

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com

TRIBUNALE di FORLI'
Esecuzione Immobiliare n° 222\2022

alla quale è stata RIUNITA la
Esecuzione Immobiliare n° 72\2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
con ALLEGATI

LOTTO 1 e LOTTO 2

Comune di Forlì - via La Fontana n° 10

**Porzione di fabbricato destinata a ristorante (Lotto 1)
ed appartamento (Lotto 2) il tutto posto in villa d'epoca
denominata "Villa Merenda"**

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: Avv. Lara Fioravanti

SOMMARIO
LOTTO 1 e LOTTO 2
FORLI' - Località Ravaldino in Monte - via La Fontana n° 10

		PREMESSA	pag.	3
L1-L2	01	COMUNICAZIONE ESECUTATO	pag.	6
L1-L2	02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	7
L1-L2	02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	7
L1-L2	02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	12
L1-L2	02.2.1	COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.	pag.	16
L1-L2	02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	19
L1-L2	02.3.1	COMMENTI	pag.	21
L1-L2	02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	22
L1-L2	02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	37
L1-L2	03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	56
L1-L2	03.1	PROPRIETA'	pag.	56
L1-L2	03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	56
L1-L2	03.2.1	COMMENTI	pag.	58
L1-L2	03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	59
L1-L2	03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	59
L1-L2	04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	61
L1-L2	05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	65
L1-L2	06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	65
L1-L2	07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	65
L1-L2	08	VINCOLI ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	66
L1-L2	08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	66
L1-L2	08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	67
L1-L2	08.3	VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag.	68
L1-L2	09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	71
L1-L2	10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	72
L1-L2	11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	73
L1-L2	13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	73
L1-L2	13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	73
L1-L2	13.1.1	COMMENTI	pag.	79
L1-L2	13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	81
L1-L2	13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.	pag.	82
L1-L2	14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	87
L1-L2	15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	91
L1-L2	16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	92
L1-L2	17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	93
L1-L2	18	AGGIORNAMENTI CATASTALI - CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	93
L1-L2	19	VARIAZIONI COLTURALI	pag.	94
L1-L2	20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	94
L1-L2	20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	97
L1-L2	20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	102
L1-L2	20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	107
L1-L2	20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	109
L1-L2	20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE - LOTTO 1 e LOTTO 2	pag.	109
L1-L2	21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	114
L1-L2	22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	114
L1-L2	23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	123
L1-L2	24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	123
L1-L2	25-26	VISURA CAMERA DI COMMERCIO SOC. ESECUTATA; CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.	123
L1-L2	27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	124
L1-L2	28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	125
L1-L2	32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	127
L1-L2	33	ELENCO ALLEGATI	pag.	128

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 28**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 16.10.2023 e successivamente in data 10.07.2024 da parte del **G.E. Dott. Fabio Santoro**, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 06.11.2023 ed in data 17.07.2024, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed i vari sopralluoghi (visti i diversi immobili pignorati), di cui il primo sopralluogo in loco in data 23.01.2024 (Forlì), in data 01.02.2024 e 07.02.2024 a Bertinoro ed infine in data 04.09.2024 a Forlì (immobile di cui alla Es. Imm. 72\2024), con la presenza del nominato **Custode** dell'immobile (**Avv. Lara Fioravanti**), descrivo quanto segue:

PREMESSA

Oggetto della presente procedura esecutiva, sono **diversi e distinti immobili ubicati nel Comune di Forlì e di Bertinoro**, che ai fini della vendita, sono stati suddivisi in **TRE LOTTI IMMOBILIARI** composti ciascuno dai beni di seguito sinteticamente descritti.

Il presente elaborato si riferisce agli immobili di cui ai Lotti 1 e 2 posti in Forlì.

LOTTO 1

Comune di Forlì – Via la Fontana n° 10

Fg 280 particella 22 sub 9 (D\2 – ristorante p. T-1)

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Locali ad uso ristorante al piano terra e primo con relativi servizi facenti parte di **fabbricato condominiale** fiscalmente non costituito denominato “*VILLA MERENDA*”, eretto, il fabbricato condominiale, su **corte comune** (fg 280 pc 22) avente la superficie (coperta e scoperta) di complessivi mq 2.227, il tutto sito in Forlì, località Ravaldino in Monte, via la Fontana n° 10

