

TRIBUNALE DI FORLÌ

Relazione di stima per l'E.I. n° 44/23

R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione:

Promossa da

contro

Il C.T.U.

Forlì, 24/04/2024



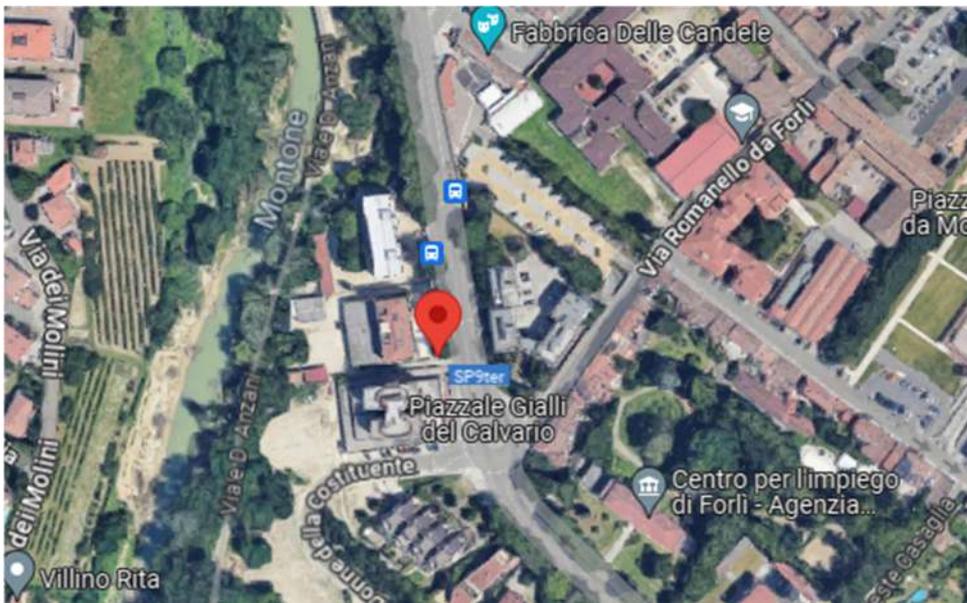
SOMMARIO

	Premessa		Pag.3
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.4
	2.3	Descrizione dell'immobile	Pag.5
3.		Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc	Pag.8
4.		Iscrizioni, trascrizioni	Pag.8
5.		Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.8
6.		Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.8
7.		Stato di possesso dell'immobile	Pag.8
8.		Formalità, vincoli, ecc	Pag.9
	8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.9
	8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.9
9.		Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.9
10.		Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.9
11.		Destinazione urbanistica e CDU	Pag.10
12.		Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.10
13.		Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.11
	13.1	Irregolarità e difformità	Pag.13
14.		Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.13
15.		Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.13
16.		Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.14
17.		Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.	Pag.14
18.		Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.14
19.		Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso	Pag.14
20.		Proceda alla alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.14
	20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.14
	20.2	Metodologia	Pag.15
	20.3	Valore di stima dell'immobile	Pag.15
21.		Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità	Pag.16
22.		Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.16
23.		Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.18
24.		Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.18
25.		Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....	Pag.18
26.		Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)	Pag.18
27.		Verifici presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....	Pag.18
28.		Regime fiscale dell'immobile	Pag.18
29.		Istanza di proroga	Pag.19
30.		Deposito dell'elaborato peritale	Pag.19
31.		Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale	Pag.19
32.		CdU aggiornato	Pag.19
33.		Elenco Allegati	Pag.19



particella 1009 sub.13 e 25, particella 1009 sub.17, particella 1009 sub. 30 (corte esclusiva).

Con proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio¹ di cui all'art.1117 c.c. fra cui trovano l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al catasto Terreni di detto Comune , al foglio 200 con la particella 1009 di mq.1783 (ente urbano).



Viale Livio Salinatore, 51 Forlì FC – Inquadramento

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

a) Dati catastali

I beni risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 200 con i seguenti dati censuari:

- particella 507² graffata con particella 1009 sub.13 e 25, cat. D/8;
- particella 1009 sub.17, cat.C/2, classe 6, consistenza 50 m2;
- particella 1009 sub.30, cat.Ente urbano, BCNC – corte in uso esclusivo al sub.17 ed al sub.13 graffato con il sub.25 e particella 507.

