

Unità immobiliare ad uso ufficio ubicata in Viale Giosuè Carducci n. 79-81

**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 direzionale ubicata in un edificio di epoca razionalista posto lungo la rotonda viaria tra il Viale Carducci, Via Angeli e Via Fiume.

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un ufficio aperto al pubblico posto al piano primo di un fabbricato a tre piani fuori terra, la cui struttura originaria era un edificio realizzato nel periodo fascista della storia italiana. Nel dopoguerra divenne la "Casa del Popolo" sede di attività politiche e culturali e negli '80 fu totalmente ristrutturato lasciando comunque i caratteri stilistici dell'epoca razionalista, ossia la facciata stondata lato rotonda che caratterizza la storia del manufatto. Il fabbricato risulta posto lungo uno dei viali, se non il viale più importante della città di Cesena che è Viale Giosuè Carducci, lungo la storica cinta muraria della antica città Malatestiana di Cesena, in prossimità di Porta Santi (Ex Porta Romana) e dell'altro importante punto di accesso al centro storico che è la cosiddetta "Barriera" ossia l'ex Porta Cervese. La zona è facilmente raggiungibile dalla importante arteria di comunicazione che è la via Emilia (S.S. n. 9), sia per chi raggiunge la città da Rimini, sia per chi raggiunge la città da Forlì. Il fabbricato è posizionato non molto distante dalla stazione ferroviaria e questa situazione per dei locali con destinazione ad uffici risulta essere molto importante e favorevole; così come la possibilità di parcheggio per chi deve raggiungere gli uffici in auto in quanto lungo viale Carducci e nelle strade limitrofe, vi è ampia possibilità di parcheggi pubblici.

La zona è completamente urbanizzata, e si possono trovare varie tipologie di abitazione quali case a schiera di vecchia realizzazione ed ora per la maggior parte ristrutturate, sia ville signorili e condomini risalenti al periodo di espansione della città di Cesena databile intorno agli anni 50-60



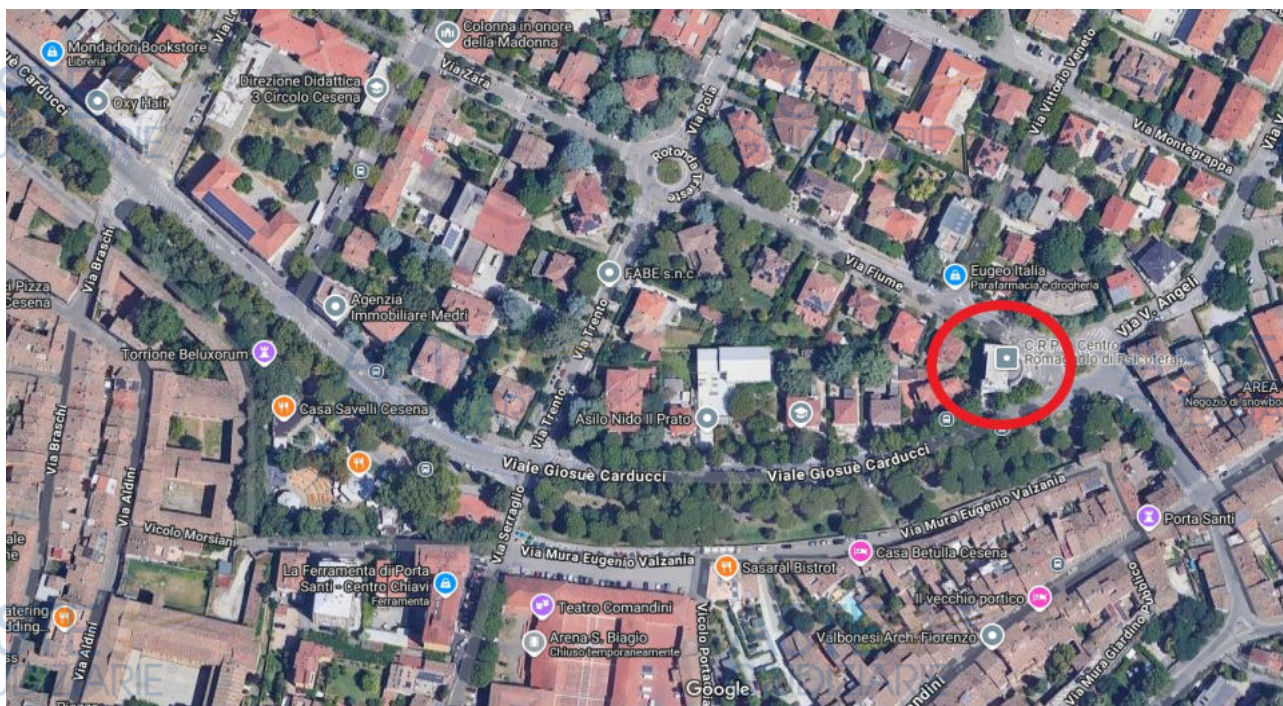
del secolo scorso. Tutta la zona, anche per la immediata vicinanza del Centro Storico e dell'isola pedonale, è servita da mezzi del servizio pubblico ed in prossimità vi sono attività commerciali e terziarie

I dati identificativi catastale del predetto immobile sono i seguenti:

**Catasto Fabbricati del Comune di Cesena (C573) - FO.**

**Foglio 111- Particella 94 – Subalterno 4 – Piano 1 - Rendita Euro 2.998,03;**

**Categoria A/10 – Classe 3 – Consistenza 9,0 vani. Dati di superficie mq. 233.**



*Individuazione dell'immobile di Viale G. Carducci nel centro urbano di Cesena*

## 02.B) Confini

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Cesena, catasto fabbricati al foglio 111 particella 94 sub. 4, piano primo; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 111 particella 94 avente superficie di mq. 312 Ente Urbano.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina, ai piani inferiore (terra) ed al piano superiore (secondo) con subb. 3-5; della medesima particella, parti comuni (vano scala), salvo altri.

