

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

G. E. Dr. Fabio SANTORO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n° 48/2021

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE EPURATA LOTTO PRIMO

- Perito Estimatore **Canali p.a. Fabrizia** iscritta all'Albo della Romagna al n. 412,
con studio in Cesena, Via Giordano Bruno n° 160.

e-mail : fabriziacanali66@gmail.com

- Custode: **Dott. Francesco Casadei Gardini**

-Indice

Premessa e Quesiti	Pag. 3 – 11
Quesito 1) Comunicazione agli esecutati dell'incarico ricevuto	Pag. 11
Quesito 2) Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale	Pag. 11 - 21
Quesito 3) Provenienza del bene e storia ventennale	Pag. 21- 22
Quesito 4) Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico degli esecutati e dei proprietari nel ventennio	Pag. 23 - 27
Quesito 5) Planimetria catastale	Pag. 27
Quesito 6) Verifica omissioni fiscali	Pag. 27
Quesito 7) Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate	Pag. 27 - 28
Quesito 8) Vincoli amministrativi e/o di PRG	Pag. 28
Quesito 9) Vincoli condominiali e/o altro genere	Pag. 29
Quesito 10) Spese annue di gestione dell'immobile	Pag. 29
Quesito 11) e 12) Destinazione Urbanistica del bene	Pag. 29 - 30
Quesito 13) Titoli autorizzativi dell'immobile	Pag. 30 - 37
Quesito 14) Conformità edilizia dell'immobile	Pag. 38
Quesito 15) Verifica gravami di censo, livello, etc..	Pag. 38
Quesito 16) e 17) Certificazione Energetica dell'immobile	Pag. 38
Quesito 18) Verifica catastale dell'immobile	Pag. 38 - 39
Quesito 19) Variazione colturale	Pag. 39
Quesito 20) Valutazione del bene immobile	Pag. 39 - 43
Quesito 21) Verifica divisione immobile e nominativo proprietari	Pag. 43
Quesito 22) Elementi utili per la vendita	Pag. 43 - 44
Quesito 23) Formazione dei Lotti.	Pag. 44
Quesito 24) Codice fiscale degli esecutati	Pag. 44
Quesito 25) Acquisisca certificato di stato civile	Pag. 44
Quesito 26) Acquisisca certificato storico di residenza	Pag. 44
Quesito 27) Cause pendenti a carico	Pag. 44
Quesito 28) Regime fiscale del bene	Pag. 44 - 45
Quesito 29) Istanza di proroga.	Pag. 45
Quesito 30) Deposito della relazione e allegati in Cancelleria	Pag. 45
Quesito 31) Invio relazione agli eredi degli esecutati e intervenuti	Pag. 45
Quesito 32) CDU	Pag. 45
Quesito 32) Conclusioni	Pag. 45 - 46

- QUESITI :

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.
4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque

alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
7. riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.
8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali

vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. 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;
10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**
12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;
13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene 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 a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

- 14.in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 15.verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 16.verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa

specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17.ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs.

192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente:

(a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

18.qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

19.qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando

copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

20. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per 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 eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);

21. **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, **in caso di comoda divisibilità**, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE**;

- 22.evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
- 23.precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
- 24.acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
- 25.acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 26.acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 27.verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

28. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
29. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
30. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.
31. provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.
32. Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

Premessa:

Per espletare all'incarico sono state effettuate: le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto; le ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì per verificare eventuali Contratti di Locazione e/o Atti Pubblici; la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Sogliano al Rubicone; la richiesta delle visure camerali presso la Camera di Commercio della Romagna-Forlì-Cesena e Rimini.

Sono state altresì eseguite pratiche di aggiornamento catastale mediante procedura Docfa..

RISPOSTA AI QUESITI

- 1.0) “Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,.....omissis...”;

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale per accordarsi sulla data del sopralluogo.

In data 16/05/2022 con lettere AR inviate alle società esegutate e ai rispettivi soci si comunicava che il giorno 30/05/2022 si sarebbero eseguiti i sopralluoghi presso i beni pignorati (fabbricati e terreni) assieme al Custode Giudiziario.

In data 31/05/2022, venivano ispezionati e documentati con fotografie gli immobili siti in Sogliano al Rubicone, via Montepetra Nazionale n. 74/F, località Montepetra Bassa.

- 2.0) “Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confiniomissis...”.

DATI RISULTANTI DALL’ATTO DI PIGNORAMENTO

* Verbale di Pignoramento Immobili del 29/03/2021 Rep. n° 590/2021 a favore di, contro, riguardante:

- intera proprietà, per la quota di 1/1 per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone, al Foglio 100 Particella 99 sub. 4 (cat. D/2), sub. 2 (cat. F – bene futuro) e sub. 3 (cat. C – fabbricato in corso di costruzione) con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 100 Partic. 99 di mq. 4.604 (Ente Urbano) e terreno circostante identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 100, particella 96 di mq. 1.018, Particella 97 mq. 152, particella 100 di mq. 687 e particella 252 di mq. 427.

Trascritto a Forlì il 13/04/2021 Art. 4.599.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure aggiornate dalla scrivente a seguito delle variazioni di aggiornamento catastale eseguite.

Intera proprietà di un fabbricato adibito a ristorante, bar, produzione e vendita piadina con terreno circostante di complessivi mq. 6.888 (compresa area di sedime e di pertinenza del fabbricato) sito in Comune di Sogliano al Rubicone, via Montepetra Nazionale n° 74/F, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sogliano al Rubicone,

al **Foglio 100**,

Particella 99 sub. 2, categoria F/3 (unità in corso di costruzione al piano T-1);

Particella 99 sub. 3, Bene Comune non Censibile (corte);

Particella 99 sub. 4, categoria D/2, Rendita Catastale €. 9.035,40 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

in capo alla ditta catastale eseguita, proprietà per 1/1.

Terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Sogliano al Rubicone **al Foglio 100, particella 99**, E.U. di mq. 4.604.

Terreno circostante adibito a parcheggio di complessivi mq. 2.284 catastali distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Sogliano al Rubicone al

Foglio 100

Particella 96, Bosco Ceduo di classe 2 di mq. 1.018, Reddito Domenicale € 0,53
Reddito Agrario € 0,21;

Particella 97, Bosco Ceduo di classe 2 di mq. 152, Reddito Domenicale € 0,08
Reddito Agrario € 0,03;

Particella 100, Seminativo di classe 1 di mq. 687, Reddito Domenicale € 3,19 Reddito Agrario € 2,13;

Particella 252, Seminativo di classe 1 di mq. 427, Reddito Domenicale € 1,98 Reddito Agrario € 1,32.

