

Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in Via Verzaglia n. 7

**QUESITO 2. IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDANO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE;**

**02.A) Immobili risultanti dal pignoramento - Piena proprietà.**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in un palazzo storico molto noto nella città di Cesena denominato "Palazzo Caporali" in un contesto urbano che è parte del tessuto storico tardomedievale – rinascimentale con rapporti visivi e funzionali con altri organismi architettonici rilevanti quali palazzi pubblici e chiese.

Edificato indicativamente attorno al 1300 come residenza signorile della famiglia Verzaglia o di un ramo affine al patriziato locale. In questa fase spesso funzioni di rappresentanza politica, socialità nobiliare e gestione economica del territorio. Lo stile architettonico molto spesso presenta elementi tardo-gotici - rinascimentali o manieristi, con cortili interni, gestione di spazi affacciati su strade cittadine ed elementi decorativi sobri ma raffinati. Resti di cicli pittorici, stemmi di famiglia e modifiche successive sono comuni.

Inserite nella presente relazione peritali due sezioni architettoniche del palazzo Caporali che identificano la tipologia architettonica e distributiva dei palazzi rinascimentali-manieristi.

Il palazzo Caporali si affaccia principalmente su Via Pier Maria Caporali, dove abbiamo l'accesso principale al palazzo stesso. All'interno del palazzo abbiamo la corte interna, oggi adibita prevalentemente a parcheggio privato comune, ed altre unità immobiliari. A fianco dell'accesso principale la bellissima scala padronale progettata e realizzata per essere sé stessa un'opera architettonica e concepita per creare un effetto visivo di movimento ascendente e, grazie al suo disegno, può evocare un senso di meraviglia e spiritualità. Dalla scala si giunge in una loggetta adornata con colonne doriche e corinzie che funge da ballatoio distributivo per le unità immobiliari al piano primo e dove abbiamo l'unità immobiliare esecutata.



Un secondo accesso che si è consolidato negli anni dopo diversi interventi edilizi è appunto su Via Verzaglia e proprio da questa via abbiamo l'ingresso carrabile che è attualmente l'accesso più utilizzato dai residenti per la possibilità di accedere con autovettura privata. Via Verzaglia è quindi una piccola strada di collegamento tra la storica Via Strinati e la Piazza Amendola e da qui alla Piazza del Popolo, la piazza più importante di Cesena.

In effetti Palazzo Caporali è ubicato nel cuore del Centro Storico di Cesena: oltre alle piazze menzionate siamo in prossimità del Palazzo Comunale, del Foro Annonario, della Rocca Malatestiana dalla Galleria D'Arte Comunale, della Chiesa settecentesca di S. Agostino e della via dello "shopping" ossia Via Zeffirino Re e conseguentemente alla Biblioteca Malatestiana.

L'intero edificio ha una struttura in muratura portante in laterizio coadiuvata anche da muri di spina portanti in laterizio, con solai di interpiano e di copertura in legno. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate.

I divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacate e tinteggiate. Vi sono anche pareti attrezzate per la suddivisione interna degli ambienti e queste risultano realizzate con elementi modulari e vetro.

Le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di alluminio.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno e vetro-camera.

Complessivamente tutto il fabbricato, completamente ristrutturato nei primi anni '80 del secolo scorso, risulta essere in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare eseguita, posta al piano primo è individuata con il subalterno 4, per il fatto che occupa solo parzialmente l'estensione in pianta del fabbricato, risulta avere una forma abbastanza irregolare, in quanto la zona giorno è esposta sul lato sud, con le aperture prospicienti la loggetta che affaccia sulla corte interna, mentre la camera da letto affaccia sul lato nord, al di sopra di un piccolo cavedio luce e prospiciente il tetto del fabbricato contiguo, direzione piazza Amendola.

Anche la piccola finestra verticale posta a parziale illuminazione del vano principale posto sul sopralco superiore è prospiciente il lato nord, verso il cavedio luce.



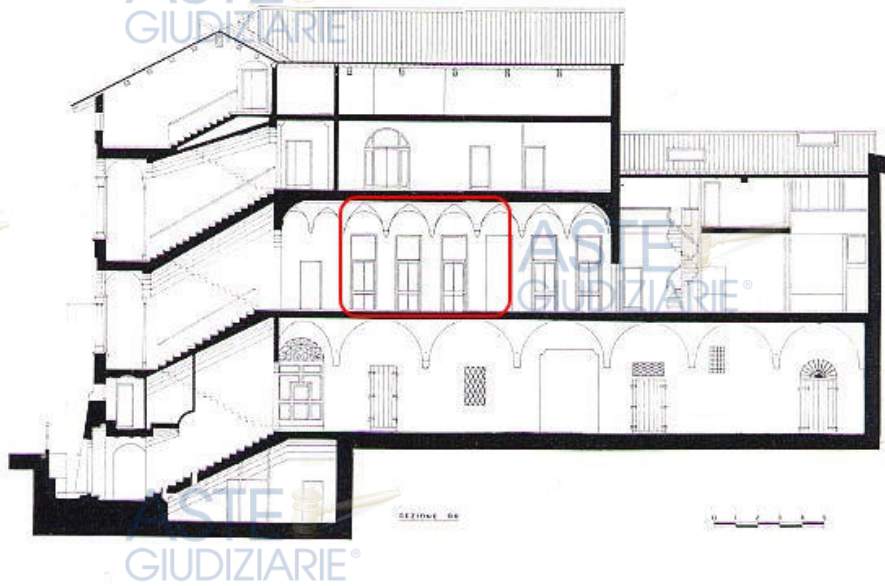
*Aerofotogrammetria con localizzazione dell'immobile nel centro di Cesena*



*Pianta del piano primo con l'unità immobiliare oggetto di pignoramento evidenziata*