- Sub 3 - uffici e studi privati al Piano Terra - Piano Seminterrato;
- Sub 5 - uffici e studi privati al piano secondo;
- Sub 6 - B.C.N.C. comune ai sub. 3, 4, 5;
- Sub 7 - B.C.N.C. (corte esterna) comune ai sub. 3, 4, 5, 6;

## 02.C) Descrizione dell'immobile.

Al piano primo, si trova l'ufficio vero e proprio che risulta disposto esattamente sopra ai locali del piano rialzato-terra e con la parete perimetrale fronte rotonda stondata, come già descritto in precedenza; vi è poi la suddivisione degli spazi interni con pareti a mezza altezza o a tutta altezza composte con vetrate in arredo, mentre vi è una partizione in muratura che delimita gli uffici ed i servizi igienici.

L'accesso avviene sempre da un disimpegno comune dal quale si può accedere al vano scala, al vano ascensore, mentre un locale bagno handicap che risulta avere l'accesso dall'interno del sub. 4, dai dati catastali in mio possesso, risulta essere attribuito al sub. 6 (B.C.N.C.) e quindi potenzialmente utilizzabile anche dagli altri subalterni presenti nel fabbricato. Risulta di proprietà esclusiva, inoltre, una piccola corte posta sul retro del fabbricato ed accessibile dal locale archivio posto nell'ufficio al piano rialzato.

L'unità immobiliare in esecuzione è situata al piano primo con l'ingresso esclusivo direttamente dal vano scala con accesso posto al civico 79 (viale Carducci, direzione ovest) ed una piccola rampa di scale esterna che consente di giungere ad un disimpegno e vano scala comune che permette l'accesso agli altri piani dell'intero fabbricato, anche se ad oggi, vigendo contratto di locazione in essere sia per l'unità posta al piano terra che per quella posta al piano primo (ed oggetto della presente esecuzione) per un medesimo conduttore, viene utilizzato principalmente l'ingresso posto sul fronte rotonda (sulla parete circolare) con una piccola rampa scala abbinata ad una rampa scivolo per l'accesso ai portatori di handicap. L'intero edificio presenta una struttura pressoché rettangolare con una porzione a semicerchio che si protende sul fronte principale, questo da terra a cielo; come già evidenziato i due accessi esterni alle varie unità immobiliari sono posti sul fianco del fabbricato, lato viale Carducci, e direttamente al centro del semicerchio, lato rotonda.

L'intero fabbricato ha una struttura portante con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e muratura in mattoni avente funzione di tamponamento e divisori, con solai di interpiano e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e per la porzione circolare al piano rialzato, vi è una finitura dell'intonaco a conci orizzontali.

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.

La copertura risulta essere con tetto piano; 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 alluminio e vetro-camera.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare esecutata, posta al piano primo è individuata con il subalterno 4, per il fatto che occupa l'intera estensione in pianta del fabbricato, ad esclusione del vano scala comune, risulta avere una forma rettangolare regolare con una protuberanza semicircolare sul fronte e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 19,12 x 10,90 con la propaggine sul fronte di circa mq. 39,00 ai quali si devono aggiungere due sporgenze sul retro entrambi con dimensioni di circa ml. 3,70 x 1,55.

Accedendo dall'ingresso principale posto sul fianco, dopo aver superato l'ingresso posto al piano terra/rialzato si sale tramite le rampe di scala comune direttamente agli uffici del primo che risultano essere: atrio-corridoio di ingresso, ampio salone reception-ufficio con postazioni di lavoro disposte si può dire a raggiera, sala convegni, tre uffici separati posti sul fronte ovest (retro) del fabbricato e uno all'angolo del salone, due 2 wc con antibagni e archivio-servizio come meglio identificabile dalle planimetrie.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 199,00 circa per la porzione posta al piano primo.

L'altezza dei locali risulta essere pari a ml. 3,00.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in gres 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 alluminio con vetro-camera e tende oscuranti interne scorrevoli a bande verticali. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia posta all'interno del vano denominato Centrale Termica comandabile mediante cronotermostato e con la distribuzione del calore che avviene tramite tradizionali ventilconvettori posti prevalentemente sotto le finestre e tramite radiatori in acciaio nei servizi igienici.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato ed è a norma. 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.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale e rilievo dei luoghi

**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 111- Particella 94 – Subalterno 4 – Piano 1.

Rendita Euro 2.998,03 -Categoria A/10 – Classe 3 – Consistenza 9,0 vani.

Dati di superficie mq. 233.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fot.1 – Vista dell'edificio dall'esterno, tra la Via Fiume e la Via Angeli. L'unità esecutata è al piano primo.





