

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**

**Esecuzione Immobiliare n° 77/23**

**promossa da**

\*\*\*\*\*

**Contro**

\*\*\*\*\*

\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

\*\*\*\*\*

\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**con**

**ALLEGATI**

\*\*\*

**Esperto designato: \*\*\*\*\***

## Sommario

1.		Comunicazione all'esecutato	Pag.3
2.		Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	Pag.3
	2.1	Identificazione	Pag.3
	2.2	a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza	Pag.5
	2.3	Descrizione dell'immobile	Pag.6
3.		Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc	Pag.8
4.		Iscrizioni, trascrizioni	Pag.8
5.		Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.9
6.		Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.9
7.		Stato di possesso dell'immobile	Pag.10
8.		Formalità, vincoli, ecc	Pag.11
	8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.11
	8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.11
9.		Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.11
10.		Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.11
11.		Destinazione urbanistica e CDU	Pag.14
12.		Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.14
13.		Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.14
	13.1	Irregolarità e difformità	Pag.16
14.		Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.17
15.		Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.18
16.		Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.18
17.		Verifica esenzione A.P.E.	Pag.19
18.		Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.20
19.		Qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso	Pag.20
20.		Proceda alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.20
	20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.20
	20.2	Fonti delle informazioni	Pag.21
	20.3	Determinazione superfici commerciali	Pag.22
	20.4	Valore di stima dell'immobile	Pag.23
21.		Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità	Pag.24
22.		Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.25
23.		Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.27
24.		Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.28
25.		Stato civile del debitore.....	Pag.28
26.		Certificato di residenza degli occupanti.....	Pag.28
27.		verifichi la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali .....	Pag.28
28.		Regime fiscale dell'immobile	Pag.28
29.		Istanza di proroga	Pag.29
30.		Deposito dell'elaborato peritale	Pag.29
31.		Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti e nota professionale	Pag.29
32.		CDU per aggiudicazione	Pag.29
33.		Note	Pag.29
34.		Elenco Allegati	Pag.30

Io sottoscritto \*\*\*\*\* , con Studio Professionale in Forlì, C.so G. \*\*\*\*\* , iscritto all'Ordine degli Architetti/Ingegneri della provincia di \*\*\*\*\* , ad evasione dell'incarico ricevuto in data 25-05-2023 dal G.E. \*\*\*\*\* contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, il sopralluogo in loco in data 26-10-2023, descrivo quanto segue:

## **N° 2 LOTTI**

*01) avvisi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

Il debitore è stato avvisato, all'indirizzo desunto dalla procedura. Alla data ed ora indicati, il sopralluogo è regolarmente avvenuto in presenza del Custode e degli occupanti gli immobili (**v. Doc. 1- Verbali di PRIMO ACCESSO**).

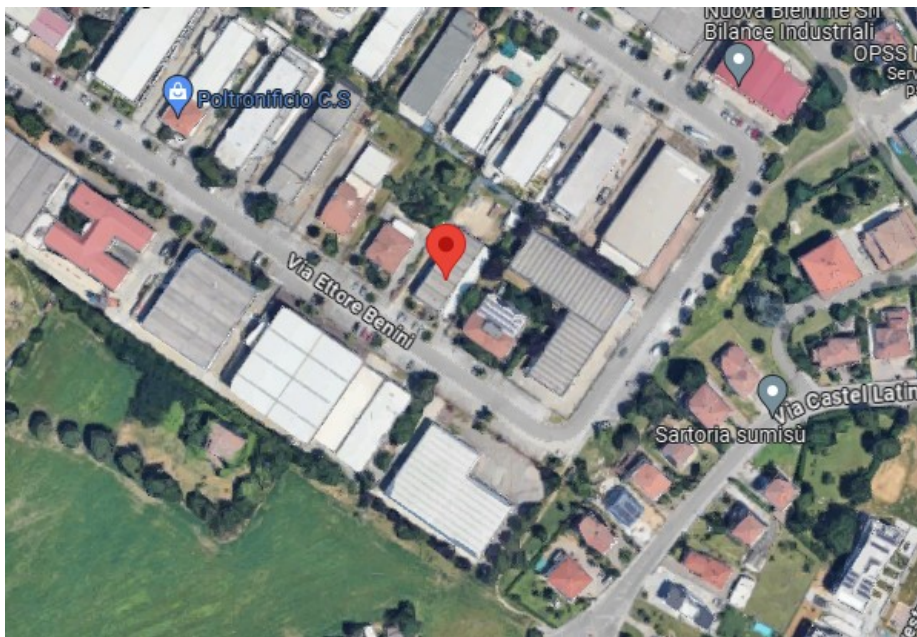
*02) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*

### **02.1) IDENTIFICAZIONE**

#### **DIRITTO DI 1/1 DI PROPRIETA'**

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di immobile sito in Comune di Forlì, così identificato:

- immobile sito nel Comune di Forlì in via E. Benini, n°19, distinto al Catasto Fabbricati del suddetto comune al **Foglio 215 Particella 434**;



Via E. Benini, n°19 – Forlì (FC)

### **DIRITTO DI 1/1 DI PROPRIETA'**

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di immobile sito in Comune di Forlì, così identificato:

- immobile sito nel Comune di Forlì in via Cà Rossa, n°54, distinto al Catasto Fabbricati del suddetto comune al **Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32;**



Via Cà Rossa, n°54 – Forlì (FC)

## 2.2.) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.

### a) Dati catastali

#### Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434)

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 215 Particella 434** cat. D/7, classe --, consistenza ---

Ed al catasto Terreni del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 215 Particella 434** qualità Ente Urbano superficie mq.1445.

