

Ing. LUCA SCARPELLINI

C.F. SCRLCU63T13C573X

Cesena - Via Veneto 196

e-mail l.scarpellini@tin.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare 115/2025

promossa da

██████████

Esecutato

████████████████████

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. DANILO MAFFA

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini

SOMMARIO

Pagina 1 di 27



01) COMUNICAZIONE AGLI ESECUTATI DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO	pag. 3
02) IDENTIFICAZIONE E CONFINI, CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO E NOTA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
02.1) IDENTIFICAZIONE	pag. 3
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI	pag. 5
02.2.1) COMMENTI	pag. 5
02.3) CONFINI	pag. 5
02.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTO - NOTA DI TRASCRIZIONE	pag. 5
02.4.1) COMMENTI	pag. 6
02.5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 6
03) PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI IN CAPO ALL'ESECUTATA E LORO PROVENIENZA	
03.1) PROPRIETA'	pag. 11
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA	pag. 11
03.2.1.) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 11
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 12
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 13
05) PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI	pag. 13
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 13
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 14
08) VINCOLI E ONERI AMBIENTALI E STORICO ARTISTICI	
8.1) VINCOLI NELL'ATTO DI PROVENIENZA	pag. 14
8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI	pag. 14
8.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 16
09) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 16
10) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE	pag. 16
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI	pag. 16
11.2) ACQUISIZIONE CDU ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO DEL BENE	pag. 18
13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI	
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag. 19
13.2) ABITABILITA'	pag. 19
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 19
14) SANABILITA' ED EVENTUALI OPERE ABUSIVE - CONDONI	pag. 19
15) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI	pag. 19
16) CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI	pag. 20
17) NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI	pag. 20
18) CAMBI D'USO	pag. 20
19) STIMA DEGLI IMMOBILI	
19.1) CRITERI ADOTTATI	pag. 20
19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag. 21
19.3) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 23
19.4) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI	pag. 23
20) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI	pag. 24
21) DESCRIZIONE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI – VALORE LOCATIVO	pag. 24
22) DEFINIZIONE DEI LOTTI	pag. 25
23) CODICE FISCALE DELLA DITTA ESECUTATA	pag. 25
24) STATO CIVILE	pag. 26
25) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI GLI IMMOBILI	pag. 26
26) CAUSE PENDENTI SUGLI IMMOBILI	pag. 26
27) REGIME FISCALE DI VENDITA	pag. 26
28-29-30) PROROGHE, NOTIFICHE FINALI E NOTE CONCLUSIVE	pag. 26
31) ALLEGATI	pag. 27



Il sottoscritto, Ingegnere Luca Scarpellini, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Forlì Cesena al nr. 1432 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, domiciliato a Cesena, via Veneto, 196, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 4 settembre 2025 dal G.E. Dott. Danilo Maffa, contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso il competente Settore Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di San Mauro Pascoli, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il primo sopralluogo in loco in data 2 ottobre 2025, descrivo quanto segue:

LOTTO UNICO

1) COMUNICAZIONE ALLA DITTA ESECUTATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.

L'esecutato è stata avvisato dal Custode Giudiziale Avv.to Valentina Guerra. Alla data fissata dal custode per il sopralluogo non era presente nessuno ma, con l'ausilio del fabbro è stato possibile entrare e visionare l'intero immobile.

2) IDENTIFICAZIONE, CONFINI, CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO E NOTA, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutato di unità immobiliare uso laboratorio, realizzata nel piano seminterrato di fabbricato condominiale a San Mauro Pascoli, in via Sozzi, 9.

L'edificio è sito all'interno del tessuto urbanizzato comunale, nella parte est dell'abitato ed è comunque ottimamente servito da infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze.

Alla data del sopralluogo l'edificio cui appartiene l'unità immobiliare si presentava ottimamente indentificabile grazie agli allineamenti delle recinzioni presenti, sia verso i confinanti che verso la pubblica via Sozzi.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento era anch'essa perfettamente identificabile in quanto, pur collocata in edificio condominiale, gode di ingresso autonomo e non ha nessun collegamento con gli spazi comuni interni al fabbricato.