Sezione del fabbricato con identificazione della posizione dell'immobile oggetto di pignoramento



Sezione del fabbricato con identificazione della posizione dell'immobile oggetto di pignoramento



## 02.B) Descrizione dell'unità immobiliare esecutata.

Al piano primo si trova l'unità residenziale oggetto della richiesta di pignoramento, che risulta disposta in posizione baricentrica e centrale rispetto all'ala Nord di palazzo Caporali. L'accesso come ricordato avviene sempre dalla loggetta comune al piano primo. È composta da un bilocale con soppalco accessibile tramite scala a chiocciola posta nel vano soggiorno. Accanto al soppalco un ripostiglio.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 106,07 compresa la parte soppalcata

L'altezza dei locali risulta essere descritta nei rilievi allegati alla presente relazione.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in legno su tutta la superficie dell'unità immobiliare le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona servizi (bagni), le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e tende interne. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia posta in apposito armadio nel vano principale del soppalco, comandabile mediante cronotermostato e con la distribuzione del calore che avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio posti prevalentemente a fianco alle finestre e nel servizio igienico.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato contestualmente all'intervento di ristrutturazione del fabbricato ed è a norma di Legge 46/90.

Per la proprietà così come visionata non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

I dati identificativi catastale del predetto immobile sono i seguenti:

**Catasto Fabbricati del Comune di Cesena**

**Foglio 125- Particella 434 – Subalterno 60 – Piano 1.**

**Rendita Euro 495,80 – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 4.0 vani .**

**Dati di superficie 126 mq. Totale escluse aree scoperte 126 mq.**

## 02.C) Confini

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina, al piano primo con l'unità immobiliare di al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al medesimo Foglio e Particella e Subalterno 10 . L'unità esecutata confina con le parti comuni condominiali (loggia comune, vano scala), salvo altri .

## 02.D) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella stessa nota di trascrizione del medesimo con corrispondenza fra gli stessi.

• *Atto esecutivo/cautelativo verbale di pignoramento del 15/04/2025 a favore di Credito \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* e Nota di Trascrizione di Agenzia delle Entrate di Forlì cui al Registro Generale n.8381 – Registro Particolare n.6043 del 12/05/2025. Dati catastali richiamati negli atti esecutivi:*

Catasto Fabbricati del Comune di Cesena (C573)-FO

Foglio 125- Particella 434 – Subalterno 60 – Piano 1.

Rendita Euro 495,80 – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 4.0 vani .

Dati di superficie 126 mq. Totale escluse aree scoperte 126 mq.

Intestato a: \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*. Proprietà 1/1.

**I dati catastali coincidono con quelli riportati sia negli atti di Pignoramento Immobiliare che nella Nota di Trascrizione. I medesimi dati catastali coincidono con la certificazione notarile del Dott. Antonio Trotta – notaio in Pavia. Dalla visura camerale della società e dalle visure catastali risulta che la sede legale è ubicata al seguente indirizzo:**

**\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.**

*All.G.03 – Visure attuali per immobile e visure storiche;*



02.E) Documentazione fotografica dell'immobile.



Fot.1 – Vista dell' ingresso al "Palazzo Caporali" dalla Via Verzaglia.



Fot.2 – Vista del “Palazzo Caporali” dalla Via Pier Maria Caporali.



Fot.3 – Vista del “Palazzo Caporali” dalla corte interna.



Fot.4 – Vista dell' ingresso carrabile del "Palazzo Caporali" dalla Via Verzaglia.



Fot.5 – Vista del porticato interno.



Fot.6 – Via Verzaglia lato Piazza Amendola.





Fot.7 – Via Verzaglia lato Via Strinati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Fot.8 – Vista del loggiato piano primo lato appartamenti.



Fot.9 – Vista del loggiato piano primo lato corte.





Fot.10 – Vista del piano ammezzato.

