

# TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Fallimentare

Fallimento "ITEM s.r.l."  
Reg. Gen. Fall. n.5/2023 del 14/03/2023  
Giudice Delegato: Dott.ssa Giuliana Filippello

## RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Fabio Felicetti, con studio in Ascoli Piceno in via del Commercio n.40, ad evasione dell'incarico conferitogli dal Giudice Delegato del Tribunale di Ancona in data 28/03/2023 riguardante uno dei beni immobili del Fallimento ITEM s.r.l., è in grado di relazionare quanto segue.

### ***Premessa***

Il sottoscritto perito stimatore è stato nominato dal Giudice per procedere con tempestività alla ricognizione e stima del bene immobile, del Fallimento ITEM s.r.l., sito nel territorio del Comune di Forlì (FC) e precisamente:

*edificio da cielo a terra, con circostante corte di pertinenza, sito nella zona industriale Coriano di Forlì, in via Niccolò Copernico n.ri 20/A, 22, 24 e 24/A.*

Tenuto conto che l'immobile è costituito da un'unica unità immobiliare, il sottoscritto ritiene doveroso formare per la vendita un unico lotto.

Il sottoscritto fa rilevare che l'incarico prevedeva estrema urgenza (nomina del 28/03/2023 e perizia da rendere entro il 05/04/2023) e che, proprio per tale motivo, non essendo possibile riferire nei medesimi tempi in merito alle risultanze urbanistiche (in data 28/03/2023 è stato richiesto l'accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì, il quale ha fissato l'appuntamento per giovedì 13/04/2023), era stato esonerato in merito.

Il sottoscritto, avendo effettuato l'accesso agli atti comunali in data 13/04/2023, ha redatto la presente relazione integrando quella del 05/04/2023 con le risultanze edilizio-urbanistiche e le modifiche del caso.

### ***Operazioni peritali***

Il sottoscritto, previ accordi con i Curatori Avv. Giovanni Trapanese, Dott. Andrea Duca e Dott. Andrea Di Cesare, ha effettuato il sopralluogo in data 31/03/2023, dando inizio alle operazioni peritali; al sopralluogo ha effettuato gli accertamenti alla presenza del geom. Fulvio Vincenzo Paoletti (collaboratore tecnico del sottoscritto) e del sig. Bruno [REDACTED] (dipendente della ITEM s.r.l.).

### ***Descrizione generale***

L'esecuzione fallimentare riguarda i diritti di piena ed intera proprietà vantati dal Fallimento ITEM s.r.l. sull'immobile (edificio con corte di pertinenza) identificato al Catasto Fabbricati con foglio 183 - particella 299 sub. 9 - P.S1-T-1 - Cat. A/10 - Cl. 3 - vani 44 - Sup. Cat. mq. 1.236 - Rendita € 14.657,05.

L'immobile è sito nella zona industriale Coriano di Forlì (FC), in via Niccolò Copernico n.ri 20/A, 22, 24 e 24/A ed è costituito da un edificio da cielo a terra, con circostante corte di pertinenza, il tutto con prevalente uso ad uffici.

L'edificio è composto da piano interrato (H = mt. 2,15) a destinazione accessoria (magazzini, archivi, ripostigli e centrale termica), piano terra (H min. = mt. 2,70 - H max. = mt. 4,00) a destinazione direzionale (uffici, archivi, ripostigli, disimpegni e servizi) e piano primo (H = mt. 3,00) a destinazione direzionale (uffici, disimpegni, servizi e terrazzo).

I tre piani sono collegati da una scala interna (vano scala principale al quale si accede anche dall'esterno - lato nord - via Copernico), i piani interrato e terra sono collegati anche da un'altra scala interna ed i piani terra e primo sono collegati anche da un'ulteriore scala interna (quest'ultima con accesso anche dalla corte di pertinenza).

L'immobile comprende una corte di pertinenza, in minima parte coperta da portico.

Il fabbricato presenta struttura in c.a. gettato in opera, solai in latero-cemento, copertura con tegoloni in cemento armato precompresso protetta da guaina bituminosa, tamponature in laterizi con facciate in parte in mattoncini a faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate.