Immagine 1: collocazione del fabbricato a San Mauro Pascoli

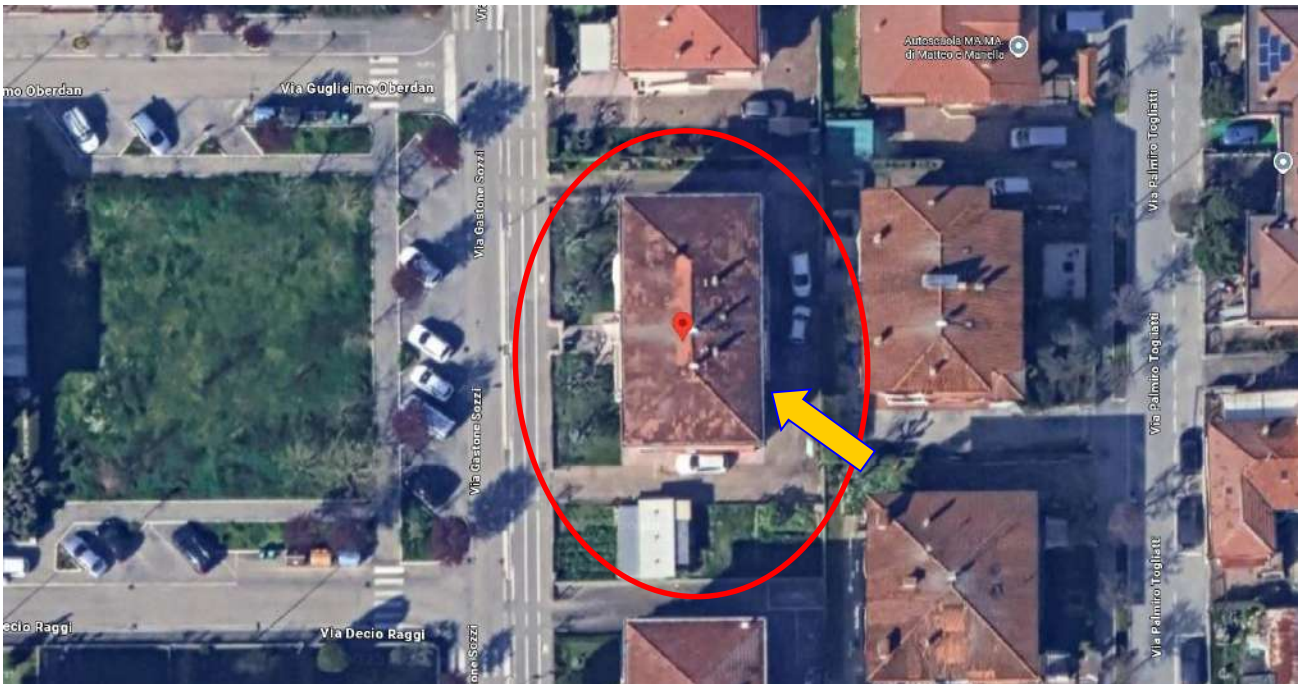


Immagine 2: dettaglio della collocazione del fabbricato

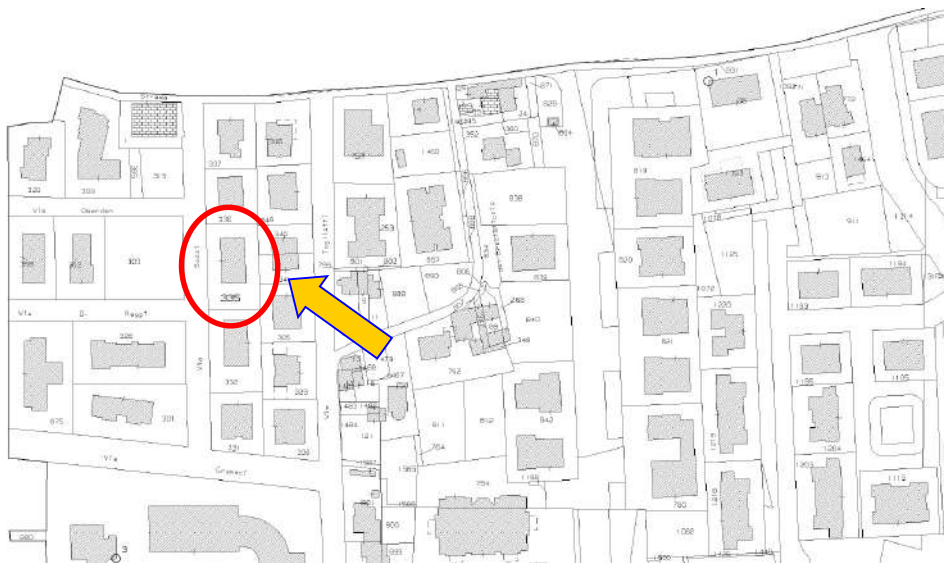


Immagine 3: estratto di mappa catastale con evidenziazione del fabbricato



2.2) DATI CATASTALI ATTUALI

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro Pascoli, con i seguenti dati censuari:

- Unità immobiliare Magazzino-Deposito censita al Foglio 14, particella 335, subalterno 5, Categoria C/2, Classe 1, consistenza 61 m², superficie catastale totale 72 m², rendita catastale di € 135,47, sito in via Sozzi, 9 piano sottostrada.

Il sedime di terreno su cui sorge la compagine pignorata, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di San Mauro Pascoli, al Foglio 14, particella 335, Ente Urbano di m² 918.

Il tutto risulta catastalmente intestato a

PIENA PROPRIETA'

2.2.1) COMMENTI

Lo stato dei luoghi è risultato conforme alla classificazione catastale, ancorché abbastanza datata. Per quanto riguarda la conformità rispetto agli elaborati planimetrici sussistono invece alcune difformità, non sostanziali ai fini della determinazione dei parametri reddituali dell'immobile.

Si allegano (**ALLEGATO 1**) visure storiche degli immobili ed estratto di mappa.

2.3) CONFINI

Il fabbricato cui appartengono le singole unità confina ad ovest con via Sozzi e sui restanti lati con edifici condominiali di diversi.

Il deposito, oggetto di pignoramento di cui alla presente relazione, confina con parti comuni da più lati e con altre proprietà, non determinate in assenza di quadro dimostrativo del condominio.

2.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTO - NOTA DI TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 29 LUGLIO 2025 REP. NR. 284/2025

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corrispondenti a quelli reperiti al catasto relativamente all'immobile. Nel pignoramento non sono indicati i dati del catasto terreni relativi al sedime su cui sorge il condominio.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO n. 114367/10297 del 1 agosto 2025

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicato.



2.4.1) COMMENTI

La mancata indicazione dei dati relativi al catasto terreni, come risultanti all'epoca, non comporta una insufficiente o equivoca individuazione degli immobili poiché la lettura completa dei dati del Catasto Fabbricati, si ritiene identifichi correttamente le parti oggetto di pignoramento.

Si rimanda comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni valutazione riguardante questi due aspetti.

Si allega (**ALLEGATO 2**) copia del pignoramento immobiliare e della nota di trascrizione.

2.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Descrizione generale dell'edificio cui appartiene il lotto pignorato: trattasi di edificio condominiale, di costruzione risalente alla seconda metà degli anni 70 del secolo scorso, sito in zona ormai storicamente urbanizzata, a est del Centro Storico di San Mauro Pascoli accessibile dalla via Sozzi.

Il contesto di collocazione è prevalentemente residenziale ma nella vicinanze sono presenti urbanizzazioni pubbliche e esercizi commerciali. L'accessibilità all'edificio è buona, sono disponibili alcuni posti auto pubblici per la sosta anche nelle immediate pertinenze.

L'edificio, di conformazione semplice, ha pianta rettangolare e si sviluppa su due piani fuori terra più il piano seminterrato ove si situa l'unità pignorata.

Anche architettonicamente il manufatto è piuttosto semplice, caratterizzato dalla presenza di balconi e di coronamenti in cemento prefabbricato bianco attorno alle finestrate; le specchiature murarie sono finite con muratura faccia a vista, riquadrate dalle travi in cemento con funzione marcapiano.



Foto 1: edificio condominiale – prospetto ovest su via Sozzi



Foto 2: edificio condominiale prospetto laterale sud

L'edificio è in cemento armato, con solai in laterocemento, la copertura è a padiglione con manto in laterizio.



La corte comune è in parte organizzata a giardino, in parte pavimentata con betonelle.

L'ingresso alle varie unità è collocato su via Sozzi, dove si apre sia l'ingresso pedonale al condominio che quello carrabile alla corte ed ai garage.

Il magazzino oggetto di pignoramento, ricavato proprio dalla fusione di un garage ed una cantina ha però ingresso pedonale autonomo, direttamente dall'esterno.



Foto 3: edificio condominiale – prospetto retro est



Foto 4: edificio condominiale prospetto laterale nord con evidenziazione dell'ingresso all'unità pignorata

Lotto pignorato: Trattasi di deposito con unico accesso pedonale dalla corte pavimentata del condominio di appartenenza dell'immobile e che consta di un unico macrovano di forma poligonale e un bagno cieco.