L'immobile pignorato, è porzione del maggiore ed intero fabbricato “VILLA MERENDA” costituito da una villa storica databile all'inizio del 1600 ed in origine immersa in un ampio parco, oggi frazionato ed in capo a diversi soggetti (l'unica corte comune all'intera *VILLA MERENDA*, ad oggi, è data solo da quella sulla quale è eretto l'intero fabbricato, avente la superficie di mq 2.227 fra **area coperta e scoperta**). **L'intero fabbricato è vincolato ex legge n. 1089 del 1939 ed ora Dec. Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio.**

LOTTO 2

Comune di Forlì – Via la Fontana n° 10 int. 3

Fg 280 particella 22 sub 6 (A\2 appartamento p. T-1)

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Appartamento al piano terra con **zona soppalcata** al piano primo,

facente parte di **fabbricato condominiale** fiscalmente non costituito denominato “**VILLA MERENDA**”, eretto, il fabbricato condominiale, su **corte comune** (fg 280 pc 22) avente la superficie (coperta e scoperta) di complessivi mq 2.227, il tutto sito in Forlì, località Ravaldino in Monte, via la Fontana n° 10 int. 3

L’immobile pignorato, è porzione del maggiore ed intero fabbricato “VILLA MERENDA” costituito da una villa storica databile all’inizio del 1600 ed in origine immersa in un ampio parco, oggi frazionato ed in capo a diversi soggetti (l’unica **corte comune** all’intera *VILLA MERENDA*, ad oggi, è data solo da quella sulla quale è eretto l’intero fabbricato, avente la superficie di mq 2.227 fra area coperta e scoperta). **L’intero fabbricato è vincolato ex legge n. 1089 del 1939 ed ora Dec. Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio.**

LOTTO 3

oggetto di separato elaborato estimativo che qui in sintesi si descrive

Comune di Bertinoro – Via delle Mura snc

Fg 49 particella 150 sub. 10 graffata con la particella 512 sub. 6 (F\3 immobile al grezzo p. 1-2; ristorante ed appartamento)

Fg 49 particella 150 sub. 9 (C\6 autorimessa multipla - p. T)

QUOTA DI 1\16 SULLA INTERA PIENA PROPRIETA’ di: Locali allo stato grezzo da adibire a ristorante ed appartamento, posti al piano primo e secondo (rispetto a via delle

Mura, mentre rispetto all'ingresso da via Mazzini n° 11, posti al piano 1° e 2° sottostrada) **OLTRE ad autorimessa per 4 o 5 posti auto al piano terra** (rispetto a via delle Mura), il tutto **eretto su terreno** (area coperta e scoperta) **avente natura condominiale** della superficie di **mq 293** e siti in **Bertinoro, via delle Mura snc, nel pieno centro storico del Comune a meno di 100 metri dal palazzo del Municipio.**

L'immobile pignorato, è porzione del maggiore ed intero fabbricato condominiale, palazzo d'epoca databile all'inizio del 1300 (alle sue origini casa della famiglia Manfredi), **ad oggi frazionato ed in capo a diversi soggetti.**

L'immobile pignorato è vincolato ex legge n. 1089 del 1939 ed ora Dec. Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

PREMESSA ALLEGATI

TUTTI I DOCUMENTI DI SEGUITO CITATI, SI RIFERISCONO A QUELLI ALLEGATI ALLA PERIZIA TRIBUNALE

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.....

I debitori sono stati avvisati a mezzo lettera raccomandata (Es. Imm. 222\2022) con ricevuta di ritorno, inviata agli stessi in data 11.01.2024 presso la loro residenza come desunta dal Pignoramento e riscontrata da informazioni richieste presso il Comune di Forlì.

Alla data indicata nella comunicazione dell'Esperto Stimatore (**24.01.2024**) **è stato possibile eseguire il sopralluogo** presso l'immobile di cui al **Lotto 2** (a Forlì) mentre il **sopralluogo all'immobile di cui al Lotto 3 è avvenuto successivamente in data 04.09.2024** (immobile Es. Imm. 72\2024)

A seguito dell'Es. Imm. 72\2024 (riunita alla 222\2022) è stata inviata nuova comunicazione alla soc. eseguita in data 23.07.2024 con indicazione della data del sopralluogo (immobile Lotto 1) per il 04.09.2024 che è stato correttamente eseguito.