Il piano interrato è semigrezzo con pareti e solai parzialmente intonacati e tinteggiati; il piano terra presenta tramezzi in parte con laterizi forati intonacati e tinteggiati al civile (servizi con pareti parzialmente rivestite in ceramica) ed in parte con strutture leggere in legno, alluminio e vetro (anche pareti attrezzate), pavimenti con piastrelle di linoleum (nei servizi mattonelle in monocottura), finestre in alluminio con inferriate, porte interne in alluminio, portoncino d'ingresso ed altre porte esterne in alluminio con maniglioni antipánico, apparecchi igienico-sanitari in vetrochina con rubinetteria di corrente qualità, controsoffitto con pannelli in fibra minerale; il piano primo presenta tramezzi in parte con laterizi forati intonacati e tinteggiati al civile (servizi con pareti parzialmente rivestite in ceramica) ed in parte con pareti in cartongesso, pavimenti in parquet e laminato (nei servizi mattonelle in monocottura), porte interne in legno tamburate, finestre in alluminio con serrandine in plastica, apparecchi igienico-sanitari in vetrochina con rubinetteria di corrente qualità; impianti elettrico, idrico e fognario (acque bianche e nere), esistenti e funzionanti; riscaldamento con n.3 caldaie alimentate a metano di rete ed elementi radianti in

alluminio e ghisa, acqua calda con boiler elettrici, condizionamento con split, canalizzazioni sul controsoffitto e ventilconvettori; esiste impianto di allarme e di videosorveglianza non funzionanti; la corte di pertinenza è recintata in parte con muretti in mattoni, in parte con pannelli in calcestruzzo prefabbricati ed in parte con rete metallica ed è asfaltata (in minima parte con battuto in cemento).

Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerare discreto anche se l'immobile stesso necessita di opere manutentive al fine di renderlo pienamente utilizzabile (alcuni vani del piano terra presentano macchie di umidità dovute a fenomeni di capillarità e di infiltrazioni di acqua piovana, la struttura verticale in c.a. è ammalorata in alcune zone, la tinta delle facciate presenta alcune zone con umidità, la pavimentazione della corte pertinenziale presenta fessurazioni con crescita di muschio ed erbacce, la recinzione in calcestruzzo presenta alcune zone ammalorate); il costo necessario per ripristinare la totale usabilità dell'immobile mediante idonee opere manutentive è quantificabile in circa € 80.000,00.

L'immobile è ubicato a ridosso di un'area residenziale, a circa km.1 dalla stazione ferroviaria, a circa km.2 dal centro cittadino ed a circa km. 5 al casello autostradale Bologna-Ancona; la zona, totalmente urbanizzata e fornita di servizi e delle comuni infrastrutture, risulta essere satura di fabbricati aventi caratteristiche tipologiche simili fra loro (capannoni costruiti negli anni '60 - '70 del secolo scorso) con prevalente destinazione artigianale e commerciale; anche l'immobile in esame, pur avendo destinazione uffici, presenta caratteristiche strutturali di un capannone tipico.

L'immobile, pervenuto alla ITEM s.r.l. in forza dell'atto di compravendita Notaio Dott.ssa Maria Chiara Scardovi del 27/03/2018 rep./racc. n.150557/25254, sviluppa le seguenti superfici:

- Superficie lotto (coperta/scoperta) circa mq. 2.095
- Superficie Esterna Lorda piano interrato circa mq. 171
- Superficie Esterna Lorda piano terra circa mq. 837
- Superficie Esterna Lorda piano primo circa mq. 306
- Superficie terrazzo piano primo circa mq. 25
- Superficie corte pertinenziale (scoperta + portico) circa mq. 1.258

Gli indici mercantili medi, utilizzati in zona e debitamente adeguati alle specifiche caratteristiche delle consistenze, sono i seguenti:

- piano interrato 0,15
- piano terra 1,00
- piano primo 1,30
- terrazzo 0,10
- corte 0,05

### Superficie commerciale:

mq.171 x 0,15 + mq.837 x 1,00 + mq.306 x 1,30 + mq.25 x 0,10 + mq.1.258 x 0,05 = mq. 1.325,85

### Confini

L'immobile, nel suo insieme, confina con strada comunale (via Niccolò Copernico), proprietà Amici Franca e Simoncelli Siro, proprietà Ferrovie dello Stato (linea Bologna-Otranto), proprietà Tre B Immobiliare s.r.l., salvo altri.