Fot.2 – Vista dell’edificio dall’esterno da Viale G. Carducci.





Fot.3 – Vista del vano scale dell'edificio che conduce al piano primo.



Fot.4 – Vista dell'ascensore dell'edificio.





Fot.5 – Vista dell’ingresso agli uffici al piano primo.





Fot.6 – Vista degli interni.



Fot.7 – Vista degli interni.



Fot.8 – Vista degli interni.



Fot.9 – Vista degli interni.





Fot.10 – Vista degli interni.



Fot.11 – Dettaglio degli infissi in alluminio.





Fot.12 – Vista degli interni-sala riunioni.





Fot.13 – Vista dei ventilconvettori



Fot.14 – Vista del generatore.



**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 111 - Particella 94 - Sub. 1-2) in virtù di atto tra vivi. Atto di compravendita datato 10/10/1990 notaio rogante dott. Paolo Giunchi di Cesena, Repertorio n. 71117 e trascritto a Forlì il **13/11/1990** al **n.ri 12161/8424**.

La parte venditrice era costituita dal seguente soggetto:

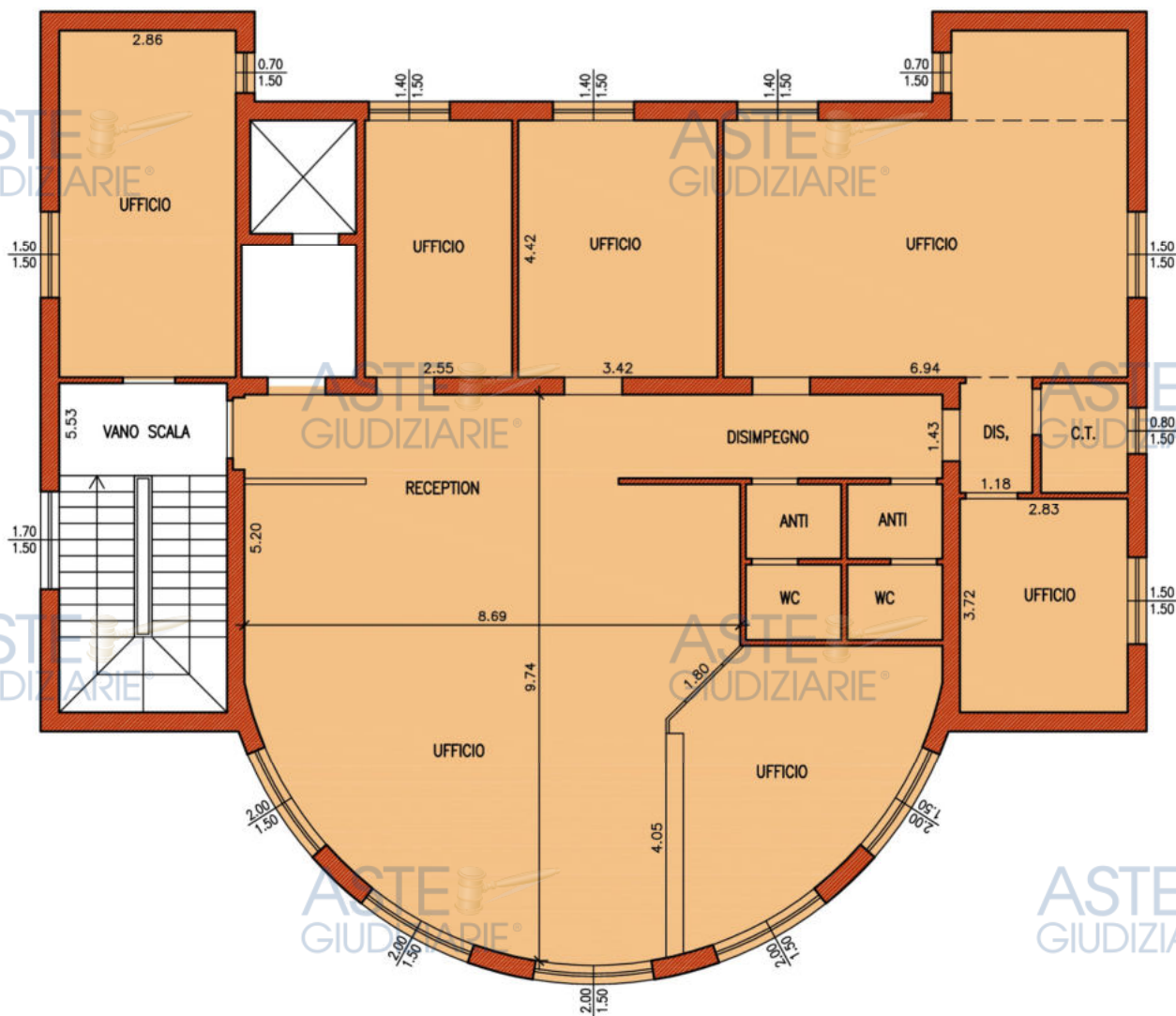
\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, sede di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

### 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 eccettuato".

Lotto 2-All. 01 – Atto di compravendita del 19/10/1990 – Notaio Dott. Paolo Giunchi.