Indirizzo: Viale Livio Salinatore, 51, piano S1-T-S2

Intestati a:

***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3;

***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3;

***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3;

¹ Vedere anche Allegato 2 (Elenco e Dimostrazione grafica dei subalterni).

² VEDI TM. 45704/1988 - PORZIONE DI FABBRICATO CHE SCONFINA SU AREA DEMANIALE.



Risultano altresì identificati al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 200 con i seguenti dati censuari:

- particella 507³ qualità Ente Urbano, superficie 10 m2;

Intestata a:

AZIENDA AUTONOMA STATALE DELLA STRADA *Diritto di: Uso*
DEMANIO DELLO STATO (CF 97905320582) *Diritto di: Proprieta'*

- particella 1009 qualità Ente Urbano, superficie 1783 m2;

Intestata⁴ a:

***** (CF *****) *Diritto di: Comproprietario*

***** (CF *****) *Diritto di: Comproprietario*

(ved. Allegato 2 - Doc. catastale: Visura Catasto Fabbricati e terreni, Elenco subalterni, Quadro dimostrativo sub., Planimetrie, Estratto di mappa)

b) Confinanti

Il bene confina con: Ragione: Fg.200 particella 1009 sub.9,38,39, BCNC.

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro.

2.3 Descrizione dell'immobile

I beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un'ampia unità immobiliare ad uso commerciale all'interno un fabbricato nel quale sono ubicate altre unità immobiliari per lo più a destinazione residenziale o accessoria alla residenza, da un deposito insistente sull'area esterna del lotto e da una porzione d'area scoperta che ne costituisce corte esclusiva. Il



lotto all'interno del quale sono edificati gli immobili presenta pianta trapezoidale con superficie di mq. 1783 ed andamento digradante con la porzione del retro e le corti esterne

³ VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/08/2005 - STRALCIO DA AREA DEMANIALE CON TM.45704/88 n. 45704.1/1988 - Pratica n. FO0105037 in atti dal 16/08/2005

⁴ Impianto meccanografico del 22/04/1975.



a quota inferiore del piano di campagna fronte strada. Il fabbricato è costituito da una struttura parallelepipedica con telaio in c.a e tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato sviluppata per sei piani fuori terra e due piani interrati. Il fronte principale, su viale Salinatore, presenta quattro ampie vetrine al piano terra mentre i piani superiori sono movimentati dagli aggetti dei balconi. Nel complesso lo stato di conservazione esterno può dirsi tra discreto e mediocre (anche in considerazione della vetustà del fabbricato). Sul retro l'area cortilizia risulta quasi del tutto pavimentata e raggiungibile dalla rampa che costeggia il fabbricato.

la porzione di compendio immobiliare pignorato è composto da ampia unità immobiliare a destinazione commerciale che si sviluppa per n° 1 piano fuori terra e n° 2 piano interrati/seminterrati, un deposito indipendente oltre ad un piazzale fronte-strada esclusivo ed un'ampia porzione di corte esclusiva posta sul retro del fabbricato (sub.30).



Il piano terra (rialzato), preceduto da un ampio piazzale (Fg.200 particella 507 sul quale si affacciano le vetrine, si compone di un vasto ambiente espositivo (open space), a pianta rettangolare, la cui continuità spaziale è interrotta, da alcuni ambienti di servizio (servizi igienici), dal vano scala di collegamento al piano sottostante e da pareti, quinte murarie e diaframmi che perimetrano le diverse zone espositive: nello spazio espositivo gli elementi portanti verticali (pilastri) sono “mascherati” e/o “inglobati” nelle scenografie di allestimento: l'area risulta quasi completamente controsoffittata con differenti quote di imposta a creare una maggior movimentazione spaziale. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, i pavimenti interni sono misti, parte in cemento-resina, in laminato (effetto legno), ecc.. Il piano terra risulta in un buono stato conservativo. Il primo piano seminterrato, proiezione del piano superiore, ha un comodo affaccio sulla corte esclusiva retrostante (sub.30) e si compone di una prima zona adibita al carico e scarico delle merci e la restante parte destinata a sala mostra con un piccolo servizio igienico ricavato nell'area della scala che collega i piani: le finiture sono datate ed hanno subito un deterioramento difatti attualmente, a seguito degli eventi alluvionali del maggio 2023 tutto il piano risulta vuoto e presenta ancora i segni prodotti dall'allagamento nonché la presenza di detriti oltre a danni evidenti in alcune porzioni del piano: Si nota in modo evidente la quota raggiunta dal livello dell'acqua e pari a circa 150 cm rispetto al solaio stesso e proprio l'azione eccezionale di questa massa d'acqua in movimento, ha generato lesioni e crolli nei manufatti più fragili: come detto i locali sono



vuoti e ne è interdetto l'accesso in virtù di un primo verbale di ingiunzione e seguente verbale di dissesto statico in data in data 23/06/2023 redatti dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Forlì Cesena. Lo stato dei luoghi appare in stato conservativo mediocre. Accedendo da scala esterna in nicchia si raggiunge l'ultimo ambiente collocato al secondo piano sottostrada che risulta essere un deposito a pianta rettangolare in proiezione con una porzione dei piani superiori: alla data del sopralluogo risultava, non visitabile poichè ancora ingombro di fango, detriti e materiale vario sempre in conseguenza dell'alluvione del maggio 2023: alla luce della sola analisi visiva e superficiale che si è potuto effettuare, lo stato di conservazione del deposito può definirsi pessimo⁵. Per un maggior dettaglio sulla situazione rilevata ai piani 1° e 2° sottostrada si rimanda agli allegati 3 e 4. **(Allegato 3– Report sul dissesto statico) - (Allegato 4– Verbali VV.FF.)**.

Alla data del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti⁶. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Completa la proprietà un autonomo manufatto precario con destinazione deposito eretto sull'area esterna, dirimpetto alla rampa di accesso laterale; il manufatto è catastalmente identificato al Fg.200 particella 1009 subalterno 17 ed è costituito da un volume rettangolare con struttura in parte metallica ed in parte composta da elementi prefabbricati in cemento, parzialmente tamponata con pannelli di lamiera ondulata: la copertura, ad unica falda presenta manto con pannelli sandwich, la pavimentazione è costituita da una gettata di cemento. Non vi è presenza di impianti e lo stato di conservazione può definirsi pessimo.

Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità⁷ tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. La proprietà si completa con proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 c.c. fra cui trovasi l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al catasto Terreni di detto Comune , al foglio 200 con la particella 1009 di mq.1783 (ente urbano).

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica **(Allegato 5)**.

⁵ Si rimanda all'allegato 3 "Report sul dissesto statico"

⁶ Con esclusione del locale di deposito posto al secondo piano sottostrada che risulta impraticabile.

⁷ Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14



3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc..

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

***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3;

***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3;

***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3;

come risulta da successione legittima di ***** (c.f. *****)

– denuncia di successione registrata a Forlì al n. 137444/88888/20 ed ivi trascritta il 9 luglio 2020 Registro generale n. 9705 Registro particolare n. 6303 e successiva denuncia di successione registrata a Forlì al n. 225904/88888/20 ed ivi trascritta il 8/09/2020 Registro generale n. 12997 Registro particolare n. 8699; accettazione di eredità con beneficio di inventario ed accettazione espressa di eredità trascritte a Forlì il 7 novembre 2019 all'art.12780 e 12779. **(Ved. Allegato 6– Nota di Trascrizione).**

4. Iscrizioni, trascrizioni....

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio ***** aggiornato alla data 17 marzo 2023, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale (**v. allegato 7 – Certificato Notarile**), 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 02/04/2024, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile. **(ved. Allegato 8- Ispezione).**

5. Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

L'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento (**v. allegato 2 – Doc. catastale**).

6. Omissioni fiscalmente rilevanti.

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi⁸.

