

STUDIO TECNICO

Geom. Massimo Magnani

Viale Roma n° 53\B - 47042 Cesenatico - FC -

Tel. 0547\84647

e-mail geom.magnani@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare n° 86\2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

INTEGRATIVA

di quella datata 11.11.2025

con ALLEGATI

INTEGRAZIONE **relativa a**

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

sub. 4 – ristorante e sub. 6 punto vendita

[dati non disponibili alla data dell'11.11.2025]

per avvenuto sorteggio da parte della Regione degli Attestati]

OLTRE a

ERRATA CORRIGE

Paragrafo 03.3 pag. 53 perizia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO DELLA PERIZIA DATATA 11.11.2025

LOTTO UNICO

CESENA - LOCALITA' MADONNA DEL FUOCO-CASE CASTAGNOLI

EVIDENZIATI il Paragrafo 03.3 OGGETTO DI ERRATA CORRIGE ed il Paragrafo 16 OGGETTO DI INTEGRAZIONE

01	COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO	pag.	3
02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	4
02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	4
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	7
02.2.1	COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52/1985 e s.m.i.	pag.	11
02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	13
02.3.1	COMMENTI	pag.	15
02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	16
02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	36
03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	52
03.1	PROPRIETA'	pag.	52
03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	52
03.2.1	COMMENTI	pag.	53
03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	53
03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO - ERRATA CORRIGE	pag.	53
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	53
05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	57
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	57
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	57
08	VINCOLI ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	60
08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	60
08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	61
08.3	VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag.	61
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	65
10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	65
11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	66
13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	67
13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	67
13.1.1	COMMENTI	pag.	72
13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	74
13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47/1985 e s.m.i.	pag.	75
14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	81
15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	91
16	ATTESTAZIONE ENERGETICA - INTEGRAZIONE CON DEPOSITO ATTESTATI	pag.	91
17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	93
18	AGGIORNAMENTI CATASTALI - CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	93
19	VARIAZIONI CULTURALI	pag.	94
20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	94
20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	94
20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	105
20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	119
20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	124
20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	128
21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	130
22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	130
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	142
24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	143
25-26	VISURA CAMERA DI COMMERCIO SOC. ESECUTATA; CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.	143
27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	143
28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	144
32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	145
33	ELENCO ALLEGATI	pag.	146

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 28**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 03.06.2024 da parte del **G.E. Dott. Fabio Santoro**, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 06.06.2024, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il primo sopralluogo in loco in data 10.09.2024 con la presenza del nominato **Custode** dell'immobile (per I.V.G. Forlì, Sig. Alessandro D'Aurora), descrivo quanto segue.

LOTTO UNICO

PREMESSA

RELATIVA ALLA PRESENTE INTEGRAZIONE E RETTIFICA

INTEGRAZIONE

Paragrafo 16 della perizia pagg. 91-92

Alla data di redazione ed invio dell'elaborato peritale di cui alla presente procedura esecutiva, gli Attestati redatti in data 10.11.2025, per il ristorante (sub. 4) ed il punto vendita-laboratorio (sub. 6), sono stati *sorteggiati*, per le verifiche di controllo che la Regione opera in tal senso.

Gli stessi sono stati successivamente re inviati in data 18.11.2025 ed accettati dal sistema senza rilievi.

Il **Paragrafo 16** della perizia, pagine 91 e 92 si deve intendere pertanto **integralmente sostituito** dal presente.

ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile in parte (sub. 5) risultava dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica ed in parte (sub. 4 e sub. 6) NON risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto, l'esperto, ha provveduto a richiedere al tecnico che aveva redatto l'Attestato relativo al sub. 5, il medesimo debitamente firmato e timbrato in originale (che è stato fornito gratuitamente) mentre per gli Attestati NON esistenti l'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione dei medesimi.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ristorante agriturismo (Fg 152, pc 21 sub. 4)

L'Attestato è stato redatto in data 18.11.2025 n° 02624-759969-2025 ed è quindi valida fino al 18.11.2035. L'immobile risulta nell'Attestazione, in Classe Energetica "A1" EP 122,90 kwh\m²\anno (v. doc. 11-A)

ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®

Abitazione colonica (Fg 152, pc 21 sub. 5)

L'Attestato è stato redatto in data 10.02.2023 n° 03858-404181-2023 ed è quindi valida fino al 10.02.2033. L'immobile risulta nell'Attestazione, in Classe Energetica "C" EP 132,99 kwh\m²\anno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Attestato già allegato alla perizia inviata, v. citato doc. 11

Vendita prodotti-laboratorio-uffici (Fg 152, pc 21 sub. 6)

L'Attestato è stato redatto in data **18.11.2025** n° **02624-759937-2025** ed è quindi valida fino al 18.11.2035. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "A2" EP 92,98 kwh\m²\anno** (v. doc. 11-B)

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

Il **Paragrafo 03.3** della perizia, pagina 53 per *errata corrige*, si deve intendere **integralmente sostituito** dal presente.

03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

L'atto di provenienza del bene NON è di datazione ultraventennale.

Anteriormente alla data dell'atto di provenienza del bene in capo alla società esecutata (atto del 29.10.2010) e **fino a coprire il ventennio**, le provenienze e le ditte intestatarie del bene risultano le seguenti, come dedotte dalla Relazione Notarile in atti partendo dalla ditta esecutata.

omissis



omissis



omissis





omissis



omissis



omissis



omissis

omissis

Il titolo sopra richiamato, relativo alla permuta immobiliare, e di seguito meglio descritto, si allega (**v. doc. 05-A**)

ATTO DI PERMUTA IMMOBILIARE a rogito notaio **PAOLO GIUNCHI** del 7 dicembre 2001 Rep. 130.397\41.951 registrato a Cesena il 24.12.2001 al n° 3837 Mod. IV e trascritto a Forlì il 18 dicembre 2001 all'art. 13226

Gli immobili, all'epoca citati nel suddetto atto di compravendita, sono i seguenti:

Comune di Cesena, Catasto Terreni, Sezione di Cesena,

Foglio 152, particella 280 di mq 925 [particella ceduta dai *danti causa* dell'esecutato)

Foglio 152, particella 279 di mq 925 [particella acquisita dai *danti causa* dell'esecutato)

NOTE DELL'ESPERTO

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

ALLEGATI INTEGRATIVI

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

DOC.05-A) ATTO NOTARILE DI PERMUTA IMMOBILIARE DEL 07.12.2001

REP. 130.397/41.951 A ROGITO NOTAIO PAOLO GIUNCHI;

DOC.11-A) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVO AL RISTORANTE AGRITURISMO SUBALTERNO 4;

DOC.11-B) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVO AL PUNTO VENDITA-LABORATORIO-UFFICI, SUBALTERNO 6.

Cesenatico li 20 dicembre 2025

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani