

**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Massimo Magnani**  
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -  
Tel. 0547\84647  
e-mail [geom.magnani@gmail.com](mailto:geom.magnani@gmail.com)  
mail pec: [massimo.magnani@geopec.it](mailto:massimo.magnani@geopec.it)

## **TRIBUNALE di FORLI'**

### **Esecuzione Immobiliare n° 230\2022**

\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. FABIO SANTORO**

\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**  
**con ALLEGATI**

\*\*\*

## **LOTTO 1**

**Comune di Cesena – via Luciano Lama n° 201-205**  
**Capannone artigianale con corte esclusiva**

\*\*\*

**ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani**

\*\*\*

**CUSTODE DESIGNATO: Avv. Lara Fioravanti**

**SOMMARIO**  
**LOTTO 1**  
**CESENA – LOCALITA' MARTORANO – via Lama n° 201**

		<b>PREMESSA</b>	pag.	3
L1	<b>01</b>	<b>COMUNICAZIONE ESECUTATO</b>	pag.	5
L1	<b>02</b>	<b>IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA</b>	pag.	6
L1	<b>02.1</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE</b>	pag.	6
L1	<b>02.2</b>	<b>DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI</b>	pag.	9
L1	<b>02.2.1</b>	<b>COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.</b>	pag.	11
L1	<b>02.3</b>	<b>DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO</b>	pag.	13
L1	<b>02.3.1</b>	<b>COMMENTI</b>	pag.	14
L1	<b>02.4</b>	<b>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b>	pag.	16
L1	<b>02.5</b>	<b>RAPPRESENTAZIONE E FOTO</b>	pag.	27
L1	<b>03</b>	<b>PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO</b>	pag.	35
L1	<b>03.1</b>	<b>PROPRIETA'</b>	pag.	35
L1	<b>03.2</b>	<b>TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE</b>	pag.	35
L1	<b>03.2.1</b>	<b>COMMENTI</b>	pag.	36
L1	<b>03.2.2</b>	<b>VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO</b>	pag.	36
L1	<b>03.3</b>	<b>TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO</b>	pag.	37
L1	<b>04</b>	<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI</b>	pag.	38
L1	<b>05</b>	<b>PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE</b>	pag.	39
L1	<b>06</b>	<b>OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b>	pag.	39
L1	<b>07</b>	<b>STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO</b>	pag.	39
L1	<b>08</b>	<b>VINCOLI ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.</b>	pag.	40
L1	<b>08.1</b>	<b>VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA</b>	pag.	40
L1	<b>08.2</b>	<b>VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI</b>	pag.	41
L1	<b>08.3</b>	<b>VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI</b>	pag.	42
L1	<b>09</b>	<b>FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI</b>	pag.	42
L1	<b>10</b>	<b>SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO</b>	pag.	43
L1	<b>11-12</b>	<b>DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	pag.	43
L1	<b>13</b>	<b>PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI</b>	pag.	44
L1	<b>13.1</b>	<b>PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'</b>	pag.	44
L1	<b>13.1.1</b>	<b>COMMENTI</b>	pag.	47
L1	<b>13.2</b>	<b>DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI</b>	pag.	47
L1	<b>13.3</b>	<b>REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.</b>	pag.	48
L1	<b>14</b>	<b>SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI</b>	pag.	52
L1	<b>15</b>	<b>ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)</b>	pag.	56
L1	<b>16</b>	<b>ATTESTAZIONE ENERGETICA</b>	pag.	57
L1	<b>17</b>	<b>ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA</b>	pag.	57
L1	<b>18</b>	<b>AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI</b>	pag.	58
L1	<b>19</b>	<b>VARIAZIONI CULTURALI</b>	pag.	59
L1	<b>20</b>	<b>STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA</b>	pag.	59
L1	<b>20.1</b>	<b>CRITERI ADOTTATI</b>	pag.	59
L1	<b>20.2</b>	<b>FONTI INFORMAZIONI</b>	pag.	61
L1	<b>20.3</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	pag.	66
L1	<b>20.4</b>	<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b>	pag.	70
L1	<b>20.5</b>	<b>VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b>	pag.	72
L1	<b>21</b>	<b>PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO</b>	pag.	74
L1	<b>22</b>	<b>DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</b>	pag.	74
L1	<b>23</b>	<b>DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA</b>	pag.	78
L1	<b>24</b>	<b>CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO</b>	pag.	79
L1	<b>25-26</b>	<b>VISURA CAMERA DI COMMERCIO SOC. ESECUTATA; CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA</b>	pag.	79
L1	<b>27</b>	<b>CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE</b>	pag.	79
L1	<b>28</b>	<b>REGIME FISCALE DELLA VENDITA</b>	pag.	80
L1	<b>32</b>	<b>NOTE FINALI DELL'ESPERTO</b>	pag.	82
L1	<b>33</b>	<b>ELENCO ALLEGATI</b>	pag.	83

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 28**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 16.10.2023 da parte del **G.E. Dott. Fabio Santoro**, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 06.11.2023, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed i vari sopralluoghi (visti i diversi immobili pignorati), di cui il primo sopralluogo in loco in data 23.01.2024 con la presenza del nominato **Custode** dell'immobile (**Avv. Lara Fioravanti**), descrivo quanto segue:

\*\*\*

#### **PREMESSA**

Oggetto della presente procedura esecutiva, sono **diversi e distinti immobili** ubicati nel **Comune di Cesena**, che di seguito sono stati suddivisi in **TRE LOTTI IMMOBILIARI** composti ciascuno dai beni di seguito sinteticamente descritti.

\*\*\*

### **LOTTO 1**

**Comune di Cesena – Via Luciano Lama n° 201 - 205**

**Fg 78 particella 2179 sub 4 (D\7 – capannone P.T-1 civ. 201)**

**Fg 78 particella 2179 sub 5 (A\10 – uffici P.1. civ. 205)**

**INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

**Capannone artigianale** al piano terra con servizi al piano intermedio (attualmente adibito ad autolavaggio) e **uffici e servizi** al piano primo, eretti su **corte esclusiva** avente la superficie (coperta e scoperta) di

complessivi mq 1.101, il tutto sito in Cesena, località Martorano, via Luciano Lama n° 201 - 205 Il detto immobile è porzione del maggiore ed intero fabbricato, e sul lato est, da terra a cielo è posto in aderenza con altra porzione del fabbricato.

\*\*\*

## **LOTTO 2**

**Comune di Cesena – Via Lendinara n° 21**

**Fg 98 particella 573 sub. 1 (A\3 appartamento piano rialzato e S1)**

che comprende i servizi comuni al seminterrato ed anche

il corpo servizi (cantina) staccato al piano terra.

**Fg 98 particella 573 sub. 2 (C\6 autorimessa piano seminterrato)**

**INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

**Appartamento** al piano rialzato con **servizi comuni** (con l'appartamento di cui al successivo Lotto 3) al piano seminterrato, **oltre a cantina**, al piano terra in corpo staccato ed oltre ad **autorimessa** al piano seminterrato, il tutto eretto su terreno (area coperta e scoperta) in comune con l'immobile di cui al successivo Lotto 3, avente la superficie catastale di mq 340 e sito in Cesena, via Lendinara n° 21, località Sant'Egidio\Vigne.

\*\*\*

## **LOTTO 3**

**Comune di Cesena – Via Lendinara n° 15**

**Fg 98 particella 573 sub. 3 – (A\3 appartamento piano primo e S1)**

che comprende i servizi comuni al seminterrato ed anche

il corpo servizi (cantina) staccato al piano terra.

**INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

**Appartamento** al piano primo con **servizi comuni** (con l'appartamento di cui al precedente Lotto 2) al **piano seminterrato, oltre a cantina**, al piano terra in corpo staccato, il tutto eretto su terreno (area coperta e scoperta) **in comune** con l'immobile di cui al precedente Lotto 2, avente la superficie catastale di mq 340 e sito in Cesena, via Lendinara n° 15, località Sant'Egidio\Vigne.

\*\*\*

**Gli immobili di cui al Lotto 2 e Lotto 3, nell'insieme costituiscono l'intera e piena proprietà del fabbricato eretto sulla particella 573 di mq 340.**

\*\*\*

**PREMESSA ALLEGATI**

**TUTTI I DOCUMENTI DI SEGUITO CITATI, SI RIFERISCONO A QUELLI ALLEGATI ALLA PERIZIA TRIBUNALE**

\*\*\*

***01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.....***

I debitori sono stati avvisati a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata agli stessi in data 11.01.2024 sia presso la sede della società esecutata e sia presso la residenza degli esecutati persone fisiche.

Alla data indicata nella comunicazione dell'Esperto Stimatore (**23.01.2024**) **è stato possibile eseguire il sopralluogo** presso l'immobile di cui al Lotto 1 ed in parte per i Lotti 2 e 3 il cui sopralluogo, per questi ultimi, è terminato in data successiva.

Le raccomandate inviate e ritirate dai destinatari, si allegano (**v. doc. 01**)

\*\*\*

# LOTTO 1

Comune di Cesena – Via Luciano Lama n° 201 - 205

Fg 78 particella 2179 sub 4 (D\7 – capannone P.T-1 civ. 201)

Fg 78 particella 2179 sub 5 (A\10 – uffici P.1. civ. 205)

\*\*\*

**L1.02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI..... (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)**

\*\*\*

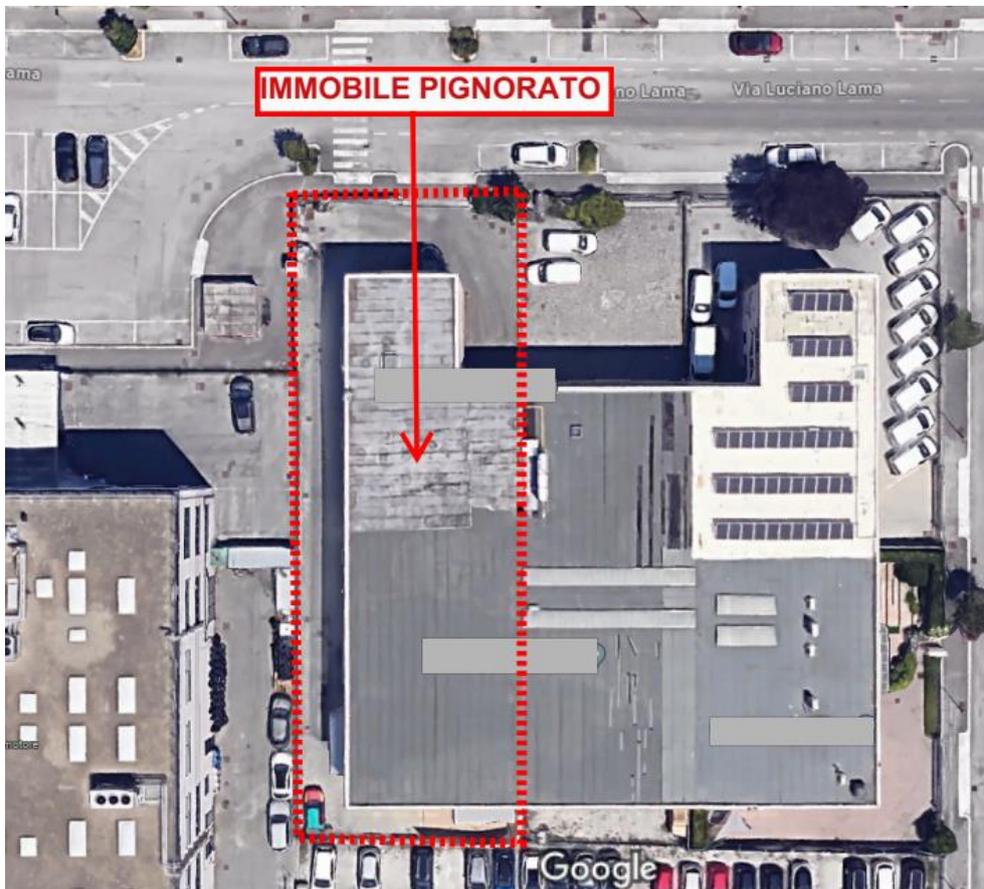
## L1.02.1) IDENTIFICAZIONE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Capannone artigianale al piano terra con servizi al piano intermedio (attualmente adibito ad autolavaggio) e uffici e servizi al piano primo, eretti su **corte esclusiva** avente la superficie (coperta e scoperta) di complessivi mq 1.101, il tutto sito in Cesena, località Martorano, via Luciano Lama n° 201 - 205 Il detto immobile è porzione del maggiore ed intero fabbricato, e sul lato est, da terra a cielo è posto in aderenza con altra porzione del fabbricato.



AEROFOTO  
DELLA ZONA



#### **AEROFOTO - PARTICOLARE DELL'IMMOBILE**

\*\*\*

L'immobile (come meglio si rileva dall'ortofoto di cui sopra) è una porzione completamente autonoma del maggiore fabbricato.

**Quali parti comuni, vi sono certamente le strutture portanti dell'intero e maggiore fabbricato.**

L'immobile è ubicato in un contesto prettamente costituito da capannoni adibiti ad uso artigianale/commerciale. Nella zona vi è una presenza importante di concessionari di automobili.