### Catasto

Al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, il bene è così riportato:

*foglio 183 - particella 299 sub. 9 - P.S1-T-1 - Cat. A/10 - Cl. 3 - vani 44 - Sup. Cat. mq. 1.236, Rendita € 14.657,05;*

intestazione catastale:

*ITEM s.r.l. con sede in Milano - P.I. 03360280402 - proprietà 1/1.*

All'immobile si accede direttamente da via pubblica (via Niccolò Copernico n.ri 20/A, 22, 24 e 24/A), attraverso tre ingressi carrabili e due pedonali.

Al sopralluogo è stato accertato che alcuni vani del piano terra presentano macchie di umidità dovute a fenomeni di capillarità dal terreno e ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura; non sono stati rilevati depositi o giacenze di rifiuti speciali.

L'immobile, essendo composto da un'unica unità, non è costituito in condominio ed è privo di parti comuni con altre proprietà e pertanto non sono previste spese da sostenere in comune con altre proprietà.

Il vigente strumento urbanistico comunale prevede per l'immobile in esame una utilizzazione produttiva (zone produttive di completamento - sottozona D1.2) con intervento edilizio diretto.

### ***Situazione edilizio-urbanistica***

Il sottoscritto, avendo effettuato l'accesso agli atti in data 13/04/2023, può riferire che l'immobile è stato oggetto dei seguenti agli atti autorizzativi/amministrativi rilasciati dal Comune di Forlì:

- Licenza per Lavori Edili n. 37339 del 12/01/1968 (costruzione)
- Licenza per Lavori Edili n. 38343 del 19/07/1968 (variante di ubicazione)
- Dichiarazione di Abitabilità del 25/11/1969
- Concessione per Lavori Edili n. 622 del 22/06/1979 (sopraelevazione) - DECADUTA
- Concessione Edilizia n. 740 del 05/10/1982 (modifiche)
- Concessione Edilizia n. 304 del 05/05/1983 (modifiche interne)
- Dichiarazione di Usabilità del 26/01/1984
- Concessione Edilizia n. 289 del 04/05/1988 (modifiche e cambio di destinazione d'uso) - DECADUTA

- Concessione Edilizia n. 22 del 21/01/1992 (completamento lavori)
- Dichiarazione di Abitabilità/Usabilità del 07/01/1994
- Autorizzazione Edilizia n. 71 del 17/03/1994 (manutenzione straordinaria)
- Concessione Edilizia n. 661 del 12/12/1994 (risanamento conservativo)
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 45575 del 22/11/1996 (opere interne)
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 5806 del 12/02/1997 (opere interne)
- Dichiarazione di Usabilità del 20/10/1998
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 19786 del 11/05/1999 (restauro e risanamento conservativo)
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 53279 del 10/11/2000 (restauro e risanamento conservativo)
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 8349 del 16/02/2001 (restauro e risanamento conservativo)
- Richiesta di Agibilità prot. n.31420 del 29/06/2001.

Il sottoscritto, comparando stato di fatto a quello di progetto, ha riscontrato alcune difformità riguardanti una diversa distribuzione interna dei vani ai piani interrato, terra e primo, una diversa destinazione di alcuni vani ai piani terra e primo e l'apertura di un accesso sulla parete portante del vano scala al piano interrato; inoltre alcune delle dimensioni e delle altezze presentano minime differenze rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001, introdotto dall'art.10 comma 1 lettera p) della Legge n.120 del 2020.

Le difformità sono evidenziate nell'allegato 3 (planimetria stato di fatto).

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia è necessario presentare al Comune di Forlì una Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria il cui costo (oblazione, diritti e spese tecniche comprensive della preventiva pratica al Genio Civile) è quantificabile in complessivi € 8.000,00; a tal proposito, è doveroso precisare che per quanto riguarda il diverso uso di alcuni vani (utilizzati come refettori, camere da letto e bagni, in difformità ai progetti di riferimento) la regolarizzazione è subordinata alla sola rimozione della mobilia (di detto onere si è tenuto conto nella stima avendolo compreso nel correttivo -c- "abbattimento per lo stato di possesso").

### ***Stato di occupazione***

L'immobile è risultato occupato dalla Società fallita ed a tal proposito il sottoscritto ribadisce di aver effettuato il sopralluogo alla presenza del sig. Bruno XXXXXXXXXX qualificatosi come dipendente della ITEM s.r.l.