7. Stato di possesso dell'immobile.

- **Immobile commerciale catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Fg. 200 part.IIa graffata 507-1009, sub.13, part.IIa 1009 sub.25,**

⁸ Per maggior dettaglio si rimanda al Certificato Notarile (all.5).



area esterna esclusiva sub.30: lo stesso risulta occupato in forza di contratto di locazione, stipulato in data 27/07/2020 (anteriamente alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura). La durata della locazione è di anni 6 con decorrenza dal 01 agosto 2020 e scadenza in data 31 luglio 2026 con tacito rinnovo. Possibilità di recesso anticipato da parte delle parti tramite lettera raccomandata inviata sei mesi prima della scadenza. Il canone annuo per il periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021 è pari ad €.51.600,00, dal 01/08/2021 al 31/07/2026 è pari ad €.55.200,00 da corrispondere in rate mensili di pari importo, entro il giorno 10 di ogni mese a mezzo bonifico bancario in misura pro-quota dei diversi proprietari. L'importo del canone risulta congruo. *(v. alle. 9 – Contratto di locazione).*

- **Immobile ad uso deposito catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Fg. 200 part.IIa 1009 sub.17:** lo stesso risulta nella disponibilità degli esecutati.

8. Formalità, vincoli, ecc..

Alla data odierna sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli:

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Si rimanda all' allegato 4.

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

Non risultano, per i beni oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche comunali, provinciali e regionali per il quale i beni immobili risultano avere la destinazione urbanistica meglio descritta ai successivi punti 11 e 12. *Per un maggior dettaglio vedere il C.D.U.(All.10)*

9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....

Le formalità che gravano attualmente sui beni immobili oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12.

Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali vedasi successivo punto 10.

10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile...

Trattasi di n°2 unità immobiliari, a destinazione commerciale e deposito, di proprietà esclusiva di un unico intestatario, all'interno di un fabbricato di più unità. Il fabbricato non è costituito in condominio⁹. Le spese fisse relative alla gestione della singola unità

⁹ Non essendo costituito il condominio non vi sono Bilanci e/o contabilità cui fare riferimento.



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. Destinazione urbanistica e CDU

Le singole unità immobiliari hanno la seguente destinazione d'uso:

- particella 507¹⁰ graffata con particella 1009 sub.13 e 25, cat. D/8;
- particella 1009 sub.17, cat.C/2, classe 6, consistenza 50 m²;
- particella 1009 sub.30, cat.Ente urbano, BCNC – corte in uso esclusivo al sub.17 ed al sub.13 graffato con il sub.25 e particella 507.

Il terreno su cui insiste il fabbricato, distinto in catasto al foglio n. 200 con le particelle 507 e 1009 ha la seguente destinazione urbanistica

(mapp. 507) - **Sottozona B1.1** - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista - art.33 delle norme di RUE;

(mapp. 1009) - **Sottozona B1.1** - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista - art.33 delle norme di RUE ad esclusione di circa mq. 745 **Sottozona E6.2** - Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale - Ambiti delle valli e dei terrazzi fluviali - art.97 delle norme di RUE.

e i seguenti vincoli:

- area a vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unita' Fluviali - art. 53 delle norme di PSC;
- 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) - art. 34 delle norme di PSC;
- fasce di tutela dei corsi d'acqua, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice Urbani) - art. 31 delle norme di PSC;
- ambiti preferenziali per la connessione delle reti ecologiche - art. 34 delle norme di PSC;
- settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC.

(v. allegato 10 C.D.U.)

12. Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO

Omissis

¹⁰ VEDI TM. 45704/1988 - PORZIONE DI FABBRICATO CHE SCONFINA SU AREA DEMANIALE.



13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc....