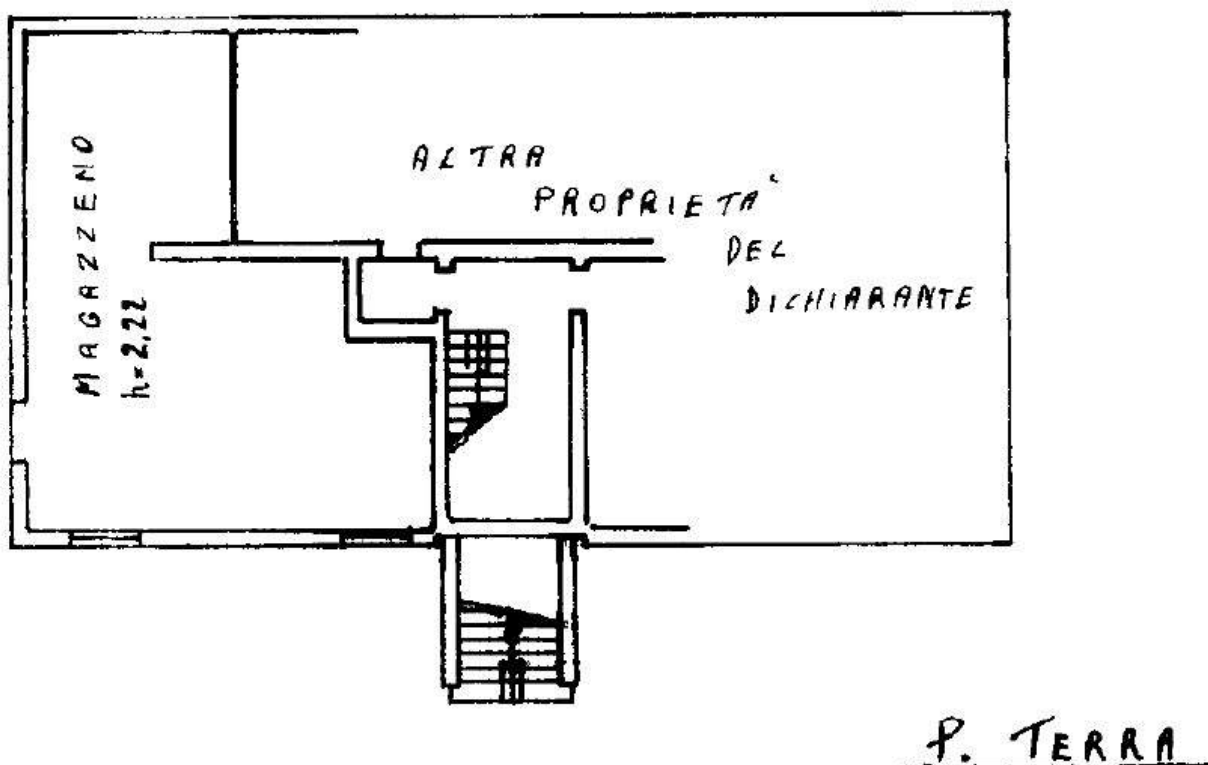


Immagine 4: estratto dalla planimetria catastale



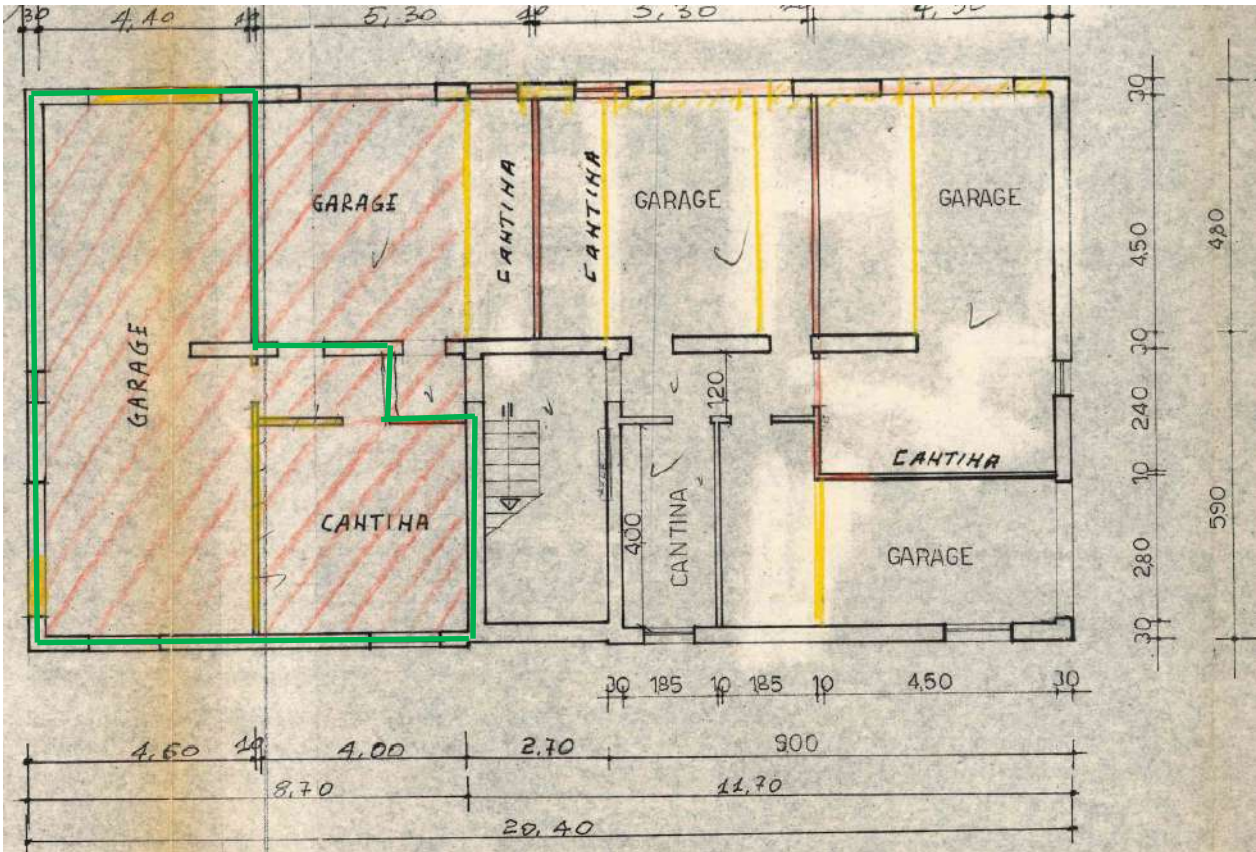
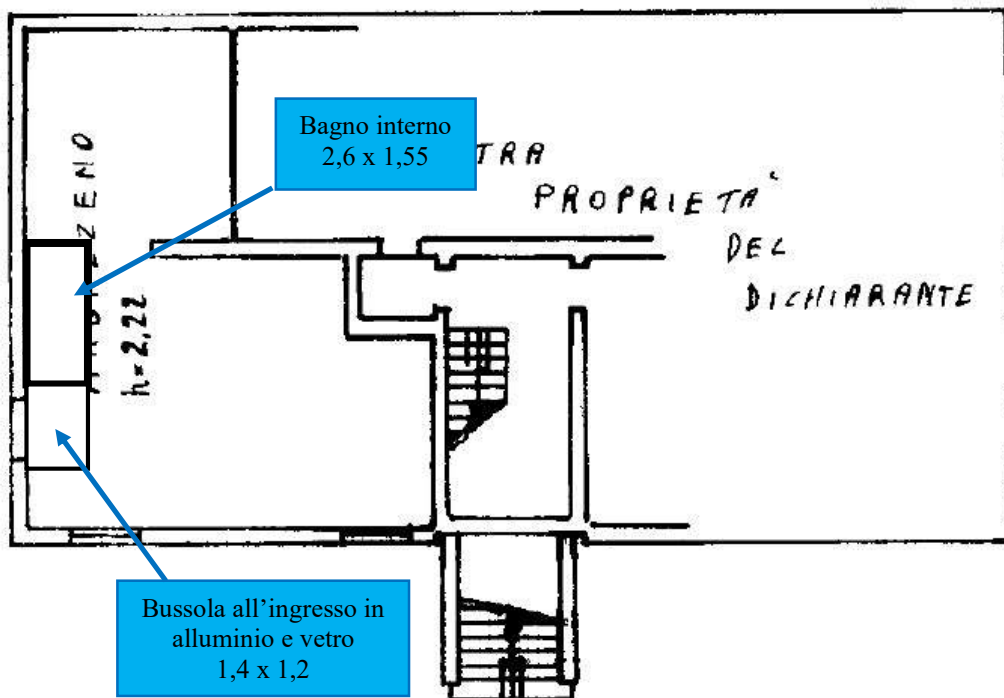


Immagine 5: estratto dall'elaborato architettonico agli atti del Comune con evidenziazione dell'unità pignorata Autorizzata come garage + cantina



P. TERRA

Immagine 6: schema dello stato reale dei luoghi



Il locale attualmente uso magazzino laboratorio ha altezza pari a circa 2,20 mt, mentre il bagno, piuttosto piccolo, non risulta indicato né negli atti autorizzativi, né negli elaborati catastali. L'ingresso è protetto con una bussola in alluminio e vetro.