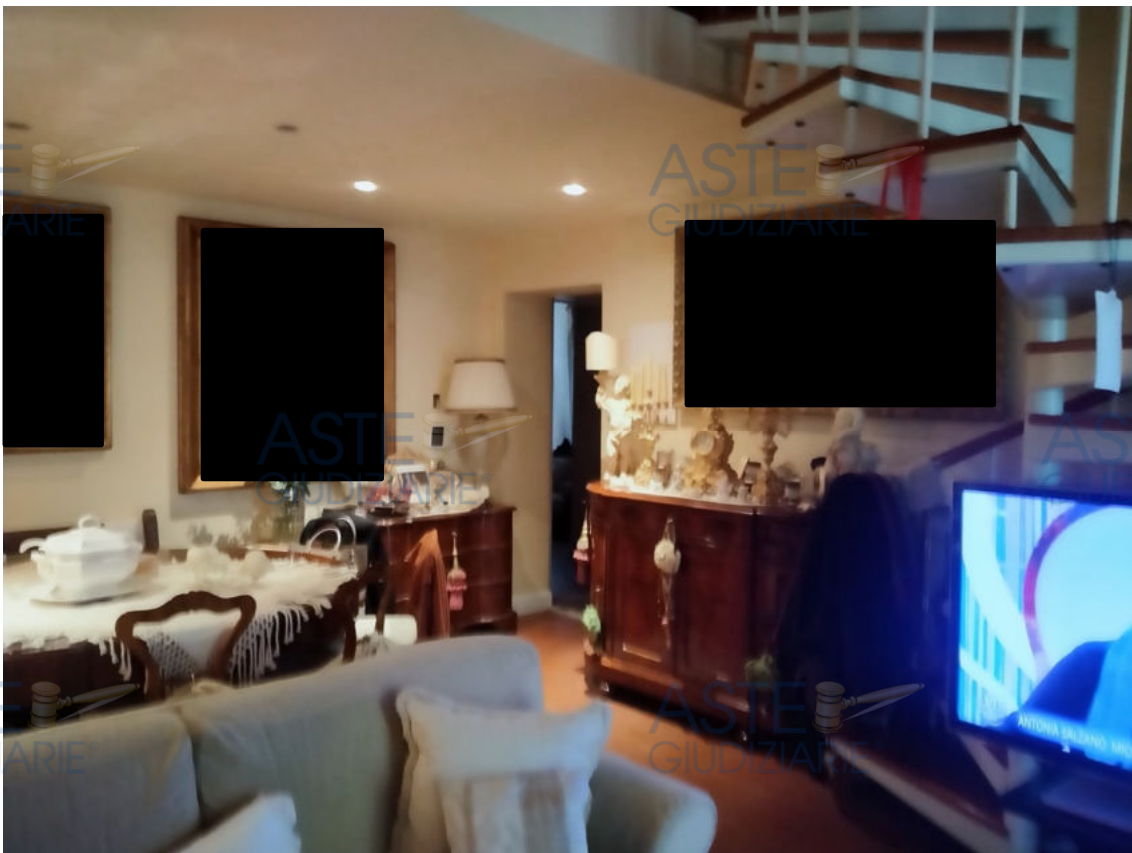


Fot.11 – Vista del loggiato dalla scala.





Fot.12 – Vista del soggiorno lato loggiato.



Fot.13 – Vista del soggiorno lato interno.



Fot.14 – Vista del soggiorno dal soppalco.



Fot.15 – Vista camera da letto.





Fot.16 – Dettaglio scala a chiocciola.





Fot.17 – Dettaglio servizio igienico.



**QUESITO 03. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATAE L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRÀ NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCritto IN FAVORE DEL DEBITORE O DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALETITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE INDICHERÀ GLI ESTREMI COMPLETI.**

### **03.A) Proprietà, atto di provenienza e titolo antecedente il ventennio.**

Le proprietà sono in capo al soggetto giuridico esecutato :

**\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** con sede legale in **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***

Il presente Esperto Stimatore, in base alle ricerche catastali ed ipotecarie, conferma la validità della Certificazione Notarile del dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia.

La società **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** con la medesima partita IVA, ha avuto le seguenti trasformazioni societarie:

- **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** con sede a **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** – sino al 15/09/1994;
- **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** con sede a **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** – dal 15/09/1994 al 21/03/2013;
- **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** con sede a **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** – dal 21/03/2013 al 01/07/2021;
- **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** con sede a **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** – dal 01/07/2021 ad oggi.

Il bene è pervenuto al soggetto esecutato in atto con la precedente denominazione "**\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***" sede di Cesena per la quota di 1/1 (precedentemente identificato al foglio 125 - Particella 434 - Sub. 9) in virtù di atto tra vivi. Atto di compravendita datato 28/05/1985 notaio rogante dott. Paolo Giunchi di Cesena, Repertorio n. 35217/12330 e trascritto a Forlì il 22/06/1985 al n.ri 5265/3693.

La parte venditrice era costituita dal seguente soggetto:

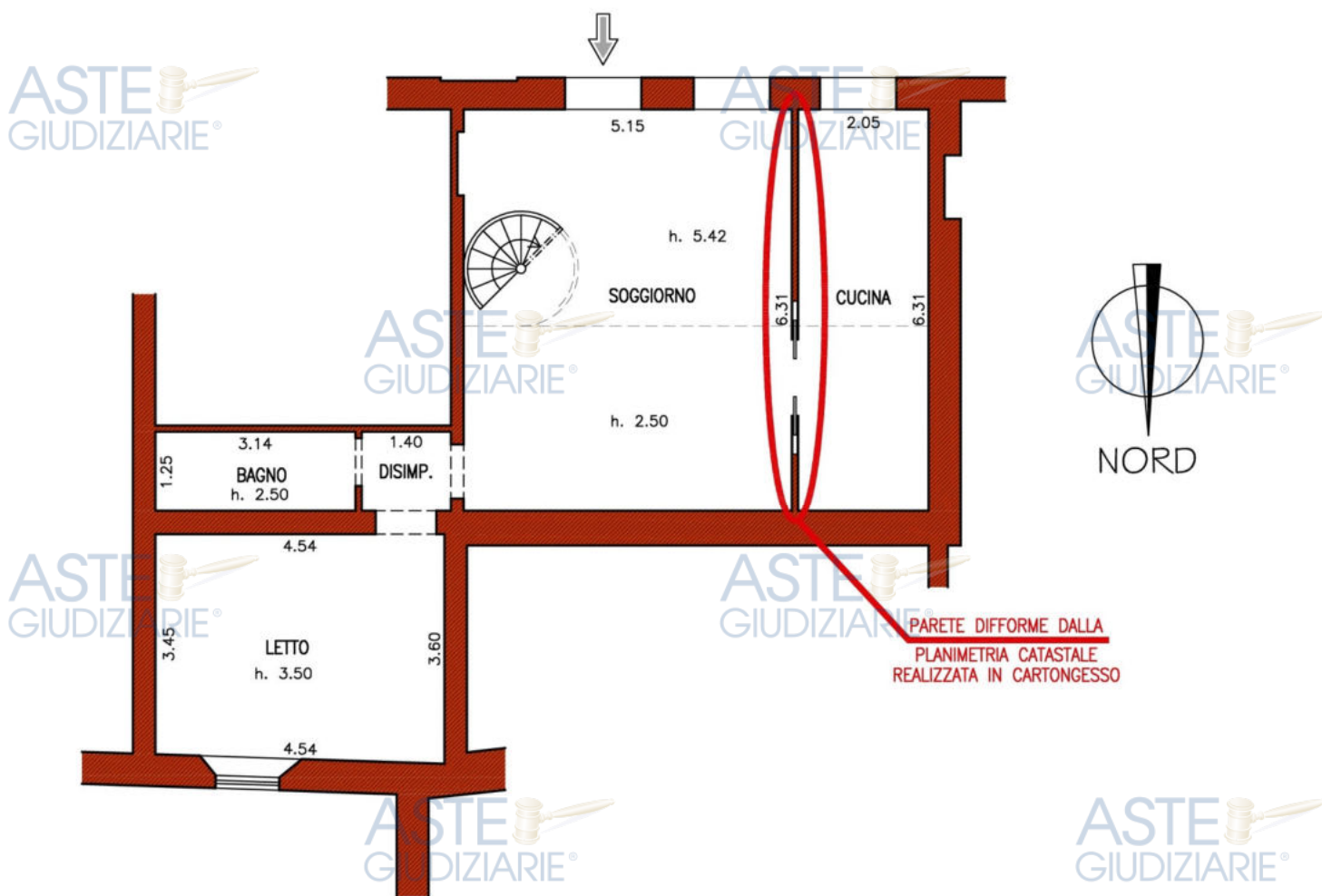
**\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***, sede di **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***.