Intestato a:

\*\*\*\*\*

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

*(ved. Doc. 2.1 – Doc. catastale lotto 1: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Estratto di mappa, PLANIMETRIA)*

#### Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32)

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 219 Particella 11 Sub. 10** cat. C/6, classe 4, consistenza 22 mq;
- **Foglio 219 Particella 11 Sub. 32** cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani;

Intestati a:

\*\*\*\*\* Diritto di: Proprieta' per 1/2

\*\*\*\*\* Diritto di: Proprieta' per 1/2

Il tutto su terreno catastalmente identificato al Foglio 215 particella 11 qualità Ente Urbano superficie mq.1438

*ved. Doc. 2.2 – Doc. catastale lotto 2: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Estratto di mappa, quadro dimostrativo, elenco subalterni, PLANIMETRIE)*

### b) Confinanti

#### - Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434)

Il bene confina con: \_ Ragione: Fg.215 p.lle 425,437,433,1118, *pubblica via*;

## **- Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32)**

Il bene confina con: \_ Ragione: Fg.219 p.IIa 11,sub.9,33,31, *parti comuni*;

### **c) Corrispondenza**

I dati catastali indicati nel Pignoramento, quelli indicati nella Nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro.

## **02.3) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE**

### **Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434)**

Fabbricato industriale, sito in Comune di Forlì alla via Ettore Benini n.19, sviluppato per due piani fuori terra, su lotto di terreno che costituisce corte esclusiva. La particella di terreno su cui si erge il fabbricato ha superficie di mq. 1445 (Ente Urbano). L'immobile è costituito da una struttura prefabbricata a pianta rettangolare: nella porzione fronte strada l'immobile si sviluppa su due piani collegati da una scala che unisce i locali di servizio e l'ufficio al piano terra alla zona uffici al piano superiore; la restante porzione è adibita a laboratorio che si sviluppa, in altezza, con un doppio volume. Lungo il prospetto est insiste un corpo di fabbrica aggiunto, realizzato con struttura metallica e pannelli sandwich a tamponamento: la copertura di tale manufatto si prolunga a formare una tettoia. Sul prospetto opposto, a ridosso della parete esterna, è presente un ulteriore manufatto realizzato con struttura metallica leggera e tamponamenti in lastre di policarbonato alveolare. Nella porzione di corte posta sul retro è stata eretta una tettoia sul confine nord-ovest mentre sul confine nord/nord-est è presente una sorta di serra. L'area esterna risulta in parte pavimentata a betonelle e/o ghiaia ed in parte a verde. Per quanto riguarda le finiture abbiamo infissi esterni in alluminio con vetro-camera nella zona servizi/uffici mentre in metallo con vetro singolo nella porzione a laboratorio. Internamente, nella zona adibita a laboratorio, abbiamo pavimento in cemento verniciato impianti a vista canalizzate: nella restante porzione ci sono pavimenti in gres, impianti sottotraccia (è presente anche un impianto di climatizzazione) ed i servizi igienici sono dotati di sanitari in vetro-china. L'impianto di riscaldamento del capannone (con aerotermi) risulta non attivo e si rimanda al futuro acquirente la verifica della funzionalità e conformità; gli impianti degli uffici al PT ed agli uffici

e della sala mostra al P1, risultano funzionanti e si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità (ad esempio la porzione adibita a servizi/uffici) che risultano diversamente distribuite da quanto rappresentato negli elaborati catastali)

Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi discreto. **(Doc.3.1 rilievo fotografico – LOTTO 1).**