Le raccomandate inviate e ritirate dai destinatari e/o ritornate al mittente, si allegano (v. doc. 01)

L1-L2.3.02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI..... (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)

L1.02.1) IDENTIFICAZIONE

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D)2 – ristorante p. T-1)

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Locali ad uso ristorante (attualmente non in esercizio) al piano terra e primo con relativi servizi facenti parte di fabbricato condominiale fiscalmente non costituito denominato "VILLA MERENDA", eretto, il fabbricato condominiale, su corte comune (fg 280 pc 22) avente la superficie (coperta e scoperta) di complessivi mq 2.227, il tutto sito in Forlì, località Ravaldino in Monte, via la Fontana n° 10

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A)2 - appartamento p. T-1)

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Appartamento al piano terra con **zona soppalcata** al piano primo, facente parte di **fabbricato condominiale** fiscalmente non costituito denominato "**VILLA MERENDA**", eretto, il fabbricato condominiale, su **corte comune** (fg 280 pc 22) avente la superficie (coperta e scoperta) di complessivi mq **2.227**, il tutto sito in **Forlì, località Ravaldino in Monte, via la Fontana n° 10 int. 3**

AEROFOTO DELLA ZONA





AEROFOTO - PARTICOLARE DELL'IMMOBILE



**AEROFOTO - PARTICOLARE DELLA CORTE COMUNE
(particella 22 di mq 2.227) RISPETTO ALL'ENTITA' DELL'INTERO
ED ORIGINARIO PARCO DELLA VILLA**

DEFINIZIONI COMUNI LOTTO 1 e LOTTO 2

Gli immobili pignorati, sono porzione del maggiore ed intero fabbricato “VILLA MERENDA” costituito da una villa storica databile all’inizio del 1600 ed in origine immersa in un ampio parco, oggi frazionato ed in capo a diversi soggetti

(l’unica corte comune all’intera *VILLA MERENDA*, ad oggi, è data solo da quella sulla quale è eretto l’intero fabbricato, avente la superficie di mq 2.227 fra area coperta e scoperta). **L’intero fabbricato è vincolato ex legge n. 1089 del 1939 ed ora Dec. Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio** ed in merito meglio si riferirà in seguito.

L’immobile dista dal centro di Forlì, preso a riferimento il Palazzo del Municipio circa 10 Km.

Le parti comuni condominiali, oltre alla corte intesa quale area coperta e scoperta, sono tutte quelle previste dall’art. 1117 del codice civile.

L’immobile (come meglio si rileva dall’ortofoto di cui sopra) è posto in contesto a prevalenza agricolo, costituito da abitazioni sparse poste lungo la pubblica via; allo stesso **si accede** dalla via pubblica, attraverso vialetti interni (ve ne sono due) che dal cancello carrabile conducono al cortile condominiale di Villa Merenda. La servitù di passaggio, da e per la via pubblica, data dai detti due vialetti, è stata trascritta nei Pubblici registri e se ne darà meglio conto al successivo paragrafo L1-L2.03 per quanto attiene all’atto di provenienza del bene relativo al Lotto 2 mentre per il bene di cui al Lotto 1 (immobile conferito nella costituita società oggi eseguita) non vi

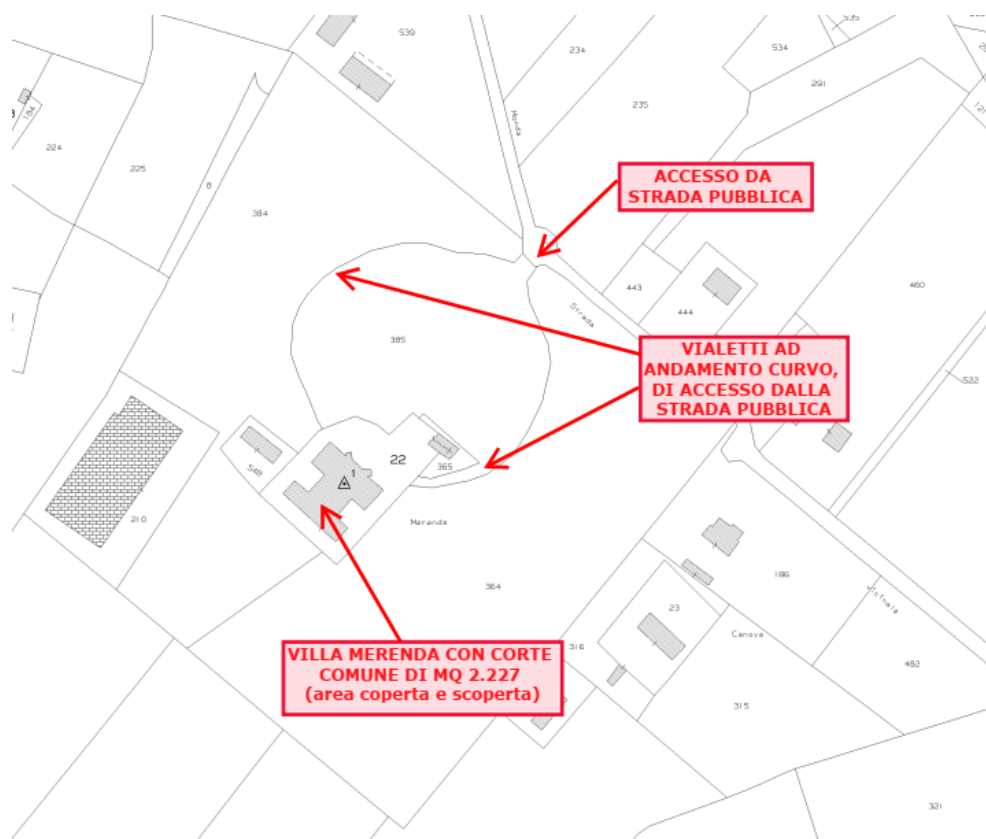
sono riferimenti in ordine alla servitù di passaggio e/o a trascrizioni precedenti della medesima, che si deve comunque intendere in fatto esistente da periodo ultraventennale.

