si tratta di "palazzo a corte". Nella tav T.1-2 Trasformabilità Centro Storico, il palazzo viene indicato come Edificio tutela monumentale (D.Lgs 42/2004)

Nelle norme del PUG a tale proposito è scritto:

#### ART. 2.6 EDIFICI ED AREE SOGGETTE A VINCOLO DI BENE CULTURALE

##### REGOLE

1. Il PUG individua nella Tavola V1 gli immobili sottoposti a vincolo monumentale ai sensi degli artt. 10, 11 e 13 del D. Lgs 42/2004; gli interventi in tali edifici sono soggetti all'autorizzazione ai sensi delle disposizioni contenute nella Parte Seconda, Titolo I, Capo I del D. Lgs. 42/2004.

In particolare nella Parte Seconda, Titolo I, Capo I art. 21 Interventi soggetti ad autorizzazione ai commi seguenti si legge:

"4) Fuori dei casi di cui ai commi precedenti, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione del soprintendente. Il mutamento di destinazione *d'uso dei beni medesimi è comunicato al soprintendente per le finalità di cui all'articolo 20, comma 1.*

5) *L'autorizzazione è resa su progetto o, qualora sufficiente, su descrizione tecnica dell'intervento, presentati dal richiedente, e può contenere prescrizioni. Se i lavori non iniziano entro cinque anni dal rilascio dell'autorizzazione, il soprintendente può dettare prescrizioni ovvero integrare o variare quelle già date in relazione al mutare delle tecniche di conservazione.*

(v. all. B. 5).

\*\*\*

**B.9. QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque**

*risulteranno non opponibili all'acquirente*

\*\*\*

**B.10. QUESITO 10. Verifichi 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.**

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso commerciale, dotata di accesso indipendente dalla corte comune e usata come laboratorio, sita in un fabbricato condominiale. Il fabbricato ha costi ordinari condominiali, tra gli altri, per la sua gestione e per le parti comuni (la chiostrina, la corte, l'androne che contiene i contatori delle utenze, ecc.).

Il condominio "Palazzo della famiglia Ghini" sito in Via Manfredi che contiene il bene pignorato è amministrato da: *Studio \*\*\*\*\**, \*\*\*\*\* 47522 San Vittore di Cesena (FC).

Dalla documentazione messa a disposizione dall'amministratrice condominiale risultano le spese

A) Saldo gestione precedente (esercizio 01.04.2023 - 31.03.2024)

1. ditta proprietaria \*\*\*\*\*: a debito € 244,18,

2. ditta locataria \*\*\*\*\* : a credito € 23,29.

B) Saldo gestione attuale (esercizio 01.04.2024 - 31.03.2025)

1. ditta proprietari \*\*\*\*\*: € 572,39,

2. ditta locataria \*\*\*\*\* : € 427,08.

**(v. all. B.12).**

\*\*\*

**B.11. QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica.**



L'unità immobiliare pignorata è destinata ad attività commerciale e per questo tipo di immobili non è necessario allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti di trasferimento

\*\*\*

**B.12. QUESITO 12.** Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

Il bene è destinato ad attività commerciale pertanto, ai sensi delle vigenti norme, **non vi è l'obbligo** di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di Trasferimento Immobiliare.

\*\*\*

**B.13. QUESITO 13.** *L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

**B.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del comune di Cesena, utilizzando i nominativi dei proprietari conosciuti che si sono succeduti nel tempo, risultano le seguenti pratiche:

- **Autorizzazione Edilizia n. 296** PGN 13951/90-br del **26 aprile 1990** (pratica R. 809/1990) rilasciata dal Comune di Cesena e relativa " *lavori di manutenzione straordinaria in un fabbricato posto in Via Manfredi n.ri 7, 9, 11,13, 15 angolo Via Mura Porta Santa Maria*".

Tra la documentazione ricevuta dal Comune di Cesena relativa alla pratica edilizia di autorizzazione non risulta il certificato **di abitabilità**, né la fine lavori.

(v. all. B.4).

**B.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo è risultato che **il bene** oggetto di pignoramento è **conforme** a quanto rappresentato nei progetti depositati e rilasciati in copia dall'Ufficio Edilizia del Comune di Cesena **fa eccezione il suo utilizzo a laboratorio** dato che ha **autorizzazione ad uso commerciale**.

Il rilievo sulla regolarità edilizia sopra descritto è da considerarsi fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Forlì e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

Tutte le opere non conformi che risulteranno ricadenti nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze) non dovranno essere oggetto di sanatoria.