A seguito di richiesta di accesso agli atti, la documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Forlì e dalle ricerche effettuate presso l'Archivio di Stato di Forlì, ha evidenziato quanto segue:

I titoli reperiti presso l'Archivio di Stato di Forlì, pur facendo riferimento ai nominativi dei precedenti proprietari, sono risultati afferenti ad immobili ubicati in altro contesto difatti, il PG 198 del 1949 si riferisce all'apposizione di insegne luminose in via Bengasi e via Quadrio (categoria III 6). Il PG 12511 del 1952 è accorpato all'altro PG 14139 del 1953 con intestazione ***** ed è riferito a via Bengasi. Il PG 22172 del 1957 è sempre intestato a ***** e riferito a via Bengasi (tipologia piccole costruzioni).

Presso il Comune di Forlì, per il fabbricato di viale Salinatore, sono stati reperiti le seguenti pratiche edilizie ed atti:

cointestate ***** ..

1. licenza n. 39950 del 04/06/69, pg. 2077/69 - variante n. 40280 del 09/08/69, pg. 22544/69 - variante n. 684 del 03/08/71, pg. 14498/71;
2. **pg. 62545/86**, Viale Livio Salinatore 53, concessione sanatoria n. 9704 del 22/06/93, abitabilità n. 10114/96.
3. **fascicolo n. 46278/99**: 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 FABBRICATO SITUATO IN VIALE L. SALINATORE N. 51
4. **fascicolo 1115/00**: 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 FABBRICATO SITUATO IN VIALE SALINATORE N. 51 MANUTENZIONE STRAORDINARIA USO COMM.LE E ABITAZIONE
5. **pg. 40600/00**: 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 FABBRICATO SITUATO IN VIALE SALINATORE N. 51 MANUTENZIONE STRAORDINARIA USO RESIDENZIALE
6. **pg. 33175/01**: 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 MANUTENZIONE E RESTAURO DEL FABBRICATO USO NEGOZIO SITUATO IN VIALE L. SALINATORE N. 51
7. **fascicolo 61611/05**: SEGNALAZIONE ESECUZIONE DI LAVORI EDILI DI PAVIMENTAZIONE SENZA AUTORIZZAZIONE, NEL COMPLESSO CONDOMINIALE SITO IN V.LE SALINATORE N.51
8. **pg. 38743/07**: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', L.R. 25/11/2002, N. 31, ARTT. 8-9-10 LETT. "A" - MANUTENZIONE STRAORDINARIA - PER IL FABBRICATO AD USO MAGAZZINO SITUATO IN VIA SALINATORE N.51/53
9. **pg. 44500/07**: DENUNCIA DI DEPOSITO PER OPERE DA ESEGUIRSI NEL FABBRICATO SITO IN VIA SALINATORE 51/53 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DIA P.G. 38743/07
10. **pg. 59250/09**: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', L.R. 25/11/2002, N. 31, ARTT. 8-9-10 LETT. "A" - MANUTENZIONE STRAORDINARIA - PER IL FABBRICATO AD USO DEPOSITO SITUATO IN VIALE SALINATORE N.53



11. **pg. 79395/10**: SCHEDA TECNICA DI FINE LAVORI DEL P.G. N.38743 DEL 18/06/2007 INERENTE L'IMMOBILE SITO IN VIALE SALINATORE N.51/53
12. **pg. 77109/20**: INVIO CILA TARDIVA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IMMOBILE IN FORLÌ VIALE SALINATORE 53

CONDONI:

1. **pg. 62546/86**, Viale Livio Salinatore 53, concessione sanatoria n. 2547 del 16/12/89, abitabilità n. 2446/89;

Per quanto riguarda le pratiche edilizie di seguito elencate:

prot. gen. n. 2077/69, 22544/69, 14498/71, 62546/86, 62545/86, Fascicolo n. 46278/1999, 40600/00, 33175/01, 38743/07, 44500/07 e 79395/10; fascicolo n. 11115/00 e 61611/05, prot. gen n. 59250/09 risulta depositato presso gli Uffici comunali, ma al momento irreperibile. Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, al momento sono indisponibili/irreperibili. **(ved. All.11 Comunicazione Servizio edilizia)**. Per quanto riguarda la verifica di legittimità specificatamente riferita all'unità immobiliare catastalmente identificata al Fg.200 particella 1009 sub.17, non essendo possibile verificarne la presenza attraverso l'esame dei titoli edilizi, si è provveduto all'acquisizione delle foto aeree storiche onde verificarne l'esistenza al 1971 (come richiesto dalle linee guida del Comune): dall'esame delle foto aeree storiche (vedere sotto) si è potuta accertarne l'esistenza anche se non è possibile determinarne compiutamente caratteristiche, consistenza e dimensioni.