Lotto 2-All. 02 – Planimetria catastale dell'unità immobiliare;



Rilievo 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 30/11/2025, l'immobile risulta occupato dalla società **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** con un regolare contratto di locazione commerciale del tipo 6 annualità + 6 annualità rinnovabile. Il contratto ha avuto decorrenza dal 01/07/2020 sino al 30/06/2026. Al momento, al presente Esperto Stimatore non risultano disdette da entrambe le parti dove le eventuali comunicazioni di disdetta dovevano avvenire almeno 1 anno solare prima, per cui a norma contrattuale si intende tacitamente rinnovato. Il canone di locazione è pari ad **€ 80.000/annui, che però comprendono sia l'immobile ubicato al piano terra, ora di proprietà della soc. "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*" che l'immobile al piano primo (oggetto della presente perizia) alla soc. \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***.

In base alla superficie commerciale il canone di locazione annuo è così ripartito:

- **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** al 56%, pari ad € 44.800,00/annuo;
- **\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** al 44%, pari ad **€ 35.200,00/annuo**.

Lotto 2-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. Essendo l'immobile configurato come un condominio solo da tempo recente, non esistono neppure vincoli di natura condominiale, né prelaioni legali. Inoltre, non risultano, 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 all'Ex Casa del Popolo e del Lavoro.

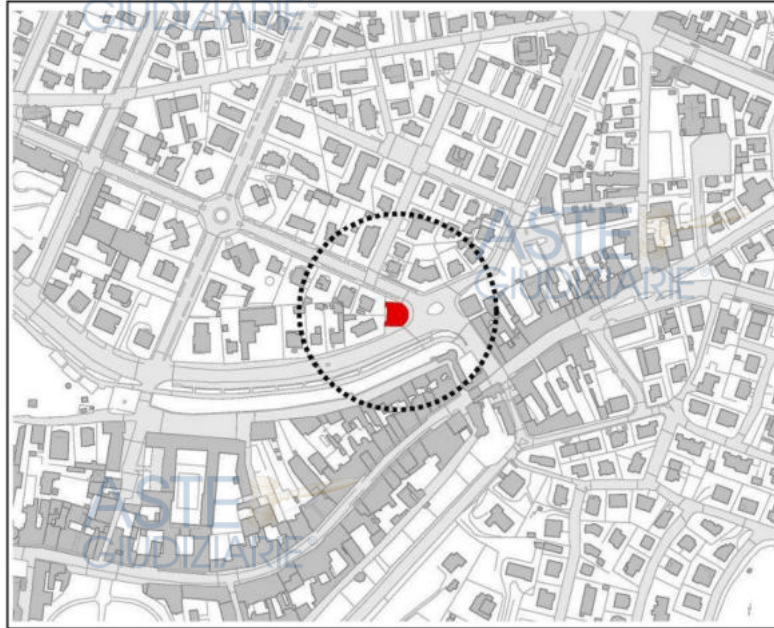


QUARTIERE: Fiorenzuola 03

VIA: Carducci n.81

N°: U 1

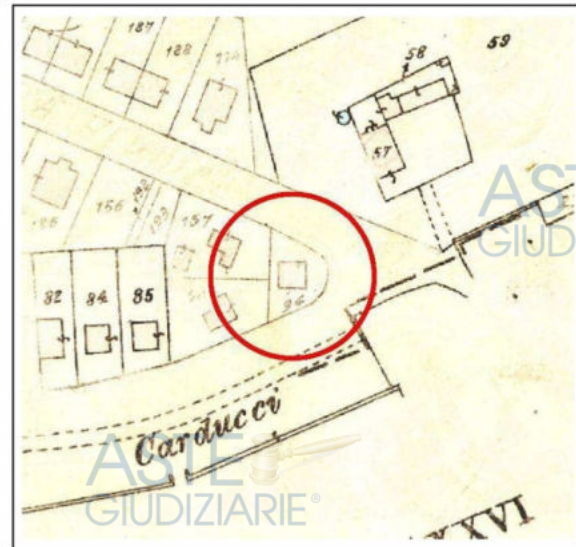
RESTITUZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA in formato vettoriale:  
(scala 1:5000)



ORTOFOTO 2017

● Manufatto vincolato

CARTA STORICA - Catasto 1926-31:  
(scala 1:2000)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FINE ANNI '90 INIZIO 2000 (PRG 2000):



Vista del fronte principale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AD OGGI (2016):