### **Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32)**

Unità immobiliare residenziale ai piani quarto e quinto di fabbricato residenziale, comprensiva di cantina al piano interrato, garage e porzione di corte esclusiva al piano terra. L'intero fabbricato, ubicato in via Cà Rossa n°54, edificato sulla particella di terreno catastalmente identificata al Foglio 219 particella 11 (Ente Urbano) di superficie pari a mq.1438, si sviluppa per sei piani fuori terra ed uno interrato e comprende n° 14 unità abitative, n°15 autorimesse oltre a vani di servizio e distinti BCNC. L'intero immobile presenta prospetti intonacati e tinteggiati e copertura a più falde: il vano scala centrale distribuisce le varie unità immobiliari ai piani. L'appartamento (sub.32) è posto ai piani quarto e quinto (sottotetto) del fabbricato e si completa con la cantina posta al piano interrato. Il piano quarto è così distribuito: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere da letto: due balconi affacciano sul lato ovest. Il piano quinto è così distribuito: un ripostiglio, una lavanderia e un locale di sgombero: come detto al piano interrato si trova la cantina costituita da un locale a pianta rettangolare. Completano la proprietà un garage al piano terra ed una porzione di area cortilizia ad uso esclusivo (entrambi catastalmente identificati con il subalterno 10). Per quanto riguarda le finiture, sia del piano quarto che quinto, possono dirsi ordinarie con pavimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi interni il legno tamburato, infissi esterni in pvc con vetro-camera e sistema oscurante a tapparelle, il bagno presenta rivestimento ceramico alle pareti e sanitari in vetro-china. Gli impianti risultano funzionanti e sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con sistema radiante ad elementi radianti privi di valvola termostatica, con caldaia murale (posta al piano quinto) alimentata a gas metano. Per la cantina ed il garage le finiture sono

quelle tipiche dei locali accessori aventi tale destinazione d'uso: entrambe presentano pavimentazione in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati ed un impianto elettrico sottotraccia. Il basculante del garage è in lamiera zincata e verniciata mentre la porta della cantina è in lamiera zincata. Si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità.

La proprietà, con una superficie commerciale complessiva **di mq. 114,20 ca**, si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ. come indicati nella documentazione catastale allegata (doc.2). Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi ~~discreto~~/buono.

**(Doc. 3.2 rilievo fotografico – LOTTO 2).**

**03)** *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa, solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che i beni pignorati, risultano essere di proprietà di:

**Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):**

\*\*\*\*\*

Diritto di: Proprieta' per 1/1; come risulta da: Atto del 29/03/1989 Repertorio n. 19760 - COMPRAVENDITA. **(Ved. Doc.4.1 – Atto).**

**Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32):**

\*\*\*\*\* Diritto di: Proprieta' per 1/2

\*\*\*\*\* Diritto di: Proprieta' per 1/2

come risulta da: Atto del 30-12-1988 Repertorio n. 19206 - COMPRAVENDITA.

**(Ved. Doc.4.2 – Atto).**

**04)** *accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la*



*documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio \*\*\*\*\*  
aggiornato alla data 19 maggio 2023, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale, il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 30/06/2023:

- **Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):** - l'inesistenza di ulteriori iscrizioni e trascrizioni successive alla data del certificato notarile;

- **Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32):** l'esistenza di ulteriori iscrizioni e trascrizioni successive alla data del certificato notarile, come sotto elencato;

ISCRIZIONE del 21/08/2023 - Registro Particolare 2278 Registro Generale 15226 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Repertorio 45196/10736 del 02/10/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

**(ved. Doc.5- Ispezioni e Certificato notarile).**

**05) prenda visione ed estrarra copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;**

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento. Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegata. **(v. doc. 2)**

**06) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);**

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

**07) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale 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;**

**- Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):**

Con riferimento all'immobile catastalmente identificato al Foglio 215 Particella 434, lo stesso risulta utilizzato dalla \*\*\*\*\* per svolgere la propria attività.

Una porzione dell'immobile risulta locata con un contratto di locazione in essere, sottoscritto in data 01/11/2020 (antecedente il Pignoramento e pertanto opponibile alla procedura).

La durata della locazione è di anni 6 con decorrenza dal 01 giugno 2018 e scadenza in data 31 maggio 2024 con tacito rinnovo ex art.28 comma 1 L.392/78. Possibilità di recesso anticipato da parte del conduttore tramite lettera raccomandata inviata sei mesi prima. Il canone annuo è pari ad €1.800,00 (oltre IVA) da corrispondere in rate mensili da € 150,00 (oltre IVA).

L'importo del canone risulta congruo.

Si precisa che, in riferimento al suddetto contratto di locazione, resta da verificare se le condizioni di sicurezza nei luoghi di lavoro siano rispettati come previsto dal Dlg 81/2008 (**Ved. Doc.6.1 – Contratto di locazione commerciale**).

**- Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32):**

Con riferimento all'immobile catastalmente identificato al Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32, lo stesso risulta essere l'abitazione principale dei debitori esecutati. (**Ved. Doc.6.2 – Comunicazione Agenzia Entrate**).

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

#### **8.1. Vincoli derivanti dall'atto.**

**Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434) e Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32):**

Per i vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dagli atti di provenienza, che hanno conferito le quote di proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, si rimanda al succitato atto. 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 *de qua*..(regolamenti e simili).

#### **8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..**

**Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434) e Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32):**

Non risultano vincoli particolari di R.U.E., 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 R.U.E. del Comune Cesenatico, per futuri interventi edilizi.

**09)** verifichi 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 sull'immobile oggetto di stima, e desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04, non sono opponibili all'acquirente.