Stralcio foto 1971



Stralcio foto 1971 – volo basso



13.1. Irregolarità e difformità

Dall'esame della documentazione edilizia e catastale rinvenuta e messa a disposizione dagli enti preposti ed a seguito del sopralluogo effettuato, considerando la impossibilità di verifica completa della documentazione, sono emerse alcune difformità, come sotto elencate:

- Al piano terra sono presenti alcune tramezzature (quinte) non corrispondenti all'ultimo titolo presentato: al primo piano seminterrato è riscontrabile una diversa distribuzione interna dovuta all'assenza di alcune tramezzature interne indicate nell'ultimo titolo presentato. Alcune lievi differenze di quote sia in pianta che in alzato. Nel titolo **pg. 77109/20**: CILA tardiva di manutenzione straordinaria non viene indicato il piano S2 (deposito).

Tali difformità edilizie sono sanabili con CILA in sanatoria di manutenzione straordinaria per opera interne.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi con esclusione delle difformità sopra indicate¹¹. Il tutto graficamente identificato nello schema allegato. (**v. allegato 12 Schema difformità**).

14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie,

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa che andrà predisposta idonea pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate tenendo conto delle avvenute modifiche. I costi per le sanzioni non sono al momento esattamente quantificabili, così come i costi per le eventuali opere di ripristino¹². I costi tecnici per il conseguimento dei titoli¹³ possono essere valutati indicativamente in €. 5.500,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva di legge). I costi indicati nel presente capitolo sono da intendersi esclusi gli oneri di ripristino per i danni causati dagli eventuali alluvionali del maggio 2023 (contabilizzati nell'allegato 3- Report sul dissesto statico) che sono stati detratti in fase di valutazione del valore economico del bene.

15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 ciascuno.

¹¹ Le eventuali piccole difformità riscontrate non risultano rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

¹² il costo, può discrezionalmente variare a seconda della scelta progettuale.

¹³ Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (catastali, ecc.). Si intendono gli adempimenti tecnici per la sanatoria dei beni, con esclusione delle competenze tecniche relative ad un eventuale intervento impiantistico.



16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.

Dalle verifiche effettuate, l'unità immobiliare identificata al CF al Fg. 200 particella 507 graffata con particella 1009 sub.13 e 25, cat. D/8 è risultata dotata di Attestato di Certificazione Energetica. L'esperto stimatore ha proceduto a reperire l'Attestato di Prestazione Energetica esistente rilasciato il 08/07/2020 valido fino al 08/07/2030 che identifica l'immobile in classe "D" (EP gl,nren 212,66 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****. Soggetto certificatore *****. Si produce in duplice copia. **(v. allegato 13 – A.P.E.)**

17. Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.

Si dichiara inoltre , relativamente agli immobili di seguito identificati ed elencati:

- Foglio 200 particella 1009 sub.17, cat.C/2, classe 6, consistenza 50 m2;

Che

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. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU,

Omissis.

19. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso,

Omissis.

20. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.....

20.1. Scelta del criterio di stima.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri tecnici, adottando in questo caso, come unità di misura, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature perimetrali e della metà di quelle di confine. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS



ed EVS) nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia, ecc). A tale criterio si affianca l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.)

20.2. Metodologia.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando la Stima a Market Comparison Approach: Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

20.3. Valore di stima dell'immobile.

A. Market Comparison Approach (v. allegato 14 – Sintesi elaborazione MCA).

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	1.057.411,00

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 1.057.000,00 € (Diconsi Euroottocentottantottomila/00).

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	1.057.411,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	105.700,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		36736,80



Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.914.563,20**

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, risulta essere di

€.914.500,00 (euronovecentoquattordicimilacinquecento/00)

21. Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità.