Il fabbricato si eleva per due piani fuori terra ed ha struttura portante in cemento armato prefabbricato, con tamponamenti perimetrali costituiti da pannelli prefabbricati e solaio di copertura (non visionabile) ma presumibilmente anch'esso costituito da struttura prefabbricata (pannelli orizzontali o tegole TT) con presumibile posa di soprastante guaina impermeabilizzante.

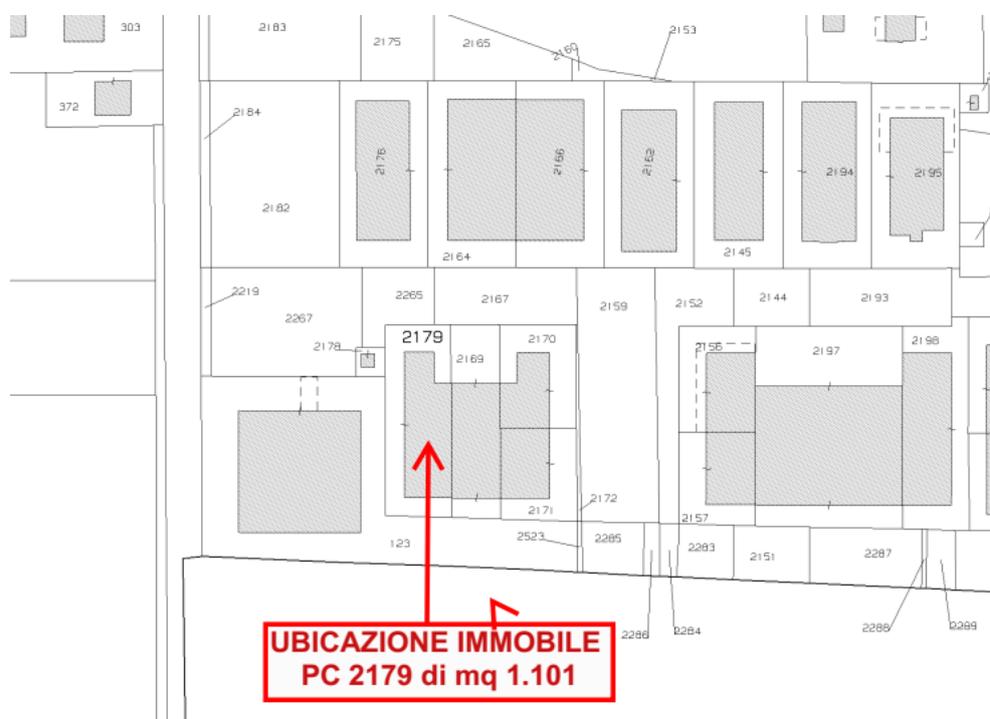
Il fabbricato che ci interessa è diviso da *terra a cielo* dal confinante posto sul lato est (la muratura di divisione *terra-cielo* è da ritenersi in comune con l'adiacente proprietà).

La corte esclusiva (coperta e scoperta) risulta di pertinenza al solo fabbricato pignorato, catastalmente è autonomamente frazionata ed ha una superficie di **mq 1.101** (particella 2179).

Alla data del sopralluogo (23.01.2024) gli immobili pignorati si presentavano ben identificati ed identificabili, con la corte dotata di recinzione.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica.

### **Planimetria catastale rappresentativa (fuori scala)**



\*\*\*

## **L1.02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

L'immobile (**capannone con corte esclusiva e uffici**, distintamente censiti), **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

### **Catasto Fabbricati**

#### **Foglio 78, particella 2179 subalterno 4**

Categoria D\7, rendita catastale euro 3.186,00 Via Luciano Lama n. 201, piano: T-1

[**Note: classamento e rendita validati dall'Agenzia Entrate** il 03.03.2006 pratica FO0094761 in atti dal 24.07.2006]

#### **Foglio 78, particella 2179 subalterno 5**

Categoria A/10, classe 3, consistenza vani 6, superficie totale di mq 192 e totale escluse le aree scoperte mq 192, rendita catastale euro 1.998,69 via Luciano Lama n. 205, piano: 1 [**Note: classamento e rendita validati**]

il tutto in capo alla ditta:

*omissis*

**oltre alle parti comuni alle unità pignorate:**

#### **Foglio 78, particella 2179 subalterno 6**

**B.C.N.C. – VANO SCALA COMUNE AI SUB. 4 - 5 (in fatto bene esclusivo delle unità di cui sopra).**

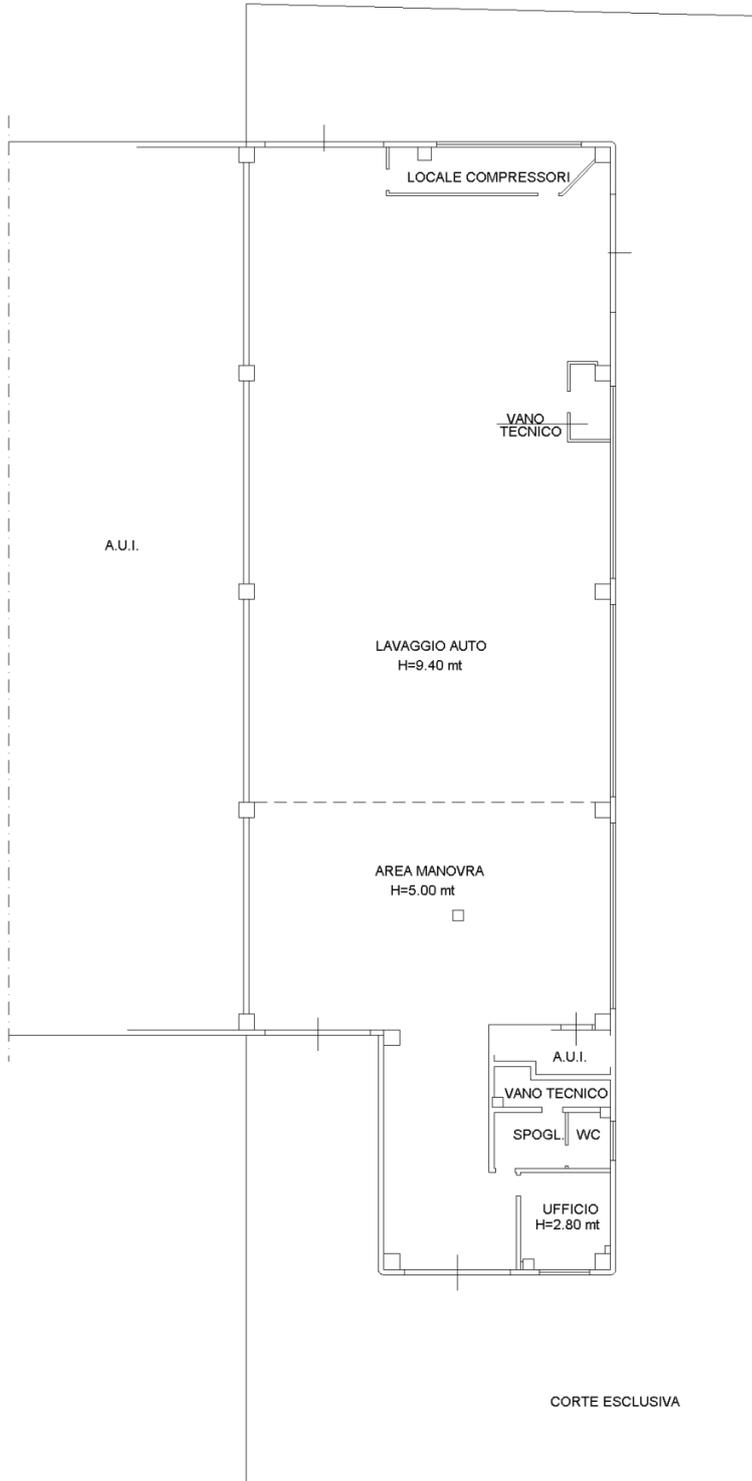
\*\*\*

Il sedime di terreno su cui sorgono le unità immobiliari di cui sopra, risulta distinto al **Catasto Terreni** del **Comune di Cesena, Sezione di Cesena**, con i seguenti dati censuari:

**Foglio 78, particella 2179, Ente Urbano di mq 1.101**

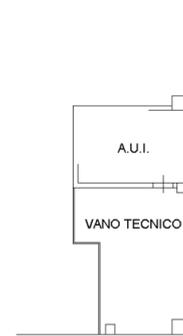
\*\*\*

## Planimetrie catastali dell'immobile attuale - fuori scala



PIANTA PIANO TERRA

**PLANIMETRIA CAPANNONE  
CON AMMEZZATO  
SUBALTERNO 4**



PIANTA PIANO INTERMEDIO  
H=1.90 mt



**PLANIMETRIA UFFICI  
SUBALTERNO 5**

**PIANTA PIANO PRIMO  
H=2.95 mt**

\*\*\*

**L1.02.2.1) COMMENTI**

L'intero compendio immobiliare risulta censito presso il Catasto Fabbricati (capannone con corte e uffici). Dal sopralluogo eseguito in loco, si sono riscontrate delle lievi difformità edilizie.

Relativamente alle lievi difformità edilizie si relazionerà meglio di seguito al *Punto LI.13.3* mentre sulla sanabilità delle lievi difformità si rimanda al *Punto LI.14*

Oltre a quanto sopra, **null'altro da aggiungere.**

\*\*\*

**CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI**

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati mediante le **planimetrie catastali** rappresentative del medesimo (**pc 2179 subalterno 4 -capannone con corte esclusiva e piano ammezzato- e pc 2179 subalterno 5 - uffici**), che risultano depositate presso l'A.d.E. di Forlì per le quali **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge**

**27.02.1985 n. 52 come modificato dall'art. 19 co. 14° del d.l. 31 maggio 2010 n° 78, convertito in l. 30 luglio 2010 n° 122 precisato** che **le lievi difformità edilizie riscontrate** fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia delle Entrate.

Visto quanto sopra attestato dall'Esperto, non vi sono costi da dedurre per la redazione di nuove planimetrie catastali.

\*\*\*

**L'immobile confina** con ragione ..... a est (particella 2169); con fabbricato condominiale a sud e a ovest (particella 123); con E-DISTRIBUZIONE S.P.A. a ovest (particella 2178); via Luciano Lama a nord; salvi se altri.

\*\*\*

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. L1.02, i seguenti documenti:**

**SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE**

**Planimetrie dell'immobile oltre al quadro parti comuni ed elenco subalterni (v. doc. L1.02-A); mappa catastale recante l'indicazione dell'immobile (v. doc. L1.02-B); Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (v. doc. L1.02-C).**

\*\*\*

**L1.02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E  
NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E  
CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 3896 del 07.12.2022**

I dati catastali indicati nel **pignoramento**, fra gli altri quelli del presente **Lotto 1**, sono corrispondenti a quelli catastali.

L'immobile di cui al presente **Lotto 1**, viene catastalmente così descritto:

*Catasto dei Fabbricati di Cesena*

*Foglio 78, particella 2179 sub. 4, Categoria D\7 [capannone artigianale]*

*Foglio 78, particella 2179 sub. 5, Categoria A\10 [uffici]*

**oltre** all'identificazione del terreno su cui i detti immobili insistono, Comune di Cesena, Catasto Terreni, *foglio 78, particella 2179 MQ. 1101- ente urbano*

Nel Pignoramento, sono pure riportati i dati catastali dell'immobile, del **Catasto Fabbricati**, risultanti alla data di sottoscrizione del mutuo ovvero *foglio 78, con le particelle*

*2179\sub 1 [...] 2179\sub 2 [...] 2179\sub3 bene comune non censibile*

I singoli diritti sul bene spettante all'esecutato sono stati correttamente così descritti “... *sui seguenti beni immobili in ragione dei rispettivi diritti reali: piena proprietà....*”

Ancorché nel pignoramento siano stati indicati correttamente i dati catastali attuali, non è stato richiamato il bene comune non censibile, vano scala, in catasto, ai **Fabbricati del Comune di Cesena** così distinto:

**Foglio 78 particella 2179 subalterno 6 vano scala BCNC ai sub. 4 e 5**

\*\*\*

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 1661 del 09.02.2023**

I dati catastali ed i rispettivi diritti dell'esecutato, fra gli altri, quelli relativi agli immobili pignorati di cui al **Lotto 1**, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento** e sopra indicati che qui non si ripetono.

Come nel Pignoramento, anche nella **Nota di Trascrizione**, **non risultano riportati** per l'immobile, i dati catastali aggiornati relativi alle parti comuni dei fabbricati (fg 78 pc 2179 sub. 6) e **NON risultano riportati** i dati della particella del catasto terreni su cui i detti immobili sono eretti (foglio 78 pc 2179 di mq 1.101).

Nella "Sezione "D – Ulteriori Informazioni" della Nota medesima non vi sono descrizioni.