La struttura portante del maggiore fabbricato è costituita da muratura in pietra o mattoni *a sacco* e solai aventi la struttura primaria in travi di legno e quella secondaria in tavolato di legno. Lo stesso dicasi per il solaio inclinato di copertura (parte comune all'intero complesso edilizio di Villa Merenda), che necessita di urgente manutenzione, viste le infiltrazioni d'acqua piovana che dallo stesso si propagano ai piani inferiori, fra i quali, in particolare, l'immobile di cui al Lotto 1.

Trattasi di intervento economicamente importante, che l'acquirente, pro quota millesimale, dovrà sostenere nell'immediato in accordo con gli altri proprietari dell'intero fabbricato condominiale.

Alla data dei sopralluoghi (23.01.2024 e 03.09.2024) gli immobili pignorati si presentavano ben identificati ed identificabili con accesso come sopra descritto.

Planimetria catastale rappresentativa (fuori scala)



L1-L2.02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D\2 – ristorante p. T-1)

L'immobile (**locali ad uso ristorante -ora non in esercizio**), **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

Foglio 280, particella 22 subalterno 9

Categoria D\2, rendita catastale euro 4.753,98 Via la Fontana n. 10
piano: T-1

il tutto in capo alla ditta:

omissis

omissis

oltre alle parti comuni alle unità pignorate come da art. 1117 del c.c.
e seg.

Il sedime di terreno su cui sorgono le unità immobiliari di cui sopra, risulta distinto al **Catasto Terreni** del **Comune di Forlì**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 280, particella 22, Ente Urbano di mq 2.227

Di seguito si inserisce nel testo dell'elaborato, la planimetria

catastale dell'immobile pignorato

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9

fuori scala

Data presentazione: 15/01/1990 - Data: 19/07/2024 - n. T21351 - Richiedente: MGNMSM60H26C573C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)
Unità planimetrica in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 400