**10)** verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute

*nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*

**- Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):**

I beni immobili, costituiti da fabbricato industriale su lotto di terreno in proprietà esclusiva, non costituiscono condominio. Le spese fisse relative alla gestione delle singole unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

**- Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32)**

Il fabbricato all'interno del quale si trovano i beni immobili oggetto della presente relazione è costituito in condominio. Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore condominiale le spese insolute sono le seguenti: ESERCIZIO 2023 - € 16,93 (**Ved. Doc.7 – Situazione rate condominiali e Verbale Assemblea – Lotto 2**) Inoltre, alla data della presente, non vi sono spese straordinarie ancora deliberate (ved. Doc.7) e non è stata avviata, da parte del condominio, alcuna procedura monitoria nei confronti dei proprietari esecutati. Le spese fisse relative alla gestione delle singole unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

**11) verifichi ed indichi, quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;**

**- Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):**

Il terreno avente la superficie di mq. 1445 distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio **215** – Mappali **434** nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica :

**- Sottozona D1.2 - Zone produttive di completamento e qualificazione –**

**art. 60 delle norme di RUE** ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- VECCHIAZZANO MASSA LADINO – art. Del. CC86/15 - L244/07;

- Zone di tutela del paesaggio fluviale - art. 17 del PTCP;

- (ST) Ambiti specializzati per attività produttive - art. 12 delle norme di PSC;

- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali- art. 33 delle norme di PSC;
- (VN) Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;
- (VP) Ambiti preferenziali per la connessione delle reti ecologiche- art. 34 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio- art. 54 delle norme di PSC;
- (VN) Area caratterizzata dalla presenza di 'Pianalti' antichi e recenti- art. 54 delle norme di PSC;
- (VP) Zone di tutela del paesaggio fluviale: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - in zona di tutela del paesaggio fluviale: fiume Montone) - art. 34 delle norme di PSC.

**- Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32)**

Il terreno avente la superficie di mq. 1436 distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio 219– Mappali 11 nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica :

**- Sottozona IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti - art.146 delle norme di RUE;**

**- Sottozona B1.2 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Insediamenti a disegno unitario, con regole morfologiche e funzionali non tradizionali - art.34 delle norme di RUE** ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- 36 CA'OSSI art. Del.CC86/15-L244/07;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI;
- Tirante idrico convenzionale 20 cm - art. 6 del PSRI;
- (VA) Zone di tutela nelle direzioni di decollo ed atterraggio normate dal Piano di

- Rischio Aeroportuale (P.R.A.) del Comune di Forlì e Forlimpopoli (Zona D)- art. 45 delle norme di PSC;
- (VA) Zone di tutela nelle direzioni di decollo ed atterraggio normate dal Piano di Rischio Aeroportuale (P.R.A.) del Comune di Forlì e Forlimpopoli (Zona C) - art. 45 delle norme di PSC;
  - (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
  - (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC;
  - Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali-art. 33 delle norme di PSC;
  - (VN) Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
  - (VN) Area a Vulnerabilità elevata - art. 50 delle norme di PSC;
  - (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
  - (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
  - (ST) Area Centrale - art. 9 delle norme di PSC;
  - (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC.

**12)** acquisisca 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;

Omissis

**13)** verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche ed 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;

**- Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):**

Dalla documentazione messa a disposizione dal Comune di Forlì risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli

edilizi:

1. Licenza n. 34078 del 27/04/1966, prot. gen. n. 4718/66;
2. Concessione edilizia n. 68 rilasciata dal Comune di Forlì in data 13 marzo 1989 PG 2137/89;
3. Variante n.68/1 rilasciata dal Comune di Forlì in data 20 luglio 1989 PG 23383/89;
4. Abitabilità n.109 del 26 febbraio 1990 PG 42164/89;
5. prot. gen. n. 48508 del 22/12/1989: costruzione recinzione in Via Benini;
6. prot. gen. n. 9463 del 08/03/1991: variante alla concessione n. 12 del 06/02/1990 per costruzione recinzione Via Benini n. 19;
7. prot. gen. n. 25000 del 23/06/1993: costruzione di una pensilina nel capannone artigianale sito in Via Benini n. 19;
8. prot. gen. n. 34637 del 02/09/1994: rilascio del certificato di abitabilità definitiva per un fabbricato sito in Via Benini n. 19;
9. prot. gen. n. 35599 del 09/09/1994: richiesta procedura d'urgenza per il rilascio del certificato di usabilità per i lavori inerenti la costruzione di una pensilina lungo un lato del capannone artigianale in Via Benini n. 19;
10. prot. gen. n. 44787 del 19/09/2001: comunicazione-relazione opere (lett. "a") art. 4 (legge n. 493/93) modificato dall' art. 2 (legge n. 662/96) e modificato con l'art. 11 (legge n. 135/97) per il restauro e risanamento del fabbricato uso laboratorio artigianale situato in Via Benini n. 19;
11. prot. gen. n. 53877 del 12/11/2001: comunicazione-relazione opere (lett. "c") art. 4 (legge n. 493/93) modificato dall' art. 2 (legge n. 662/96) e modificato con l'art. 11 (legge n. 135/97) per il fabbricato situato in Via Benini n. 19 recinzione;
  - a. prot. gen. n. 56189 del 26/11/2001: denuncia di deposito per opere da eseguirsi nel fabbricato sito in Via Benini n. 19;

I titoli edilizi di cui ai punti 2,3 e 4 sono stati reperiti presso i professionisti che hanno redatto tali pratiche.