\*\*\*

**L1.02.3.1) COMMENTI**

La **mancata puntuale indicazione**, sia nel Pignoramento Immobiliare che nella relativa Nota di Trascrizione del medesimo, dei **dati catastali** relativi **al Catasto Fabbricati del solo bene comune** (foglio 78, particella 2179 subalterno 6 BCNC vano scala comune ai sub. 4 e 5), a parere dello scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile di cui al **Lotto 1**, in quanto i soli **dati catastali del Catasto Fabbricati, identificano correttamente l'intero immobile oggetto di pignoramento immobiliare per la intera e piena proprietà.**

Ai sensi dell'art. 2912 c.c. (“*Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata*”), i beni comuni, che sono da intendersi **quale pertinenza dell’immobile principale pignorato**, sono da intendersi pignorati anch’essi, anche se non espressamente e puntualmente indicati nel Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione.

**Si ritiene comunque opportuno**, nel caso di specie, **indicare nel Decreto di Trasferimento Immobiliare** oltre ai **dati catastali delle due unità immobiliari pignorate** (ed indicate anche nella Nota di Trascrizione del pignoramento, subalterno 4 e subalterno 5), **anche quelli del Catasto Fabbricati** relativi al **foglio 78, particella 2179 subalterno 6**, B.C.N.C. vano scala comune ai sub. 4 e 5 oltre ai dati del **Catasto Terreni** relativi al terreno su cui sono eretti gli immobili, **foglio 78, particella 2179**, E.U. di **mq 1.101** catastali.

\*\*\*

Il pignoramento immobiliare e la Nota di Trascrizione non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

\*\*\*

#### **L1.02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

##### **INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

**Capannone artigianale** al piano terra con servizi al piano intermedio (attualmente adibito ad autolavaggio) e **uffici e servizi** al piano primo, eretti su **corte esclusiva** avente la superficie (coperta e scoperta) di complessivi mq **1.101**, il tutto sito in **Cesena, località Martorano, via Luciano Lama n° 201 - 205** **Il detto immobile è porzione del maggiore ed intero fabbricato, e sul lato est, da terra a cielo è posto in aderenza con altra porzione del fabbricato.**

\*\*\*

L'immobile è una porzione completamente autonoma del maggiore fabbricato.

**In comune, vi sono certamente le strutture portanti dell'intero e maggiore fabbricato, la muratura di divisione con l'unità adiacente a est e salvo quant'altro come di legge oltre ad eventuali servitù di carattere condominiale se e come esistenti.**

L'immobile è ubicato in un contesto prettamente costituito di capannoni adibiti ad uso artigianale\commerciale oltre a fabbricati ad uso residenziale.

Nella zona vi è una presenza importante di concessionari di automobili.

Il fabbricato si eleva per due piani fuori terra ed ha struttura portante in cemento armato prefabbricato, con tamponamenti perimetrali costituiti da pannelli prefabbricati e solaio di copertura (non visionabile) ma presumibilmente anch'esso costituito da struttura prefabbricata (pannelli orizzontali o tegole TT) con presumibile posa di soprastante guaina impermeabilizzante.

Il fabbricato che ci interessa è diviso da *terra a cielo* dal confinante posto sul lato est (la muratura di divisione *terra-cielo* è da ritenersi in comune con l'adiacente proprietà).

La corte esclusiva (coperta e scoperta) risulta di pertinenza al solo fabbricato pignorato, catastalmente è autonomamente frazionata ed ha una superficie di **mq 1.101** (particella 2179).

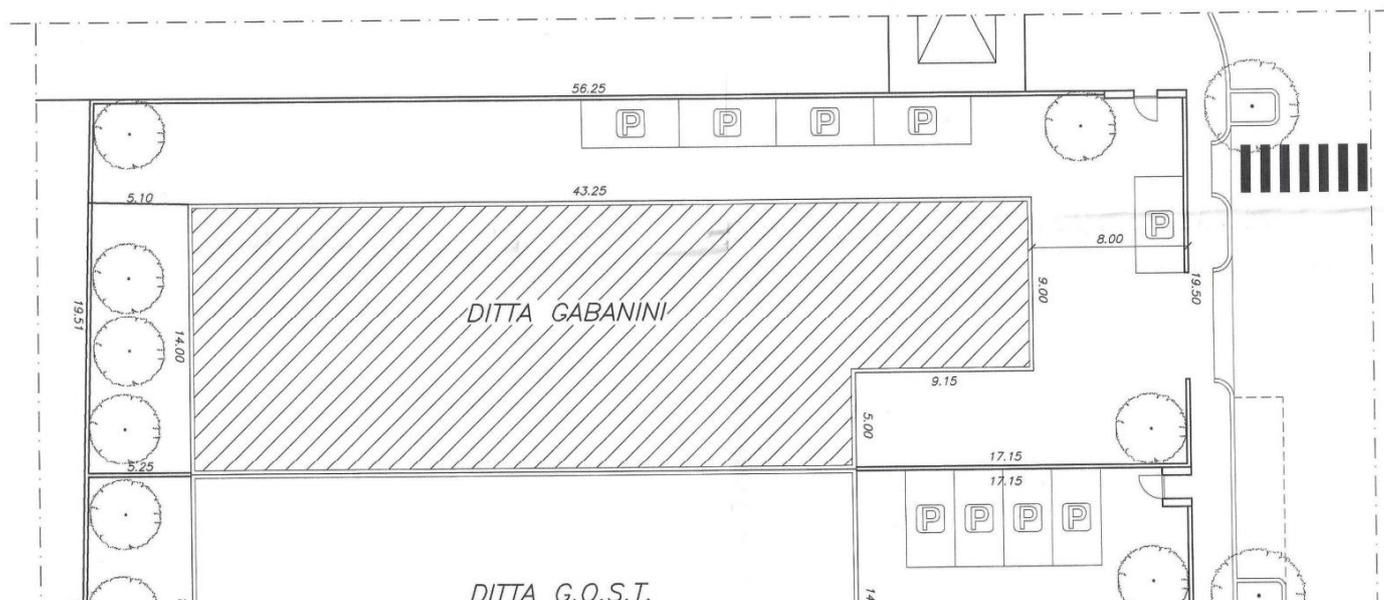
Alla data del sopralluogo (23.01.2024) gli immobili pignorati si presentavano ben identificati ed identificabili, con la corte dotata di recinzione.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica.

\*\*\*

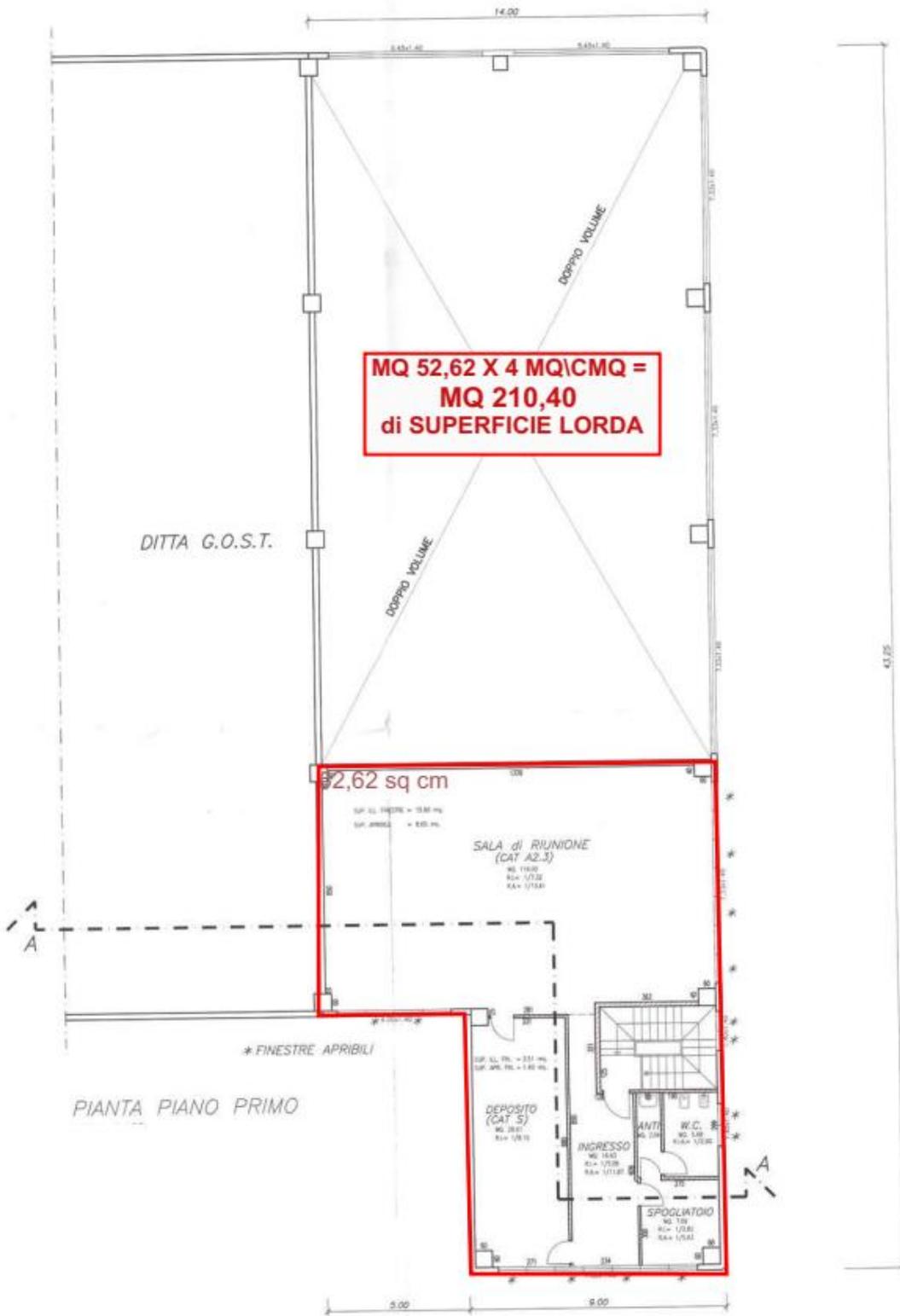
**Di seguito, la planimetria fuori scala dell'immobile pignorato, desunta dall'allegato L1.03-B SUPERFICI DELL'IMMOBILE redatta dall'esperto.**

PLANIMETRIA VERDE E PARCHEGGI  
SCALA 1:200



**SUPERFICIE CORTE (area scoperta)**  
**MQ 1.101 (area catastale lorda) - superficie coperta fabbricato**  
**ML (14,00 X 43,25 - 9,15 X 5) =**  
**MQ 1.101 - 559,75 (superficie coperta fabbricato)= MQ 541,25**  
**arrotond. prudenzialmente per la superficie recinzioni a MQ 500,00**





**PIANTA PIANO PRIMO**

\*\*\*

**L'immobile ha destinazione produttiva (capannone artigianale con primo piano uso uffici** (anche se quest'ultimo, attualmente utilizzato impropriamente, quale sala per eventi per bambini).

\*\*\*

La **composizione** e le **superfici lorde** dell'immobile, sono le seguenti:

**-Capannone** piano terra, avente **altezze utili interne ml 4,90** ca. (la porzione sulla quale al piano primo insistono gli uffici) e **ml 9,30** ca. la porzione a doppio volume, con ampio vano a diverse altezze utili nel quale insiste l'attività di lavaggio auto, un locale compressori, vano tecnico e nella zona ingresso (a nord, lato via Lama), un vano ufficio, spogliatoio e wc (questo dotati di controsoffitto con altezza di ml 2,75), un vano tecnico **sottoscala** (ove posta la caldaia) che risulta non funzionante, come da indicazioni date dall'esecutato ed oltre al **vano scala** per l'accesso al **piano intermedio** (ed al piano primo), nel quale si trova un vano **deposito, cieco**, avente **altezza utile interna di ml 1,88** ca.

**Il piano terra ha una superficie lorda arrotondata di mq 560,00** di cui **mq 210,00** ca. (comprensivi del vano scala), avente **altezza interna di ml 4,90** ca. e **mq 350,00** avente **altezza interna di ml 9,30** ca.

**Il deposito cieco al piano intermedio ha una superficie lorda di 26,50** ca.

**-Uffici** al **piano primo**, avente **altezza utile interna di ml 2,95** ca. **al controsoffitto** composto da vano scala di arrivo al piano, ampio corridoio\ingresso, spogliatoio, antibagno e wc, deposito ed ampia sala riunioni.

**Il piano primo ha una superficie lorda arrot. di mq 210,00** ca. (comprensivi del vano scala).

La **corte** al **piano terra**, ha una superficie da riferirsi alla sola scoperta, arrotondata di **mq 500,00** ca.

**Le superfici** di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperto, **in parte direttamente in loco ed in parte sulla planimetria quotata, del progetto** (orientativamente in scala 1:100) allegato **all'ultimo titolo edilizio depositato**, ovvero la **D.I.A. n° 74 del 18.03.2005** quale Variante NON sostanziale alla D.I.A. 365 del 10.12.2003 e **seconda variante** alla Concessione Edilizia n° 21 del 24.02.2003 e Autorizzazione Unica n° 30 del 24.02.2003

**Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.**

\*\*\*

Relativamente alle lievi difformità edilizie riscontrate si relazionerà al *Punto LI.13.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si relazionerà al *Punto LI.14*

\*\*\*

Ulteriormente anche qui (v. successivo *Punto LI.13.1*), si precisa che la porzione di fabbricato che ci interessa ha ottenuto il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità **Parziale** P.G.N. 1829\2004\57-2004\mm in data 26.10.2004 ed il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità **Definitivo n° 104** P.G.N. 8225\2006\138-2006\mm in data **17.04.2007**

\*\*\*

I lavori di costruzione del fabbricato, come rilevato dal Certificato di Conformità Edilizia, risultano iniziati il 06.03.2003 e terminati il 03.03.2006

La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato prefabbricato, costituita da pilastri, travi e solaio di copertura tipo *pigreco* con pannellature esterne aventi finitura liscia sull'interno e con *ghiaia lavata* bi-colore sull'esterno a tonalità *beige-marrone* con buon effetto cromatico.