### 03.B) Vincoli e patti indicati negli atti.

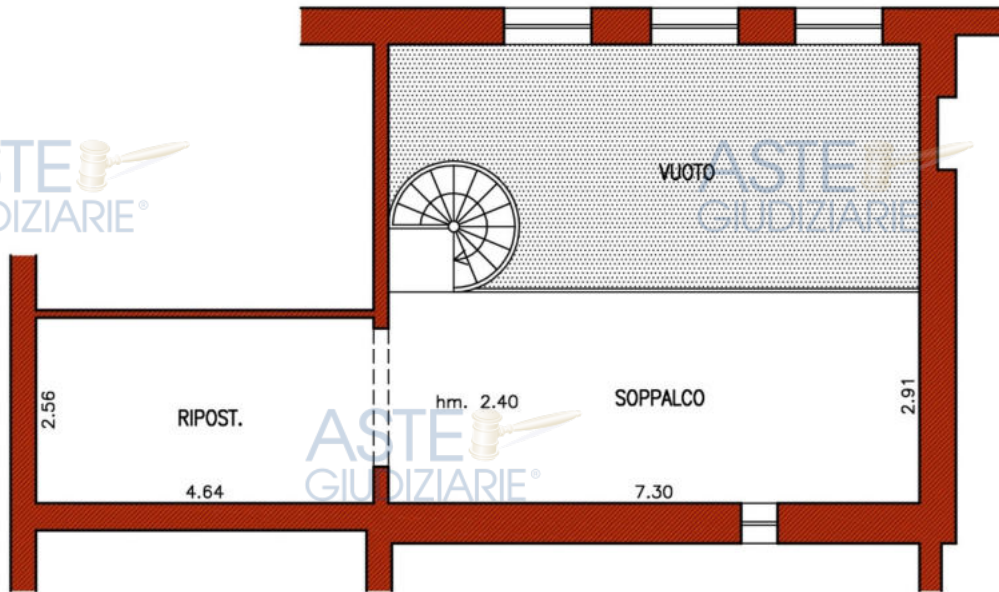
Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato nell'atto di cui sopra al precedente paragrafo e nello specifico "La compravendita è fatta con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso né eccezzuato".

Lotto 1-All. 01 – Atto di compravendita del 28/05/1985 – Notaio Dott. Paolo Giunchi.

Lotto 1-All. 02 – Planimetria catastale dell'unità immobiliare;



## PIANTA PIANO PRIMO



## PIANTA SOPPALCO

*Rilevo dell'unità immobiliare*



**QUESITO 4. ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBAIA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567, COMMA 2, ULTIMA PARTE, C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERÀ AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.**

#### **Formalità Pregiudizievoli**

- ISCRIZIONE del 10/09/2015 - Registro Particolare 2162 Registro Generale 13036 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 1753/2014 del 01/09/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 12/05/2025 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8381.

Non esistono altre formalità pregiudizievoli successive alla data del 12/05/2025.

*All.G.05 – Ispezioni ipotecarie.*

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

L'Esperto Estimatore in data 11/07/2025 ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate copia delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare, mentre le visure dell'immobile sono state acquisite tramite il portale degli architetti INMATERIA.

**QUESITO 6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante presso L'Agenzia del delle Entrate, per l'immobile in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**QUESITO 7. RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO, ECC.), INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE (SOGGETTI A PROROGA O MENO, FONDATI SU PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI DEFINITIVI O MENO), IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITÀ IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILE PRECISI INOLTRE LE MODALITÀ CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.**

Alla data odierna 15/12/2025 l'immobile risulta locato alla Sig. **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** con un regolare contratto di locazione residenziale. Erroreameente il contratto una locazione 3+3 che in realtà non esiste. Trattasi invece di un contratto 4+4 senza Cedolare Secca con inizio il 01/08/2022 e quindi il termina del primo periodo temporale è previsto per il 31/07/2026 e non 31/07/2025 come riportato nel contratto, che poi è stato rettificato presso l' Agenzia delle Entrate.

Al momento, al presente Esperto Stimatore non risultano disdette da entrambe le parti, ma è evidente in virtù degli accessi presso l' immobile esecutato che l' inquilino è in fase di preparazione al futuro trasloco.

L'importo contrattuale è pari ad € 300,00/mese per un corrispettivo annuo di € 3.600,00.

Il contratto è soggetto alla variazione ISTAT per cui in base ai documenti acquisiti , il canone è stato aggiornato dal mese di Agosto 2025 ad **€ 317,10/mese** ,

Lotto 1-All. 03- Contratto di locazione **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** / **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***.