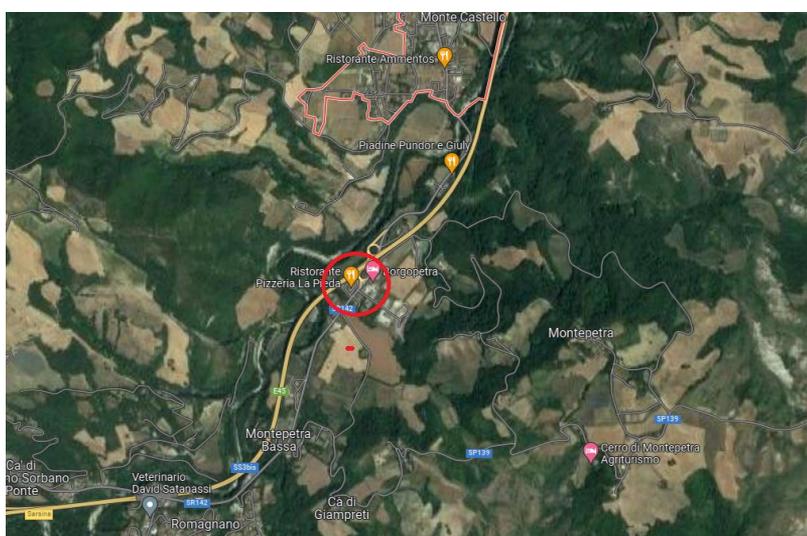
in capo alla ditta catastale esecutata, proprietà per 1/1.

- Confini

La proprietà confina con la proprietà del Demanio Pubblico dello Stato (Rame Strade) con il Fosso del Mulino, via Nazionale; salvo altri.

- Descrizione della zona

I beni immobili oggetto di procedura esecutiva sono ubicati nella frazione urbana limitrofa del Comune di Sogliano al Rubicone, località Montepetra Bassa, adiacente all'uscita della Statale (E45), lato sud-nord, per Montepetra.



Il tessuto urbanistico circostante è di carattere prevalentemente agricolo con piccole aree artigianali composte da capanni/officine.



- Descrizione dell'immobile oggetto di stima.

Il Lotto è composto da un edificio comprendente due unità immobiliari, un ristorante, bar ed emporio a servizio della viabilità ed una unità corso di costruzione (allo stato grezzo) oltre a terreno circostante di mq. 2.284 catastali, adibito a parcheggio, sul quale è sottoscritta una Convenzione a favore del Comune di Sogliano al Rubicone per “costituzione di servitù di uso pubblico come aree di sosta a dei veicoli e per la viabilità di accesso ad esse”.

Le porzioni immobiliari urbane sono ricomprese in un fabbricato commerciale edificato nel 2003 e successivamente ampliato, che si eleva per due piani fuori terra oltre a piano seminterrato, il tutto edificato su area di corte di sedime e di pertinenza di mq. 4.604 catastali.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e ferro, la copertura è piana e i canali di gronda sono in pvc, posizionati internamente nei pilastri in c.c.a. e ferro.



Le facciate esterne dell'immobile sono intonacate e tinteggiate con parti in pannelli di vetro colorato. In alcune zone delle facciate è presente un distacco della tinteggiatura dovute agli agenti atmosferici e alla mancanza di ordinaria manutenzione.



L'area circostante al fabbricato, con zone di manovra e passaggio e con zone delimitate da segnaletica per soste, è per la maggior superficie asfaltata e in minima parte ad area verde. La recinzione realizzata del tipo "staccionata" in legno e solo sul lato est dell'area; i restanti lati dell'area sono privi di elementi che la delimitano, con l'accesso all'area è libero..



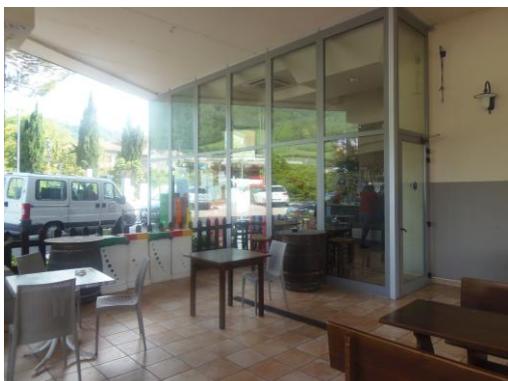
Sull'area, ad uso pubblico (vedi Convenzione), sono stati posizionati i cassonetti dei rifiuti ed una colonnina per la ricarica elettrica.

Ristorante-Bar -produzione e vendita della piadina con area recettiva alla viabilità.

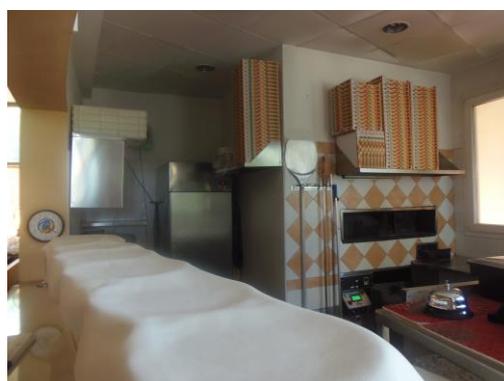
(Sub. 4)

Trattasi di un fabbricato ad uso ristorante – pizzeria - bar con produzione e vendita piadina che si eleva su un piano fuori terra ed un piano interrato, ha una forma irregolare ed è edificato al centro dell'area cortilizia.

L'accesso avviene direttamente da uno spazio aperto coperto ricompreso nell'area di manovra adibita a parcheggio e manovra mezzi e auto.



Il piano terra si compone di una ampia sala di ristorazione – pizzeria compresa cucina, di mq. 158,82, di un angolo bar di mq. 65,00, una area preparazione pizza con forno a legna di mq. 13,14 ed uno spazio lettura /giochi di mq. 83,98;



da un disimpegno di mq. 19,00 con una rampa di scala con cui si accede al piano interrato ove sono i servizi, bagni per uomini e bagni per donne di complessivi mq. 51,73, oltre a n. 3 magazzini per scorte alimentari di rispettivi mq. 42,77, mq. 3,77 e 12,20 e ripostigli di mq. 25,39 e mq. 19,12, una centrale termica di mq. 11,25, locale impianti di mq. 9,18, cabina ascensore di mq. 6,75 oltre spogliatoi con w.c., per il personale di mq. 18,46; i locali sono serviti da n. 4 disimpegni per una superficie complessiva di mq. 66,14.

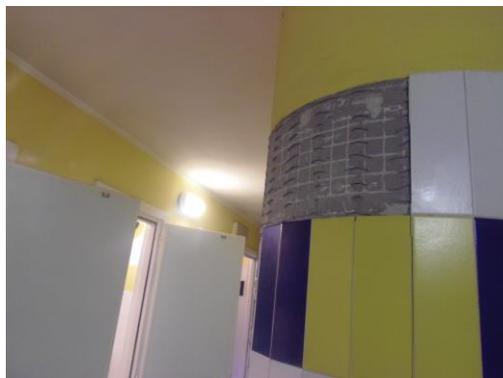


Tutta la zona ristorante – pizzeria – bar ha un pavimento in materiale ceramicato ed è intonacata e tinteggiata.

Le aree e porzioni di pareti della cucina e della pizzeria sono rivestite con materiale ceramicato. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con materiale ceramicato completi di vasi sanitari e rubinetteria.



Sono presenti alcuni distaccamenti del rivestimento in ceramica nei bagni.



Le porte interne sono in legno verniciato e in metallo tipo “rei” per obbligo delle norme antincendio.



L'unità immobiliare ha un impianto elettrico sottotraccia con impianto di riscaldamento con generatore di calore al piano terra e termoarredi nei bagni.

In generale il fabbricato ad uso ristorante – pizzeria – bar e produzione e vendita di piadina, al piano terra, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione, mentre al piano interrato, ove sono collocati i magazzini e i servizi, sono presenti piccoli distacchi dell'intonaco e della tinteggiatura con piccole aree macchiate dall'umidità.



In occasione del sopralluogo al piano interrato, si è accertato che un locale magazzino era stato diviso da una parete in due locali e il disimpegno che collega tutti i locali, era stato diviso con due pareti complete di porta antincendio (lavori privi di titoli autorizzativi). Il piano interrato ha un accesso anche dall'esterno con uno scivolo pavimentato con betonella ed una rampa di scala in cemento armato priva di rivestimento.



Entrambi gli accessi, per il piano interrato, sono quasi totalmente scoperti, ed in essi sono presenti zone di muffa e con macchie dovute ad infiltrazioni di acqua.

Lo spazio aperto, coperto, del fabbricato è pavimentato con materiale ceramicato.



L'area di parcheggio e di manovra esterna è asfaltata e completa di segnaletica per spazi pe il parcheggio e indicazioni del senso di marcia.



Unità allo stato grezzo (sub. 2)

Trattasi di una unità immobiliare allo stato grezzo posta al piano primo del fabbricato adibito a ristorante – pizzeria sopra descritto. L'accesso all'unità grezza avviene direttamente dall'area esterna tramite una rampa di scale in cemento armato, priva di copertura e di pavimentazione.



L'unità è composta da un unico ampio locale delimitato esternamente in parte da pareti in cemento armato, complete di struttura in ferro portante infissi in vetro che arrivano al solaio di copertura. Il solaio di copertura ha una struttura in ferro con pannelli in metallo.



L'unità immobiliare è priva di pareti divisorie, salvo le pareti per il vano ascensore e le pareti per la rampa interna, di pavimento e di tutti gli impianti.

N.B: si invita chiunque fosse interessato ai beni ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

-3.0) “Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza.omissis..”.

PROVENIENZA e STORIA VENTENNALE

- Con atto di conferma e modifica di atto portante cessioni di quote e modifiche di patti sociali del 07/08/2019 rep. 12.860 fascicolo n. 6.182 del Notaio Dott. i signori, rimasti unici soci della società “.....”, a seguito dell'avvenuta efficacia dell'atto di cessioni di quote confermavano di modificare la ragione sociale in “.....”. Con il medesimo atto la società diveniva proprietaria del fabbricato in corso di costruzione sito in Sogliano al Rubicone identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 100 Particella 99 sub.2 del fabbricato identificato al Foglio 100 Particella 99 sub.4 e del terreno agricolo distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 100 Particella 96 di mq. 1.018, Particella 97 di mq. 152, Particella 100 di mq. 687 e Particella 252 di mq. 427.

Registrato a Cesena il 08/08/2019 al n. 6677 serie 1T.

N.B. Attualmente, catastalmente, la proprietà del bene oggetto di procedura per cui è trascritto il verbale di pignoramento contro la società è intestata alla società “.....”. Al riguardo non si rileva nessun atto di modifica di denominazione o ragione sociale in

- Con atto di cessioni di quote di società in accomandita semplice e modifiche conseguenti dei patti sociali del Dott. del 11/06/2018 rep. 32867/21747

registrato a Forlì in data 25/06/2018 al n. 4750 Serie 1T, le sig.re
cedevano al sig. le intere loro quote e i signori cedevano le loro intere
quote a.....

**N.B. Non si rileva alcun atto di modifica di denominazione o ragione sociale dalla
società a la società**”

- Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio
..... del 26/10/2004 rep. 11520/4065 la societàveniva mutata in
..... seguito del mutamento della ragione sociale si intendono trasferiti di
pieno diritto alla società i seguenti beni immobili: terreni siti in
Comune di Sogliano al Rubicone distinti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio
100, Particella 96 di mq. 1.018, Particella 97 di mq. 152, Particella 99 di mq. 4.604,
Particella 100 di mq. 687 e Particella 252 di mq. 427.

Trascritto a Forlì il 23/11/2004 Art. 13.128.

- Con atto di compravendita del Dott. Notaio del 23/03/1999
Rep. n° 4049 la società acquistava dal sig.l’intera
proprietà dei seguenti beni immobili: terreni siti in Comune di Sogliano al Rubicone
distinti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 100, Particella 96 di mq. 1.018,
Particella 97 di mq. 152, Particella 99 di mq. 4.604, Particella 100 di mq. 687 e
Particella 252 di mq. 427.

Trascritto a Forlì il 27/03/1999 Art. 2.918.

*Si preme puntualizzare che nella relazione notarile viene riportato che: “con
atto tra vivi ai rogiti del Notaio in data 07/08/2019 n. rep. 12860, non
trascritto c/o l’ufficio di pubblicità immobiliare di Forlì – mutamento di
denominazione o ragione sociale per cessione quote societarie*

Dalla lettura dell’Atto non risulta il suddetto mutamento di denominazione.

- 4.0) “Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis...”.

Formalità pregiudizievoli a nome degli esecutati.

La scrivente in data 28/03/2022 ha provveduto ad eseguire presso l’Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome delle società....., e per immobile accertando le seguenti formalità:

A nome della società:

Trascrizioni

* Verbale di Pignoramento Immobili del 29/03/2021 Rep. n° 590/2021 a favore di con sede a Torino, contro fra gli altri, la società....., riguardante, fra gli altri beni, l’**intera proprietà, degli** immobili censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sogliano al Rubicone, al Foglio 100 Particella 99 sub. 4 (cat. D/2), sub. 2 (cat. F – bene futuro) e sub. 3 (cat. C – fabbricato in corso di costruzione) con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 100 Partic. 99 di mq. 4.604 (Ente Urbano) e terreno circostante identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 100, particella 96 di mq. 1.018, Particella 97 mq. 152, particella 100 di mq. 687 e particella 252 di mq. 427.
Trascritto a Forlì il 13/04/2021 Art. 4.599.