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si comunica che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili. **(v. Doc. 8 – Comunicazione del Comune di Forlì)**

#### **- Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32)**

- Concessione edilizia n. 386 del 06 luglio 1985 prot. gen. n. 13516/85 rilasciata dal Comune di Forlì;
- concessione edilizia in variante n. 386/1 del 28/04/1987 - prot. gen. n. 5237/87;

- concessione edilizia in variante n. 386/2 del 10/12/1987 - prot. gen. n. 39947/87;
- concessione edilizia in variante n. 386/3 del 18/08/1988 - prot. gen. n. 27649/88;
- dichiarazione di abitabilità/usabilità n. 477 in data 16/11/1988 - prot. gen. n. 30775/88.

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si comunica che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili. (**v. Doc. 8 – Comunicazione del Comune di Forlì**)

### **13.1) Irregolarità e difformità**

#### **- Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):**

Tenuto conto dell'impossibilità di verificare con precisione lo stato di legittimità per la carenza della documentazione edilizia disponibile, con l'ausilio della documentazione catastale rinvenuta e messa a disposizione dagli enti preposti ed a seguito del sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità:

- sul fronte principale sono presenti due pensiline di cui una che si prolunga fino alla recinzione fronte strada poggiando su quattro pilastri;
- Lungo il prospetto est insiste un corpo di fabbrica aggiunto, realizzato con struttura metallica e pannelli sandwich a tamponamento: la copertura di tale manufatto si prolunga a formare una tettoia.
- Sul prospetto opposto, a ridosso della parete esterna, è presente un ulteriore manufatto realizzato con struttura metallica leggera e tamponamenti in lastre di policarbonato alveolare.
- Nella porzione di corte posta sul retro è stata eretta una tettoia sul confine nord-ovest mentre sul confine nord/nord-est è presente una sorta di serra;
- All'interno del laboratorio, nella porzione a nord-ovest, è presente un soppalco metallico con relativa scala d'accesso;
- Le zone a servizi al piano terra, così come quella uffici al piano superiore risultano avere una distribuzione interna del tutto differente da quanto indicato negli elaborati catastali, compreso la posizione e l'andamento della scala interna di collegamento.

Viste le differenze riscontrate in fase di sopralluogo, tenuto conto della citata impossibilità di avere un riscontro esaustivo dalla documentazione edilizia si ritiene corretto segnalare la necessità di un titolo in sanatoria per talune opere e



rispristino dei luoghi previo approfondimento in contraddittorio con gli uffici preposti (qualora risultassero reperibili i titoli ad oggi irreperibili). **(Doc.9.1-rilievo e difformità-LOTTO1).**

**- Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32)**

Tenuto conto dell'impossibilità di verificare con precisione lo stato di legittimità per la carenza della documentazione edilizia disponibile, con l'ausilio della documentazione catastale rinvenuta e messa a disposizione dagli enti preposti ed a seguito del sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità:

- Al piano quarto stata realizzata una scala interna di comunicazione diretta con il piano superiore (sottotetto) mentre il collegamento tra i due piani era garantito da una botola con scala retrattile: è stata realizzata un'apertura tra il soggiorno e la cucina;
- Al piano quinto (sottotetto), in corrispondenza della scala di collegamento con il piano sottostante, sono state realizzate tramezzature a racchiudere il vano scala e per realizzare due ripostigli, di cui uno a lato della lavanderia: è stato eliminato il tramezzo di separazione tra la porzione di sottotetto accessibile dall'abitazione del piano quarto e quella accessibile dal corridoio comune del piano quinto: il vano lavanderia è stato trasformato in un bagno: sono stati aperti alcuni lucernai.

Viste le differenze riscontrate in fase di sopralluogo, tenuto conto della citata impossibilità di avere un riscontro esaustivo dalla documentazione edilizia si ritiene corretto segnalare la necessità di un titolo in sanatoria per talune opere e rispristino dei luoghi previo approfondimento in contraddittorio con gli uffici preposti (qualora risultassero reperibili i titoli ad oggi irreperibili). **(Doc.9.2-rilievo e difformità-LOTTO2).**

**14)** proceda, in caso di opere abusive, al controllo di possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/01, 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 caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co 6°, della L. n. 47/45 ovvero dall'art. 46, co 5° del

*d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Nel dettaglio si sono rilevate le difformità di cui al precedente punto 13:

**- Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):**

Per quanto sopra indicato, i costi tecnici per la presentazione di un titolo in sanatoria possono essere valutati in €5.000,00 (esclusa cassa di previdenza ed IVA).

**- Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32)**

Per quanto sopra indicato, i costi tecnici per la presentazione di un titolo in sanatoria possono essere valutati in €. 5.000,00 (esclusa cassa di previdenza ed IVA).