**QUESITO 8. PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

**08.A) Vincoli derivanti dall'atto di provenienza.**

Le verifiche delle formalità giuridiche effettuate dal presente Esperto Stimatore non risultano gravami di ordine tecnico. Non risultano vincoli di natura condominiale, né prelaioni legali. Inoltre, non figurano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile (regolamenti e simili).

**08.B) Vincoli paesaggistici, idrogeologico, storico ed artistico.**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi del T.U. Beni Culturali **D.L. 22/01/2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 Legge 6/07/2002, n. 137)** e per gli stessi non risultano diritti di prelaione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo. Rimane il vincolo alla **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Ravenna** per eventuali lavori edili architettonici relativi al Palazzo Caporali.

*Lotto 1-All. 05– Scheda storica del edificio denominato “ Palazzo Caporali”.*

**08.C) Vincoli condominiali.**

Il fabbricato è costituito da diverse unità con destinazioni negozi (al piano terra e con ingressi indipendenti), uffici e residenze oltre alle parti comuni (B.C.N.C.) che risultano appartenere alla società eseguita nelle quote proporzionali ai millesimi in quanto è costituito il condominio e sono presenti vincoli condominiali.

## 08.D) VINCOLI DI PUG

Non risultano vincoli particolari di PUG meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cesena per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- **Tavola AP – Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica** – Aree escluse dalla tutela di cui alla lett. a) e b) comma 2 dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004;
- **Tavola D3 – Territorio urbanizzato PUG;**
- **Tavola M1 – Rischio sismico aree suscettibili di effetti locali** – Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche;
- **Tavola M2.1 – Microzonizzazione sismica Cesena** – Zona 2 Zona intermedia (ex terrazzo) caratterizzata da terreni prevalentemente granulari alternati a depositi limosi;
- **Tavola T1.2 – Trasformabilità centro** – Centro storico e nuclei storici minori (4.5 e 4.6)
- **Tavola T3.1 – Categorie di intervento nei Centri storici** – Centro storico (4.5) – Perimetro unità minime di intervento (art. 4.5.1) – Restauro scientifico
- **Tavola V1 – Tutela e valorizzazione paesistica** – Centri e nuclei storici - Edifici di valore storico-architettonico (D.lgs 42/2004);
- **Tavola V2 – Carta forestale** – Territorio urbano;
- **Tavola V3 – Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale** – Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Depositi alluvionali terrazzati (art.26 - 27 PTCP) - Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollina-pianura - Zona B
- **Tavola V4 – Rischio idrogeologico** – Perimetrazione aree a rischio idrogeologico – Limite Unità Idromorfologiche Elementari;
- **Tavola V5 – Potenzialità archeologica** – Aree o zone di tutela delle potenzialità archeologiche (art. 2.2) - Area di tutela 1 - Centro storico - b 2 - Segnalazione di rinvenimenti con rispettiva fascia di rispetto e tutela.

**QUESITO 9. PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;**

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti allegati al fascicolo e gli stessi non sono opponibili all'acquirente.

**QUESITO 10. VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHÉ LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;**

Il bene esecutato è soggetto alla spese condominiali in quanto l'intero edificio viene amministrato come condominio. L'unità immobiliare è concessa in locazione dalla società **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** ma per un accordo con il Conduttore, le spese condominiali sono tutte a carico del Locatore.

Le spese condominiali per la gestione ordinaria del 2025 ammontano ad **€ 912,17/annuo circa**. Dai prospetti condominiali acquisiti dallo Studio **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** la società esecutata è in arretrato di versamenti delle rate condominiali per un residuo di **€ 1.060,20** dove è incluso anche l'anno 2024. Al momento non sono previsti lavori di manutenzione straordinaria né all'immobile esecutato, né tantomeno a livello condominiale. Al momento non ci sono procedimenti giudiziari a carico di **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** relativi all'immobile in oggetto per gli insoluti condominiali.

**QUESITI 11 E 12; VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO;PROVVEDERÀ INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;**

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di residenza posto in un fabbricato polifunzionale, con residenze, uffici e negozi.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'obbligo sussiste per i terreni aventi destinazione agricola oppure per i terreni aventi destinazione edificabile con superficie superiore a mq. 5.000.

**QUESITO 13. PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI È SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI, DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**

### **13.A) Regolarità edilizia - Precedenti autorizzativi.**

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune di Cesena, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 01/01/1979 viene rilasciata dal Comune di Cesena la Concessione Edilizia n. 1046/EDIPR/1979 per "Progetto di restauro del Palazzo Caporali posto in località Cesena" sul fabbricato esistente sito a Cesena in via G. Verzaglia n. 7;

- In data 01/01/1983 viene rilasciata dal Comune di Cesena la Concessione Edilizia n. 144/EDIPR/1983 per "Restauro del Palazzo Caporali ad uso abitazione" sul medesimo fabbricato.

Si ritiene di non dover riportare l'intera lista dei precedenti autorizzativi ricavati nella ricerca per l'intero complesso immobiliare, poiché comprensivo anche di ogni minima pratica relativa anche semplicemente a opere di manutenzione nelle unità immobiliari di altre proprietà e non oggetto di pignoramento.

**Relativamente al confronto visivo eseguito in fase di rilievo tra l'immobile allo stato di fatto e quanto indicato nella planimetria catastale più recente, si nota la presenza di una parete realizzata in cartongesso, con apertura passante ad ante scorrevoli, a dividere l'ambiente soggiorno da quello ricavato per la cucina. Tale parete ha un'altezza di circa 2,5 metri e non arriva quindi al soffitto per l'intera estensione, ma solo per la parte posta al di sotto del soppalco.**

### **13.B) AGIBILITÀ**

In data 13 giugno 1984, viene rilasciata dal Comune di Cesena, l'autorizzazione di abitabilità/usabilità n. 314 per il fabbricato sito a Cesena in via G. Verzaglia n. 7 in relazione alla Concessione n. 1046 del 01/01/1979 e successive varianti.