Foto 5: ingresso



Foto 6: ingresso – vista dall'interno e dettaglio bussola



Foto 7-8: interno magazzino laboratorio



Foto 9: magazzino laboratorio – vista verso l'ingresso



Foto 10: deposito materiali accanto alla bussola d'ingresso





Foto 11-12: interno magazzino laboratorio – parte laterale



Foto 13-14: bagno interno cieco



Foto 15: boiler e allarme posti accanto al bagno

Sia il locale magazzino laboratorio, sia il bagno sono pavimentati con piastrelle ceramiche di colore bruno di classe economica; anche il rivestimento del bagno è stato realizzato con piastrelle coordinate. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e verniciati di bianco.

Sono presenti alcune dotazioni impiantistiche quali impianto elettrico, impianto idrico e di scarico per il bagno. L'unità non è riscaldata e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler a parete ad alimentazione elettrica.

E' presente un sistema di allarme, molto datato e presumibilmente non funzionante.

Il bagno, molto essenziale, contiene un lavabo ed un water e un punto doccia senza box.

L'unica porta interna è di legno verniciato bianco, le finestrate sono in legno.

L'unità è attualmente occupata con diversi oggetti e apprestamenti mobili riconducibili alla proprietà.



La consistenza commerciale del complesso - dimensioni dell'immobile valutate sugli elaborati grafici e controllate con misurazioni a campione sul posto è pari a:

Deposito: 70,60 mq

oltre a compartecipazioni condominiali come da codice civile.

Si allega (**ALLEGATO 3**) planimetria dell'immobile.

3) PROPRIETÀ IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA E PROVENIENZA

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato sopra definito risulta in piena proprietà dell'esecutato e ad esso catastalmente correttamente intestato, conformemente a quanto indicato al precedente punto 2.2.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA

I dati relativi ai titoli di provenienza dell'immobile sono stati desunti dalla documentazione ipocatastale allegata agli atti di causa.

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

COMPRAVENDITA – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 22/12/1999, avanti al notaio Roberto Scotto di Clemente di Rimini, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 30/12/1999, all'art. 17480/11960. Venditore: [REDACTED]

Si allega (**ALLEGATO 4**) copia dell'atto di compravendita.

3.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

All'art. 2 dall'atto di compravendita viene specificato quanto segue:

La vendita è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui
quanto in oggetto si trova e comprende ogni diritto, acces-
sorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù, attiva e
passiva, di quanto in oggetto,
nonchè i proporzionali diritti di condominio sulle cose comuni
del fabbricato del quale è parte,
quali risultano dalla legge, (articolo 1117 c.c.), dal rego-



lamento di condominio, ove esistente, dai titoli di provenienza, (tra cui l'atto per notar S. Ciacci di Rimini del 6 settembre 1979, repertorio 218.743, ivi registrato il 29 settembre 1979 al n. 6.479 e trascritto a Forlì il 5 ottobre 1979 all'articolo 6.248), e dal possesso, anche dei danti causa.

In particolare, le parti si danno reciprocamente atto e riconoscono che alla comproprietà delle parti comuni l'immobile in oggetto partecipa per la quota di 76 (settantasei) millesimi, precisandosi che, come citato negli atti di provenienza, fa parte degli enti comuni l'area coperta dal fabbricato di cui quanto in oggetto è parte che, insieme con quella scoperta di pertinenza, è riportata al Catasto Terreni di detto Comune alla Partita 1, Foglio 14, particella 335, di metri quadrati 918 (novecentodiciotto), E.U., salvo l'uso esclusivo di porzioni di corte condominiale adibito a giardino in uso ai singoli appartamenti, come specificato nell'atto per notar S. Ciacci di Rimini del 6 settembre 1979, anzi citato.

L'unità in oggetto non compartecipa quindi all'uso della parte a giardino, lasciata, in via esclusiva, ai soli proprietari degli immobili residenziali del condominio.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La storia ipotecaria ventennale delle unità pignorate viene desunta dalla documentazione



ipocatastale agli atti del pignoramento:

L'esecutato ha avuto il pacifico possesso ultraventennale dell'immobile.

4) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'unità pignorata sono desunte dalle certificazioni ipocatastali in atti:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Forlì il 24/10/2008 art. 20472/4943 a seguito di atto giudiziale del Tribunale di Forlì Sezione di Cesena, del 17/10/2008, rep. 977/2008 ([REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Forlì il 29/1/2009 art. 1676/315 a seguito di atto giudiziale del Tribunale di Forlì Sezione di Cesena, del 10/12/2008, rep. 1234/2008 [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED].
- **Verbale di Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Forlì il 1/8/2025, art. 14367/10297 a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Forlì del 29/7/2025 rep. 2821/2025 a favore di [REDACTED]

Lo scrivente ha provveduto ad aggiornare la situazione ipocatastale dell'immobile a tutto il 5 dicembre 2025, acquisendo opportuna certificazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, al nominativo della ditta eseguita: non sono risultate altre annotazioni.

Si allega (**ALLEGATO 5**) copia del certificato ipocatastale e dell'aggiornamento

5) PLANIMETRIE CATASTALI

Per l'immobile l'Esperto Stimatore ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale.

Si allega (**ALLEGATO 6**) planimetria catastale dell'immobile

6) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Per l'immobile in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire in quanto le lievi difformità edilizie rilevate non rilevano in ordine alla redditività catastale.



7) STATO DI POSSESSO

Deposito-laboratorio occupato da mobilio ed oggettistica appoggiata, riconducibile alla ditta proprietaria.

Come da comunicazione inviata alla Custode Avv. Guerra il 15 settembre 2025, non risultano contratti di affitto o comodato, registrati all'Agenzia delle Entrate di Cesena aventi per oggetto l'immobile pignorato.

Si allega (**ALLEGATO 7**) copia della comunicazione di Agenzia delle Entrate

8) VINCOLI AMBIENTALI, STORICO ARTISTICI, CONDOMINIALI

8.1) VINCOLI DERIVANTI DALL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non sono pertanto presenti vincoli derivanti dall'atto di provenienza dei beni.

8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI

L'area in cui sorge l'unità pignorata non risulta assoggettata a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente (Piano Strutturale Intercomunale), si desume la presenza dei seguenti vincoli:

Secondo la tavola dei vincoli storici, culturali e paesaggistici il sedime su cui sorge l'immobile cui appartiene l'unità pignorata, non è soggetto ad alcun vincolo.