\*\*\*

**B.14. QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**

Dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Edilizia di Cesena è emerso che è possibile variare la destinazione d'uso eseguita senza opere presentando una pratica edilizia in sanatoria.

In caso di sanatoria di beni acquisiti da vendita forzata occorre tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) è scritto:

*“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.*

L'acquirente dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzazione l'unità immobiliare e, insieme all'acquirente, deciderà se sanare l'attuale utilizzo o ripristinare la destinazione d'uso autorizzata.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto che, essendo gli immobili pignorati differenti dai progetti depositati in comune, vi è necessità di incaricare un professionista regolarmente iscritto ad un albo professionale per la presentazione delle pratiche necessarie, del pagamento di una sanzione amministrativa, di diritti di segreteria, ecc, applicando al valore ordinario **il coefficiente di riduzione 0,95** a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

\*\*\*

**B.15. QUESITO 15. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli**

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

\*\*\*

**B.16. QUESITO 16. L'E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione**

Si allega in doppia copia l'Attestato di Certificazione Energetica n. 08079 – 662174 – 2025 rilasciato il 12.02.2025 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 12.02.2035.

**Classe energetica “D” EP gl,nren 383,32 kwh/m2/anno.**

**(v. all. B.11)**

\*\*\*

**B.17. QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... 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....***

La planimetria catastale del locale commerciale risulta non conforme allo stato di fatto per la diversa destinazione d'uso (attualmente laboratorio). L'acquirente potrà scegliere se sanare la difformità e procedere alla variazione catastale, da eseguire insieme alla pratica di sanatoria.

\*\*\*

**B.18. QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....**

Il bene pignorato non comprende terreni agricoli.

\*\*\*

**B.19. QUESITO 19. L'E.S. 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 a metro quadro e 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 le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**

**B.19.1. CRITERI ADOTTATI**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle dell'immobile da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima.

#### **B.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Per la stima di mercato con il metodo tradizionale l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere, ha consultato i dati OMI per immobili ad uso abitativo in fabbricati in zona o in zone simili e ha tenuto conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti, da € 850,00 a € 1.750,00 al mq, costo medio a € 1.300,00 al mq.

Il valore unitario medio è confermato dalla seguente selezione di locali a destinazione commerciale di Cesena, siti nel centro storico o subito fuori le mura, proposti in vendita:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE MQ	PREZZO	VALORE AL MQ
Locale in Cesena - Via Sogliano	49,00	€ 53.000,00	€ 1.082,00
Locale in Cesena Via Marinelli	88,00	€ 150.000,00	€ 1.705,00
Locale in Cesena Gall. Isei	45,00	€ 65.000,00	€ 1.444,00
Locale in Cesena Via Marinelli	146,00	€ 150.000,00	€ 1.027,00
Locale in Cesena centro storico(palazzo storico	95,00	€ 120.000,00	<u>€ 1.263,00</u>

**Valore medio** (tot valori al mq € 6.521,00/mq : n.5 = € 1.304,20/mq) **arrotondato € 1.300,00/mq.**

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate

(1° semestre 2024) per le unità immobiliari ad uso commerciale in un normale stato di manutenzione, ubicate nella zona di Cesena B1/centrale/ Centro Storico, indicano un costo unitario che varia da € 1.650,00 a € 2.300,00 al mq e per gli ufficio da € 1.650,00 a € 2.050,00 al mq.

I valori unitari rilevati presso gli operatori sono più bassi rispetto ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio ma la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Nel nostro caso, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia e dello stato di conservazione dell'immobile, del notevole calo di appetibilità degli immobili ad uso locale commerciale e del perdurare della crisi del mercato immobiliare per questo tipo di unità immobiliari, si ritiene opportuno utilizzare per la stima il costo unitario medio rilevato presso gli operatori del settore per i locali commerciali simili di **€ 1.300,00/mq**.

#### **B.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobili ad uso locale commerciale, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato è stato applicato il coefficiente: 0,50 alla superficie dei servizi (bagno disimpegno, ripostiglio).

Totale superficie lorda rettificata del locale commerciale da stimare **mq 85,60 (superficie commerciale** calcolata su progetti e planimetria catastale).

#### **B.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE**

Utilizzando il valore unitario rilevato, il **valore ordinario** dell'unità immobiliare pignorata risulta:

- locale commerciale: € 1.300,00 x mq. 85,60 = € 111.280,00 arrotondate a **€ 111.000,00**.