A nome della società :

Trascrizioni

* Atto di Locazione ultranovennale del Dott. Notaio del 07/08/2019 rep. 12861/6183 con il quale la società concedeva in locazione alla società il fabbricato ad uso commerciale costituito da sala ristorazione, pizzeria, bar, cucina e disimpegno al piano terra e da bagni e spogliatoi al piano seminterrato con annessa corte pertinenziale identificato al

Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 100 Particella 99 sub.4/P.

La locazione avrà durata di anni 12 con decorrenza dal 07/08/2019 fino al giorno 06/08/2031. Il canone mensile della locazione è stabilito ed accettato dalle parti in €. 1.000,00 oltre Iva da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese. Il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

Trascritto a Forlì il 08/08/2019 Art. 9.543.

Per immobile

Trascrizioni

* Costituzione di servitù coattiva del 27/07/1994 rep. 4.173 fra il e il sig.e per le Particelle di terreno identificate al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 100, Particella 99 e Particella 100

Trascritto a Forlì il 14/10/1997 Art. 8.341.

Iscrizioni

A nome delle società e per immobile non sono emerse iscrizioni.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio, accertando le seguenti formalità pregiudizievoli riguardanti il bene oggetto di procedura esecutiva.

A nome della società:

Trascrizioni

* Costituzione di diritti reali a titolo gratuito della Dott.ssa del 16/11/2006 rep. 2004/2006 con il quale la società

concedevano al a titolo di diritto reale di godimento, la servitù di uso pubblico permanente sulle aree di proprietà della società identificate al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 100 Particella 252, Particella 100/P, Particella 209/P e Particella 99 per una superficie complessiva di circa mq. 3.410,07

Trascritto a Forlì il 01/12/2006 Art. 14.657.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/07/2005 Rep. n° 9113/3658 dell'importo totale di €. 450.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00 a favore della contro, fra gli altri, la società gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà delle porzioni urbane censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 100 Particella 99 sub.ni 1 (oggi sub.4), 2 e 3 con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 100 Particella 99 di mq. 4.604 (Ente Urbano) e terreno circostante identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 100, particella 96 di mq. 1.018, Particella 97 mq. 152, particella 100 di mq. 687 e particella 252 di mq. 427.

Iscritta a Forlì il 19/07/2005 Art. 4.077.

N.B. L'ipoteca è stata oggetto di due annotazioni:

- Annotazione per restrizione di beni del 12/02/2013 rep. 10056/2013 annotata a Forlì il 09/05/2013 art. 1.773 riguardante un bene non oggetto del presente Lotto.

- Annotazione per variazione della durata del 31/01/2014 rep. 24611/11835 annotata a Forlì il 27/02/2014 art. 301.

A nome della società.....:

Trascrizioni

* Convenzione Edilizia del Notaio del 15/11/2002 rep. 6454 a favore del contro la società, riguardante il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 100, particelle 96, 97, 99, 100 e 252, avente ad oggetto l'attuazione di un parcheggio attrezzato in una zona per servizi pubblici o di interesse comune in località Montepetra Bassa di proprietà della società

Trascritto a Forlì il 11/12/2002 Art. 13.677.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 29/09/2003 Rep. n° 7196/2721 dell'importo totale di €. 1.800.000,00 a fronte di un capitale di €. 1.200.000,00 a favore dellacontro, la, gravante, l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 100 particella 96 di mq. 1.018, Particella 97 mq. 152, Particella 99 di mq. 4.604, particella 100 di mq. 687 e particella 252 di mq. 427.

Iscritta a Forlì il 30/09/2003 Art. 3.598.

N.B. L'ipoteca è stata oggetto di due annotazioni:

- Annotazione per erogazione a saldo del 15/07/2005 rep. 9112 annotata a Forlì il 26/09/2005 art. 2.643;
- Annotazione per variazione della durata del 31/01/2014 rep. 24610/11834 annotata a Forlì il 27/02/2014 art. 302.

A nome del sig.:

Trascrizioni

* Costituzione di servitù coattiva del 27/07/1994 rep. 4173 fra il e il sig. per le Particelle di terreno identificate al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 100, Particella 99 e Particella 100

Trascritto a Forlì il 14/10/1997 Art. 8.341.

Iscrizioni

Non sono emerse iscrizioni.

- 5.0) “Prenda visione ed estrapola copie.....omissis..”.

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l’Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto Fabbricati le planimetrie delle porzioni urbane aggiornate dalla scrivente in quanto quelle agli atti catastali non erano corrispondenti allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo; inoltre è stato richiesto l’Estratto di Mappa del terreno di pertinenza e di sedime del fabbricato.

- 6.0) “Dica se debba sopprimerli ...omissis...”.

Non sono emerse omissioni.

- 7.0) “Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutato,omissis....”.

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì a nome della società esecutata è stata eseguita ricerca per accertare l’esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere per la proprietà pignorata.

In risposta l’Agenzia delle Entrate di Forlì comunicava che dalle indagini presso l’Anagrafe Tributaria per il contribuente risulta essere stato registrato un contratto di locazione per una porzione di immobile oggetto di procedura ed in dettaglio:

* Risoluzione di contratto di locazione di immobile commerciale e **nuovo contratto** di Locazione ultranovennale di immobile commerciale del Dott. Notaio del 07/08/2019 rep. 12861/6183 con il quale la società concedeva in locazione alla società il fabbricato ad uso commerciale costituito da sala ristorazione, pizzeria, bar, cucina e disimpegno al piano terra e da bagni e spogliatoi al piano seminterrato con annessa corte pertinenziale identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 100 Particella 99 sub.4/P.

La locazione avrà durata di anni 12 con decorrenza dal 07/08/2019 fino al giorno 06/08/2031. Il canone mensile della locazione è stabilito ed accettato dalle parti in €. 1.000,00 oltre Iva da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese. Il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

Trascritto a Forlì il 08/08/2019 Art. 9.543.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo il fabbricato ad uso commerciale costituito da sala ristorazione, pizzeria, bar, cucina e disimpegno al piano terra e da bagni e spogliatoi al piano seminterrato con annessa corte pertinenziale era in uso alla società esecutata come da regolare contratto.

La porzione identificata con il sub. 2 era in corso di costruzione, pertanto nella disponibilità della società esecutata.

Canone di locazione annuo

Per la porzione immobiliare identificata con il sub. 4, si ritiene congruo il canone d'affitto pattuito nel contratto di locazione novennale pari a €. 1.000,00 al mese, mentre per la porzione immobiliare ancora in corso di costruzione si ritiene che la stessa attualmente non sia affittabile.

-8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis... ”.

Sulla proprietà vigono in vincoli di Piano del Comune di Sogliano al Rubicone nonché i vincoli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 09/05/2022 prot. n. 5028, dove viene indicato che le particelle di terreno sono in zona di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori, cimiteri e ricadono interamente all'interno di area vincolata ai sensi del R.D.L. N. 3267/1923.

-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, ...omissis..”.

Trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato urbano, vigono i vincoli di tipo condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

-10.0) “Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, ...omissis...”.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza (corte comune con altra proprietà non eseguita), che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.500,00 annue, al netto di imposte.

-11.0) “Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, ... omissis...”;

Sulla base degli atti amministrativi rilasciati dal Comune di Sogliano al Rubicone, la proprietà immobiliare ricompresa nel presente Lotto è costituita da:

- centro per la produzione e vendita della piadina, bar, ristorante ed emporio (sub. 4)
- unità in corso di costruzione (sub.2)
- terreno a destinazione “Territorio urbano – ambiti consolidati, A10-7 tessuti misti pianificati”, dotazioni ecologiche e ambientali – aree di integrazione paesaggistica.

-12.0) “Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanisticaomissis...”;

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sogliano al Rubicone è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5028, rilasciato dal Comune di Sogliano al Rubicone in data 09/05/2022 risulta che:

- secondo il Piano Strutturale Comunale ha una destinazione:
- territorio Urbanizzato (art. 28 L.R. 20/2000) – Ambiti urbani consolidati – territorio pianificato non compreso negli ambiti consolidati, ambiti agricoli del paesaggio fluviale, zone di tutela del paesaggio fluviale;

- Zone di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori, cimiteri;
- secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio ha una destinazione:
- Territorio Urbano – Ambiti consolidati – A10-7 Tessuti misti pianificati,
- Dotazioni ecologiche e ambientali – aree di integrazione paesaggistica
- Zone di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori, cimiteri.
- Vincoli
- vincolo idrogeologico – le particelle ricadono interamente all’interno di area vincolata ai sensi del R.D.L. N. 3267/1923.
- **13.0) “per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del beneomissis...”**

Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Sogliano al Rubicone è stato eseguito accesso agli atti amministrativi per reperire la documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca sono emersi i seguenti atti amministrativi

Concessione Edilizia n. 1/03 prot. n. 88 del 04/01/2003 con Richiesta di Concessione n.° 53 /2000 del 14/06/2000.

- Concessione Edilizia n. 1/03 prot. n. 88 del 04/01/2003 rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone alla società per la nuova costruzione di centro per la produzione e vendita della piadina, bar, ristorante ed emporio a servizio della viabilità;
- Autorizzazione n.47 EF/aa protocollo n. 9231 Pos. F/C6 del 28/11/2000, della Comunità Montana dell’Appennino Cesenate – vincolo idrogeologico – realizzazione di un parcheggio privato e centro per la produzione e vendita della piadina- bar ristorante-emporio;
- Parere Favorevole dell’Azienda U.S.L. di Cesena del 16/07/2001 ad alcune condizioni: “dovrà essere installato all’interno della cucina idoneo lavamani dotato di

rubinetteria non manuale, acqua calda e fredda, sapone liquido e asciugamani a perdere; le rampe di scale delimitate da pareti dovranno essere dotate di corrimano; lo spogliatoio per il personale di cucina dovrà essere realizzato nel vano denominato rip. pluriuso di mq. 5.22, anziché negli ambienti previsti in progetto che hanno dimensioni non adeguate; la zona preparazione piadina al piano terra, se non dotata di impianto di ricambio d'aria, dovrà avere le pareti perimetrali (vetrate) non superiori ad h. = 2.20 mt.; nella zona di cottura dovrà essere installata cappa aspirante con canna di aspirazione al tetto.”

- Autorizzazione Ambientale ai sensi dell'art. 151 del D.L. 29/10/1999 n. 490 pratica 53/2000 prot. n. 8822 del 17/07/2002 visto il parere favorevole della C.E. nella seduta del 09/07/2002;

- Parere Favorevole dell'Ufficio Prevenzione Incendi prat. N. 26876 prot n. 3868/01/P del 19/01/2001 alle seguenti condizioni: *“sia rispettato il punto 4.4.3. del DM 12/04/96 per la zona cottura piadine al piano terra; vista la comunicazione con l'emporio la cucina al piano primo dovrà essere dotata di disimpegno di accesso anche nella zona ristorante; il complesso edilizio dovrà essere dotato di idranti antincendio del tipo UNI45; il numero di idranti e la dislocazione degli stessi dovrà garantire la copertura idrica di tutti i locali, in caso di incendio.”*

- Scrittura Privata con sottoscrizione autentica per compravendita Notaio del 23/03/1999 Rep. 4.049, trascritto a Forlì il 27/03/1999 Art. 2.918.;

- Convenzione ai sensi dell'Art. 4.02, del Notaio del 15/11/2002 Rep. 6.454/2.371, delle N.T.A. del piano Regolatore Generale del Comune di Sogliano al Rubicone per attuazione di un parcheggio attrezzato in una zona per servizi pubblici o di interesse comune in località Montepetra Bassa di proprietà della Società
Trascritta a Cesena il 20/11/2002 al n. 3.564/1.

Autorizzazione allo scarico

- Parere favorevole per autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche del 24/09/2001 prot. n. 2170/01 rilasciato da ARPA alla società

- Autorizzazione n. 695 del 21/03/2003, per l'immissione di scarico acque nere nel Fosso del Molino previo trattamento con fossa Imhoff e letto assorbente complessivamente dimensionato per 97 persone equivalenti e acque bianche anch'esse nel Fosso del Molino (P.U.T. 01/03).

Autorizzazione apertura n. 2 passi carrai

- Nulla Osta Decreto n. 12713 del 28/12/2001 prot . n. 820/02 del 04/01/2002 per l'apertura di due passi carrai attigui di ml. 10,31 e ml. 10,18 relativi al parcheggio attrezzato a servizio del Centro per la produzione e vendita della piadina Bar ristorante Emporio a servizio viabilità;

Permesso di Costruzione n. 44/2003

- Permesso di Costruzione n. 44/2003 variante alla Concessione Edilizia n. 1/2003, prot. 17742, del 23/12/2003, rilasciato dal Comune di Sogliano al Rubicone alla società come variante in corso d'opera per riduzione di piano interrato ed adeguamento degli impianti tecnologici a centro per la produzione e vendita della piadina, bar, ristorante, ed emporio a servizio della viabilità;

Permesso di Costruzione n. 25/2005 pratica n. 27/2005

- Permesso di Costruzione n. 25/2005, pratica n. 27/2005, variante alla Concessione Edilizia n. 1/2003 del 04/01/2003, prot. 10255, del 02/08/2005, rilasciato dal Comune di Sogliano al Rubicone alla società come variante alla Concessione Edilizia n. 1/2003 relativa alla realizzazione di progetto per centro per la produzione e vendita della piadina, bar, ristorante, ed emporio a servizio della viabilità;