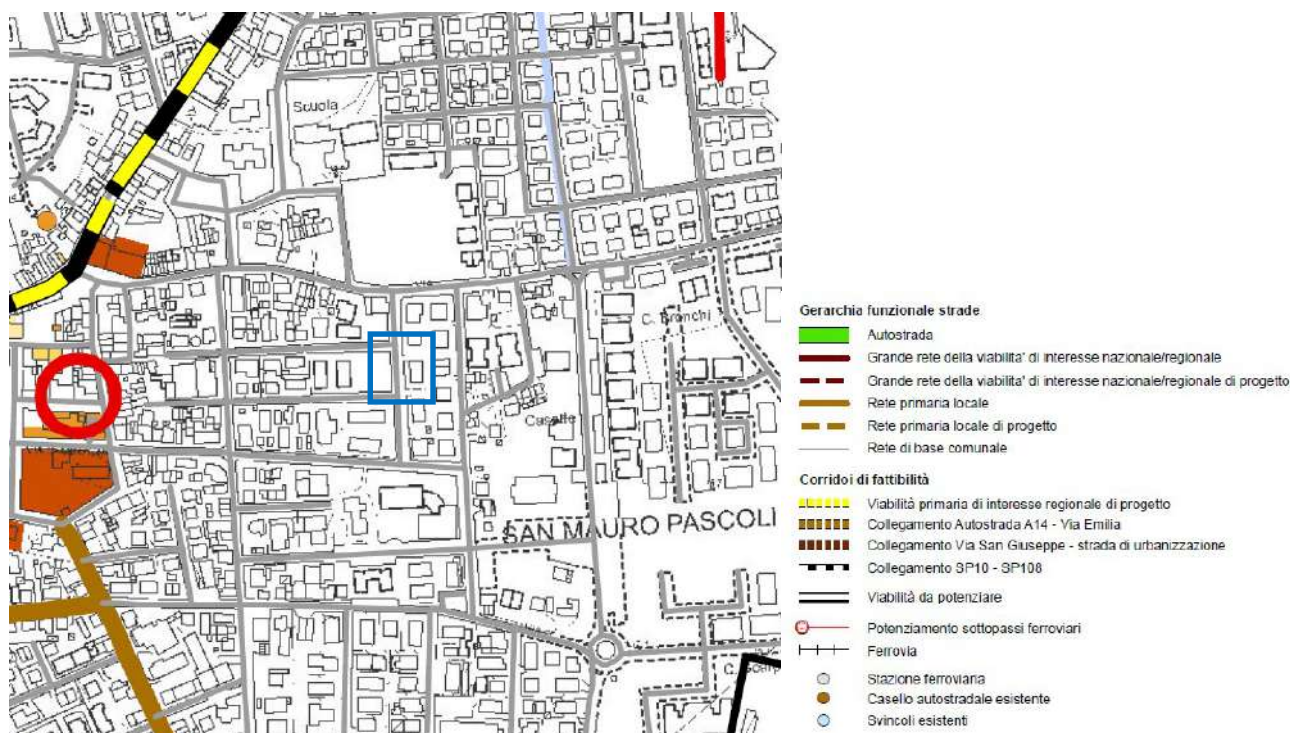


Immagine 8a: Tavola dei Vincoli storici, culturali e paesaggistici – estratto dalla cartografia e estratto dalla legenda



Secondo la prima tavola dei vincoli di natura ambientale il sedime su cui sorge l'immobile cui appartiene l'unità pignorata, ricade all'interno delle zone di tutela dei corpi idrici ai sensi dell'art. 28 b del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. L'incidenza pratica di tale vincolo, stante la natura degli edifici insediati, è trascurabile.



Immagine 8b: Prima Tavola dei Vincoli ambientali – estratto dalla cartografia e estratto dalla legenda

Secondo la seconda tavola dei vincoli di natura ambientale il sedime su cui sorge l'immobile cui appartiene l'unità pignorata, ricade all'interno del territorio urbanizzato e all'interno delle aree soggette ad alluvioni poco frequenti come definite dal Consorzio di Bonifica della Romagna. L'incidenza pratica di tale vincolo, stante la natura degli edifici insediati, è trascurabile.



Immagine 8c: Seconda Tavola dei Vincoli ambientali – estratto dalla cartografia e estratto dalla legenda



8.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare pignorata appartiene a un edificio con altre 4 unità immobiliari autonome a destinazione residenziale configurando una situazione condominiale.

Di fatto, però, essendo queste unità in numero inferiore a 9, non si è mai formalmente costituito alcun condominio, come accertato dalla Custode Avv. Guerra e confermato in PEC inviata allo scrivente il 3/12/2025.

Non risultano conseguentemente vincoli in tal senso.

Si allega (**ALLEGATO 8**) PEC del Custode Giudiziale

9) FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili, sono quelle desumibili dai documenti in atti, già indicate al punto 5 e non opponibili.

10) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE

Deposito attualmente libero, si quantifica un costo annuo per gestione e manutenzione di 200,00 €/anno (con utenze allacciate).