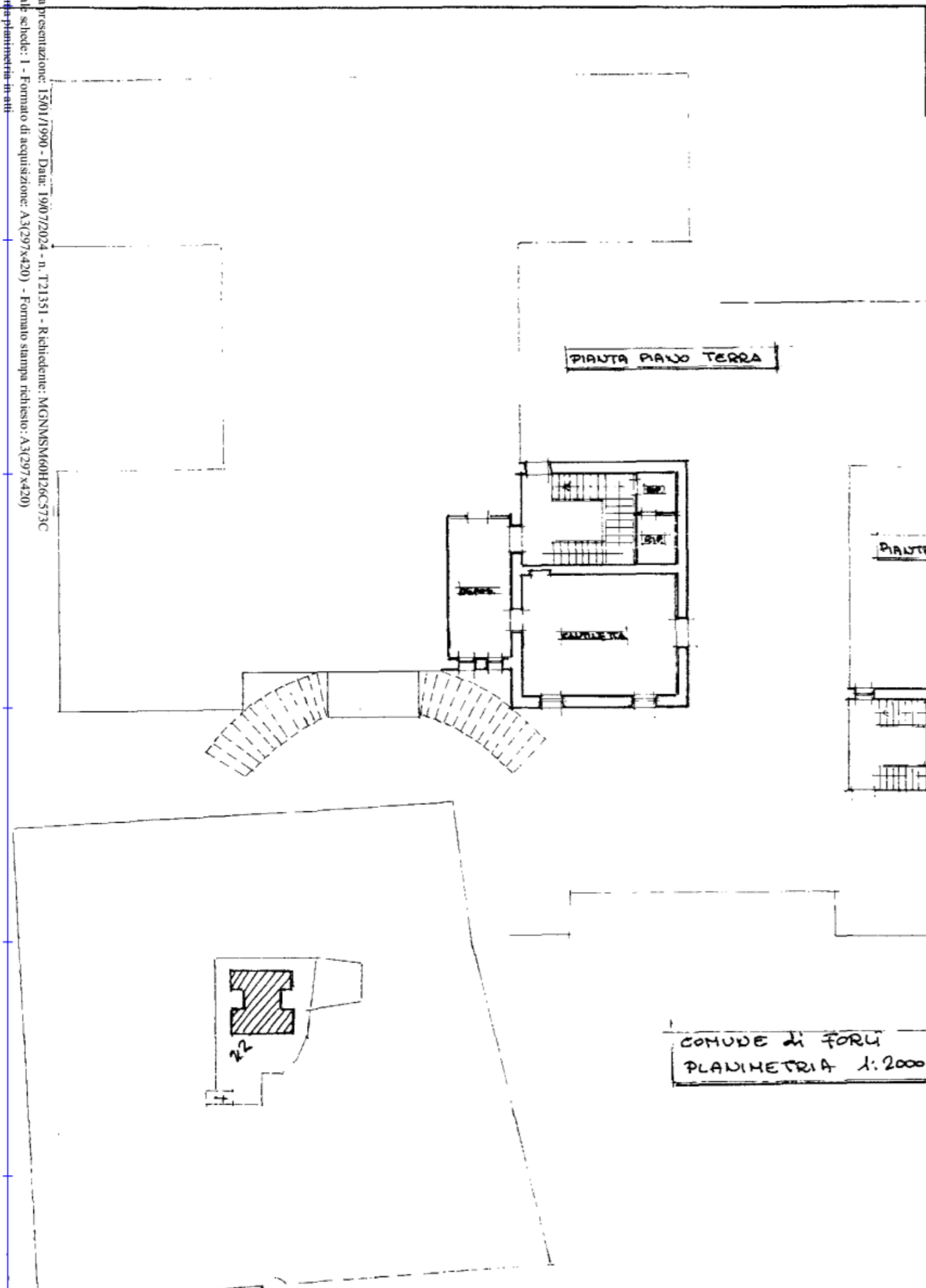


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

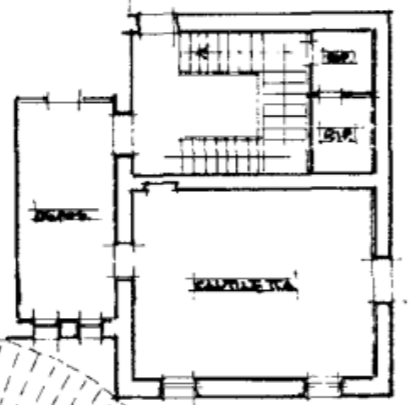
MOD. AN CEU
LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di FORLÌ via LA FONTANA civ. 10