**15)** *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Il diritto di proprietà dell'esecutato è in virtù degli atti di provenienza già citati al punto (03) della perizia.

**16)** *verifichi per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o ad indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di a.p.e., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far disporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, co 1°, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute, redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al p.P.R. n. 59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.06.13 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'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo 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;*

**- Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):**

Dall'esame della documentazione, l'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha proceduto a reperire l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 29/10/2020 valido fino al 29/10/2030 che

identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren 443,27 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO \*\*\*\*\*-2020. Soggetto certificatore \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*. Si produce in duplice copia (**Doc.10.1- A.P.E.**).

**- Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32)**

Dall'esame della documentazione, l'immobile è risultato privo di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha proceduto a far predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 04/05/2024 valido fino al 04/05/2034 che identifica l'immobile in classe "E" (EP gl,nren 105,76 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO \*\*\*\*\*-2024. Soggetto certificatore \*\*\*\*\*. Si produce in duplice copia (**Doc.10.2- A.P.E.**).

*17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;*

**- Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32)**

Per quanto riguarda l'autorimessa catastalmente identificata al Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 ai sensi della legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, che le dette tipologie di immobili risultano escluse dalla redazione dell'APE in quanto ricadenti nella seguente categoria:

1. gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del [DPR 412/1993](#), il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali:

- box; cantine; autorimesse; parcheggi multipiano; depositi; strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

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

Omissis

**19)** verifichi, qualora accerti variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento, quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a €. 3.000,00);

Omissis

**20)** proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed 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);

### **20.1) CRITERI ADOTTATI**

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso residenziale**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona centro urbano, prima periferia, ecc.), della caratteristica della Unità Immobiliare. Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della comunione relativa delle strutture portanti e non portanti poste a delimitazione fra le diverse proprietà, della vetustà del fabbricato e delle finiture interne. Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "normale"**) rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica (sostanzialmente usato in buono stato) e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima. Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

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

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona o in zone similari (Forlì) e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine con riferimento anche i valori OMI (Forlì). Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi

congruamente pari ad:

**€. 700,00 al metro quadrato**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile. Per quanto riguarda il **Lotto 1**

e

**€. 1.300,00 al metro quadrato**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile. Per quanto riguarda il **Lotto 2.**

### **20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

#### **- Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):**

Trattandosi di immobile ad uso artigianale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale". Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>ALTEZZA VANO in ML</b>	<b>SUPERFICIE (lorda ) in MQ</b>	<b>COEFF. RAGG.</b>	<b>TOTALI MQ Commerciali</b>
Piano terra – laboratorio, ufficio e servizi	3,00 (zona servizi) 7.00 zona laboratorio	385,00 c.	1	<b>385,00 c.</b>
Piano primo –, ufficio e servizi	> 2.70	83,00 c.	1	<b>83,00 c.</b>
Area esterna (escluso sedime)		1060,00 c.	0.10	<b>106,00 c.</b>
Tot mq				<b>574,00 c.</b>

#### **- Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32)**

Trattandosi di immobile ad uso residenziale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale". Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>ALTEZZA VANO in ML</b>	<b>SUPERFICIE (lorda ) in MQ</b>	<b>COEFF. RAGG.</b>	<b>TOTALI MQ Commerciali</b>
Appartamento piano 4 e 5 e S1	Da 2,00 a 2.80	101,00 c.	1	<b>101,00 c.</b>
Autorimessa e porzione corte esclusiva	2.30	22,00 c.	0.6	<b>13,20 c.</b>
Tot mq				<b>114,20 c.</b>

## **20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'**

**- Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):**

**Il valore finale di stima di mercato** che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 574,00 c. x €/mq 700,00 = € 401.800,00

Il Valore di stima dell'immobile, a corpo riferito alla sua intera piena proprietà, risulta di € 401.800,00.

A detrarre:

- Riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 10% = € 40.180,00
- Spese tecniche (*tecnico abilitato alla professione*), per la pratica edilizia a sanatoria, relativo certificato di agibilità = € 5.000,00

**Il Valore di stima dell'immobile, a corpo, riferito alla sua intera proprietà, risulta di € 356.620,00**

**arrotondato ad € 357.000,00** (eurotrecentocinquantasettemila/00)

**- Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32)**

**Il valore finale di stima di mercato** che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 114,20 c. x €/mq 1300,00 = € 148.460,00

Il Valore di stima dell'immobile, a corpo riferito alla sua intera piena proprietà, risulta di € 148.460,00.