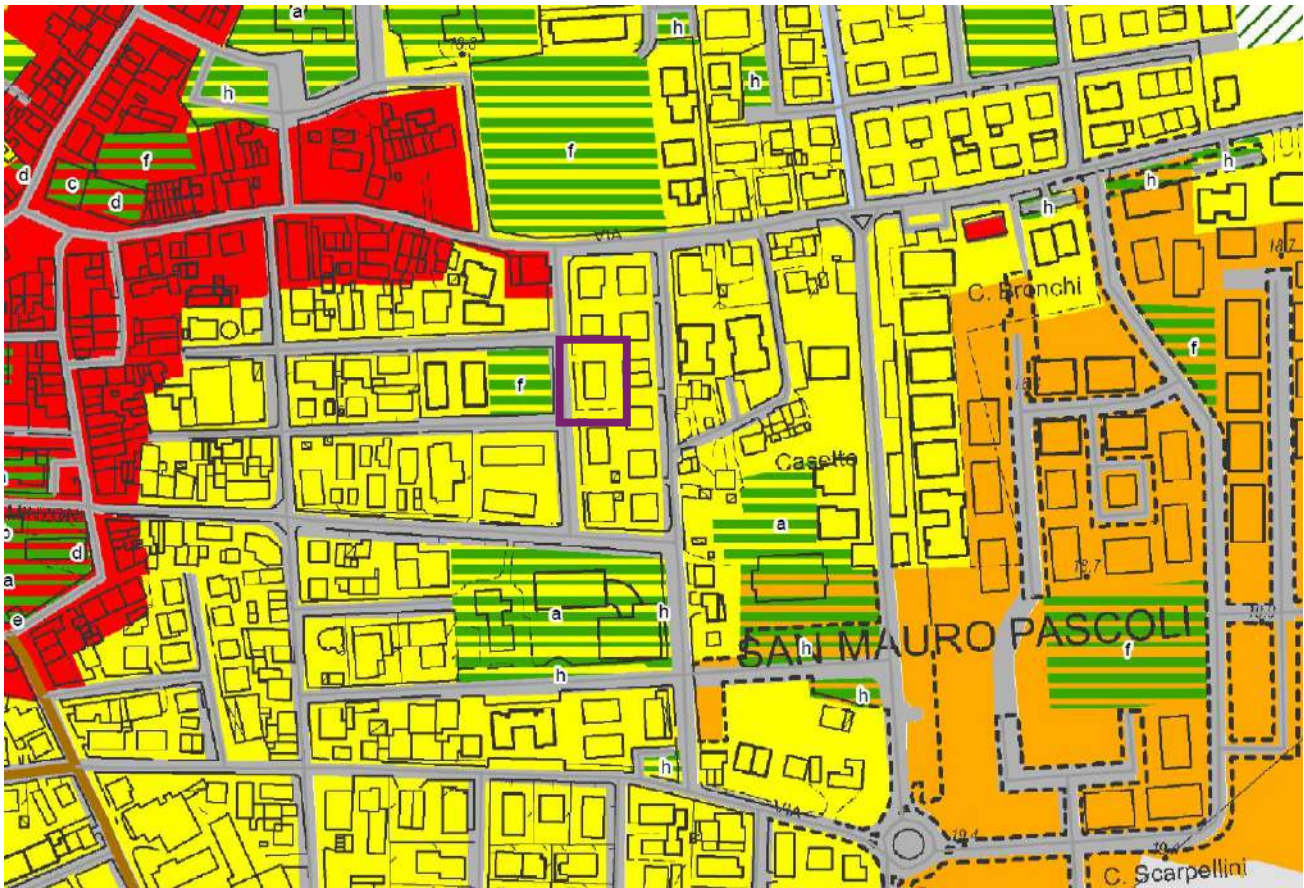
Al momento non risulta costituito condominio, come accertato dalla Custode Avv. Guerra (vedi allegato 6) e conseguentemente non si ravvisano spese connesse a tale gestione, anche perché l'accesso all'unità non prevede passaggi dalle parti comuni interne necessitanti di illuminazione serale e pulizie, né la partecipazione alla gestione del giardino. In ogni caso è stato precisato, in atto di compravendita, che l'immobile pignorato partecipa alle situazioni condominiali per 76 millesimi.

11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE E CDU

Nello strumento urbanistico vigente cioè nel Regolamento Urbanistico Edilizio Intercomunale (RUEI), l'area ove si situa l'unità immobiliare pignorata, appartiene al territorio urbanizzato del comune di San Mauro Pascoli ed è classificata come appartenente a Subambito A10-1 "*Tessuti residenziali a bassa densità*".

Il principale articolo normativo di riferimento è il 4.8.1. delle Norme Tecniche Attuative del Regolamento Urbanistico Edilizio Intercomunale.





Suddivisione del territorio in Subambiti

- A7 - Ambito di conservazione
- A10-1 - Tessuti residenziali a bassa densità
- A10-2 - Tessuti misti residenziali e terziari da rigenerare/riqualificare
- A10-3 - Tessuti turistico-residenziali
- A10-4 - Tessuti residenziali pianificati
- A10-5 - Tessuti specializzati di servizio
- A13-1 - Tessuti specializzati produttivi e terziari
- A13-2 - Tessuti a prevalente destinazione produttiva da rigenerare/riqualificare
- A13-3 - Tessuti turistico-ricettivi
- A13-4 - Tessuti turistico-ricettivi a bassa densità
- A13-5 - Tessuti turistico-ricettivi e terziari da rigenerare/riqualificare
- A15-1 - Polo funzionale stazionario
- A12 - Ambiti per nuovi insediamenti in corso di attuazione
- A13 - Ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione

Immagine 9: estratto della cartografia del RUEI e legenda



Art. 4.8.1 Sub Ambito A10-1: Tessuti residenziali a bassa densità

PRESCRIZIONI

1. Comprende tessuti urbani derivati dalle prime fasi di crescita insediativa e d'impianto recente composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari di due-tre piani fuori terra. Sono presenti anche edifici produttivi e terziari.

Funzioni ammesse: quelle del precedente art.4.3.1.

Interventi edilizi ammessi:

Sono ammessi gli interventi edilizi: a), b), d), f), g), i), l) di cui al Regolamento Edilizio, Parte I art. B1, con le seguenti limitazioni:

- per gli edifici a prevalente funzione a abitativa, b turistico-ricettiva e d direzionale privata:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia f, ampliamenti fino al 20% della St e interventi pertinenziali g6, con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq m 7,90 o esistente (se superiore)
 - b. interventi rigenerazione ai sensi dell'art.7-ter della Lr 20/2000: nuova costruzione g1 con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq m 10,80.L'attuazione degli interventi di rigenerazione, di cui al precedente punto b avviene:
 - per gli edifici che hanno già realizzato un significativo miglioramento dell'efficienza energetica o che abbiano attuato interventi di adeguamento o miglioramento sismico attraverso la realizzazione di qualsiasi obiettivo di interesse pubblico dell'art. 7 ter;
 - per gli edifici non adeguati/migliorati sismicamente o che non abbiano già effettuato interventi di efficientamento energetico necessariamente attraverso il perseguimento, ai sensi dell'art. 7 ter punti b) e c), dei predetti obiettivi.
- per gli edifici a prevalente funzione c produttiva ed e commerciale: interventi di riqualificazione o riconversione di cui all'art.4.6;
- per gli altri edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica (d3): ampliamenti fino al 20% della St, interventi pertinenziali g6, interventi di nuova costruzione g1;
- nei lotti ineditati: interventi di nuova costruzione g1 alle condizioni cui agli artt. 4.4.2 (lotti minimi) con le seguenti limitazioni:
 - a. per gli edifici in classe energetica A, o superiori:
 - H (altezza dell'edificio) \leq m 10,80
 - b. per gli altri edifici:
 - H (altezza dell'edificio) \leq m 7,90.

Immagine 10: Estratto dalle Norme Tecniche Attuative del RUEI

11.1) COMMENTI

Per quanto riguarda il deposito, le potenzialità urbanistiche offerte sono state sfruttate per l'edificazione del manufatto insediato, con le destinazioni d'uso relative ammesse. Vista la natura condominiale pluriproprietaria è difficile ipotizzare un intervento di demolizione e ricostruzione e/o un ampliamento per cui restano realisticamente disponibili operatività edilizie con categorie dalla ristrutturazione fino alla manutenzione.

11.2) ACQUISIZIONE CDU ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO DEL BENE

Per l'unità non è prevista la necessità di allegare CDU all'atto di trasferimento del bene. L'esperto provvederà comunque ad acquisire CDU qualora il professionista delegato alla vendita evidenzia la necessità di allegarlo al decreto di trasferimento.



13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Servizio Edilizia Privata del Comune di San Mauro Pascoli sono stati reperiti i seguenti precedenti relativi al fabbricato condominiale globalmente inteso:

- Concessione Edilizia 87/A del 8/9/1977 rilasciata al sig. [REDACTED] per la realizzazione di fabbricato residenziale all'interno della "lottizzazione [REDACTED]"
- Successiva variante alla Concessione 87/A/77 prot. 3092 del 14/6/1978.

Non sono stati reperiti altri atti intestati all'esecutato, attuale proprietario o ai precedenti aventi titolo.