- Parere Favorevole dell'Ufficio Prevenzione Incendi prat. N. 26876 prot n. 3904/05/P del 01/07/2005, parere di conformità del progetto impianti produzione calore con potenzialità superiore a 116 kw (fino a 350kw);
- Nulla Osta prot. n. 9584 del 20/07/2005 nell'ambito della segnaletica orizzontale e verticale da realizzare, la formazione di n. 2 box auto ad uso esclusivo di persone fisiche portatori di handicap fisici;
- Parere Favorevole del Servizio Sanitario Regionale-Emilia-Romagna prot. N.I.P. n. B) 277/2005 sue del 13/07/2005 ad alcune condizioni;

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 25/05 + vincoli idrogeologici

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 25/05 prot. 6247/T del 17/05/2005, rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone a la società
- Vincolo Idrogeologico n. 120/2005 del 14/02/2006 prot. n. 1976 Pos VI.15.1 in rinnovo all'Autorizzazione n. 612 del 22/10/1998, per l'adeguamento topografico di una superficie compresa fra terrazzi alluvionali contigui;
- Vincolo Idrogeologico n. 121/2004 del 27/10/2004 prot. n. 11277 Pos. F/C6, per la realizzazione di una palificata in legname con talee;
- Autorizzazione Idraulica del 27/01/2005 protocollo N. Amb./TB1/05/7221 per l'esecuzione di ampliamento piazzale ed opere di consolidamento della scarpata in destra idrografica;

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 26/05 prot. 6248/T del 17/05/2005

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) in Sanatoria n. 26/05 prot. 6248/T del 17/05/2005, rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone a la società con allegato:
- dichiarazione relativa al D.Leg. 42/04 art. 142 (vincolo Galasso) con la quale i tecnici incaricati dalla proprietà dichiaravano che l'intervento in oggetto non rientra nella fascia dei 150 ml.;

- Parere di conformità del progetto favorevole prat. 26876 prot. n. 3904/05/P del 13/07/2005 prot. 9223;

- Vincolo idrogeologico n. 53/2005 prot. 5842 Pos. F/C6 del 16/06/2005 per la realizzazione di un impianto di depurazione a servizio del fabbricato denominato “.....” e Sanatoria per la realizzazione di una opera seminterrata per impianti tecnologici;

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 46/05 prot. 9215/T del 17/05/2005

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 46/05 prot. 9215/T del 17/05/2005, rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone alla sig.ra, con allegato:

- Autodichiarazione del 17/05/2005 della ditta con la quale veniva autodichiarato che i sostegni della insegna erano idonei a sostenere il manufatto pubblicitario in perfetto equilibrio statico;

- Dichiarazione del 27/05/2005, del sig.in qualità di proprietario della il quale concedeva il permesso alla sig.ra in qualità di legale rappresentante ed affittuaria del locale denominato “.....” ad installare l’insegna luminosa come da elaborati progettuali;

- Nulla Osta, rilasciato dalla Provincia di Forlì-Cesena, decreto n. 14.599 del 05/07/2005 prot. n. 41193/05 per l’installazione di una insegna di esercizio di dim. cm. 260x100, con validità di tre anni, rinnovabile su richiesta dell’interessato;

- Parere di Conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco del 10/05/2022 Pratica n.° 26.876N;

- Certificato di Collaudo delle opere di conglomerato cementizio armato del 07/06/2005 con Attestazione di Conformità del 07/06/2005 Prot. 7.393.

- Parere dell’A.U.S.L. del 13/07/2005 Prot. N.I.P n. B) 277/2005;

Permesso di Costruzione n. 26/2005 pratica n. 47/2005 prot. 10490, del 05/08/2005

- Permesso di Costruzione n. 26/2005, pratica n. 47/2005, variante alla Concessione Edilizia n. 1/2003 del 04/01/2003, prot. 10490, del 05/08/2005, rilasciato dal Comune di Sogliano al Rubicone alla società per variazione di intestazione della Concessione Edilizia originaria n. 1/2003 del 04/01/2003 prot. n.88, relativa alla nuova costruzione di centro per la produzione e vendita della piadina, bar, ristorante, ed emporio a servizio della viabilità;

Autorizzazione per pubblico esercizio

- Autorizzazione per Nuova Attività del 09/08/2005 prot. 10654 rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone – area sviluppo

economico alla società

- Parere favorevole del Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna del 07/06/2008 prot. N.I.P.- (D) n. 102/2008 alle seguenti condizioni: Nel locale cucina dovrà essere garantito rapporto di illuminazione non inf. ad 1/8 e di aerazione non inf. ad 1/6 da aperture finestrate apribili escluso porte, inoltre sempre per il locale cucina, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 33 del D.Lgs 626/94 in termini di porte di uscita di sicurezza conformemente al DM 10.03.98 inoltre i locali e gli impianti dovranno essere realizzati con i requisiti igienico sanitari previsti dal vigente Regolamento CE n. 852 del 19/04/2004 per gli ambienti destinati alla produzione e/o manipolazione alimenti.

Richiesta Agibilità del 03/08/2005

- In data 02/08/2005 i tecnici incaricati dalla proprietà rilasciavano dichiarazione di regolare esecuzione relativa al superamento delle barriere architettoniche L.13/81 sull'edificio ad uso Centro per la produzione e vendita della piadina, integrato con parcheggio attrezzato, attrezzature commerciali di servizio. Gli ambienti erano accessibili e dotati di attrezzature idonee a persone portatrici di handicap;

- In data 03/08/2005, prot. n. 10345 la società chiedeva il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità per l'immobile/unità ad uso parcheggio attrezzato, centro per la produzione e vendita della piadina, bar ristorante emporio a servizio delle viabilità; veniva allegato alla domanda l'accatastamento e la scheda tecnica descrittiva;

- Comunicazione di Fine Lavori del 12/08/2005 prot. n. 10826/T con la quale veniva comunicato che i lavori iniziati in data 16/07/2003 erano stati ultimati in data 19/05/2005, corredata di scheda tecnica descrittiva e richiesta di certificato di Conformità Edilizia e Agibilità;

- In data 27/06/2005 la ditta rilasciava attestato di conformità n. 330 VI per l'ascensore idraulico n di fabbrica J104593

- Deposito sismico n. 31/03 del 07/06/2005;

- In data 30/08/2005 prot. n. 11354 il Comune di Sogliano al Rubicone comunicava alla società e per conoscenza ai tecnici incaricati dalla proprietà, *che la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità era stata sospesa in quanto carente di documentazione;*

- In data 30/05/2006 prot. 6935 il Comune di Sogliano al Rubicone rilasciava Verbale di Sopralluogo e Collaudo, effettuato dai Tecnici comunali del Comune di Sogliano al Rubicone in data 19/05/2006, i quali *collaudavano le opere realizzate dalla Ditta relative alle aree di sosta dei veicoli e relativa viabilità di accesso, costruenti parcheggio attrezzato di un "centro per la produzione e vendita della piadina, bar, ristorante ed emporio a servizio della viabilità"*;

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 95/06 prot. 15178/T del 19/12/2006