I materiali di finitura del capannone oggetto di stima, sono tutti in normali condizioni, vista anche la data di ultimazione della costruzione (2006).

In sintesi, le finiture interne, in generale da intendersi idonee per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato, ed in normale stato di conservazione, sono le seguenti:

- ✚ Pavimenti all'intero fabbricato (escluso i bagni e spogliatoi) sono costituiti da soletta industriale di cemento con superficie liscia, finita mediante spolvero di quarzo di colore giallo\marrone (piano terra);
- ✚ Infissi esterni in ferro zincato con vetro semplice; finestre in alluminio e vetro semplice;
- ✚ Pavimentazione al piano terra, al servizio igienico in grès o similare mentre all'ufficio in gomma incollata alla soletta sottostante (pavimentazione questa da sostituire visto lo stato di conservazione);
- ✚ Porte al piano terra, in parte tipo tagliafuoco (accesso al vano C.T. ed al vano scala) mentre la porta dell'ufficio è in alluminio e vetro. Il bagno è privo di porta presente solo per accedere allo spogliatoio;
- ✚ Pavimentazione della corte esterna, costituita da betonella grigia (sul retro in parte di colore rosso) che sul fronte (zona ingresso) presenta degli avvallamenti;

- ✚ Pavimentazione alla scala in clinker o similare con ringhiera in ferro verniciato;
- ✚ Portone al piano terra, vano scala, di accesso dall'esterno, in alluminio e vetro;
- ✚ Pavimentazione all'intero piano primo in grès o similare con battiscopa in legno;
- ✚ Infissi esterni in alluminio di colore grigio e vetri normali;
- ✚ Controsoffitto in pannelli di fibra minerale di colore bianco (nella sala riunioni vi sono due file di pannelli a scacchi bianco\rosso-marrone);
- ✚ Sanitari ai bagni in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria monocomando con miscelatore.
- ✚ Porte interne in legno tamburato verniciate di colore bianco con maniglie in alluminio bronzato;
- ✚ Portone di accesso al piano primo di tipo blindato, con pannelli di finitura lisci in legno;

\*\*\*

L'intero fabbricato esternamente risulta finito nelle sue murature perimetrali, con *ghiaia lavata* a tonalità beige-marrone con buon effetto estetico; non si ravvisano elementi per ritenere che lo stesso debba essere nel breve periodo sottoposto ad interventi di manutenzione alle sue facciate a causa della vetustà.

## **CANNE FUMARIE**

Piano terra

Canna fumaria esterna in acciaio per la caldaia posta nel sottoscala (non funzionante).

Piano primo

Caldia murale dotata di canna fumaria esterna, in acciaio inox, per l'espulsione fumi in copertura.

Al piano primo è stata attrezzata una zona cucina, NON regolare e NON dotata di canna fumaria per espulsione fumi e vapori.

#### **UTENZE**

Piano terra

Utenza idrica propria (dalla rete acquedotto);

Utenza gas propria (al momento disattivata);

Utenza elettrica propria

Piano primo

Utenza idrica propria (dalla rete acquedotto);

Utenza gas propria e attiva;

Utenza elettrica propria;

Tutti i contatori sono in apposita armadiatura posta sulla recinzione perimetrale, lato ovest.

#### **IMPIANTI**

Piano terra

Impianto di riscaldamento a pavimento (NON è stato possibile per l'esperto verificarne l'esistenza o meno).

La caldaia NON è funzionante ma è dotata di Libretto di Impianto di vecchia datazione.

La produzione di acqua calda avviene mediante boiler elettrico.

Piano primo

Impianto di riscaldamento costituito da caldaia funzionante a gas metano e in parte termosifoni in ghisa del tipo a piastra, privi di valvola termostatica e da *fan coils* a terra.

L'acqua calda viene prodotta dalla caldaia, ubicata nel vano spogliatoio.

L'impianto elettrico, al piano terra è quasi esclusivamente di tipo industriale, quindi con canalizzazioni esterne fissate alle pareti, fatto salvo per il bagno, ove è sotto traccia.

Al piano primo è realizzato sotto traccia o presumibilmente, in parte, con canalizzazioni poste oltre il controsoffitto e discese sotto traccia.

\*\*\*

Vista la data di recente costruzione dell'immobile (terminato nel 2006), è ragionevole e presumibile ritenere che gli impianti siano rispettosi delle normative all'epoca vigenti (visto per il caso specifico, che all'interno del fabbricato si esercita una attività che potrebbe anche avere del personale dipendente), ma **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

**L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese** tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, idrico sanitario, rete gas, riscaldamento e salvo per altri), al fine di poter **ottenere la "Dichiarazione di Conformità"** degli stessi o attestarne il corretto funzionamento.

\*\*\*

**SI PRECISA CHE NON SONO OGGETTO DI STIMA,  
TUTTE LE ATTREZZATURE RELATIVE  
ALL'ATTIVITA' SVOLTA DALLA SOC. ESECUTATA  
PRESENTI ALL'INTERNO DEL FABBRICATO (fatta  
eccezione per tutti gli impianti fissi come esistenti e rilevati  
dall'esperto in sede di sopralluogo).**

\*\*\*

### **SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI**

Dalla richiesta dell'Abitabilità definitiva, si rileva che nella scheda tecnica dell'immobile il fabbricato è dotato di Autorizzazione allo Scarico per le acque reflue, il tutto asseverato dal tecnico che allora Attestò la detta Conformità Edilizia.

\*\*\*

### **MILLESIMI**

Trattandosi di fabbricato completamente autonomo (in aderenza sul suo lato est), posto su terreno di proprietà esclusiva (area coperta e scoperta), **non vi sono tabelle millesimali di riferimento attribuibili all'immobile** oggetto di stima, precisato che il maggiore fabbricato nel quale sono posti gli immobili pignorati ha della parti comuni come intese dall'art. 1117 del codice civile (ma il fabbricato NON è costituito in Condominio) e lo stesso non fa parte di un complesso condominiale.

\*\*\*

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e stato degli interni, al rilievo fotografico, successivi citati doc. L1.04-A per gli esterni e doc. L1.04-B per gli interni.

\*\*\*

### **L1.02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

#### **STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima (del suo stato di fatto, delle sue superfici determinate per le varie porzioni del medesimo), viene fornita mediante allegazione delle **planimetrie e sezione** del medesimo, dedotte dal **progetto** (orientativamente in scala 1:100 o 1:200 viste le dimensioni planimetriche dell'immobile) allegato **all'ultimo titolo edilizio depositato**, ovvero la **D.I.A. n° 74 del 18.03.2005** quale Variante NON sostanziale alla D.I.A. 365 del 10.12.2003 e **seconda variante** alla Concessione Edilizia n° 21 del 24.02.2003 e Autorizzazione Unica n° 30 del 24.02.2003 (v. doc L1.03-A e L1.03-B)

\*\*\*

#### **DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE**

**Si relazionerà meglio in seguito al Punto L1.13.3** per quanto attiene alla descrizione delle **lievi difformità edilizie**, mentre al **Punto L1.14** si tratterà della Sanatoria Edilizia con **quantificazione indicativa dei costi** necessari per la Sanatoria da intendersi a carico dell'acquirente, che saranno **detratti dal valore dell'immobile** al *Punto L1.20.4 e L1.20.5*

**Si rimanda** ulteriormente agli allegati L1.03-A e L1.03-B

\*\*\*

## **RILIEVO FOTOGRAFICO**

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni e degli interni che si allegano (**v. doc. L1.04-A esterni, doc. L1.04-B interni**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## FOTO ESTERNI



**PROSPETTO FRONTE STRADA E LATO OVEST**



**PROSPETTO A NORD – VIA LUCIANO LAMA**



**PROSPETTO OVEST CON CORTE**



**PARTICOLARE CORTE A OVEST**



**PROSPETTO A SUD, SUL RETRO,  
CON VISTA DELLA CORTE**

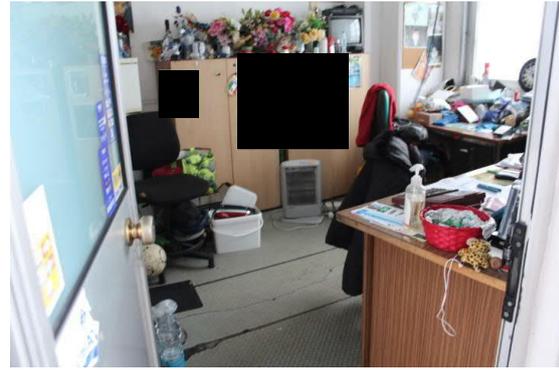


**PROSPETTO A OVEST CON VISTA DELLA CORTE  
(vista da sud a nord)**

**FOTO INTERNI – CAPANNONE AUTOLAVAGGIO**



**INGRESSO DALLA CORTE DI PROPRIETA'.  
ACCESSO AL CAPANNONE, ALL'UFFICIO E  
SPOGLIATOIO**



**UFFICIO**



**SPOGLIATOIO**



**BAGNO**



**CENTRALE TERMICA NEL SOTTOSCALA  
(caldaia NON funzionante)**



**BOILER ELETTRICO PER PRODUZIONE ACQUA  
CALDA SANITARIA**



**CAPANNONE -AUTOLAVAGGIO-**



**CAPANNONE -AUTOLAVAGGIO-**



**CAPANNONE -AUTOLAVAGGIO-**



**CAPANNONE -AUTOLAVAGGIO-  
VISTA DEL VANO COMPRESSORI**



**CAPANNONE -AUTOLAVAGGIO-  
PARTICOLARE PORTONE**



**CAPANNONE -AUTOLAVAGGIO-**



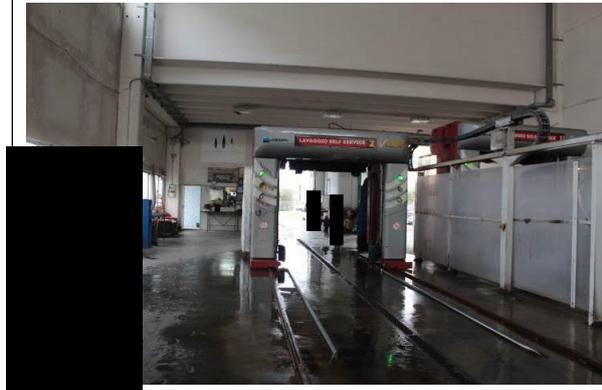
**VANO COMPRESSORI**



**VANO COMPRESSORI**



**VANO TECNICO**



**CAPANNONE -AUTOLAVAGGIO-**



**PORTA DI COLLEGAMENTO DEL CAPANNONE CON  
IL VANO SCALA**



**DEPOSITO AL PIANO AMMEZZATO**

**FOTO INTERNI – UFFICI al PRIMO PIANO**



**INGRESSO**



**INGRESSO, CON ACCESSO A SINISTRA ALLO SPOGLIATOIO E A DESTRA AL DEPOSITO**



**SPOGLIATOIO. IN APPOSITA ARMADIATURA E' POSTA LA CALDAIA**



**SPOGLIATOIO**



**ANTIBAGNO AVENTE ACCESSO DALLO SPOGLIATOIO**



**BAGNO**



**DALL'INGRESSO ALLA SALA RIUNIONI**



**SALA RIUNIONI**



**SALA RIUNIONI**



**DALLA SALA RIUNIONI, ACCESSO ALL'INGRESSO (a sinistra) ED AL DEPOSITO (a destra)**



**DEPOSITO**



**CUCINA, ATTREZZATA NEL DEPOSITO (NON regolare)**

**L1.03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

**L1.03.1) PROPRIETA'**

I beni pignorati risultano in piena proprietà all'esecutato ed allo stesso catastalmente correttamente intestati.

**L1.03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

**1) ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio **PAOLO GIUNCHI del 5 dicembre 2005 Rep. 151.299\50.322** registrato a Cesena il 19.12.2005 al n° 498 Mod. IV e **trascritto a Forlì il 20 dicembre 2005 all'art. 14513**

Nell'atto notarile di cui sopra, l'immobile veniva catastalmente indicato con i seguenti dati censuari:

**Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesena, al foglio 78 con le particelle:**

**2179\sub. 1** (categoria D\7)

**2179\sub. 2** (categoria A\10)

**2179\sub. 3** (corte non censibile comune ai sub. 1 e 2)

[**n.d.r.:** le particelle di cui sopra, sono state successivamente oggetto di variazione catastale, mediante la soppressione delle stesse che ha originato gli attuali identificativi dell'immobile pignorato, come meglio indicati al precedente *Punto L1.02.2*]

oltre al terreno sul quale i su detti immobili insistono, Comune di Cesena, Catasto Terreni (non viene indicata la *Sezione di Cesena*) al **foglio 78** con la **particella 2179** -ente urbano- di **metri quadrati 1.101** (ex particelle 2168 e

2179 della complessiva superficie di mq 1.101) corrispondente all'attuale superficie risultante dagli atti catastali.