Come già relazionato, durante gli accertamenti è stato riscontrato che alcuni vani, destinati ad ufficio nella planimetria catastale dell'immobile, sono in realtà utilizzati come refettorio (presenza di cucine) e locali per il riposo di maestranze (presenza di letti), mentre alcuni vani al piano primo non sono stati visionati per mancanza delle chiavi di ingresso (porte chiuse).

### ***Trascrizioni ed iscrizioni***

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì (ispezione del 03/04/2023), è scaturito che l'immobile è pervenuto all'esecutato con il seguente atto di trasferimento:

#### **- Trascrizione reg. part. n. 4745 del 26/04/2018**

Compravendita Notaio Dott.ssa Scardovi del 27/03/2018 rep./racc. n.150557/25254  
a favore: ITEM s.r.l.

contro: Fallimento I.CO.T. S.p.A.

immobile: Catasto Fabbricati di Forlì - Foglio 183 - Particella 299 - Sub. 9

Inoltre sono stati rilevati i seguenti oneri e vincoli che saranno cancellati/regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:

#### **- Iscrizione reg. part. n. 3713 del 07/09/2004**

Ipoteca volontaria in data 03/09/2004 - rep./racc. 4575/2690, a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo capitale: € 2.000.000,00

Importo ipoteca: € 4.000.000,00

A favore: "Banca Popolare di Vicenza - società cooperativa per azioni a r.l."

Contro: "I.CO.T. S.p.A."

Immobile: Catasto Fabbricati di Forlì - Foglio 183 - Particella 299 - Sub. 9

#### **- Iscrizione reg. part. n. 3136 del 13/07/2009**

Ipoteca volontaria in data 09/07/2009 - rep./racc. 12229/7532, a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo capitale: € 2.000.000,00

Importo ipoteca: € 3.600.000,00

A favore: "Banca di Forlì - credito cooperativo - società cooperativa"

Contro: "I.CO.T. S.p.A."

Immobile: Catasto Fabbricati di Forlì - Foglio 183 - Particella 299 - Sub. 9

#### **- Iscrizione reg. part. n. 2147 del 21/08/2013**

Ipoteca volontaria in data 09/08/2013 - rep./racc. 18653/11251, a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo capitale: € 3.150.000,00

Importo ipoteca: € 5.670.000,00

A favore: "Banca di Forlì - credito cooperativo - società cooperativa"

Contro: "I.CO.T. S.p.A."

Immobile: Catasto Fabbricati di Forlì - Foglio 183 - Particella 299 - Sub. 9



**- Iscrizione reg. part. n. 2630 del 23/09/2016**

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione in data 21/09/2016 - rep. 1039/4516, a seguito di ruolo e avviso di addebito esecutivo

Importo capitale: € 4.656.018,56

Importo ipoteca: € 9.312.037,12

A favore: “Equitalia servizi di riscossione spa”

Contro: “I.CO.T. S.p.A.”

Immobile: Catasto Fabbricati di Forlì - Foglio 183 - Particella 299 - Sub. 9

**- Iscrizione reg. part. n. 1093 del 26/04/2018**

Ipoteca volontaria in data 27/03/2018 - rep./racc. 15558/25255, a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo capitale: € 255.000,00

Importo ipoteca: € 382.500,00

A favore: “Banco Bpm società per azioni”

Contro: “ITEM s.r.l.”

Immobile: Catasto Fabbricati di Forlì - Foglio 183 - Particella 299 - Sub. 9

**- Trascrizione reg. part. n. 1292 del 06/02/2017**

Atto giudiziario - rep. 6/17 del 26/01/2017, a seguito di Sentenza dichiarativa di fallimento

A favore: “Massa dei creditori del Fallimento I.CO.T. S.p.A.”

Contro: “I.CO.T. S.p.A.”

Immobile: Catasto Fabbricati di Forlì - Foglio 183 - Particella 299 - Sub. 9

**Trascrizione reg. part. n. 3764 del 23/03/2023**

Atto giudiziario - rep.28/2023 del 14/03/2023, a seguito di Sentenza dichiarativa di fallimento

A favore: “Massa dei creditori del Fallimento ITEM s.r.l.”

Contro: “ITEM s.r.l.”