**QUESITO 14. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.6.2001, N. 380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;**

Come indicato al capitolo precedente, sono presenti opere da regolarizzare che in base alla normativa urbanistica vigente al momento risultano sanabili (o, ancor meglio, è possibile ripristinare l'immobile allo stato legittimamente accatastato). In particolare, l'unica difformità è dovuta alla parete in cartongesso posta tra soggiorno e cucina.

La regolarizzazione di tale situazione è quantificabile, nella spesa per la rimozione e lo smaltimento del materiale, sull'ordine dei 1.000,00 €.

In alternativa, volendo regolarizzare la condizione tramite sanatoria, si tenga presente che in considerazione delle continue modifiche alle normative in materia, si rimanda a futura verifica che sarà da considerarsi a carico dell'assegnatario del bene immobile, con necessario confronto tecnico/normativo da effettuarsi al momento con il Comune di Cesena per la verifica della fattibilità o del diniego, e del costo della sanzione per l'ottenimento della sanatoria edilizia; così come in relazione alla procedura che si potrà attivare si valuterà al momento l'ammontare delle spese tecniche necessarie, anch'esse a carico dell'assegnatario dell'immobile.

**QUESITO 15. VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;**

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello ed uso civico. Ed il diritto dell'Esecutata sui beni pignorati è complessivamente per la proprietà piena ed intera.

**QUESITI 16 E17. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERÀ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ARTICOLO 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITÀ DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSÌ COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.6.13 N. 12976, INTITOLATA «CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N. 63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI»), PRECISANDO SIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARÀ RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITÀ DI IMMOBILI;OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE CATEGORIE ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO IN PARTE QUA DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: (A) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 METRI QUADRATI; (B) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; (C) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; (D) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; (E) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON È NECESSARIO GARANTIRE UN COMFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M.26.6.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARÀ NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA;**

Dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico della regione Emilia-Romagna risulta che l'immobile è dotato di APE – Attestazione Prestazione Energetica.

Il DGR 1383/2020 e il DGR 1385/2020, ovvero "Requisiti minimi delle Prestazioni Energetiche degli

Edifici e Certificazioni energetiche degli edifici” emanate dalla Regione Emilia Romagna che hanno apportato delle modifiche rispettivamente alla Dgr. 967/2015 e alla Dgr. 1275/2015, dichiarano l’obbligo dell’APE anche per gli edifici di civile abitazione che siano locati dal proprietario.

L’APE è stata redatta dal Geom. Luca Gardelli di Cesena e la sua certificazione attesta che l’immobile è in classe “F” con indice di prestazione energetica  $EP_{gl,nren} = 170,01 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ .

Il numero dell’APE è il seguente: **05204-530507-2024** ed è stato rilasciato in data 15.02.2024 ed è valido sino al 15.02.2034.

*Lotto 1-All. 06 – Attestato di Prestazione Energetica.*

**QUESITO 18. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL’ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 1.000,00);**

L’unità immobiliare in oggetto è già censita al N.C.E.U. come si evince dalle visure catastali.

**QUESITO 19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D’USO, ACCERTI SE È GIÀ STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVENE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL’ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL’ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);**

Non sono state riscontrate variazioni o cambi d’uso e tantomeno sono state presentate richieste di variazione catastale in questo ultimo periodo.

**QUESITO 20.** PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, ALCALCOLE DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHÉ PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE);

#### **STIMA DEGLI IMMOBILI.**

##### **20.A) Scelta del criterio di stima;**

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima. Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

**Metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);

- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

**Metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- *Capitalizzazione del reddito:* la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
  - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
  - scegliere il saggio di capitalizzazione;
  - capitalizzare il canone annuo netto;
  - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia



esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- *Valore di trasformazione*, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione. Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- *Valore di surrogazione*, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- *Valore complementare*, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarità.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.



• **Costo di produzione (costruzione o ricostruzione)** :la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È un procedimento estimativo che consente di calcolare il valore di un bene immobile ed è dato dalla somma del valore di mercato del suolo e del **costo di ricostruzione a nuovo** del fabbricato deprezzandolo del valore dell'invecchiamento fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica.

La stima viene effettuata per gli impianti produttivi, di complessi industriali, di immobili fuori produzione o realizzati con tecnologie desuete, per i quali spesso sono preclusi altri procedimenti di stima, in quanto la dinamicità del mercato di riferimento è molto scarsa.

Tale approccio è impiegato anche per immobili a destinazione non ordinaria (*industrie, scuole, ospedali, caserme, ecc.*) che non sono apprezzati dal mercato ed è utilizzato nella stima per indennità di esproprio, al riscatto delle concessioni, alla valutazione dei portafogli immobiliari parte di fondi immobiliari, o nella determinazione del premio per assicurazioni.

## 20.b) Determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione.

### VERIFICA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ESECUTATA UFFICI SITI AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO DIREZIONALE SITO IN VIALE CARDUCCI, 79-81

|              |    | MQ    | %             | CONSIST.      |
|--------------|----|-------|---------------|---------------|
| Appartamento | P1 | 81,94 | 100%          | 81,94         |
| Soppalco     |    | 40,21 | 60%           | 24,13         |
|              |    |       | <b>TOTALE</b> | <b>106,07</b> |

## 20.C) Criteri di valutazione del bene immobiliare esecutato;

- Il valore di stima bene esecutato viene determinato utilizzando la metodologia diretta, comparando il valore medio/mq degli immobili residenziali ubicati nella zona del centro urbano della città di Cesena. Ovviamente in prossimità dell' immobile esecutato.
- Per l'immobile in oggetto occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

### Le condizioni estrinseche

Le condizioni estrinseche dell'edificio dove abbiamo l'immobile pignorato sono già quelle descritte e si riferiscono all'ubicazione del medesimo edificio situato nel Centro Storico, quindi la presenza in zona di tutti i servizi necessari quali scuole elementari – medie-superiori, asili, centri medici, luoghi di culto, centri commerciali (Foro Annonario) , Comune di Cesena, negozi, boutique, bar e ristoranti, etc. L'unico neo del Centro Storico sono sempre i parcheggi che sono limitanti anche se il problema è diffuso in tutto il contesto urbano della città consolidata.