**2) ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO IN SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE** a rogito notaio **MARCO MALTONI del 17 maggio 2022 Rep. 41.304\27.599** registrato a Forlì il 20.05.2022 al n° 4158 Serie 1T, Iscritto nel Registro delle Imprese di Forlì il 26.05.2022 e **trascritto a Forlì il 20 maggio 2022 all'art. 6782**

\*\*\*

### **L1.03.2.1) COMMENTI**

Nell'atto di provenienza del bene di cui sopra (rif. 1)), l'immobile viene descritto correttamente con i dati delle unità immobiliari esistenti all'epoca, successivamente variati.

\*\*\*

### **L1.03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nei su citati atti **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, fatta eccezione per la convenzione relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ad oggi interamente già realizzate da tempo e cedute al Comune di Cesena.

Si segnala che il fabbricato pignorato, pur diviso da *terra a cielo* con quello confinante, dovrà in seguito compartecipare alle spese per la manutenzione delle parti comuni, il tutto come previsto dal codice civile in materia (art. 1117 e seg.).

Il fabbricato pignorato potrebbe, in fatto, essere gravato dalle servitù cd. condominiali, se e come esistenti.

\*\*\*

**L1.03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

Come si rileva dalla descrizione che segue, l'immobile prima di essere di proprietà dell'esecutato, mediante l'atto di seguito descritto, risultava in capo a:

❖....., alla quale era pervenuto (il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato pignorato) con:

**A) ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito **notaio PAOLO GIUNCHI** in data **5 ottobre 2001 Rep. 129.384/41.606** registrato a Cesena il 23.10.2001 al n° 3147 Mod. 1V e **trascritto a Forlì il 19 ottobre 2001 all'art. 11062**

**Parte venditrice: COMUNE DI CESENA** con sede in Cesena,

Gli immobili oggetto di compravendita risultano nell'atto così descritti:

**Lotto n° 1** (della lottizzazione urbanistica PIP C14 – zona D1E di Martorano), al **Catasto Terreni del Comune di Cesena** (NON è stata indicata la Sezione di Cesena) al **foglio 78** con le **particelle 2168 e 2179** della **superficie complessiva di metri quadrati 1.101**

\*\*\*

**L'atto di provenienza di cui sopra è di datazione ultraventennale.**

**I titoli di cui sopra si allegano** e precisamente quello di cui al **punto 1) del 05.12.2005** (v. doc. L1.05-A); l'Atto di Trasformazione di Società da SNC a SAS di cui al **punto 2) del 17.05.2022** (v. doc. L1.05-B) mentre l'atto di cui alla lettera A) del **05.10.2001** (v. doc. L1.05-C).

\*\*\*

**L1.04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.**

**Iscrizioni - Trascrizioni**

Per l'immobile in oggetto **è stata** prodotta la **Relazione Notarile** di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. come modificato dall'art. 1 della legge 3 agosto 1998, n. 302 e successivamente ulteriormente modificato con l'art. 35 c. 1 della legge 29 dicembre 2022, n. 197 (quest'ultima avente effetto, per le procedure instaurate successivamente al 28.02.2023).

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, al nominativo dell'esecutato, in aggiornamento alla Relazione Notarile datata 13.02.2023, fino alla data del 08.08.2024, **provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato**, qualora non indicate nella Relazione Notarile o successive alla data di stesura della stessa.

**Null'altro da segnalare, oltre a quanto indicato nella Relazione Notarile** a cui si rimanda integralmente.

\*\*\*

I dati catastali indicati nel Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. *Punto LI.02.3*).

Le visure eseguite in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la Conservatoria di Forlì al nominativo dell'esecutato (sia per la società SNC e sia per quella trasformata SAS), si allegano (v. **doc. L1.06**)

\*\*\*

Trattandosi nel caso di specie, di **pignoramento per la intera proprietà**, **non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali comproprietari.**

\*\*\*

**L1.05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi citato doc. L1.02-A e successivi.

\*\*\*

**L1.06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);**

Visti gli atti di provenienza dell'immobile, la **attuale situazione risultante in Catasto**, per l'immobile in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

\*\*\*

**L1.07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO..... CONGRUITA' DEL CANONE PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO.....**

L'immobile pignorato risulta nella disponibilità dell'esecutato e dal medesimo utilizzato per esercitarvi la propria attività; **lo stesso dovrà essere lasciato libero e nella piena disponibilità dell'acquirente.**

\*\*\*

**L1.08) 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 ..... 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;**

**L1.08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di provenienza del bene in capo all'esecutata ed al successivo atto di trasformazione della denominazione della stessa (da SNC a SAS) e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

L'immobile pignorato fa parte di una lottizzazione, soggetta a Convenzione, che in origine certamente gravava tutti i beni (terreni) facenti parte del progetto lottizzatorio e relativa, la Convenzione, agli obblighi del soggetto attuatore, nei confronti ed in favore del Comune di Cesena. Stante gli anni trascorsi e la palese avvenuta consegna e presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione (strade, fogne, illuminazione, ecc.), e l'avvenuto rilascio del Certificato di Conformità Edilizia relativo ai beni pignorati e senza rilievi da parte del Comune, pare potersi affermare che tale Convenzione abbia da tempo cessato i suoi effetti gravanti tutti gli immobili facenti parte della corposa lottizzazione.

Non risultano, dalla lettura degli atti su citati, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de quo* (regolamenti e simili), **fatta eccezione** per le cd. servitù condominiali, se e come esistenti.

\*\*\*

**L1.08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO  
ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso ha potuto verificare in sede di sopralluogo ed ulteriormente per quanto verificato in sede di accesso agli atti, presso il Comune di Cesena.

Nella *vigente Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischi Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico*, adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2\2 del 7 novembre 2016 ed approvata con **Delibera Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016**, pubblicata sul B.U.R. N. 375 del 15/12/2016, **l'area su cui insiste l'immobile** oggetto di stima, **NON risulta in zona a “rischio idrogeologico”**

Quanto sopra trova conferma anche dall'esame della **Tavola V4 – Rischio Idrogeologico (PAI – PGRA)** del **Piano Urbanistico Generale di Cesena** (immobile ubicato in zona NON soggetta al Rischio Idrogeologico).

\*\*\*

### **L1.08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI e ADOTTATI**

**P.U.G.** (Piano Urbanistico Generale)

Dal vigente P.U.G. si rileva che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, risulta qualificato "*tessuti commerciali (4.9.3)*"; precisamente lo si rileva dalla visione della **Tavola del PUG T1.2 – TRASFORMABILITA'**.

**La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dalla Tavola del PUG pubblicata sul sito del Comune di Cesena, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento valido per certificare le destinazioni urbanistiche ed i vincoli che gravano un terreno con il sovrastante fabbricato.**

\*\*\*

***L1.09) 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;***

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al *Punto L1.04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente **fatta eccezione** per le servitù cd. condominiali se e come esistenti.

L'immobile è autonomo, ma è porzione di un maggiore fabbricato, quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia di comunione e di condominio (art. 1117 c.c.).

\*\*\*

**L1.10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIA .....L'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;**

L'intero compendio immobiliare è posto in aderenza sul suo lato est con altro fabbricato (entrambi posti all'interno di un maggiore fabbricato); l'immobile pignorato NON fa parte di un condominio giuridicamente costituito e per lo stesso, non risultano spese pregresse da doversi attribuire all'immobile e di conseguenza al futuro acquirente.

\*\*\*

#### **MILLESIMI**

L'intero e maggiore fabbricato, nel quale sono posti gli immobili pignorati, NON è costituito in condominio (le diverse proprietà sono da *terra a cielo*) e non fa parte di complesso condominiale, pertanto non vi sono tabelle millesimali di riferimento da segnalare.

\*\*\*

**L1.11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....**

L'immobile pignorato ha **destinazione d'uso produttivo al momento utilizzato da attività di lavaggio auto.**

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero complesso immobiliare, si rimanda al *Punto L1.08.2 e L1.08.3*

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, **NON vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

\*\*\*

***L1.13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.***

\*\*\*

#### **L1.13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Presso il Comune di Cesena, si è proceduto in data **20.02.2024** a **richiedere gli estremi dei fascicoli delle pratiche edilizie** dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato in oggetto, come desunti dall'Ente (a seguito delle **informazioni fornite dall'esperto solo per via telefonica**, sulla base dei nominativi dei precedenti proprietari dell'immobile **che sempre e solo per via telefonica** l'esperto comunica all'interlocutore funzionario del Comune).

L'esito della ricerca, viene comunicato ovviamente sempre e solo telefonicamente all'esperto, il quale procede, sulla base dei titoli rintracciati e comunicati, a formulare la richiesta al Comune.

**La ricerca dei detti precedenti edilizi, con le modalità sopra indicate, a parere dello scrivente, non da certezze sul buon esito finale.**

**Non vi è certezza che tutti i progetti relativi ad un determinato immobile si possano rintracciare così da essere esaminati dall'esperto,** il quale, comparandone i vari stati, a volte può riuscire a comprendere se cronologicamente i progetti allegati alle varie pratiche edilizie si “concatenino” bene l'uno con l'altro, ovvero se possa mancare qualcosa, ma con incertezza e difficoltà.

In riferimento a quanto sopra, **l'esito della conformità edilizia di seguito attestata o meno, si basa unicamente sul progetto allegato all'ultimo titolo edilizio presentato presso il competente Comune** di seguito ben identificato e descritto, tenuto ulteriormente in conto che **l'intero fabbricato è dotato del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.**

\*\*\*

Il fabbricato risulta **essere stato costruito ex novo mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:**

❖ **CONCESSIONE EDILIZIA n° 21 del 24.02.2003**

prot. 42316\01 pratica STAU – 238 - 2001 relativa a *costruzione di fabbricato artigianale ad uso lavaggio auto (area PIP C14 – Lotto n° 1) da eseguirsi in via Luciano Lama nell'area distinta al N.C.T. fog. 78 map. 2179*

❖ **AUTORIZZAZIONE UNICA n° 30 del 24.02.2003**

prot. 42316\01 pratica STAU – 238 - 2001 [Autorizzazione Unica ai sensi art. 4 D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 per realizzazione di attività per produzione di bene e di servizio di tipo ARTIGIANALE DI SERVIZIO], per la *costruzione di fabbricato artigianale ad uso lavaggio auto (area PIP C14 – Lotto n° 1) da eseguirsi in via Luciano Lama nell'area distinta al N.C.T. fog. 78 map. 2179*

❖ **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' D.I.A. n° 365 del 10.12.2003** prot. 40624 del 11.12.2003 quale **VARIANTE** ai titoli di cui sopra (C.E. 21\2003 e AUTORIZZAZIONE UNICA 30\2003).

I titoli di cui sopra, hanno ottenuto **il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità PARZIALE in data 26.10.2004** prot. 1829\2004\57-2004\mm

❖ **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' D.I.A. n° 74 del 18.03.2005** prot. 9359 del 21.03.2005 quale **SECONDA VARIANTE** ai titoli di cui sopra (C.E. 21\2003 e AUTORIZZAZIONE UNICA 30\2003).

I titoli di cui sopra, hanno ottenuto **il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità n° 104 -DEFINITIVO- in data 17.04.2007** prot. 8225\2006\138-2006\mm

\*\*\*

Le pratiche edilizie di cui sopra, sono state regolarmente collaudate (per le strutture portanti) con **Verbale di Collaudo** depositato presso il Comune di Cesena in data **11.02.2004** prot. 4659 e **Attestazione di Conformità** depositata in data **11.02.2004** prot. 4660.

\*\*\*

**NON** sono stati rintracciati i progetti specifici delle recinzioni sul fronte strada ed interne; le recinzioni sono rappresentate solo in pianta con relativo accesso carrabile e pedonale, ma non risulta, in progetto, un particolare delle stesse e nemmeno una sezione.

\*\*\*

I titoli edilizi sopra citati, Abitabilità, Collaudo e Conformità Sismica si allegano (v. **doc. L1.07**)

\*\*\*

### **L1.13.1.1) COMMENTI**

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base del **progetto autorizzativo allegato alla D.I.A. n° 74 del 18.03.2005** quale **SECONDA VARIANTE** agli originari titoli edilizi (C.E. 21\2003 e AUTORIZZAZIONE UNICA 30\2003).

Viste le lievi difformità riscontrate, si è ritenuto NON necessario redigere apposite Tavole Grafiche esplicitanti le stesse.

\*\*\*

### **L1.13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI**

Dal vigente Piano Urbanistico Generale **il terreno** su cui insiste l'immobile pignorato, risulta così **zonizzato**:

*“tessuti commerciali (4.9.3)”*; precisamente lo si rileva dalla visione della **Tavola del PUG T1.2 – TRASFORMABILITA’**.