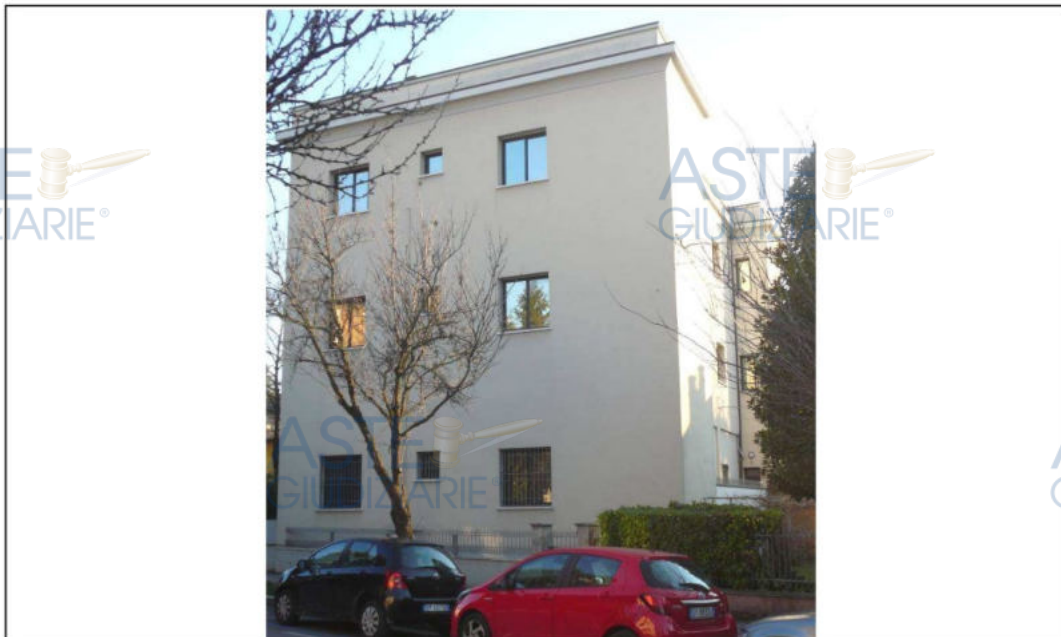


Vista 1



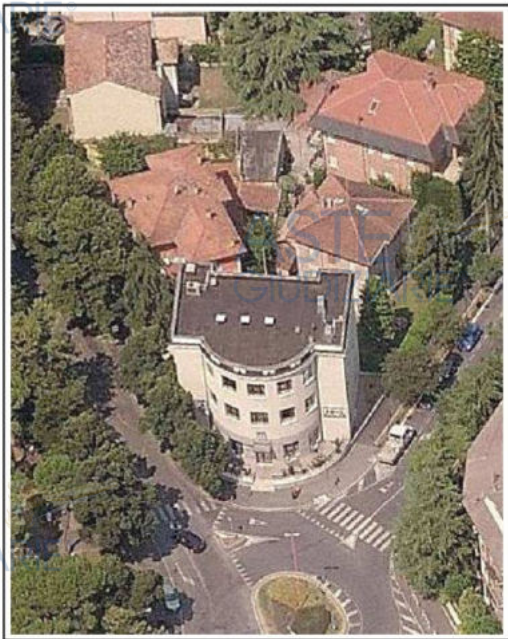


Vista 2

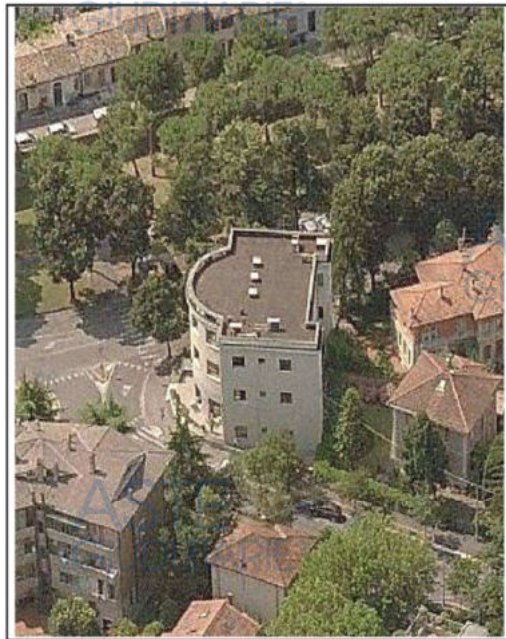


Vista 3





Vista 4



Vista 5

Corpo di fabbrica:	Epoca costruzione:	Stato di conservazione:	Categoria di intervento:
Edificio	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo
_____	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	_____
_____	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	_____
_____	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	_____
	pre '900    primi '900    post '45	cattivo    mediocre    buono	

Destinazione d'uso del fabbricato: Commerciale  Civile abitazione  Altro  Edificio per uffici

Interventi avvenuti successivamente all'apposizione del vincolo:

si  \_\_\_\_\_  
 no  \_\_\_\_\_

Note: Ex camera del lavoro.

Tecnici rilevatori: Brighi Otello  
 Brighi Mattia

Data : 19/01/2016

### 08.C) Vincoli condominiali.

Il fabbricato è costituito da n. 3 unità con destinazione uffici oltre alle parti comuni (B.C.N.C.) che risultano appartenere tutte alla società in quote proporzionali ai millesimi in quanto recentemente è stato costituito il condominio e sono presenti i classici vincoli condominiali come previsto per legge.

### 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;

**L'edificio in oggetto denominato " Ex Casa del popolo e del Lavoro " è vincolato ai sensi al D.Lgs 42/2004 in quanto l'edificio presenta le caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito urbano.**

- **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 – Edificio di valore storico testimoniale in ambito urbano (4.6.6) – Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa (4.8) – Città giardino (4.8.1);

- **Tavola V1** – Tutela e valorizzazione paesistica – Paesaggio e ambiente ambito di pianura;

- **Tavola V2** – Carta forestale – Territorio urbano;

- **Tavola V3** – Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale – Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Depositi alluvionali (**art. 26-27 PTCP**);

- **Tavola V4** – Rischio idrogeologico – Perimetrazione aree a rischio idrogeologico – Limite unità idrogeologiche Elementari;

- **Tavola V5** – Potenzialità archeologica – Aree o zone di tutela delle potenzialità archeologiche (art. 2.2) – Area di tutela 2 – Unità archeologica C.