Immobile: Catasto Fabbricati di Forlì - Foglio 183 - Particella 299 - Sub. 9

**Precisazioni su cancellazione ipotecarie**

Dalla visura alla Conservatoria dei registri immobiliari di Forlì è emerso, come si evince dalle iscrizioni sopra elencate, che non sono mai state cancellate le formalità relative al Fallimento “I.CO.T. S.p.A.”, come previsto dall’atto di compravendita Notaio Maria Chiara Scardovi del 27/03/2018 rep./racc. n.150557/25254.

***Situazione catastale.***

Il sottoscritto, effettuati gli accertamenti del caso, può affermare, ai sensi e per gli

effetti di cui all'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27/02/1985 n.52, che i dati catastali e la relativa planimetria depositata in catasto non sono conformi allo stato di fatto; le differenze riscontrate sono le seguenti:

- il piano interrato, oltre ad essere alto mt. 2,15 anziché mt. 2,20 come indicato nella planimetria, presenta alcune modifiche nella distribuzione interna dei vani;
- il piano terra, oltre a presentare una parete in cartongesso nell'androne d'ingresso (nella planimetria non è riportata), presenta alcuni vani destinati diversamente da quanto indicato nella planimetria catastale (due uffici sono utilizzati come refettori, due uffici come camere da letto ed un ufficio come bagno);
- il piano primo, oltre ad una differente distribuzione interna dei vani, presenta alcuni vani destinati diversamente da quanto indicato nella planimetria (due uffici sono utilizzati come camere da letto ed un disimpegno come bagno).

A tal proposito si fa presente che, mentre la diversa altezza del piano interrato e le differenti destinazioni di alcuni vani ai piani terra e primo non comportano una modifica dei dati censuari, le modifiche nella distribuzione interna dei vani influiscono sul calcolo della rendita catastale in quanto l'immobile è censito come Categoria A/10 che basa la propria rendita sul numero di vani (sarà necessaria la presentazione di una variazione catastale con nuova planimetria); il sottoscritto, per detta variazione, ritiene di poter quantificare il costo (diritti e spese tecniche) in complessivi € 2.000,00.

### ***Valutazione***

Il sottoscritto ha redatto la stima adottando criteri analitici e di confronto basandosi, per quanto possibile, sugli International Valuation Standards (IVS), utilizzando come procedimento di stima il Market Comparison Approach (MCA) ed indicando quindi il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari, producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate a sostegno di una valutazione dimostrabile e ripetibile.

Per la stima il sottoscritto ha analizzato tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e di quelli oggetto di confronto; le caratteristiche comparate utilizzate per la redazione della stima sono, oltre alle superfici, la data, il numero di servizi igienici, lo stato di manutenzione, la redditività garantita (nel modello di calcolo indicata come "grado di riservatezza") ed il taglio dimensionale.

Il sottoscritto ha quindi cercato di reperire informazioni circa atti di compravendita di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato di quello oggetto di valutazione, trovando però solo un riferimento recente tale da poter essere attendibile



e confrontabile (opificio confinante con l'immobile in esame, identificato al Catasto Fabbricati di Forlì con foglio 183 particella 1464 subalterni 1 e 2 - compravenduto il 30/10/2020 al prezzo di € 175.000).

Pertanto ha ritenuto opportuno svolgere un'indagine conoscitiva circa i valori correnti nella zona interessata acquisendo informazioni anche dal web. Nello specifico sono stati individuati i seguenti due annunci:

- pubblicato dalla "Agenzia Labirinti di Carlo Laurenzi" in data 14/02/2022 riguardante un capannone con redditività certa di € 800/mese, offerto ad € 150.000, offerta debitamente analizzata e ponderata in considerazione a quanto riportato nella statistica della Banca D'Italia, nel sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia che riporta in relazione al 4° trimestre 2022 un rapporto di riduzione medio tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore pari al 8,8% (per un capannone si ritiene congruo applicare circa il 15%);
- pubblicato dalla "Tecnocasa" in data 25/02/2023 riguardante un capannone con redditività certa di € 600/mese, offerto ad € 129.000, offerta debitamente analizzata e ponderata in considerazione a quanto riportato nella statistica della Banca D'Italia, nel sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia che riporta in relazione al 4° trimestre 2022 un rapporto di riduzione medio tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore pari al 8,8% (per un capannone si ritiene congruo applicare il 15%).