**Detrazioni al valore ordinario**

*Si applicano al valore sin qui calcolato i coefficienti di riduzione:*

a) per gli interventi necessari per l'eliminazione dell'umidità e delle fessurazioni (0,90) e per gli scomodi, gli onorari e le spese per la regolarizzazione della destinazione d'uso (0,95):

€ 111.000,00 x 0,90 x 0,95 = € 94.905,00 arrotondato a € 95.000,00.

b) per l'assenza della garanzia per vizi riduzione del 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice):

€ 95.000,00 – 10% = € 85.414,50 arrotondate a € 85.500,00.

Il **valore di stima finale** dei beni pignorati risulta **€ 85.500,00.**

(Euro ottantacinquemilacinquecento).

\*\*\*

**B.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà.

\*\*\*

**B.20. QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più**

**quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....**

Data la natura del bene pignorato (unità immobiliare ad uso commerciale dotata di un'unica vetrina), si ritiene l'immobile **non divisibile**.

\*\*\*

**B.21. QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....**

**Indicando anche il valore locativo dell'immobile;**

Dalle ricerche effettuate risulta che i locali commerciali con analoghe caratteristiche di ubicazione consistenza, tipologia e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 500,00 mensili.

Il valore locativo si intende per immobile conforme alle autorizzazioni edilizie e con tutte le conformità degli impianti.

---

**DATI COMUNI AI DUE LOTTI**

---

**QUESITO 22.** *L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....*

L'E.S. ritiene che i due immobili oggetto di stima, un negozio in fabbricato denominato "Palazzo Caporali" e un locale commerciale in fabbricato denominato "Palazzo della Famiglia Ghini", completamente indipendenti l'uno dall'altro, possano essere venduti in **due lotti**.

\*\*\*

**QUESITO 23.** *L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.*

Il codice fiscale dell'esecutato è il seguente:

\*\*\*\*\* con sede a Bertinoro - P. IVA . \*\*\*\*\* .

\*\*\*

**QUESITO 24.** *L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato .... Estratto di matrimonio....*

La proprietà è intestata ad una società di capitali.

\*\*\*

**QUESITO 25.** *...stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti*

I beni dei due lotti sono occupati con contratti di affitto per uso non abitativo registrati.

(v. all. 8)

\*\*\*

**QUESITO 26.** *L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.*

\*\*\*

**QUESITO 27.** *L'E.S. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....*

**LOTTO UNO:** nell'atto di provenienza dell'unità immobiliare fg 125 part.IIa 434 sub 1 del notaio Paolo Giunchi del 28 maggio 1985 si legge:



“Poiché il presente atto riguarda cessione di beni avente la caratteristica di cui alla legge 2 luglio 1949 numero 408, come la parte alienante dichiara, soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto ...”

**LOTTO DUE:** Nell'atto di provenienza dell'unità immobiliare fg 126 part.Ila 327 sub 10 del notaio Paolo Giunchi del 31 dicembre 1998 si legge:

“.....il presente atto riguarda cessione di beni soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto ...”

\*\*\*

**QUESITO 28. L'E.S. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia.....**

L'E.S. **non ha richiesto la proroga** del termine inizialmente concesso per il deposito dell'elaborato peritale.

\*\*\*

**QUESITO 29-30. L'E.S. provveda, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita ....ad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati....**

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia all'ai creditore\i procedente\i, sia all'ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che si allega\no al presente elaborato peritale.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dal quesito nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

\*\*\*

## **NOTE**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;

- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Con osservanza.

Cesena, 18 febbraio 2025

L'E.S.

***Arch. Elia Morandi***

**ELENCO ALLEGATI:**

**A. LOTTO UNO**

1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
2. PLANIMETRIE ATTUALI ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI ATTUALI
4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
7. VISURE IPOTECARIE CONSERVATORIA RR.II.
8. ONERI CONDOMINIALI
9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
11. ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
12. CONTRATTO DI AFFITTO

**B. LOTTO DUE**

1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
2. PLANIMETRIE ATTUALI ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

3. VISURE CATASTALI ATTUALI
4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
7. VISURE IPOTECARIE CONSERVATORIA RR.II.
8. ONERI CONDOMINIALI
9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
11. ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
12. CONTRATTO DI AFFITTO
13. VINCOLO D. LGS. 42/2004.