**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 OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE;**

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti allegati al fascicolo e quelli descritti nella presente 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 in oggetto rientra in un condominio e quindi esistono le spese condominiali. La società "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*" possiede una quota millesimale pari a 300,499/1000 e come indicato nelle tabelle allegate. Dai prospetti ricevuti dallo Studio Bucci Amministrazioni Condominiali di Cesena, la gestione ordinaria di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, in qualità di proprietaria, ammonta ad € **1.772,34/annua** per il periodo dal 01/07/2025 al 30/06/2026.

In data 30/06/2025 sono stati deliberati dei lavori di manutenzione straordinaria quali il rifacimento delle facciate dell'edificio in oggetto, per un totale pro quota millesimale di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* pari ad € **16.857,99** da versarsi in rate sino al 30/06/2026.

Inoltre recentemente è stato eseguito un lavoro di ripristino al cornicione dell'edificio il cui costo sostenuto dal condominio è stato pari ad € 1.500,00 e che ha inciso in base alla quota millesimale a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* per € **500,00 circa**.

Risultano essere rate sospese/arretrati nel versamento delle spese condominiali da parte di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*. Alla data odierna 30/11/2025 risultano arretrati di spese condominiali pari ad € **5.348,83**. Entro il termine della gestione ordinaria e straordinaria ( in virtù del rinnovamento delle facciate) con riferimento alla data del 30/06/2026, sono previste ulteriori spese condominiali per un ammontare pari ad € **13.306,50**.

*Lotto 2-All. 04 – Tabelle e prospetti dell'Amministratore Condominiale.*

**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 ufficio posto in un fabbricato ad uso terziario.

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. 5.000,00.

**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 25 giugno 1987, viene rilasciata dal Comune di Cesena, alla la Concessione Edilizia in sanatoria n. 3916 P.G. n. 50965/86 per "Costruzione di un fabbricato composto da una C.T. al piano seminterrato, un ripostiglio con l'atrio scale al piano rialzato ed uffici ai piani primo e secondo" sul fabbricato esistente sito a Cesena in viale G. Carducci n. 81;

- In data 20 novembre 1988, viene rilasciata dal Comune di Cesena, la Concessione Edilizia in sanatoria n. 9798 P.G. n. 508 34/86 per “Costruzione di un edificio adibito a circolo ricreativo e uffici (tale condono riguarda esclusivamente la porzione adibita a circolo ricreativo)” sul fabbricato esistente sito a Cesena in viale G. Carducci n. 81;

- In data 7 dicembre 1990, viene rilasciata dal Comune di Cesena la Concessione Edilizia n. 494 P.G. n. 31706/90 per “Ristrutturazione di fabbricato per attività terziaria – ex sede della Camera del Lavoro – viale G. Carducci n. 79-81 angolo via Fiume”;

- In data 30 dicembre 1991, viene rilasciata dal Comune di Cesena, la Concessione Edilizia in variante alla precedente n. 494 per “Ristrutturazione di fabbricato per attività terziaria ex scale della Camera del Lavoro viale G. Carducci n. 79-81 angolo via Fiume”;

- In data 24 gennaio 1992, viene rilasciata dal Comune di Cesena, la Concessione Edilizia in variante d’intestazione alla precedente n. 494 per “Ristrutturazione di fabbricato per attività terziaria, ex sede della Camera del Lavoro in viale G. Carducci n. 79 angolo via Fiume”;

- In data 19 febbraio 1992, viene rilasciata dal Comune di Cesena, l’autorizzazione di abitabilità/usabilità per il fabbricato sito a Cesena in viale G. Carducci n. 79-81 in relazione alla Concessione n. 494 del 07/12/1990 e successive varianti;

- In data 25 ottobre 2000, viene depositata presso il Comune di Cesena, da parte di una DIA n. 211 con protocollo n. 42412 relativamente al fabbricato sito a Cesena in viale G. Carducci n. 79-81 inerente a lavori per sistemazioni interne per la modifica da ufficio assicurativo ad agenzia bancaria;

-con successiva Dia per Variante in corso d’opera del 27 dicembre 2000 prot. n. 51425 e successiva comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo del 4 maggio 2001 prot. n. 19273;

- In data 28 settembre 2001, viene depositata presso il Comune di Cesena, da parte di una DIA n. 206 con protocollo n. 39466, relativamente al fabbricato sito a Cesena in viale G. Carducci n. 79-81 inerente a lavori di rifacimento della pavimentazione esterna; con successiva Comunicazione di Fine Lavori in data 23/02/2004 P.G. n. 6306.



**13.B) AGIBILITA'**

In data 19 febbraio 1992, viene rilasciata dal Comune di Cesena, l'autorizzazione di abitabilità/usabilità per il fabbricato sito a Cesena in viale G. Carducci n. 79-81 in relazione alla Concessione n. 494 del 07/12/1990 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;**

Dai sopralluoghi effettuati, dalle planimetrie in possesso e dai rilievi non si evincono opere abusive.

**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 E 17. 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 civili che non abbiano impianto di climatizzazione.

L'APE è stata redatta dall'Ing. Andrea Amato di Gambettola(FC) e la sua certificazione attesta che l'immobile è in classe "D" con indice di prestazione energetica  $EP_{gl,nren} = 286,69 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ .

Il numero dell'APE è il seguente: **08081-763167-2025** ed è stato rilasciato in data 26.11.2025 ed è valido sino al 26.11.2035.

**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.

**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, ALCALCOLO 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, sovrime 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 complementarietà.

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). Valore di stima del bene immobiliare esecutato;**

- Il valore di stima bene esecutato viene determinato utilizzando la metodologia diretta, comparando il valore medio/mq degli immobili direzionali ubicati nella zona del centro urbano della città di Cesena.
- 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 in una zona molto centrale per l'immediata vicinanza al Centro Storico, al fatto che è facilmente raggiungibile dalle vie di comunicazioni urbane ed extraurbane, per la presenza in zona di tutti i servizi necessari quali scuole elementari – medie-superiori, asili, ospedale e centri medici, luoghi di culto, centri commerciali, etc.

L'unico neo sono sempre i parcheggi che sono un poco limitanti anche se il problema è diffuso in tutto il contesto urbano.

## Condizioni intrinseche ;

- Le condizioni intrinseche sono favorevoli. Il fabbricato e la stessa unità immobiliare sono in buono stato manutentivo e costruttivo e dove tra l'altro sono previsti, come già citato, ulteriori lavori di manutenzione straordinaria alle facciate. L'intero edificio è dotato di gli accorgimenti tecnici per il superamento delle barriere architettoniche compreso l'ascensore interno e gli impianti dell'intero fabbricato sono tutti a norma.

Per cui il presente Esperto Stimatore può affermare che il prezzo si può attestare tranquillamente in un valore medio- alto.

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

## **20.C) Determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare destinata ad ufficio.**

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia delle Entrate, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

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

	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. COMM.</b>
UFFICI PIANO PRIMO	228,42	100%	228,42
Corte comune	312,00 x 1/3	10%	10,40
Rampa esterna	39,00x 1/3	20%	2,60
		<b>TOTALE</b>	<b>241,42</b>

## **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 dalla Relazione Tecnica Peritale che un altro collega Esperto Stimatore ha eseguito recentemente (dicembre 2023) sull'unità immobiliare posta al piano terra e seminterrato del medesimo fabbricato, anch'essa alienata in seguito ad una procedura di Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Forlì.

Il prezzo determinato dal Perito era pari ad **€ 1.700,00/mq** di superficie commerciale.

### **2° 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 uffici con uno stato conservativo normale oscilla da un min. di € 1650,00/mq ad un max. di € 2.050,00/mq. In base alle condizioni estrinseche ed intrinseche ed in virtù dei prossimi lavori di manutenzione straordinaria possiamo affermare che un prezzo congruo è pari ad **€ 1.900/mq**.

### **3° Valutazione;**

La terza valutazione è recepita dai portali immobiliare e l'attenzione si è soffermata su un immobile sempre ad uso direzionale ubicato in Corso Cavour a Cesena, in prossimità dell'intersezione con Viale Carducci, sempre in zona Centro Urbano/Centro Storico, in stato conservativo medio - buono, ubicato al piano secondo con ascensore, buone finiture interne e con pregevoli affacci sul contesto urbano.

Il valore di vendita di questo immobile è pari ad **€ 1.890/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:

$$(\text{€ } 1.700,00 + \text{€ } 1.900,00 + \text{€ } 1.890,00) / 3 = \text{€ } 1.830/\text{mq}$$

**20.E) Valore di mercato dell'immobile;**

	Sup. Com. (mq)	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Unità immobiliare ad uso ufficio	<b>241,42</b>	<b>1.830,00</b>	<b>441.396,00</b>
			Totale parziale <b>441.396,00</b>
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)		0,10	- 44,139,60
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>			<b>397.256,40</b> <b>397.500,00</b>

Possiamo affermare che il valore di mercato dell'oggetto della presente Relazione Tecnica  
 Estimativa ammonta con gli arrotondamenti ad € 397.500,00.

**Valore di mercato dell'immobile = € 397.500,00 (Trecentonovantasettemilacinquecento//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 AVERIFICARE 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:** Ufficio – Categoria Catastale A10

**Destinazione d'uso:** Direzionale;

**Anno di costruzione:** ante 1967, presumibilmente nei primi decenni del secolo scorso. Ristrutturato negli anni '80.

**Stato di conservazione:** buono;

**Condizioni igienico- sanitarie:** buono.

**Condizioni di occupazione:** locato;

**Consistenza ai fini immobiliari:** Mq. 241,42 (ragguagliata con i coefficienti perequativi)

**Pertinenza e servizi:** Parti comuni;

**Spese condominiali:** l'immobile è assoggettato ad amministrazione condominiale;

**Stima del canone locativo:**

Dalle tabelle della banca dati dell'O.M.I. con riferimento al secondo semestre 2024 ci risulta un valore della locazione dal valore minimo di € 7,00/mq x mese al valore massimo pari ad € 9,40/mq x mese.

Per cui optando per canone di locazione pari ad € 9,40/mq x mese (in virtù delle condizioni intrinseche ed estrinseche abbiamo:

Mq 241,42 (superficie commerciale) x € 9,40/mq x mese = € 2.269,34 che possiamo arrotondare tranquillamente per eccesso ad € 2.300,00/mese.