13.2) ABITABILITA'

Per l'intero condominio è stata rilasciata Abitabilità il 17/7/1979 prot. 3630/79.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

I precedenti edilizi attestano la regolarità complessiva dell'insediato condominio.

Con riferimento all'unità pignorata quanto autorizzato in variante del 14/6/1978 si conforma, con buona approssimazione, all'attuale geometria dell'unità immobiliare. Nella variante però la destinazione d'uso dei locali è ancora indicata come garage + cantina. Non sono state reperite pratiche relative ad un cambio di destinazione d'uso (presumibilmente senza opere) da garage cantina a deposito laboratorio, conseguentemente, secondo gli atti acquisiti dal Comune, l'attuale destinazione risulterebbe non conforme dal punto di vista edilizio, ancorchè correttamente annotata dal punto di vista catastale.

Si allegano (**ALLEGATO 9**) precedenti autorizzativi reperiti presso il comune di San Mauro Pascoli

14) SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI

Le difformità rilevate in ordine all'uso dei locali sono solo parzialmente sanabili in quanto per morfologia del locale – principalmente per l'altezza dei vani - non è autorizzabile l'attività di laboratorio ma solo quella di deposito.

15) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI

Nulla



16) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Deposito al piano seminterrato. L'esperto scrivente ha consultato l'Arch. Pistocchi, tecnico abilitato alle certificazioni energetiche, che, relativamente all'immobile, ha rilasciato certificazione di non necessità del documento per l'unità immobiliare in oggetto.

Si allega (**ALLEGATO 10**) dichiarazione di non necessità di certificazione energetica

17) NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI

Per quanto è stato possibile esaminare, il costruito pignorato è risultato sostanzialmente conforme; le difformità rilevate non ineriscono parametri significativi ai fini della determinazione delle relative rendite e pertanto non sono necessari aggiornamenti catastali.

18) CAMBI D'USO

L'uso effettivamente rilevato a deposito/laboratorio è conforme agli atti catastali ma non agli atti amministrativi forniti dal Comune.

19) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

19.1) CRITERI ADOTTATI

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

Per determinare il valore commerciale di tali immobili è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

Per l'edificio la stima viene riferita all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare per intero e valutando per quota le eventuali superfici accessorie.

L'estensione commerciale dei vari immobili viene poi rapportata a valori generali di riferimento, questi valori generali sono opportunamente adattati ai singoli immobili oggetto della presente, tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione, della consistenza del bene e della situazione occupazionale.



19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Un primo riferimento sono stati i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili, relativi al primo semestre 2025, illustrati nella Tabella 1.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: SAN MAURO PASCOLI

Fascia/zona: Periferica/CENTRO URBANO E ZONA ARTIGIANALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	410	560	L	1,6	2,1	L
Capannoni tipici	NORMALE	450	610	L	1,9	2,4	L
Laboratori	NORMALE	495	680	L	2,1	2,8	L



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tabella 1: Valori immobiliari di riferimento per laboratori a San Mauro Pascoli - fonte Agenzia del Territorio

Pur trattandosi di una categoria di immobile commercialmente non molto presente sul mercato, sono state comunque reperite alcune proposte immobiliari per depositi laboratori correlabili per collocazione (Pianura cesenate non in zona turistica), tipologia (depositi laboratori seminterrati) e consistenza (metrature commerciali inferiori a 100 mq).

Di seguito vengono illustrate queste proposte immobiliari relative al presente periodo:



+6 foto

Descrizione

Riferimento: **MT62**

DEPOSITO IN CENTRO A SAVIGNANO

SAVIGNANO S/R - Agenzia immobiliare Alpha propone in vendita ampio locale ad uso deposito di circa 55mq nelle immediate vicinanze del centro storico. Questa soluzione sfruttabile come magazzino, ripostiglio, deposito, si trova in una palazzina costruita nel 2015 e si presenta in un ottimo stato conservativo.

Prenota una visita contattando Mattia al 331-117-8354 - 0541 1742627 oppure una mail a mattia@alphacase.it

Le presenti informazioni non costituiscono elemento contrattuale.

Caratteristiche

Contratto Vendita	Tipologia Magazzino - Deposito
Superficie 55 m ²	Piano Interrato (-1)
Disponibilità Libero	

Magazzino - Deposito

Piano	Interrato (-1)
Superficie	55,0 m ²
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	55,0 m ²

Magazzino - Deposito in Vendita

Savignano sul Rubicone - Via Mura

55 m² Piano S

€ 62.000

valore unitario 1.125,00 €/mq circa posizione Savignano sul Rubicone, dimensione simile, tipologia e finiture migliori




+6 foto

Descrizione

Riferimento: **80872253**

Cesena: Zona Ospedale proponiamo in vendita ampio garage di 82 mq al piano interrato al quale si accede con ampio scivolo cancelato da Viale Marconi.

Il locale e' così formato:

- pianta rettangolare con 4 basculanti e presenza di bocche di lupo per l'illuminazione naturale,
- possibilità di vendita frazionata-

Caratteristiche

Contratto Vendita	Tipologia Magazzino - Deposito
Superficie 82 m ²	Box, posti auto 4 in box privato/box in garage, 4 in parcheggio/garage comune
Disponibilità Libero	


Magazzino - Deposito in Vendita

Cesena - Ospedale - Case Finali - garage viale marconi

82 m²

€ 50.000

valore unitario 610,00 €/mq circa posizione Cesena, dimensione simile, tipologia e finiture peggiori




+1 foto

Descrizione

Riferimento: **36**

SANT'EGIDIO

Ampio locale uso deposito/magazzino al piano interrato.

Caratteristiche

Contratto Vendita	Tipologia Magazzino - Deposito
Superficie 45 m ²	Piano Interrato (-1)
Disponibilità Libero	

Altre caratteristiche

Recintato

Magazzino - Deposito

Piano	Interrato (-1)
Superficie	45,0 m ²
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	45,0 m ²

Magazzino - Deposito in Vendita

Cesena - Sant'Egidio - Virgine

45 m² Piano S

€ 25.000

valore unitario 555,00 €/mq circa posizione Cesena, dimensione inferiore, tipologia e finiture peggiori

Immagine 11: proposte immobiliari per laboratori



Altri riferimenti di interesse possono essere desunti da vendite giudiziarie, anche qui, riferite ad immobili simili.

Lo scrivente ha curato in passato la stima di un immobile uso deposito posto a Gambettola al piano interrato di edificio condominiale. In tale relazione, per il deposito si era assunto il valore unitario di 450,00 €/mq (valore sinteticamente comprensivo anche della partecipate proprietà condominiali). La stima era del 2021; l'immobile è stato alienato nel 2023 al prezzo unitario di circa 130,00 €/mq.

Si è infine provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Per l'immobile si ha:

Deposito: 70,60 mq

oltre a compartecipazioni condominiali come da codice civile.

da cui si ottiene:

$S_{comm} = 70,60 \text{ mq}$

19.4) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Dall'analisi dei dati acquisiti è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valori compreso tra 495,00 €/mq e 680,00 €/mq per laboratori in stato di manutenzione normale.