Per quanto sopra il sottoscritto perito stimatore, sulla base anche dell'esperienza maturata in circa venti anni di attività prevalentemente fondata su tematiche estimative e del costante aggiornamento della propria formazione professionale in materia di valutazioni immobiliari e dell'estimo, ha ritenuto di poter attribuire all'immobile in esame un valore di mercato, come scaturito dal calcolo MCA allegato, di € 791.000,00; tale valore è riferito all'immobile ipotizzando eseguite le necessarie opere di manutenzione.

Il valore di mercato stimato, rapportato alla superficie commerciale calcolata ed arrotondata a mq. 1.323, equivale al valore unitario di circa € 596,53/mq.; tale importo, al solo scopo indicativo e di sommaria verifica, è stato confrontato con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (2^ semestre 2022 con riferimento ad immobili produttivi in stato normale - min. € 480,00/mq - max € 680,00/mq.), risultando sostanzialmente congruo.

### ***Assunzioni.***

- Le consistenze sono state calcolate in base alla planimetria catastale verificando a campione alcune quote mediante utilizzo di misuratore laser e fettuccia metrica.

- Si precisa che per quanto non potuto verificare personalmente, il sottoscritto si è basato sulle informazioni fornite dai Curatori Avv. Giovanni Trapanese, Dott. Andrea Duca e Dott. Andrea Di Cesare.
- La documentazione utilizzata per redigere il presente rapporto, non allegata, rimane archiviata presso lo studio del sottoscritto.

### **GIUDIZIO ESTIMATIVO**

Il sottoscritto, tenuto conto del risultato ottenuto dalla sopra redatta valutazione, della consistenza dell'immobile in esame, della sua destinazione ed ubicazione e di quant'altro possa comunque influire sul giudizio di stima, ritiene di poter attribuire all'immobile stesso, ipotizzando che sia libero da ogni onere e vincolo,

un **valore allo stato attuale** di ..... **€ 791.000,00**

#### **Correttivi** (a detrarre):

(a) abbattimento forfettario a garanzia dell'assenza di vizi occulti .....	5%	€ 39.550,00
(b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile - circa	10%	€ 80.000,00
(c) abbattimento per lo stato di possesso (l'immobile si ipotizza libero al momento dell'atto di trasferimento) .....		<i>nullo</i>
(d) abbattimento per altri oneri o pesi (difformità edilizie e catastali) - circa	1,25%	€ 10.000,00

**VALORE DELL'IMMOBILE** ..... **€ 661.450,00**

arrotondato a ..... **€ 661.000,00**

**(euro seicentosessantunomila/00)**

### **Descrizione dettagliata riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.**

*Immobile ubicato nel Comune di Forlì (FC) in via Niccolò Copernico n.20/A, 22, 24 e 24/A, costituito da un edificio da cielo a terra, con circostante corte di pertinenza, il tutto con prevalente uso ad uffici.*

#### **Accesso.**

*All'immobile si accede direttamente da via pubblica (via Niccolò Copernico n.ri 20/A, 22, 24 e 24/A), attraverso tre ingressi carrabili e due pedonali.*

### Confini

*L'immobile, nel suo insieme, confina con strada comunale (via Niccolò Copernico), proprietà Amici Franca e Limoncelli Siro, proprietà Ferrovie dello Stato (linea Bologna-Otranto), proprietà Tre B Immobiliare s.r.l., salvo altri.*

### Identificazione catastale.

*L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì ed è così riportato: foglio 183 - particella 299 subalterno 9 - P.SI-T-1 - Cat. A/10 - Cl. 3 - vani 44 - Sup. Cat. mq. 1.236 - Rendita € 14.657,05*

Tanto doveva il sottoscritto a evasione dell'incarico conferitogli.

Ascoli Piceno lì, 20/03/2024.

L'Esperto del Giudice  
Fabio Felicetti Geometra



### Allegati:

1. verbale di sopralluogo;
2. documentazione fotografica;
3. planimetria stato di fatto;
4. documentazione catastale (estratto mappa, visura, planimetria ed elaborato planimetrico);
5. iscrizioni e trascrizioni;
6. calcolo MCA;
7. documentazione edilizio-urbanistica (atti autorizzativi e tre elaborati progettuali).