**Canone di locazione annua è pari ad € 2.300,00 x 12 = € 27.600,00/annuo (ventisettemilaseicento//00) /annuo.**

**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.

*All.G.06 – Visura camerale della società esecutata;*

**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 strumentale che appartiene attualmente alla "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*" e la cui cessione sarà probabilmente destinata ad un'altra società.

Gli immobili strumentali per natura sono quelli diversi da quelli a destinazione abitativa e che sono classificati nella categoria B, C, D, E ed A10 e sono quelli che hanno come unico impiego di essere nell'espletamento di attività tipicamente imprenditoriale.

**La cessione di fabbricati strumentali (come nel nostro caso)** è effettuata da impresa diversa da quella costruttrice o ristrutturatrice (nei 5 anni successivi alla conclusione dei lavori), la **cessione di fabbricati strumentali è esente IVA**. In particolare, le **fattispecie di esenzione IVA** possono essere:

- Cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità;
- Cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice) per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità, come è probabile per la società esecutata.

In tali fattispecie, il trasferimento dell'immobile strumentale è esente da IVA è soggetto:

- All'**imposta di Registro** in misura fissa di **€ 200**;
- All'imposta **Ipotecaria** del **3%**;
- Anche all'imposta **Catastale** dell'**1%**.

## Tabella riepilogativa di IVA e imposta di registro nella cessione di immobili strumentali



Venditore	Condizione	IVA	Registro	Ipotecatastale
Impresa che ha costruito il fabbricato o lo ha ristrutturato	Cessione prima dell'ultimazione dei lavori	Imponibile	€ 200	€ 200 ciascuna
Impresa che ha costruito il fabbricato o lo ha ristrutturato	Cessione effettuata entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibile	€ 200	3% ipotecaria 1% catastale
Impresa che ha costruito il fabbricato o lo ha ristrutturato	Cessione effettuata oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibile; se acquirente è soggetto IVA si applica <i>reverse charge</i>	€ 200	3% ipotecaria 1% catastale
Soggetti diversi	Il venditore esercita nel contratto l'opzione per l'imponibilità	Imponibile; se acquirente è soggetto IVA si applica <i>reverse charge</i>	€ 200	3% ipotecaria 1% catastale
Soggetti diversi	Il venditore non esercita opzione per l'imponibilità IVA	Esente	€ 200	3% ipotecaria 1% catastale
Privato	Operazione soggetta a registro	Esente	9%	€ 50 ciascuna

In pratica, la **cessione di fabbricati strumentali** ultimati è imponibile IVA se effettuata, dall'impresa che lo ha costruito o vi ha effettuato interventi di recupero, entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento. In tutti gli altri casi è esente IVA, salvo opzione espressa per l'imponibilità.

### Imponibilità IVA e reverse charge negli immobili strumentali

In caso di cessione di fabbricati strumentali con **imponibilità IVA**, se acquirente è un **soggetto IVA** (esercente attività d'impresa, arte o professione), l'opzione per l'imponibilità comporta



l'applicazione del meccanismo del **"reverse charge"**. Questo, a norma dell'"**articolo 17, comma 6, DPR n. 633/72**", in base al quale:

- Il cedente fattura all'acquirente il corrispettivo di vendita dell'immobile senza addebito dell'IVA e con l'indicazione della norma che lo esenta dall'applicazione dell'imposta (articolo 17, comma 6, lett. a)-bis, del DPR n. 633/72);
- L'acquirente integra la fattura ricevuta, con l'indicazione dell'aliquota (10% o 22%, a seconda che si tratti o meno di porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa ceduti da impresa **"costruttrice"** o **"ristrutturatrice"**) e della relativa imposta dovuta. Con i connessi obblighi formali di registrazione della stessa, da effettuare sia nel registro dei corrispettivi (di cui all'articolo 24 del DPR n. 633/72), sia in quello degli acquisti (di cui all'articolo 25 del DPR n. 633/72).

A tal proposito, si ricorda che il meccanismo del **"reverse charge"** comporta unicamente un'inversione degli obblighi di liquidazione e versamento dell'imposta. Questo senza incidere in alcun modo sul diritto dell'impresa cedente alla detrazione dell'IVA pagata in sede di costruzione o ristrutturazione dell'immobile ceduto. Diversamente, il meccanismo del **reverse charge** non opera:

- Quando acquirente è un privato persona fisica;
- In caso di cessione dell'immobile prima della sua ultimazione (ossia ancora in corso di costruzione o di ristrutturazione. In tale ipotesi, infatti l'operazione è soggetta ad IVA obbligatoria e deve essere fatturata con le modalità ordinarie.

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

#### **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 AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHÉ LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE.**

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 2 – Scheda sintetica di vendita dell'immobile;**

**ALL."A1" Lotto 2 – Relazione Tecnica Estimativa "Privacy";**

*Lotto 2-All. 01 – Atto di compravendita del 19/10/1990 – Notaio Dott. Paolo Giunchi.*

*Lotto 2-All. 02 – Planimetria catastale dell'unità immobiliare;*

*Lotto 2-All. 03 – Contratto di locazione \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*/\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* e  
\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*;*

*Lotto 2-All. 04 – Tabelle e prospetti dell'Amministratore Condominiale.*

*Lotto 2-All. 05 – Attestato di Prestazione Energetica.*

*Lotto 2-All. 06 – Tabelle O.M.I. per Cesena Centro Urbano 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 esecutata;

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**