Per l'immobile in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato in cui si situa l'unità pignorata, è in posizione periferica rispetto al centro storico, in un contesto con presenza prevalente di residenze; la viabilità di accesso è buona, è presente una disponibilità per parcheggi nelle vicinanze.
- L'edificio è di realizzazione relativamente datata ma risulta in buone condizioni e presumibilmente non necessita di alcun lavoro edile a breve.
- Il deposito è raggiungibile anche con automezzi, accedendo dalla rampa di accesso carrabile al condominio e percorrendo gli spazi pavimentati destinati all'accesso ai garage.
- Il livello di finitura dei locali pignorati è sufficiente, trattasi di locali con finiture coerenti alla prima destinazione a cantina e garage. Lo stato di manutenzione è anch'esso sufficiente.



- Il locale non può essere adibito a laboratorio in quanto privo di caratteristiche intrinseche necessarie per un luogo di lavoro (altezza utile dei vani, rapporti di illuminazione ed aerazione naturale, ecc) in tal senso esso è regolarizzabile unicamente come deposito e conformemente a ciò andrà sanata la destinazione d'uso e la costruzione delle parti non annotate quali il bagno. Per tale adempimento si ritiene necessaria la spesa di 5.000,00 € comprensivi di spese amministrative e sanzioni.
- Il mercato degli spazi ad uso terziario/commerciale è da tempo in fase di stasi – recessione e non sono numerose le richieste per questo tipo di unità edilizie.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere un valore di riferimento più basso rispetto a quelli suggeriti da Agenzia delle Entrate, proprio in ragione dell'impossibilità di regolarizzare il volume come laboratorio e quindi si adotta, per il manufatto, il valore unitario di 350,00 €/mq.

Conseguentemente il valore complessivo risulta pari a:

$$V = 350,00 \text{ €/mq} \times 70,60 \text{ mq} - 5.000,00 \text{ €} = 19.710,00 \text{ €} \quad \text{arrotondato a } \mathbf{19.700,00 \text{ €}}$$

20) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile pignorato è di piena proprietà dell'esecutato procedura pertanto non sono necessarie ipotesi di divisione.

21) DESCRIZIONE COMMERCIALE – VALORE LOCATIVO

Descrizione generale dell'edificio cui appartiene il lotto pignorato: trattasi di edificio condominiale, di costruzione risalente alla seconda metà degli anni 70 del secolo scorso, sito in zona ormai storicamente urbanizzata, a est del Centro Storico di San Mauro Pascoli accessibile dalla via Sozzi.

Il contesto di collocazione è prevalentemente residenziale ma nella vicinanze sono presenti urbanizzazioni pubbliche e esercizi commerciali. L'accessibilità all'edificio è buona, sono disponibili alcuni posti auto pubblici per la sosta anche nelle immediate pertinenze.

Lotto pignorato: Trattasi di deposito con accesso pedonale unico dalla corte pavimentata del condominio di appartenenza dell'immobile, che consta di un macrovano di forma poligonale e di un bagno.



L'unità immobiliare ha altezza pari a circa 2,20 mt e consta di uno spazio maggiore, poligonale, attualmente uso magazzino laboratorio e di un piccolo bagno, non indicato né negli atti autorizzativi, né negli elaborati catastali.

L'ingresso è protetto con una bussola in alluminio e vetro.

Sia il locale magazzino laboratorio, sia il bagno sono pavimentati con piastrelle ceramiche di colore bruno di classe economica; anche il rivestimento del bagno è stato realizzato con piastrelle coordinate. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e verniciati di bianco.

Sono presenti alcune dotazioni impiantistiche quali impianto elettrico, impianto idrico e di scarico per il bagno. L'unità non è riscaldata e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler a parete ad alimentazione elettrica.

E' presente un sistema di allarme, molto datato e presumibilmente non funzionante.

Il bagno, molto essenziale, contiene un lavabo ed un water e un punto doccia senza box.

L'unica porta interna è di legno verniciato bianco, le finestre sono in legno.

L'unità è attualmente occupata con diversi oggetti e apprestamenti mobili riconducibili alla proprietà.

La consistenza commerciale del complesso - dimensioni dell'immobile valutate sugli elaborati grafici e controllate con misurazioni a campione sul posto è pari a:

Deposito: 70,60 mq

oltre a compartecipazioni condominiali come da codice civile.

L'immobile è al momento libero.

I dati di cui alla Tabella 1 di Agenzia del Territorio indicano un range di valori per un possibile canone d'affitto compreso tra 2,1 e 2,8 €/mq/mese. Le verifiche effettuate sul mercato degli affitti riscontrano questi dati. Stante lo stato dei luoghi, si assume un valore di riferimento pari a 2,0 €/mq/mese, da cui si desume un canone mensile di locazione pari a 141,20 €, arrotondato a **140,00 €/mese** pari a 1.680,00 €/anno.

22) DEFINIZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di unico immobile viene previsto un solo lotto

23) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO

Il codice fiscale dell'esecutato, come validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

██
██



24) STATO CIVILE

L'esecutato risulta di stato libero per divorzio dalla [REDAZIONE] intervenuto il 26/2/2008. La proprietà come evincibile dall'atto di compravendita, è stata acquisita successivamente al divorzio e quindi già in condizioni di stato libero.

Si allega (**ALLEGATO 11**) certificazione di stato civile dell'esecutato

25) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Nessun residente nell'immobile pignorato. L'esecutato proprietario risiede a [REDAZIONE]

Si allega (**ALLEGATO 11**) certificazione di residenza dell'esecutato

26) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCritte SUGLI IMMOBILI

Nulla.

27) REGIME FISCALE DI VENDITA

Essendo il proprietario una persona fisica, la vendita sarà da assoggettarsi a imposta di registro.

28-29-30) PROROGHE, NOTIFICHE FINALI E NOTE CONCLUSIVE

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.

Copia del presente elaborato peritale, in formato informatizzato, è stata inviata, entro il termine concesso, a mezzo posta elettronica certificata ai creditori ed agli esecutati.

Si allegano (**ALLEGATO 12**) copia delle ricevute di invio e ricezione dell'elaborato peritale alle parti.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà inoltrato per posta certificata coi modi previsti alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

- 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.

L'Esperto Stimatore
Ing. Luca Scarpellini

Cesena, Febbraio 2026

31) ALLEGATI

ALLEGATO 1: visure storiche degli immobili ed estratto di mappa.

ALLEGATO 2: copia del pignoramento immobiliare e della nota di trascrizione.

ALLEGATO 3: planimetria dell'immobile

ALLEGATO 4: copia dell'atto di compravendita dell'immobile

ALLEGATO 5: copia della certificazione ipocatastale e dell'aggiornamento

ALLEGATO 6: planimetrie catastali dell'immobile

ALLEGATO 7: certificazione dell'Agenzia delle Entrate.

ALLEGATO 8: Pec del Custode Giudiziale inerente la mancata costituzione del condominio

ALLEGATO 9: precedenti amministrativi reperiti presso il comune di San Mauro Pascoli

ALLEGATO 10: dichiarazione di non necessità di certificazione energetica

ALLEGATO 11: certificazione anagrafica di residenza e stato civile dell'esecutato

ALLEGATO 12: copia delle ricevute di invio e ricezione dell'elaborato peritale alle parti

ALLEGATO A