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 95/06 prot. 15178/T del 22/12/2006, rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone alla società, per l'installazione

su due facciate di cartelloni pubblicitari, quali insegne non luminose di dimensioni ml. 6.00x3.00; con rilascio di Autorizzazione del 09/05/2007 Prot. 5.072/T.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 61/2008 prot. 6261/T del 10/06/2008

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 61/2008 prot. 6261/T del 10/06/2008, rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone alla società per la trasformazione da spazio di produzione e vendita piadina a ristorante, previo Parere Favorevole dell’A.u.l.s. del 07/06/2008 Prot. N.I.P. –P(D) n.102/2008. (Denuncia non completata e scaduta)

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 91/2008 prot. 8759/T del 17/07/2008

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 91/2008 prot. 8759/T del 12/08/2008, rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone al sig. per la realizzazione di impianto fotovoltaico su fabbricato per attività turistiche. (Denuncia non completata e scaduta)

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 72/10 prot. 10528/T del 17/09/2010

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 72/10 prot. 10528/T del 17/09/2010, rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone alla società per l’ampliamento di struttura commerciale a servizio di viabilità denominato “.....” per l’inserimento di forno per pizza e di locale preparazione alimenti, (Denuncia non completata e scaduta)

- Parere Favorevole del Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna alle seguenti condizioni: I locali e gli impianti destinati alla conservazione e produzione alimenti dovranno essere realizzati secondo i requisiti igienico sanitari previsti dal vigente Regolamento CE n. 852 del 19/04/2004.

Completezza della pratica amministrativa

In base alla documentazione amministrativa fornita dall’Ufficio Tecnico del Comune di Sogliano al Rubicone risultano delle pratiche non complete e scadute che comportano il mancato rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

- 14.0) “ in caso di opere abusive, ..omissis.. ”.

In occasione del sopralluogo raffrontando gli elaborati grafici forniti dall'Amministrazione comunale con lo stato dei luoghi sono state accertate modifiche interne (creazione di pareti divisorie al piano interrato in un locale magazzino e in un disimpegno), tali da rendere necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria con un onere di spesa stimato dalla scrivente in €. 15.000,00, che verranno decurtati dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico.

-15.0) “Verifichi se i beni pignorati ...omissis...”

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà dell'immobile in capo alla società esecutata deriva da atto di conferma e modifica di atto portante cessioni di quote e modifiche di patti sociali del 07/08/2019 rep. 12.860 fascicolo n. 6.182 del Notaio, registrato a Cesena il 08/08/2019 al n. 6677 serie 1T.

- 16.0) “verifichi, per i fabbricati, ..omissis.. ”;

-17.0) “ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., omissis..”

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che per il bar-ristorante (ex. Sub. 4) era registrato il Certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica n. 01774-055695-2019 rilasciato il 01/08/2019 valido fino al 01/08/2029 dal quale si evince che l'unità immobiliare rientra in classe energetica “C”.

Per quanto concerne l'unità in corso di costruzione non è soggetta alla redazione di Certificazione APE.

-18.0) “qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario,...omissis.. ”;

La proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto costituita da un bar-ristorante con produzione e vendita piadina e con porzione allo stato grezzo, risulta censita al

Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone, pertanto non si rende necessaria alcuna pratica di censimento.

-19.0) “qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata, omississ..”

La planimetria catastale della porzione immobiliare (bar, ristorante) già censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone depositata agli atti catastali non era corrispondente allo stato dei luoghi, pertanto si è provveduto a redigere e presentare all’Agenzia del Territorio di Forlì -Sezione Catasto- Denuncia di aggiornamento Docfa per l’unità immobiliare bar-ristorante, produzione e vendita piadina.

-20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omississ..”

- Consistenza commerciale in base alla normativa UNI 15733.

La superficie delle porzioni immobiliari urbane è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base alle misurazioni eseguite in loco, mentre la superficie del terreno è stata desunta dalla visura catastale.

La superficie delle porzioni urbane è da intendersi al lordo dei muri.

Subalterno 4

Piano terra (H. mt. 4,15) Mq. 370,00 al 100% = Mq. 370,00

Piano primo sottostrada (H. mt. 2.55) Mq. 382,65 al 70% = Mq. 267,85

Spazio aperto coperto Mq. 279,11 al 50% = Mq. 139,55

Totale = Mq. 777,40

Subalterno 2

Unità in corso di costruzione Mq. 730,00 al 100% = Mq. 730,00

Terreno

Particella 99, Ente Urbano di mq. 4.604 (catastali)

Particella 96, Mq. 1.018 (catastali)

Particella 97, Mq. 152 (catastali)

Particella 100, Mq. 687 (catastali)

Particella 252, Mq. 427 (catastali)

Totale Mq. 2.284 (catastali)

- Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, ove possibile o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore, per conoscenza specifica e infine verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Subalterno 4

Piano terra (H. mt. 4,15) Mq. 370,00 al 100% = Mq. 370,00

Piano primo sottostrada (H. mt. 2.55) Mq. 382,65 al 70% = Mq. 267,85

Spazio aperto coperto Mq. 279,11 al 50% = Mq. 139,55

Totale = Mq. 777,40

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

Per la tipologia dell'immobile da valutare non sono stati reperiti dei valori di comparazione per lo stesso settore mercologico, si ritiene quindi di assumere come base di riferimento i valori di beni con destinazione commerciale, adeguatamente rapportati con dei coefficienti di merito.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
SGUALDO - RONCOFREDDO In posizione strategica e ben visibile dalla via principale, nel cuore di Gualdo, locale uso negozio con doppia vetrina.	120	€ 79000,00	658,33
GUALDO DI RONCOFREDDO - ADIACENZE E45 - 15 KM DA CESENA - negozio + magazzino interrato	65	€ 65.000,00	€ 1.000,00
Hotel-ristorante nel comune di Sogliano al Rubicone composto da fabbricato di tre piani (interrato, terreno e primo) di complessivi mq. 860 circa,	550	€ 1.050,00	€ 1.909,00
		VALORE MEDIO	€ 1.189,11

Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: SOGLIANO AL RUBICONE

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AGR. N.3 - RONTAGNANO, MONTEGELLI, BIVIO MONTEGELLI, STRIGARA, PONTE A USO, MONTEIFFI, SAVIGNANO DI RIGD, S. MARIA RIOPETRA.

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Negozi	NORMALE	860	1200	L	4,5	6,5	L

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerato che si tratta di un complesso immobiliare composto da un ampio fabbricato ad uso bar/ristorante con produzione e vendita piadina per il quale, da ricerche eseguite, ci potrebbe essere un certo interesse commerciale dovuto alla sua particolare ubicazione (Posto lungo la strada Roma-Ravenna E45, con ingresso dalla stessa per chi proviene da Roma in direzione Ravenna).