### Le condizioni intrinseche

• Le condizioni intrinseche sono favorevoli. Il fabbricato e la stessa unità immobiliare sono in buono stato manutentivo e costruttivo ed in più il bene esecutato è collocato in uno dei palazzi storici più rappresentativi della città di Cesena. Per cui il presente Esperto Stimatore può affermare che il prezzo si può attestare tranquillamente in un valore medio-alto anche in considerazione tra l' altro di ricerche personale sui portali immobiliari (Idealista.it, Immobiliare.it) e con un indagini condotto sui vari operatori immobiliari di Cesena (agenzie, società immobiliari e altro).

Il prezzo medio-alto è determinato comunque da importanti lavori di ristrutturazione ( e costosi) eseguiti nel Centro Storico, da comunque un mercato immobiliare in crescita a livello di domanda di abitazione da parte di quella fascia di persone non più giovani che individuano nel Centro Storico la possibilità di usufruire di tutti i servizi , da una vivacità cittadina sempre a livelli a servizi dettati dalla presenza di studenti universitari sempre in costante aumento ed ovviamente dalla qualità della vita.

- Per il valore di stima dell'immobile viene comunque applicata la riduzione del 10% in mancanza di garanzia dei vizi.

## 20.D) Valore di stima dell'immobile;

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare sia ricavato dalla media ponderata dei seguenti prezzi:

### 1° Valutazione;

La prima valutazione parte da un immobile di 125 mq offerto da un'agenzia immobiliare nella centralissima Piazza Amendola il valore unitario ad € 3,120/mq . Bisogna tener conto che in fase di trattativa il prezzo viene sempre scontato ed il presente Esperto valuta questo sconto mediamente attorno al 7%.

Il prezzo determinato sarà circa **€ 2.900,00/mq** di superficie commerciale.

### 2° Valutazione;

La prima valutazione parte da un'immobile di 56 mq offerto da un'altra agenzia immobiliare nella vicinissima Piazza Aguselli / Via Strinati il valore unitario ad € 2672/mq. Anche qui bisogna tener conto che in fase di trattativa il prezzo viene sempre scontato ed il presente Esperto valuta questo sconto mediamente sempre attorno al 7%.

Il prezzo determinato sarà **€ 2.500,00/mq** di superficie commerciale.

### 3° Valutazione;

La seconda valutazione è recepita dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ( O.M.I.) con riferimento agli immobili direzionali nella zona B1 della fascia Centro Storico-Centrale.

Il valore per la tipologia residenziale con uno stato conservativo normale / ottimo oscilla ed in base alle condizioni estrinseche ed intrinseche possiamo affermare che un prezzo congruo è pari ad **€ 2.400/mq.**

Eseguite queste valutazioni, si afferma che il valore di mercato parametrico al mq è determinato dalla seguente espressione algebrica, che è la media ponderata dei prezzi assunti alla base di stima:

$$(\text{€ } 2.900 + \text{€ } 2500 + \text{€ } 2400) / 3 = \text{€ } 2.600/\text{mq}$$

## 20.D) Valore di mercato dell'immobile;

|   | Sup. Com. (mq) | Valore unitario (€) | Valore di mercato (€)    |
|---|----------------|---------------------|--------------------------|
| Unità immobiliare ad uso residenziale       | 106,07         | 2.600,00            | 275.782,00               |
| Rimozione parete interna cartongesso        |                | -1000,00            | -1000,00                 |
|   |                | Totale parziale     | 274.782,00               |
| Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%) |                | 0,10                | -27.478,20               |
| <b>TOTALE ARROTONDATO</b>                   |                | TOTALE              | 247.303,80<br>247.500,00 |

Possiamo affermare che il valore di mercato dell'oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa ammonta con gli arrotondamenti ad € 247.500,00.

**Valore di mercato dell'immobile = € 247.500,00 (Duecentoquarantasettemilacinquecento//00).**

Lotto 2-All. 06 – Tabelle O.M.I. per Cesena Centro Urbano e scheda immobile oggetto di comparazione.

**QUESITO 21. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA, IN CASO DI COMODA DIVISIBILITÀ, A PREDISPORRE UNO O PIÙ PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTE ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;**

L'ufficio, posto al piano primo del fabbricato, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

**QUESITO 22** .EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITÀ, NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO COLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO...) E LE LOCALITÀ IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO (ES. SUPERFICIE, DESTINAZIONE D'USO, ANNO DI COSTRUZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE, NUMERO DI VANI...), INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

**Tipologia:** Residenza – Categoria Catastale A2.

**Destinazione d'uso:** Residenziale;

**Anno di costruzione:** ante 1967; l' impianto di palazzo Caporali risale al 1300.

**Stato di conservazione:** buono;

**Condizioni igienico- sanitarie:** buono.

**Condizioni di occupazione:** locato;

**Consistenza ai fini immobiliari:** Mq. 106,07 (ragguagliata con i coefficienti perequativi)

**Pertinenza e servizi:** Nessuno

**Spese condominiali:** l'immobile è assoggettato ad amministrazioni condominiali.

**Stima del canone locativo:**

Dalle tabelle della banca dati dell'O.M.I. con riferimento al primo semestre 2025 ci risulta un valore della locazione pari ad €/mq x mese medio per le abitazioni normali ed un valore medio abitazioni con ottimo stato di conservazione e facendo la media ancora tra i due valori. Si deduce che il canone di locazione corretto è pari ad **€ 8,25/mq x mese**.