A detrarre:

- Riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 10% = € 14.846,00
- Spese tecniche (*tecnico abilitato alla professione*), per la pratica edilizia a sanatoria, relativo certificato di agibilità = € 5.000,00

**Il Valore di stima dell'immobile, a corpo, riferito alla sua intera proprietà, risulta di € 128.614,00**

**arrotondato ad € 128.700,00** (eurocentoventottomilasettecento/00)

### **RIEPILOGO VALORI**

**- Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):**

**Quota di proprietà di 1/1 sull'intero = € 357.000,00**

**- Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32)**

**Quota di proprietà di 1/1 sull'intero = € 128.700,00**

**21) accerti nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione comporti lo 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 precisione 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;**

**Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):**

Nel caso di specie **risulta pignorata la quota di 1/1** sull'intero dell'unità immobiliare sita nel Comune di Forlì, (FC) alla via Benini, n°19, identificata catastalmente al NCEU del suddetto comune al :

- **Foglio 215 Particella 434** cat. D/7, classe --, consistenza ---

Ed al catasto Terreni del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 215 Particella 434** qualità Ente Urbano superficie mq.1445.

Intestato a: \*\*\*\*\*

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

il quale, per le caratteristiche oggettive che presenta, non è divisibile.

**Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32)**

Nel caso di specie **risulta pignorata la quota di 1/1** sull'intero dell'unità immobiliare sita nel Comune di Forlì, (FC) alla via ca Rossa, n°54, identificata catastalmente al NCEU del suddetto comune al :

- **Foglio 219 Particella 11 Sub. 10** cat. C/6, classe 4, consistenza 22 mq;
- **Foglio 219 Particella 11 Sub. 32** cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani;

Intestati a:

\*\*\*\*\* Diritto di: Proprieta' per 1/2

\*\*\*\*\* Diritto di: Proprieta' per 1/2

il quale, per le caratteristiche oggettive che presenta, non è divisibile.



**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;**

**Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):**

**PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO**

Fabbricato industriale, sito in Comune di Forlì alla via Ettore Benini n.19, sviluppato per due piani fuori terra, su lotto di terreno che costituisce corte esclusiva. La particella di terreno su cui si erge il fabbricato ha superficie di mq. 1445 (Ente Urbano). L'immobile è costituito da una struttura prefabbricata a pianta rettangolare: nella porzione fronte strada l'immobile si sviluppa su due piani collegati da una scala che unisce i locali di servizio e l'ufficio al piano terra alla zona uffici al piano superiore; la restante porzione è adibita a laboratorio che si sviluppa, in altezza, con un doppio volume. Lungo il prospetto est insiste un corpo di fabbrica aggiunto, realizzato con struttura metallica e pannelli sandwich a tamponamento: la copertura di tale manufatto si prolunga a formare una tettoia. Sul prospetto opposto, a ridosso della parete esterna, è presente un ulteriore manufatto realizzato con struttura metallica leggera e tamponamenti in lastre di policarbonato alveolare. Nella porzione di corte posta sul retro è stata eretta una tettoia sul confine nord-ovest mentre sul confine nord/nord-est è presente una sorta di serra. L'area esterna risulta in parte pavimentata a betonelle e/o ghiaia ed in parte a verde. Per quanto riguarda le finiture abbiamo infissi esterni in alluminio con vetro-camera nella zona servizi/uffici mentre in metallo con vetro singolo nella porzione a laboratorio. Internamente, nella zona adibita a laboratorio, abbiamo pavimento in cemento verniciato impianti a vista canalizzate: nella restante porzione ci sono pavimenti in gres, impianti sottotraccia (è presente anche un impianto di climatizzazione) ed i servizi igienici sono dotati di sanitari in vetro-china. L'impianto di riscaldamento del capannone (con aerotermi) risulta non attivo e si rimanda al futuro acquirente la verifica della funzionalità e conformità; gli impianti degli uffici al PT ed agli uffici e della sala mostra al P1, risultano funzionanti e si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità (ad esempio la porzione adibita a servizi/uffici) che risultano diversamente distribuite da quanto rappresentato negli elaborati catastali)

**Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi discreto.**

**La superficie commerciale complessiva è di mq 574,00 circa.**

**L'immobile non risulta conforme sotto il profilo edilizio.**

Il valore locativo dell'immobile è variabile tra i 1,6 ed 2,3 €/mq x mese (Rif. minimo OMI) da cui risulta: mq 574,00 x €. 1,6 = €. 918,40 e mq 574,00 x €. 2,3 = €. 1320,20 da cui canone medio mensile = €. 1119,30 (**canone medio mensile arrotondato = €. 1100,00**).

## **Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32)**

### **PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO**

Unità immobiliare residenziale ai piani quarto e quinto di fabbricato residenziale, comprensiva di cantina al piano interrato, garage e porzione di corte esclusiva al piano terra. L'intero fabbricato, ubicato in via Cà Rossa n°54, edificato sulla particella di terreno catastalmente identificata al Foglio 219 particella 11 (Ente Urbano) di superficie pari a mq.1438, si sviluppa per sei piani fuori terra ed uno interrato e comprende n° 14 unità abitative, n°15 autorimesse oltre a vani di servizio e distinti BCNC. L'intero immobile presenta prospetti intonacati e tinteggiati e copertura a più falde: il vano scala centrale distribuisce le varie unità immobiliari ai piani. L'appartamento (sub.32) è posto ai piani quarto e quinto (sottotetto) del fabbricato e si completa con la cantina posta al piano interrato. Il piano quarto è così distribuito: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere da letto: due balconi affacciano sul lato ovest. Il piano quinto è così distribuito: un ripostiglio, una lavanderia e un locale di sgombero: come detto al piano interrato si trova la cantina costituita da un locale a pianta rettangolare. Completano la proprietà un garage al piano terra ed una porzione di area cortilizia ad uso esclusivo (entrambi catastalmente identificati con il subalterno 10). Per quanto riguarda le finiture, sia del piano quarto che quinto, possono dirsi ordinarie con pavimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi interni il legno tamburato, infissi esterni in pvc con vetro-camera e sistema oscurante a tapparelle, il bagno presenta rivestimento