**La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dalla Tavola del PUG pubblicata sul sito del Comune di Cesena, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento valido per certificare le destinazioni urbanistiche ed i vincoli che gravano un terreno con il sovrastante fabbricato.**

\*\*\*

Lo stralcio del P.U.G. con allegato quello del **RISCHIO IDROGEOLOGICO** ed altra cartografia con indicata l'ubicazione del compendio immobiliare, per **meglio comprendere visivamente i vincoli e**

**le zonizzazioni del terreno** (tutte riscontrabili dagli stralci cartografici prodotti dall'esperto), si allegano (**v. doc. L1.08**)

\*\*\*

### **L1.13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia di cui al **progetto allegato alla D.I.A. n° 74\2005**, **il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi, sono state riscontrate lievi difformità edilizie** che in intesi si elencano:

#### **+Piano terra**

**+Risultano difformità** che appaiono eseguite durante l'esecuzione dei lavori e non puntualmente recepite nel progetto preso a riferimento, quello della D.I.A. n° 74\2005, come un pilastro posto centrale nella zona di manovra (in loco non esistente) e le altezze utili interne inferiori di circa 10 cm rispetto a quelle indicate nel progetto.

**Tali difformità**, salvo se anche con il Decreto Legge 29 maggio 2024, n. 69 convertito nella Legge 24 luglio 2024, n. 105 cd. *salva casa*", **rientrano nelle Tolleranze** di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 che non necessitano di Sanatoria ma di rappresentazione dello stato attuale (dato per legittimabile) con le procedure previste nel citato articolo della L.R. 23\2004.

**+Soprastante ai portoni** posti a sud ed a ovest, sono state eseguite delle pensiline a sbalzo, per la protezione dalle intemperie, che NON sono rappresentate nel progetto approvato. Potrebbero essere sanate sotto il profilo edilizio ma visti i costi da sostenere (necessita un loro rifacimento viste le verifiche sismiche da fare per regolarizzare le

stesse), e considerato che la rimozione delle medesime NON diminuisce il valore immobiliare (fatto salvo per i soli costi di messa in pristino dei luoghi), in questa sede **si prevede la rimozione integrale delle due pensiline** (si rimanda alle foto sopra inserite nel testo ed all'allegato L1.04 per la loro visione). La **pensilina sul retro**, a sud ha dimensioni di **ml 4,90 ca. x ml 2,80 ca.** di sbalzo mentre la **pensilina sul lato ovest** ha dimensioni di **ml 5,00 ca. x ml 1,80 ca.** di sbalzo.

#### **+Piano ammezzato**

**+Lievi** differenze nell'altezza utile interna, di poco inferiore a quella indicata nel progetto di riferimento (D.I.A. 74\2005)

**Trattasi di difformità sanabile** che rientra nelle *Tolleranze* di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 che non necessitano di Sanatoria.

#### **+Piano primo**

**+Altezze** utili interne inferiori a quelle indicate nel progetto di riferimento allegato alla D.I.A. n° 74\2005.

**Trattasi di difformità sanabile** che rientra nelle *Tolleranze* di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 che non necessitano di Sanatoria.

**+L'ingresso** nel punto di accesso alla sala riunioni è stato delimitato con una porta (NON prevista nel progetto).

**Trattasi di difformità sanabile**; si riferirà al riguardo in seguito al *Punto L1.14*

#### **Vano scala**

Sono state riscontrate modifiche alle alzate\pedate (quelle in loco non corrispondono esattamente con quelle rappresentate nel progetto), oltre ad uno spostamento di una porta interna ed oltre a lievi difformità dovute all'atto della costruzione del fabbricato e non correttamente recepite nel progetto ultimo redatto ed allegato alla D.I.A. n° 74\2005. Trattasi di difformità che rientrano nelle *Tolleranze* di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 che non necessitano di Sanatoria.

**Fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

\*\*\*

**L'elenco delle opere difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo** in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra il **progetto presentato in Comune ed allegato alla D.I.A. n° 74 del 18.03.2005** e lo stato di fatto (v. cit. doc. L1.03-A).

\*\*\*

Per le lievi difformità segnalate, da non assoggettare a sanatoria (art. 19 bis L.R. 23\2004) e per la difformità sanabile, si riferirà al *Punto L1.14*

\*\*\*

**Non sono state eseguite verifiche edilizie e rilievi altimetrici relativi alle porzioni e strutture da ritenersi condominiali**

(struttura portante, solaio di copertura e salvo se anche per altro).

\*\*\*

**QUANTIFICAZIONE COSTI MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI**

Relativamente all'immobile, si deve riferire in ordine alla **quantificazione dei costi** per la **messaggio in pristino dei luoghi** dovuta alla rimozione delle due pensiline, che l'esperto qui quantifica in € **800,00** complessivi, che comprendono i costi di trasporto e smaltimento dei materiali rimossi in discarica autorizzata.

\*\*\*

**CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA**

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione** per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **opere da intendersi rientrare nelle Tolleranze** (quindi **non oggetto di Sanatoria**) ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23\2004 e per la **difficoltà sanabile della porta al primo piano**, il tutto come di seguito meglio precisato al *Punto LI.14*

\*\*\*

**Non risultano** all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

\*\*\*

**14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE... CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI... ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE... VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47/85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001 PRECISANDONE I COSTI.**

Le difformità sopra descritte, in parte non necessitano di Sanatoria edilizia, in quanto ritenute dall'esperto rientranti fra quelle contemplate dall'art. 19 bis della L.R. 23/2004 mentre per la difformità rilevata al primo piano necessita la Sanatoria edilizia.

Unitamente alla presentazione della Sanatoria edilizia per la difformità riscontrata, si potranno anche evidenziare le lievi difformità rientranti nelle *cd. Tolleranze* sopra più volte citate.

## **SANATORIA**

Pertanto, anche in via prudenziale, vista la complessità della materia riguardante le opere che si possono intendere legittime (ancorché difformi) rispetto a quelle difformi (che tali restano e necessitano di Sanatoria Edilizia), per il caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili**, sarà possibile **presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, qui quantificati dall'Esperto in **euro 3.500,00**

complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile, al Punto LI.20.4 e LI.20.5; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

\*\*\*

Per l'immobile, in riferimento alle lievi difformità sopra descritte, si è precisato che le stesse rientrano nelle tolleranze di cui **all'art. 19 bis della L.R. 23\2004 di seguito NON riportato, in quanto, ad oggi, la Regione Emilia-Romagna NON ha recepito la Legge 105\2024 che andrà a modificare i parametri delle cd. Tolleranze del citato art. 19 bis.**

Ulteriormente, viste le modifiche sull'argomento introdotte dalla Legge 105\2024, **si consiglia l'acquirente**, anche mediante l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia, **di verificare quali saranno le interpretazioni che i Comuni** (e nel caso di specie il **Comune di Cesena**) **daranno alle modifiche introdotte alle cd. Tolleranze dalla Legge 105\2024** per meglio comprendere (e si spera anche **con maggiore chiarezza**) le dinamiche sopra descritte per l'ipotizzata Sanatoria Edilizia.

Non sarà allegato di seguito, il testo dell'art. 19 bis della L.R. 23\2004 sopra più volte citato, in quanto lo stesso, alla data attuale, NON ha recepito le modifiche in senso migliorativo date dall'approvazione del cd. *salva casa* Legge 105\2024 e nemmeno a valere l'allegazione della **Legge 105\2024 che modifica** (salvo se anche per altre leggi vigenti) **alcune parti del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 30 giugno 2001, n° 380.**

**Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile pignorato (non rilievi topografici) ma non si è ritenuto necessario redigere particolari Tavole Grafiche esplicative, ritenendo che mediante l'allegato citato doc. L1.03-A, l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile, e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso il Comune competente e sia presso altri soggetti, se necessario; tenuto ulteriormente in conto, che l'intero compendio immobiliare è dotato del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.**

\*\*\*

Essendo **l'immobile** oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine all'attuale complesso stato della legislazione in materia, vista la descrizione e la natura delle difformità edilizie sopra riportate, **da subordinare al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di competenza** (ufficio preposto, che **per la complessità di tutta la materia** sopra descritta, **si consiglia -ribadendo quanto sopra- di eseguire** [le dette verifiche] **con l'ausilio di proprio tecnico di fiducia**), **se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di competenza** potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo **a carico** dello

stesso [**acquirente**] **tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti**, stante **il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata** (difformità edilizie, da rapportarsi ai titoli a suo tempo rilasciati e sopra descritti) oltre all'eventuale verifica delle difformità che risultassero da non assoggettare a sanatoria in quanto da intendersi rientrare nella fattispecie dell'art. 19 bis della L.R. 23\2004.

\*\*\*

Quanto fin qui descritto è da ritenersi **informativa prudentiale** per l'acquirente, in quanto le ipotesi di cui sopra, nel momento in cui verranno discusse con il Comune, saranno analizzate minuziosamente dai tecnici comunali, quindi **è possibile che quanto sopra relazionato e prospettato, possa in futuro anche non essere condiviso, quindi non approvato dai Funzionari preposti.**

**Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, ed al buon esito e conferma circa le ipotesi sopra descritte.**

\*\*\*

**OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O NON QUANTIFICATO NEI COSTI O QUANTIFICATO IN MODO IMPRECISO** (e quindi non detratto dal valore dell'immobile al successivo *Punto L1.20.4 e L1.20.5*), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto e per il caso di specie, alla particolare complessità.**

\*\*\*

#### **ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO**

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di competenza ed anche in riferimento alle informazioni richieste all'esecutato durante il sopralluogo.

\*\*\*

#### **POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001**

Le ragioni di credito del precedente e degli altri creditori iscritti, sono di datazione successiva all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*) e quindi l'articolato del titolo **non risulta applicabile al caso di specie.**

**La pratica di Sanatoria e di Istanza per la demolizione delle difformità** (pensiline) **che sono state previste in rimozione**, dovrà essere **presentata al Comune entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento Immobili** (art. 40 c. 6 L. 47\85 e art. 46 c. 5 del DPR 380\2001).

\*\*\*

#### ***L1.15) GRAVAMI (SUL BENE PIGNORATO) DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO... AFFRANCAZIONE DI TALI PESI... DIRITTI DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO...***

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed **i diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono per la intera e piena proprietà.**

\*\*\*

**L1.16) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A PREDISPORRE..... LA SUDETTA ATTESTAZIONE...**

L'immobile **NON risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

L'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione dei citati Attestati.

**Capannone artigianale (Fg 78, pc 2179 sub 4)**

L'Attestato è stato redatto in data **22.04.2024** n° **02624-557552-2024** ed è quindi valida fino al 22.04.2034. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "G" EP 220,12 kwh\m<sup>2</sup>\anno** (v. doc. **L1.09-A**).

**Uffici al primo piano (Fg 78, pc 2179 sub 5)**

L'Attestato è stato redatto in data **04.04.2024** n° **02624-557560-2024** ed è quindi valida fino al 04.04.2034. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "F" EP 253,84 kwh\m<sup>2</sup>\anno** (v. doc. **L1.09-B**).

Gli Attestati redatti, saranno consegnati successivamente dall'Esperto, in duplice originale, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

\*\*\*

**L1.17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. .... EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI**

**LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA**

Per quanto attiene all'immobile qui trattato (**fabbricato produttivo -capannone- foglio 78 pc 2179 sub 4 e uffici al primo piano foglio 78 pc 2179 sub. 5)**), accatastato autonomamente, vige l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica quando si debba procedere alla vendita del medesimo, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 3 comma 2 lettera b) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

Nell'immobile pignorato, **NON vi sono unità immobiliari** che accatastate autonomamente risultino esenti dall'obbligo di redazione dell'Attestato.

\*\*\*

**L1.18) 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....**

L'immobile risulta correttamente censito al Catasto Fabbricati.

In merito alla conformità delle planimetrie catastali si rimanda al *Punto L1.02.2.1*

Le planimetrie catastali dell'immobile, depositate presso il *Catasto* di Forlì, sono state richieste dall'esperto ed allegate (v. citato doc. L1.02-A).

\*\*\*

**L1.19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...**

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di fabbricati.

Non sono state eseguite dall'Esperto variazioni catastali ai terreni.

\*\*\*

**L1.20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.**

\*\*\*

#### **L1.20.1) CRITERI ADOTTATI**

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

\*\*\*

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso artigianale e costituiti dal classico capannone tipico come per il caso in questione,** e delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile (fabbricato terminato nel 2006) nel quale non si sono riscontrati elementi tali da prevedere nel breve periodo l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione e già descritto in precedenza (stato di conservazione, impianti tecnologici, tutti da intendersi funzionanti e funzionali per un idoneo ed immediato utilizzo dell'immobile oggetto di stima); internamente il

fabbricato con i vani di ufficio (uno al piano terra; altri vani al primo piano attualmente diversamente utilizzati) e servizi, non presenta carenze e risulta finito con materiali dell'epoca costruttiva che non evidenziano i segni della vetustà oltre il normale stato d'uso.