Per cui :

Mq 106,07(superficie commerciale) x € 8,25/mq x mese = € 874,50 x mese che possiamo arrotondare tranquillamente ad **€ 875,00/mese**.

**Canone di locazione annua è pari ad € 875,00 x 12 = € 10.500/annuo (diecimilacinquecento//00).**

**Note dell' Esperto Stimatore**

Il canone di locazione attuale dell' immobile oggetto di esecuzione pari ad € 300,00 /mese non è vile pur essendo inferiore a quello di mercato. Il canone è definito "vile" se è inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo di mercato.

**QUESITO 23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIÙ LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITÀ DI COSTITUIRLE ETC.;**

Il bene esecutato può essere venduto solo come lotto unico.

**QUESITO 24 - ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;**

**QUESITO 25 - ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;**

**QUESITO 26- ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI DELL'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;**

In questo caso il soggetto esecutato è una società. Si allega solo la visura ordinaria della società con evidenziata l'attribuzione della Partita IVA e l'identificativo dell'amministratore pro-tempore.

Attualmente l'immobile risulta locato per cui non è necessario il certificato storico di residenza degli occupanti.

**QUESITO 27. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHÉ LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA);**

Non risultano documenti aggiuntivi se non quelli riportati nella certificazione notaio per conto della Parte Creditrice. Non esistono alla data del deposito della presente Relazione Tecnica Estimativa provvedimenti di assegnazione della casa oggetto della presente procedura esecutiva.

**QUESITO 28. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE È SOGGETTO;**

Trattasi di una compravendita di un immobile che appartiene attualmente alla "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*" e quindi ad una società e la cui cessione presumibilmente sarà destinata ad un privato.

Nella tabella sottostante un riepilogo sulla tassazione per tipologia di venditore

**Tabella riepilogativa Iva / registro immobili abitativi**

| <b>Operazione di cessione del fabbricato</b>                         | <b>Regime Iva</b>  | <b>Imposta registro<br/>€</b>                                    | <b>Imposta ipotecaria<br/>€</b> | <b>Imposta catastale<br/>€</b> |
|--|--|--|---------------------------------|--------------------------------|
| Costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori | Imponibilità per obbligo                                       | <b>Fissa 200</b>   | <b>200</b>                      | <b>200</b>                     |
| Costruttore/ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori  | – Imponibilità su opzione<br>– Esenzione in assenza di opzione | <b>Fissa 200</b><br><b>2% prima casa</b><br><b>9% altri casi</b> | <b>200</b><br><b>50</b>         | <b>200</b><br><b>50</b>        |
| soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore                     | Esenzione  | <b>2% prima casa</b><br><b>9% altri casi</b>                     | <b>50</b>                       | <b>50</b>                      |

La casistica di una compravendita di un immobile venduto da una società è sempre complessa e forse prima della vendita è sempre meglio un parere di tipo commerciale soprattutto da parte dei consulenti di fiducia della società esecutata.

**QUESITO 29. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITÀ DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO;**

Per la redazione della presente Relazione Tecnica Estimativa non viene chiesta istanza di proroga.

**QUESITO 30. PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIÀ INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITÀ DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRÀ ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.**

Copia della presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (12/02/2026) a mezzo di Posta Elettronica Certificata o mezzo di raccomandata (AR) sia all'esecutata che alla parte creditrice, come da mail ricevuta o ricevuta postale, che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (Vedi All.G.07). Entro il termine assegnato (30 giorni prima, ovvero entro il 12/01/2026), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati nell'allegato "A" e alla perizia depurata per la Privacy, sarà inviata telematicamente in PEC al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

**QUESITO 31. PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIÀ COSTITUITI E ALDEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHÉ LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE.**

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti sarà inserito "trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute". La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima dopo l'avvenuto deposito telematico.

### **Note dell'Esperto Estimatore**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto visionati per una sua piena comprensione
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

**Allegati:**

**ALL. "A" Lotto 1 – Scheda sintetica di vendita dell'immobile;**

**ALL. "A1" Lotto 1 – Relazione Tecnica Estimativa "Privacy";**

*Lotto 1-All. 01 – Atto di compravendita del 28/05/1985 – Notaio Dott. Paolo Giunchi.*

*Lotto 1-All. 02 – Planimetria catastale dell'unità immobiliare;*

*Lotto 1-All. 03– Contratto di locazione \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* / \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\**

*Lotto 1-All. 04 – Tabelle e prospetti dell'Amministratore Condominiale.*

*Lotto 1-All. 05– Scheda storica del edificio denominato "Palazzo Caporali".*

*Lotto 1-All. 06 – Attestato di Prestazione Energetica.*

*Lotto 1-All. 07 – Tabelle O.M.I. per Cesena Centro Storico e scheda immobile oggetto di comparazione.*

#### **ELENCO ALLEGATI GENERALI**

**ALL. "A1"– Relazione Tecnica Estimativa – Prefazione "Privacy";**

All.G. 01 – Comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.

All.G.02 – Verbale di accesso del Custode Generale.

All.G.03 – Visure attuali per immobile e visure storiche;

All.G 04 – Relazione di verifica ipocatastale:

All.G 05 – Ispezioni ipotecarie.

All.G.06 – Visura camerale della società eseguita;

All.G.07 – TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTA.\*

*\*Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale.*

**Forlì/Ravenna – li 15/12/2025**

Con osservanza.  
L'Esperto Stimatore  
(Arch. Roberto Leoni)