ceramico alle pareti e sanitari in vetro-china. Gli impianti risultano funzionanti e sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con sistema radiante ad elementi radianti privi di valvola termostatica, con caldaia murale (posta al piano quinto) alimentata a gas metano. Per la cantina ed il garage le finiture sono quelle tipiche dei locali accessori aventi tale destinazione d'uso: entrambe presentano pavimentazione in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati ed un impianto elettrico sottotraccia. Il basculante del garage è in lamiera zincata e verniciata mentre la porta della cantina è in lamiera zincata. Si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità.

La proprietà, con una superficie commerciale complessiva di mq 114,20 circa, si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ. come indicati nella documentazione catastale allegata (doc.2). Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi discreto/buono.

**La superficie commerciale complessiva è di mq 114,20 circa.**

**L'immobile non risulta conforme sotto il profilo edilizio.**

Il valore locativo dell'immobile è variabile tra i 4,70 ed 5,70 €/mq x mese (Rif. minimo OMI) da cui risulta: mq 114,20 x €. 4,70 = €. 536,74 e mq 114,20 x €. 5,70 = €. 650,94 da cui canone medio mensile = €. 1187,68 (**canone medio mensile arrotondato = €. 1200,00**).

**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.;

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano essere:

- Un fabbricato artigianale libero su tutti i lati posto in zona artigianale, via E. Benini n°19 - Forlì;
- un appartamento con autorimessa, posto auto e cantina, in fabbricato plurifamiliare con relativa comproprietà sui B.C.N.C. comuni ad altri subalterni ed una cantina all'interno del medesimo fabbricato sito in via Cà Rossa n°54 - Forlì.

A seguito delle verifiche edilizie e catastali, dall'analisi della documentazione reperita e soprattutto dalla presa visione dello stato dei luoghi si ritengono i beni immobili divisibili in N° 2 LOTTI DISTINTI.

**24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;**

Il codice fiscale degli esecutati, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

- **Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):** \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* Diritto di: Proprieta' per 1/1

- **Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32):**

\*\*\*\*\* Diritto di: Proprieta' per 1/2

\*\*\*\*\* Diritto di: Proprieta' per 1/2

**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 annotazione 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;**

E' stato acquisito l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Si allega il Certificato (v. doc. 11)

**26) acquisisca inoltre il certificato di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;**

Omissis

**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;**

Omissis

**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;**

- **Lotto 1 (Foglio 215 Particella 434):** Essendo la proprietà degli immobili in

capo ad una società, la vendita sarà da assoggettare ad IVA.

- **Lotto 2 (Foglio 219 Particella 11 Subalterni 10 e 32):** Essendo la proprietà degli immobili in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

**29) formuli tempestivamente eventualmente istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;**

Non sono state richieste proroghe al termine di deposito della perizia.

**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 come riferimento all'immobile nella sua interezza;**

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in forma digitale.

**31) provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il 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 Giudice ed eventuali originali di a.p.e. e c.d.u.**

Entro il termine assegnato, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in forma digitale

**32) CDU per aggiudicazione**

Omissis

### **33) NOTE**

- 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;
- 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;

### **34) ALLEGATI**

DOC. 1) VERBALE DI PRIMO ACCESSO

DOC. 2.1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE – lotto 1

DOC. 2.2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE – lotto 2

DOC. 3.1) FOTOGRAFIE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO – lotto 1

DOC. 3.2) FOTOGRAFIE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO – lotto 2

DOC. 4.1) ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 1

DOC. 4.2) ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 2

DOC. 5) RELAZIONE NOTARILE E VISURE IPOCATASTALI

DOC. 6.1) CONTRATTO DI LOCAZIONE – LOTTO 1

DOC. 6.2) COMUNICAZIONE AGENZIA ENTRATE – LOTTO 2

DOC. 7) SITUAZIONE RATE CONDOMINIALI – LOTTO 2

DOC. 8) COMUNICAZIONE DEL COMUNE

DOC. 9.1) RILIEVO DIFFORMITA' – LOTTO 1

DOC. 9.2) RILIEVO DIFFORMITA' – LOTTO 2

DOC. 10.1) APE LOTTO 1

DOC. 10.2) APE LOTTO 2

DOC. 11) ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO

Forlì, 15 maggio 2024

Con osservanza

L'Esperto Stimatore