Per questi motivi si ritiene di assumere come valore unitario di riferimento quello medio risultante dal massimo dell'Agenzia e quello medio risultante da immobili commerciali in vendita nella zona, per cui €. 1.194,55 [(€.1.189,11 + €. 1.200,00):2].

Fabbricato ad uso ristorante pizzeria (Sub. 4)

V. = Mq. 777,40 * €/mq. 1.194,55 = €. 928.643,17.

Porzione in corso di costruzione (Sub. 2)

Per questo porzione di immobile, in virtù della sua destinazione Amministrativa edilizia e del suo stato costruttivi (vedi descrizione), si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del 60% sul valore unitario di riferimento base.

V. = Mq. 730,00 * €/mq. 1.194,55 x - 60% = €. 348.808,60.

Terreno (Part. 99 e 100)

Il terreno di pertinenza al ristorante con funzione di piazzale a parcheggio, che presenta una pavimentazione con un fondo costipato e finito con asfalto, discretamente mantenuto con aiuole verdi, si ritiene di attribuirgli un valore unitario di €. 30,00 al mq. corrispondente all'incirca al costo medio della costruzione di un piazzale

Mq. 5.291,00 (catastali) x €. 30,00/mq = €. 158.730,00.

Relativamente al terreno non considerato piazzale, ma con funzione esclusivamente ornamentale, quindi simile ad terreno agricolo, si ritiene di valutarlo €. 3,00 al mq.

Mq. 1.597,00 (catastali) x € 3,00/mq = €. 4.791,00.

Con un valore complessivo dell'intero lotto pari a €. 1.440.972,77.

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche delle porzioni immobiliari

L'immobile presenta delle difformità urbanistiche edilizie e pratiche tecniche amministrative non complete e scadute; per la completezza delle denunce e le difformità riscontrate si rende necessario presentare pratiche in sanatoria; pertanto si applica una decurtazione pari al costo stimato di - €. 15.000,00.

- Detrazione per interventi di manutenzione generalizzati (risanamento delle aree soggette a umidità e a infiltrazioni di acqua), stimate a corpo in - €. 15.000,00.

- **Valore al netto delle detrazioni** €. **1.410.972,77.**

- Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito "20" dell'incarico, pari a €. 141.097,27 (€. 1.410.972,77-10%) per cui avremo,

Valore del lotto al netto delle detrazioni €. **1.269.875,50.**

-21.0) "nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, ...omissis..;

Non si pone il problema di una divisione in quanto l'immobile oggetto di relazione è stato pignorato per l'intero alla società esecutata."

-22.0) "evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ...omissis...;

Trattasi di immobile adibito a bar ristorante con produzione e vendita piadina, raggiungibile dalla via E45 in direzione Roma-Ravenna, località Montepetra (Sogliano al Rubicone) con uscita Montecastello. La parte adibita all'attiva ha una superficie complessiva di mq.777,00 circa, con una parte ancora allo stato grezzo al piano primo di mq. 730,00 circa. Dispone di un piazzale della superficie di mq. 5.291,00 con area cortilizia a verde di complessivi mq. 1.597,00. La struttura è in c.a. e metallo con tamponamento in laterizio, intonacato e tinteggiato. Finiture interne in ceramica, infissi alluminio verniciato il tutto in discreto stato manutentivo. L'immobile, attualmente, è condotto in affitto, con contratto novennale ad un valore di €. 1.000,00 mensili.

L'immobile necessita di intervento di sanatoria per opere realizzate in difformità dei titoli e piccoli lavori di manutenzione.

- 23.0) “precisi se gli immobili pignorati siano ...omissis..;

Gli immobili pignorati si ritengono vendibili in tre (3) lotti come prospettato nella presente relazione.

-24.0) “acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

Omississ...

-25.0) “acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato.....omissis”.

Trattandosi di una società si è provveduto ad eseguire la visura camerale presso la Camera di Commercio di Forlì-Cesena e Rimini.

-26.0) “acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato omissis”

Alla data del sopralluogo il fabbricato ad uso commerciale costituito da sala ristorazione, pizzeria, bar, cucina e disimpegno al piano terra e da bagni e spogliatoi al piano seminterrato con annessa corte pertinenziale era in uso alla società esecutata, come da regolare contratto.

La porzione identificata con il sub. 2 era in corso di costruzione, pertanto nella disponibilità della società esecutata.

-27.0) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali ... omissis....”

Non si è proceduto ad eseguire nessuna verifica, in quanto dall’ispezione ipotecaria eseguita a nome delle società esecutate effettuate in data 28/03/2022, non sono emerse trascrizioni di cause perdenti a carico degli stessi.

-28.0) “provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;

La vendita dei beni oggetto di procedura esecutiva è soggetta a Tassa di Registro e/o IVA

- 29.0) “formuli tempestivamente ...omissis..;

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

-30.0) *“provveda a depositare per via telematica, ..omissis... ”*

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A”, documentazione fotografica, etcc..

-31.0) “provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico omissis....”

In data 12/08/2022 si è provveduto ad inviare relazione comprensiva di allegati e fotografie alla società esecutata e ha comunicato il deposito della relazione al Custode Giudiziale per pec., al creditore procedente presso Avv.to a mezzo pec.

- 32.0) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

I Certificati di Destinazione Urbanistica dei beni verranno richiesti nuovamente dopo l'aggiudicazione, qualora quelli richiesti siano scaduti.

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di un fabbricato adibito a ristorante, bar, produzione e vendita piadina con terreno circostante di complessivi mq. 6.888 (compresa area di sedime e di pertinenza del fabbricato) sito in Comune di Sogliano al Rubicone, via Montepetra Nazionale n° 74/F, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sogliano al Rubicone, al **Foglio 100, Particella 99 sub. 2**, categoria F/3 (unità in corso di costruzione al piano T-1); **Particella 99 sub. 3**, Bene Comune non Censibile (corte); **Particella 99 sub. 4**, categoria D/2 con Rendita Catastale €.9.035,40, edificato su area di sedime e di pertinenza del fabbricato distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone **al Foglio 100, Particella 99**, Ente Urbano di mq. 4.604, oltre a

terreno circostante adibito a parcheggio di complessivi mq. 2.284 catastali distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Sogliano al Rubicone al **Foglio 100, Particella 96** di mq. 1.018, **Particella 97** di mq. 152, **Particella 100** di mq. 687, € 2,13, **Particella 252** di mq. 427, in capo alla ditta catastale **esecutata**, proprietà per 1/1.

La proprietà immobiliare alla data del sopralluogo era in uso e utilizzata dalla società affittuaria.

La vendita è soggetta a Tassa di Registro e/o Iva.

Valore intera proprietà del bene alla data della relazione € 1.269.875,50.

**** Note.**

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dai Comuni interpellati.

*Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo, e, a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie poiché quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

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

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione.

Cesena, lì 11/08/2022

Il Perito Stimatore

(P.a. Canali Fabrizia)