Gli impianti, vista l'epoca di realizzazione (2003-2006), anche se ragionevolmente conformi, sono stati dall'esperto ritenuti non conformi alle norme vigenti in quanto non è stato possibile visionare le Dichiarazioni di Conformità degli stessi, che risultano completi ed all'apparenza tutti funzionanti fatta eccezione per la caldaia al piano terra NON funzionante.

L'intero fabbricato esternamente risulta finito nelle sue murature perimetrali, con ghiaia lavata a tonalità beige-marrone con buon effetto estetico; non si ravvisano elementi per ritenere che lo stesso debba essere nel breve periodo sottoposto ad interventi di manutenzione alle sue facciate a causa della vetustà.

Si terrà inoltre conto del **contesto della zona** (l'immobile è ubicato nella **zona di Martorano**, ed è prossimo allo svincolo con la Secante che collega sia all'autostrada e sia alle direzioni Rimini – Forlì; è posto in contesto di edificato a prevalente destinazione artigianale salvo la presenza di alcuni fabbricati ad uso abitativo, all'interno di ampia lottizzazione); **a prevalenza artigianale-produttivo** con contorno all'agricolo, laddove ci si allontani dall'edificato della lottizzazione artigianale.

Il fabbricato pignorato è in aderenza *terra-cielo* sul suo lato est; **la sua corte** è interamente **esclusiva** (area coperta e scoperta di **mq 1.101** ca.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'edificato (il maggiore edificio è isolato), della vetustà ( la costruzione è terminata nel 2006), della struttura portante (**struttura in cemento armato prefabbricato**) che ha una **vetustà di circa 18 anni realizzata in presenza di normativa sismica.**

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

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata nel *paragrafo L1.20.3*

\*\*\*

## **L1.20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

### **FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO**

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di altri immobili ad uso artigianale nel Comune di Cesena, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari).

Va qui ulteriormente precisato, che sotto il profilo *dell'appetibilità* commerciale di immobili simili, che si prestano quasi essenzialmente per essere utilizzati da imprese locali, **l'ubicazione dell'immobile, consente una buona visibilità** anche dalla via Ravennate, è facilmente raggiungibile dalla viabilità primaria e secondaria; deve essere qui **evidenziata anche l'altezza utile interna** del capannone di **oltre nove metri** per una superficie di circa mq 350.

Le informazioni e prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta trattato.

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, per l'immobile oggetto di stima, è di **€ 500,00 al mq** per la porzione di **capannone al piano terra avente altezza di ml 4,90** ca. e per gli **uffici al piano primo**, mentre per la **porzione di capannone avente l'altezza utile interna di oltre ml 9,00** il **valore unitario di stima** si attesta ad **€ 600,00 al mq** circa e pertanto **si procederà al ragguglio in aumento della superficie lorda della detta porzione del 20% in maggiorazione volendo applicare il valore unitario base di €\mq 500,00.**

\*\*\*

Il valore unitario di cui sopra espresso dall'esperto, tiene già conto dello stato di conservazione attuale dell'immobile, della sua **ubicazione ed epoca di costruzione** ed anche delle dimensioni (non eccessive).

\*\*\*

I valori assunti presso gli operatori del settore (agenzie immobiliari) hanno dato il seguente risultato:

### **Agenzia 1**

Valore minimo €\mq 500,00 e valore massimo €\mq 550,00 con un valore medio di €\mq 525,00

(**compreso** nella valutazione **la maggiorazione** per la porzione di capannone più alta).

Dal computo della superficie commerciale che segue, la detta maggiorazione per l'altezza (mq 350 x 20% = mq 70,00), incide rispetto alla superficie commerciale complessiva del 7,8% ( $70 \backslash 897 = 0,078$ )

Pertanto il valore espresso dall'Agenzia 1, ricondotto, per comparazione, alla superficie commerciale come di seguito calcolata, diviene il seguente:

$$\text{€}\backslash\text{mq } 525,00 : 1,078 = \text{€}\backslash\text{mq } 487,01 \text{ arrotond. ad } \text{€}\backslash\text{mq } \mathbf{487,00}$$

### **Agenzia 2**

Ha stabilito un valore a corpo, viste le caratteristiche metriche dell'immobile.

Valore minimo € 400.000,00 e valore massimo € 450.000,00

Il valore medio diviene di € 425.000,00 che diviso per il totale della superficie commerciale come di seguito determinata, porta ad un valore unitario di  $\text{€ } 425.000,00 : \text{mq } 897,00 = \text{€}\backslash\text{mq } 473,80$  arrotond. ad **€\mq 474,00**

\*\*\*

E' interessante notare, come due valutazioni che solo "apparentemente" seguono ragionamenti diversi, arrivino alla fine a valori così vicini (€\mq 487,00 rispetto ad €\mq 474,00 con una diff. in meno del 2,67%)

Il valore medio dato dalle informazioni assunte diviene il seguente:

$$\text{€}\backslash\text{mq } (487,00 + \text{€}\backslash\text{mq } 474,00) : 2 = \text{€}\backslash\text{mq } 480,50$$

che si arrotonda ad **€\mq 480,00**

\*\*\*

### **VALORI OMI**

Ai fini della corretta applicazione e valutazione dei Valori OMI, si precisa che l'immobile pignorato, risulta ubicato nella **zona artigianale di Martorano** e quindi all'interno della zona OMI denominata *centrale\centro urbano* nella quale, fra le altre, rientra la località di *Martorano*.

I valori OMI di riferimento per la zona di Martorano, relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 2° semestre 2023, per **destinazioni produttive**, come l'immobile qui in esame, riconducibile a tale definizione anche per caratteristiche intrinseche (trattasi del *classico capannone artigianale, di recente costruzione e di buon aspetto estetico* seppur **con finiture interne molto modeste**), e se in stato di conservazione NORMALE, vanno da un minimo di €\mq 480,00 ad un massimo €\mq 680,00 (trattandosi di destinazioni a produttivo, non esistono valori OMI da rapportarsi ad uno stato di conservazione OTTIMO); parametri tutti da riferirsi alla superficie lorda.

Nel caso di specie, il valore medio (€\mq 580,00) NON rappresenta compiutamente lo stato dell'immobile pignorato, in quanto il nostro immobile è in aderenza su di un lato (est) ed ha una porzione al piano terra di circa mq 210,00 con altezza di ml 4,90 ben inferiore rispetto ai ml 6,00\6,50 che di media si prendono a riferimento per i capannoni artigianali.

Per quanto sopra, oltre alle finiture molto basiche del nostro immobile, l'esperto ritiene congruo ridurre il valore OMI medio di cui sopra di una percentuale di circa il 15% (media fra il 10% minimo ed il 20% massimo) in modo da uniformare al meglio, il valore medio OMI alle caratteristiche

intrinseche dell'immobile qui oggetto di stima.

Da quanto sopra il valore medio OMI diviene il seguente:

$$\text{€}\backslash\text{mq } 580,00 \times -15\% = \underline{\text{€}\backslash\text{mq } 493,00}$$

Valore comunque superiore a quello minimo e certamente più aderente alle caratteristiche del nostro immobile.

**VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO**

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (superficie lorda dell'immobile), tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi.

Si ritiene opportuno, vista la vicinanza fra i valori come sopra determinati, operare una media fra i medesimi.

(valore noto all'esperto €\mq 500,00 + valore assunto dalle informazioni

$$\text{€}\backslash\text{mq } 480,00 + \text{valore medio OMI ragguagliato } \text{€}\backslash\text{mq } 493,00) : 3 =$$

$$\underline{\text{€}\backslash\text{mq } 491,00}$$

**Il valore unitario di cui sopra, lo si intende da moltiplicare per l'intera superficie commerciale lorda dell'immobile, come di seguito calcolata.**

\*\*\*

**Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario come sopra determinato pari ad €\mq 491,00**, per tutte le motivazioni ed esplicazioni sopra indicate, ribadendo che il valore di cui sopra, tiene conto *in primis*, **dell'ubicazione** e **dell'epoca costruttiva** oltre alle **altezze utili interne** ed **all'indice di prestazione energetica dell'immobile.**

### **L1.20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

#### ***DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI PER LE COSTRUZIONI (CAPANNONI ARTIGIANALI)***

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma **UNI 11612\2015**

Per *superficie commerciale* si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La *determinazione delle consistenze* è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I *rapporti mercantili superficiali* sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

**Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.**

**I rapporti mercantili**, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi, tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM-**, trattandosi di **metodologia di determinazione delle consistenze**, prevista nella **NORMA UNI 11612\2015**, al **punto 5.6 Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze**.

Nel caso di specie, vista la destinazione d'uso di capannone artigianale (adibito a lavaggio auto con zona uffici al primo piano), **talune superfici saranno oggetto di ragguglio**, mentre per la determinazione delle superfici lorde è stato utilizzato il S.I.M. e l'E.V.S. come di seguito descritti. **Le superfici principali**, saranno **dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM**; lo stesso dicasi **per quelle secondarie o accessorie**, oggetto di ragguglio, **laddove puntualmente indicate dal SIM**, mentre **ove non puntualmente indicate**, il **coefficiente di ragguglio** sarà **dedotto per analogia** o in **riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale** (per il caso di specie, vi sarà un ragguglio in aumento per l'altezza di una porzione di capannone maggiore di ml 9 ed un ragguglio in diminuzione per il deposito al piano ammezzato)

Il **criterio adottato dal Sistema Italiano di Misurazioni (SIM)** comporta la determinazione delle **superfici costituite dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.**

**Le superfici** delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European,

Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli EVS viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL-* che rappresenta *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

**La superficie commerciale dell'immobile**, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di "ragguaglio", in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo.

**La superficie commerciale**, come sopra descritta e di seguito analiticamente calcolata, **è da ritenersi congrua per l'applicazione del valore unitario determinato per comparazione diretta con il metodo monoparametrico.**

\*\*\*

### ***TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO***

Trattandosi di **immobile composto da un capannone artigianale al piano terra con zona uffici al primo piano, oltre ai servizi**, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la **superficie dello stesso, computata al lordo delle murature**, cd. "**superficie commerciale**" desunta da misurazioni effettuate sia in loco e sia sulla planimetria quotata, dell'ultimo progetto presentato in Comune ed allegato alla D.I.A. n° 74 del 18.03.2005 prot. 9359 del 21.03.2005 quale **seconda VARIANTE** alla originaria Concessione Edilizia n° 21 del 24.02.2003 prot. 42316\01 ed alla Autorizzazione Unica n° 30 del 24.02.2003 prot. 42316\01, **in parte**

**quotata** e rappresentata graficamente nell'allegato originario in **scala indicativa 1:100** (v. citato doc. L1.03-B)

**Le superfici** come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visto l'allegato di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente.**

**Le superfici lorde** delle singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto L1.02.4 –descrizione dell'immobile-* e meglio anche desumibili nelle planimetrie citati doc. L1.03-A, doc. L1.03-B, saranno *raggiugliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>LUNGHEZZA in ML</b>	<b>LARGHEZZA in ML</b>	<b>SUPERFICIE in MQ</b>	<b>COEFF. RAGG.</b>	<b>TOTALI MQ</b>
<b>CAPANNONE ARTIGIANALE PIANO TERRA H = ML 4,90 ca.</b>	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 210,00</b>		<b>MQ 210,00</b>	1,00	<b>210,00</b>
<b>CAPANNONE ARTIGIANALE PIANO TERRA H = ML 9,30 ca.</b>	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 350,00</b>		<b>MQ 350,00</b>	1,20	<b>420,00</b>
<b>CAPANNONE ARTIGIANALE PIANO AMMEZZATO – DEPOSITO H = ML 1,88 ca.</b>	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 26,50</b>		<b>MQ 26,50</b>	0,25	<b>6,62</b>
<b>CAPANNONE ARTIGIANALE PIANO PRIMO - UFFICI H = ML 2,95 ca.</b>	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 210,00</b>		<b>MQ 210,00</b>	1,00	<b>210,00</b>
<b>CORTE</b>	<b>AREA SCOPERTA ARROT. = MQ 500,00</b>		<b>MQ 500,00</b>	0,10	<b>50,00</b>
<b>TOTALE PARZIALE</b>					<b>896,62</b>
<b>ARROTONDAM. ALL'UNITA'</b>					<b>+ 0,38</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>897,00</b>

\*\*\*

## **L1.20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

### **✚ DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO L1.19.2**

Per l'immobile in questione risulta pignorata la intera piena proprietà.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 897,00 x €/mq 491,00 = € **440.427,00**

**SI PRECISA CHE NON SONO OGGETTO DI STIMA, TUTTE LE ATTREZZATURE RELATIVE ALL'ATTIVITA' SVOLTA DALLA SOC. ESECUTATA PRESENTI ALL'INTERNO DEL FABBRICATO (fatta eccezione per tutti gli impianti fissi).**

\*\*\*

### **✚ DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA**

**La sanatoria edilizia è possibile** per le lievi difformità riscontrate (alcune delle quali rientranti nelle cd. *Tolleranze* di cui all'art. 19 bis della L.R. n. 23\2004 e quindi da NON assoggettare a Sanatoria), come già meglio relazionato al *Punto L1.13.3 e Punto L1.14 fatta eccezione* per le due pensiline previste in totale rimozione, visti i notevoli costi necessari per sanarle, fra i quali quelli di adeguamento sismico, ammesso che ciò sia possibile (?).