Nel caso in esame non esiste pignoramento in quote e, data la natura dei beni immobili, per gli stessi non risulta conveniente la divisibilità in più lotti.

22. Elementi utili per le operazioni di vendita.

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di beni immobili costituiti da un'ampia unità immobiliare ad uso commerciale all'interno un fabbricato nel quale sono ubicate altre unità immobiliari per lo più a destinazione residenziale o accessoria alla residenza, da un deposito insistente sull'area esterna del lotto e da una porzione d'area scoperta che ne costituisce corte esclusiva. Il lotto all'interno del quale sono edificati gli immobili presenta pianta trapezoidale con superficie di mq. 1783 ed andamento digradante con la porzione del retro e le corti esterne a quota inferiore del piano di campagna fronte strada. Il fabbricato è costituito da una struttura parallelepipedica con telaio in c.a e tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato sviluppata per sei piani fuori terra e due piani interrati. Il fronte principale, su viale Salinatore, presenta quattro ampie vetrine al piano terra mentre i piani superiori sono movimentati dagli aggetti dei balconi. Nel complesso lo stato di conservazione esterno può dirsi tra discreto e mediocre (anche in considerazione della vetustà del fabbricato). Sul retro l'area cortilizia risulta quasi del tutto pavimentata e raggiungibile dalla rampa che costeggia il fabbricato.

la porzione di compendio immobiliare pignorato è composto da ampia unità immobiliare a destinazione commerciale che si sviluppa per n° 1 piano fuori terra e n° 2 piano interrati/seminterrati, un deposito indipendente oltre ad un piazzale fronte-strada esclusivo ed un'ampia porzione di corte esclusiva posta sul retro del fabbricato (sub.30).

Il piano terra (rialzato), preceduto da un ampio piazzale (Fg.200 particella 507 sul quale si affacciano le vetrine, si compone di un vasto ambiente espositivo (open space), a pianta rettangolare, la cui continuità spaziale è interrotta, da alcuni ambienti di servizio (servizi igienici), dal vano scala di collegamento al piano sottostante e da pareti, quinte murarie e diaframmi che perimetrano le diverse zone espositive: nello spazio espositivo gli elementi portanti verticali (pilastri) sono "mascherati" e/o "inglobati" nelle scenografie di allestimento: l'area risulta quasi completamente controsoffittata con differenti quote di imposta a creare una maggior movimentazione spaziale. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, i pavimenti interni sono misti, parte in cemento-resina, in laminato (effetto legno), ecc.. Il piano



terra risulta in un buono stato conservativo. Il primo piano seminterrato, proiezione del piano superiore, ha un comodo affaccio sulla corte esclusiva retrostante (sub.30) e si compone di una prima zona adibita al carico e scarico delle merci e la restante parte destinata a sala mostra con un piccolo servizio igienico ricavato nell'area della scala che collega i piani: le finiture sono datate ed hanno subito un deterioramento difatti attualmente, a seguito degli eventi alluvionali del maggio 2023 tutto il piano risulta vuoto e presenta ancora i segni prodotti dall'allagamento nonché la presenza di detriti oltre a danni evidenti in alcune porzioni del piano: Si nota in modo evidente la quota raggiunta dal livello dell'acqua e pari a circa 150 cm rispetto al solaio stesso e proprio l'azione eccezionale di questa massa d'acqua in movimento, ha generato lesioni e crolli nei manufatti più fragili: come detto i locali sono vuoti e ne è interdetto l'accesso in virtù di un primo verbale di ingiunzione e seguente verbale di dissesto statico in data in data 23/06/2023 redatti dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Forlì Cesena. Lo stato dei luoghi appare in stato conservativo mediocre. Accedendo da scala esterna in nicchia si raggiunge l'ultimo ambiente collocato al secondo piano sottostrada che risulta essere un deposito a pianta rettangolare in proiezione con una porzione dei piani superiori: alla data del sopralluogo risultava, non visitabile poichè ancora ingombro di fango, detriti e materiale vario sempre in conseguenza dell'alluvione del maggio 2023: alla luce della sola analisi visiva e superficiale che si è potuto effettuare, lo stato di conservazione del deposito può definirsi pessimo¹⁴. Per un maggior dettaglio sulla situazione rilevata ai piani 1° e 2° sottostrada si rimanda agli allegati 3 e 4. **(Allegato 3– Report sul dissesto statico) - (Allegato 4– Verballi VV.FF.)**.

Alla data del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti¹⁵. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Completa la proprietà un autonomo manufatto precario con destinazione deposito eretto sull'area esterna, dirimpetto alla rampa di accesso laterale; il manufatto è catastalmente identificato al Fg.200 particella 1009 subalterno 17 ed è costituito da un volume rettangolare con struttura in parte metallica ed in parte composta da elementi prefabbricati in cemento, parzialmente tamponata con pannelli di lamiera ondulata: la copertura, ad unica falda presenta manto con pannelli sandwich, la pavimentazione è costituita da una gettata di cemento. Non vi è presnza di impianti e lo stato di conservazione può definirsi pessimo.

¹⁴ Si rimanda all'allegato 3 "Report sul dissesto statico"

¹⁵ Con esclusione del locale di deposito posto al secondo piano sottostrada che risulta impraticabile.



Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità¹⁶ tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. La proprietà si completa con proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 c.c. fra cui trovasi l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al catasto Terreni di detto Comune , al foglio 200 con la particella 1009 di mq.1783 (ente urbano).

Valore locativo indicativo €/mese 50.000,00/70.000,00.

23. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....

Data la natura e la consistenza dei beni immobili pignorati, costituiti da: unità immobiliari situate all'interno di un fabbricato sito in Comune di Forlì, viale Livio Salinatore n°51 e 53 costituito da n°1 attività commerciale e n°1 locale di deposito, oltre a corte esclusiva rispettivamente distinti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 200 con la particella 507 graffata con la particella 1009 sub.13 e 25, particella 1009 sub.17, particella 1009 sub. 30 (corte esclusiva). Gli stessi verranno ricompresi in un **LOTTO UNICO.**

24. Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.

***** (CF *****);
***** (CF *****);
***** (CF *****);

25. Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....

È stato acquisito l'Estratto di matrimonio e/o il Certificato di stato civile degli esecutati. **(Allegato 15).**

26. Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)

Omissis

27. Verifici presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....

Omissis

28. Regime fiscale dell'immobile.

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata ad Imposta di registro.

¹⁶ Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14



29. Istanza di proroga.

Omissis

30. Deposito dell'elaborato peritale.

Il C.T.U. ha provveduto entro il termine assegnato a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) nelle copie e modalità richieste.

31. Invio alle parti, deposito attestazione degli Invii alle parti, documenti ritirati e nota professionale, originali di A.P.E. e C.D.U..

Il C.T.U. ha provveduto, a mezzo PEC, entro il medesimo termine di cui al recedente punto 30, a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia; nel caso di debitore non costituito viene inviata copia cartacea della perizia depositando attestazione degli invii effettuati alle parti (**ved. All. 16**); si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale e gli originali di APE e CDU.

32. C.D.U.

Omissis

33. Allegati.

Allegato "A";
Allegato "A" epurato;
Allegato 1- Verbali di sopralluogo;
Allegato 2 - Documentazione catastale;
Allegato 3 Report sul dissesto statico;
Allegato 4 verbali VV.FF.;
Allegato 5 Doc. Fotografica;
Allegato 6 Provenienza;
Allegato 7 - Certificato Notarile;
Allegato 8 - Ispezione A.E;
Allegato 9 – Contratto di locazione;
Allegato 10– C.D.U.;
Allegato 11– Comunicazione Servizio edilizia Comune di Forlì;
Allegato 12- Schema difformità;
Allegato 13- Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.);
Allegato 14 – Sintesi elaborazione MCA;
Allegato 15 – Certificati matrimonio/stato civile eseguiti;
Allegato 16 – Comunicazione di avvenuto deposito alle parti e ricevute.

Tanto dovedo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 24/04/2024

Il C.T.U.