**I costi** sono stati già in precedenza quantificati dall'esperto in € **3.500,00** (da verificare ulteriormente da parte dell'acquirente al momento della richiesta, vista la recente approvazione della Legge 105\2024 cd. salva casa).

**Il valore di stima** come sopra risultante, **deve essere ridotto**, per i costi relativi alla redazione della Sanatoria Edilizia ed oblazione.

\*\*\*

**+ DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI**

Il valore di stima come sopra risultante, deve essere ridotto, per i costi relativi alla messa in pristino dei luoghi (rimozione delle due pensiline e relativo trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale di risulta; salvo se altro), quantificati in € 800,00 come già indicato al precedente Punto L1.13.3

\*\*\*

**+ DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE**

Il valore unitario come espresso al precedente punto L1.20.2 ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

\*\*\*

**+ DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO**

L'immobile è interamente detenuto dalla società esecutata che lo dovrà lasciare libero al futuro acquirente, pertanto nulla da dedurre in tal senso.

\*\*\*

**+ DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI**

Per l'immobile in oggetto non ne sono stati riscontrati.

\*\*\*

**+DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Non vi sono spese condominiali pregresse insolte, da dedurre dal valore di stima, in quanto l'immobile non fa parte di un complesso condominiale e per il maggiore fabbricato nel quale lo stesso è ubicato NON risulta costituito il Condominio (immobile diviso *terra-cielo* dal resto).

\*\*\*

**+DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.**

Tale deduzione forfetaria del 10% sul valore finale, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto **OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

\*\*\*

**L1.20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 392.500,00** diconsi euro trecentonovantaduemilacinquecento/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

## RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (capannone artigianale interamente al piano terra, con zona uffici e servizi)	+ 440.427,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia compreso l'oblazione	- 3.500,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi (rimozione delle due pensiline)	- 800,00	
4	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
5	Deduzioni per stato di possesso. Immobile detenuto dalla soc. eseguita	0	
6	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non ne sono risultati	0	
7	Deduzione per spese condominiali in corso. Non ve ne sono. <u>L'immobile è un condominio (NON costituito) ma non fa parte di un complesso immobiliare</u>	0	
8	VALORE FINALE	+ 436.127,00	
	Deduzione 10% forfettaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 436.127,00 x 0,10 = € 43.612,70)	- 43.612,70	
9	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 392.514,30	
10	ARROTONDAMENTO in MENO	- 14,30	
11	<b>VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE</b>	<b><u>392.500,00</u></b>	

\*\*\*

**L1.21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE....  
ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI.. VALUTI LA  
COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PROVVEDA INOLTRE A  
VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O  
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON  
RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

Nel caso di specie risulta **pignorata la intera e piena proprietà** dell'immobile, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in capo a quote dell'immobile non pignorate.

L'immobile, viste anche le sue dimensioni, gli accessi e la conformazione della corte esterna esclusiva, **non è** comodamente divisibile.

\*\*\*

**L1.22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI  
VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;  
INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

**Capannone artigianale** al piano terra con servizi al piano intermedio (attualmente adibito ad autolavaggio) e **uffici e servizi** al piano primo, eretti su **corte esclusiva** avente la superficie (coperta e scoperta) di complessivi mq 1.101, il tutto sito in Cesena, località Martorano, via Luciano Lama n° 201 - 205 **Il detto immobile è porzione del maggiore ed intero fabbricato, e sul lato est, da terra a cielo è posto in aderenza con altra porzione del fabbricato.**

\*\*\*

Il fabbricato si eleva per due piani fuori terra ed ha struttura portante in cemento armato prefabbricato, con tamponamenti perimetrali costituiti da pannelli prefabbricati e solaio di copertura (non visionabile) ma presumibilmente anch'esso costituito da struttura prefabbricata (pannelli orizzontali o tegole TT) con presumibile posa di soprastante guaina impermeabilizzante.

Il fabbricato che ci interessa è diviso da *terra a cielo* dal confinante posto sul lato est (la muratura di divisione *terra-cielo* è da ritenersi in comune con l'adiacente proprietà).

La corte esclusiva (coperta e scoperta) risulta di pertinenza al solo fabbricato pignorato, catastalmente è autonomamente frazionata ed ha una superficie di **mq 1.101** (particella 2179).

Alla data del sopralluogo (23.01.2024) gli immobili pignorati si presentavano ben identificati ed identificabili, con la corte dotata di recinzione.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica.

\*\*\*

**L'immobile ha destinazione produttiva (capannone artigianale con primo piano uso uffici).**

\*\*\*

La **composizione** e le **superfici lorde** dell'immobile, sono le seguenti:  
**-Capannone piano terra**, avente **altezze utili interne ml 4,90** ca. (la porzione sulla quale al piano primo insistono gli uffici) e **ml 9,30** ca. la porzione a doppio volume, con ampio vano a diverse altezze utili nel quale insiste l'attività di lavaggio auto, un locale compressori, vano tecnico e nella

zona ingresso (a nord, lato via Lama), un vano ufficio, spogliatoio e wc (questo dotati di controsoffitto con altezza di ml 2,75), un vano tecnico sottoscala (ove posta la caldaia) che risulta non funzionante, come da indicazioni date dall'esecutato ed oltre al **vano scala** per l'accesso al **piano intermedio** (ed al piano primo), nel quale si trova un vano **deposito, cieco**, avente **altezza utile interna di ml 1,88** ca.

**Il piano terra ha una superficie lorda arrotondata di mq 560,00** di cui **mq 210,00** ca. (comprensivi del vano scala), avente **altezza interna di ml 4,90** ca. e **mq 350,00** avente **altezza interna di ml 9,30** ca.

Il **deposito cieco al piano intermedio** ha una **superficie lorda di 26,50** ca.

-**Uffici** al **piano primo**, avente **altezza utile interna di ml 2,95** ca. al controsoffitto composto da vano scala di arrivo al piano, ampio corridoio\ingresso, spogliatoio, antibagno e wc, deposito ed ampia sala riunioni.

**Il piano primo ha una superficie lorda arrotondata di mq 210,00** ca. (comprensivi del vano scala).

La **corte** al **piano terra**, ha una superficie da riferirsi alla sola scoperta, arrotondata di **mq 500,00** ca.

Le **superfici** di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperto, **in parte direttamente in loco ed in parte sulla planimetria quotata, del progetto** allegato all'ultimo titolo edilizio depositato, ovvero la **D.I.A. n° 74 del 18.03.2005** quale Variante NON sostanziale alla D.I.A. 365 del 10.12.2003 e **seconda variante** alla Concessione Edilizia n° 21 del 24.02.2003 e Autorizzazione Unica n° 30 del 24.02.2003

**Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.**

\*\*\*

Relativamente alle lievi difformità edilizie riscontrate si è relazionato al *Punto LI.13.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si rimanda al *Punto LI.14*

Per le finiture esterne ed interne si rimanda al *Punto LI.02.4*

\*\*\*

#### **IMPIANTI**

Vista la data di recente costruzione dell'immobile (terminato nel 2006), è ragionevole e presumibile ritenere che gli impianti siano rispettosi delle normative all'epoca vigenti (visto per il caso specifico, che all'interno del fabbricato si esercita una attività che potrebbe anche avere del personale dipendente), ma **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

**L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese** tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, idrico sanitario, rete gas, riscaldamento e salvo per altri), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità”** degli stessi o attestarne il corretto funzionamento.

\*\*\*

## **SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI**

Si rimanda al *Punto L1.02.4*

\*\*\*

### **MILLESIMI**

Trattandosi di fabbricato completamente autonomo (in aderenza sul suo lato est), posto su terreno di proprietà esclusiva (area coperta e scoperta), **non vi sono tabelle millesimali di riferimento attribuibili all'immobile** oggetto di stima, precisato che il maggiore fabbricato nel quale sono posti gli immobili pignorati ha della parti comuni come intese dall'art. 1117 del codice civile (ma il fabbricato NON è costituito in Condominio) e lo stesso non fa parte di un complesso condominiale.

\*\*\*

### **VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE**

L'intero compendio immobiliare potrebbe essere locato, previo ottenimento delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti al canone di € 1.600,00 al mese pari ad € 19.200,00 all'anno.

L'esperto resta al riguardo a disposizione sia del Custode che del Delegato alla Vendita.

\*\*\*

### ***L1.23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....***

L'intero compendio immobiliare oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in **lotto unico**.

\*\*\*

***L1.24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.***

Il codice fiscale dell'esecutato, come desunto dalla visura catastale (Agenzia Entrate), validato dall'Anagrafe Tributaria, è il seguente:

*omissis*

\*\*\*

***L1.25) ACQUISISCA VISURA DELLA CAMERA DI COMMERCIO.....***

Presso la locale **Camera di Commercio** l'esperto ha provveduto a richiedere la **visura camerale storica** della società eseguita (**v. doc. L1.10**)

\*\*\*

***L1.26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI  
SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....***

L'immobile risulta occupato dalla società eseguita, i cui dati sono reperibili dalla Visura eseguita presso la Camera di Commercio della Romagna, v. citato doc. L1.10

\*\*\*

***L1.27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE,  
L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE  
TRASCRITTE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE  
COPIA.***

Non ve ne sono.

\*\*\*

**L1.28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE  
(VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....**

La proprietà dell'immobile è in capo ad una persona giuridica ed ai fini delle imposte, la vendita è da ritenersi soggetta ad iva *opzionabile*, oltre all'imposta di registro in misura fissa (€ 200,00) ed all'imposta ipotecaria e catastale in misura complessiva del 4%

Nel merito, **sarà cura del Delegato alla Vendita** che sarà nominato dal Giudice, **approfondire con l'esecutata, prima di procedere alla vendita del bene, l'aspetto di cui sopra (opzione iva) per potere compiutamente riferire agli acquirenti.**

**Si rimandano quindi i contenuti come sopra indicati, ad informazioni che l'acquirente potrà assumere dal Delegato alla Vendita, dovendosi ritenere le informazioni qui indicate, suscettibili di modifiche a seconda della scelta sull'opzione iva da parte della società esecutata.**

\*\*\*

**L1.29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA  
DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;**

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, **si è proceduto a richiedere proroga** del termine al Giudice, che concesso all'esperto, ha stabilito **il deposito dell'elaborato peritale** entro il 14.09.2024 (trenta giorni prima dell'Udienza fissata per il 15.10.2024).

\*\*\*

**L1.30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA... ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA ex art. 569 c.p.c. (E QUINDI ENTRO IL 14.09.2024,) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (compreso l'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY. L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA E SIA CON RIFERIMENTO ALL'INTERO IMMOBILE NELLA SUA INTIEREZZA.**

Copia del presente elaborato peritale, **corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviato, entro il termine di cui sopra, per via telematica, al Tribunale di Forlì, unitamente all'ALLEGATO "A" oltre alla copia perizia privacy.**

\*\*\*

**L1.31) PROVVEDA A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL TERMINE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SI SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C. PROVVEDENDO 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... NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI ... ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E. o C.D.U.**

**Comunicazione relativa al deposito della perizia e suoi allegati,** entro i termini concessi all'esperto dal Giudice, **risulta inviata** al custode, ai creditori costituiti ed ai **debitori se costituiti**, mentre ai

**debitori non costituiti** risulta inviata copia della perizia e relativi allegati in **formato digitalizzato** (invio di CD, come da autorizzazione in tal senso rilasciata all'esperto dall'esecutato) **ovvero in formato cartaceo, qualora l'esecutato non abbia dato l'assenso per l'invio informatizzato.**

\*\*\*

### **L1.32) NOTE DELL'ESPERTO**

- La versione dei fatti e dei contenuti riportati 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.

\*\*\*

## **L1.33) ALLEGATI - LOTTO 1**

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

- 01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO;
- DOC. L1.02) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE (capannone artigianale al piano terra con vano deposito all'ammezzato e uffici al primo piano); MAPPA CATASTALE; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;
- DOC. L1.03) PLANIMETRIE E SEZIONE DELL'INTERO IMMOBILE PIGNORATO OLTRE A SPECIFICO ALLEGATO CON INDICATE LE SUPERFICI LORDE DELLE VARIE PORZIONI;
- DOC. L1.04) FOTO ESTERNI ED INTERNI;
- DOC. L1.05) ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE del 05.12.2005; ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' DA SNC a SAS del 17.05.2022; ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE (terreno nudo) IN CAPO AL DANTE CAUSA DELL'ESECUTATO del 05.10.2001;
- DOC. L1.06) VISURE ALLA CONSERVATORIA RELATIVE ALL'ESECUTATO IN AGGIORNAMENTO ALLA RELAZIONE NOTARILE IN ATTI;
- DOC. L1.07) PRECEDENTI EDILIZI e AGIBILITA';
- DOC. L1.08) STRALCI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE e del RISCHIO IDROGEOLOGICO;
- DOC. L1.09) ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- DOC. L1.10) VISURA CAMERA DI COMMERCIO DELLA SOCIETA' ESECUTATA.

\*\*\*

Cesenatico li 26 agosto 2024

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore  
*Geom. Massimo Magnani*