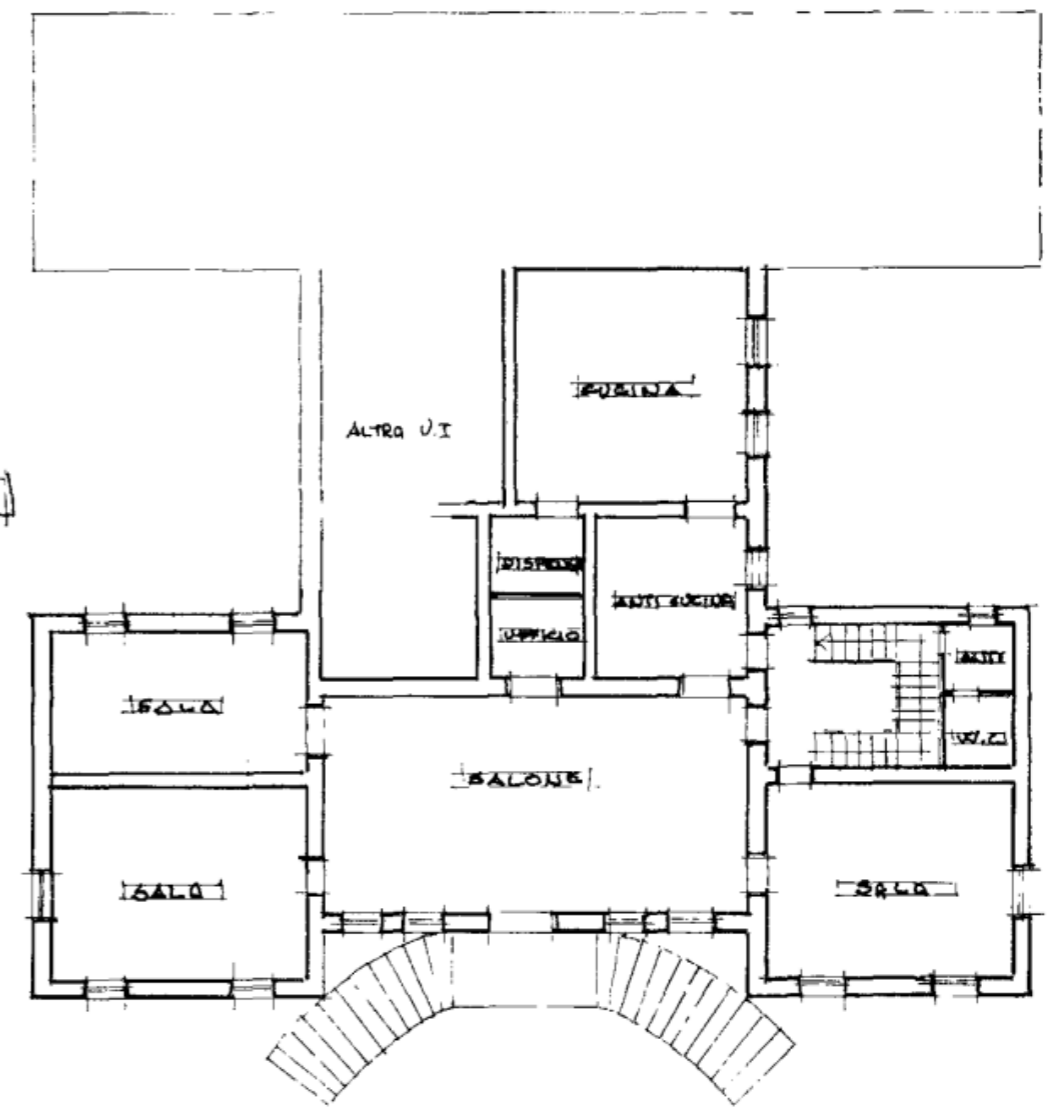
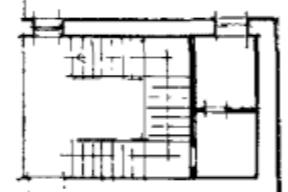
Data presentazione: 15/01/1990 - Data: 19/07/2024 - n. T21351 - Richiedente: MGNMSM60H26C573C



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO AMMEZZATO



PIANTA PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) DI MARI DORELLA	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. 280 n. 22 sub 9 10 metri	Isritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di FORLÌ n. 1193 data	DI MARI DORELLA FORLÌ ISCRITTO ALL'ALBO DEI GEOMETRI DI FORLÌ N. 1193 Firma <i>Mari Dorella</i> PROFESSIONISTA	5 GEN. 1990

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A\2 - appartamento p. T-1)

L'immobile (appartamento), **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

Foglio 280, particella 22 subalterno 6

Categoria A\2, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie totale mq 110 e totale escluse le aree scoperte mq 110, rendita catastale euro 557,77 Via la Fontana n. 10, piano: T-1

il tutto in capo alla ditta:

omissis

omissis

omissis

omissis

oltre alle parti comuni alle unità pignorate come da art. 1117 del c.c. e seg.

Il sedime di terreno su cui sorgono le unità immobiliari di cui sopra, risulta distinto al **Catasto Terreni** del **Comune di Forlì**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 280, particella 22, Ente Urbano di mq 2.227

Di seguito si inserisce nel testo dell'elaborato, la planimetria

catastale dell'immobile pignorato

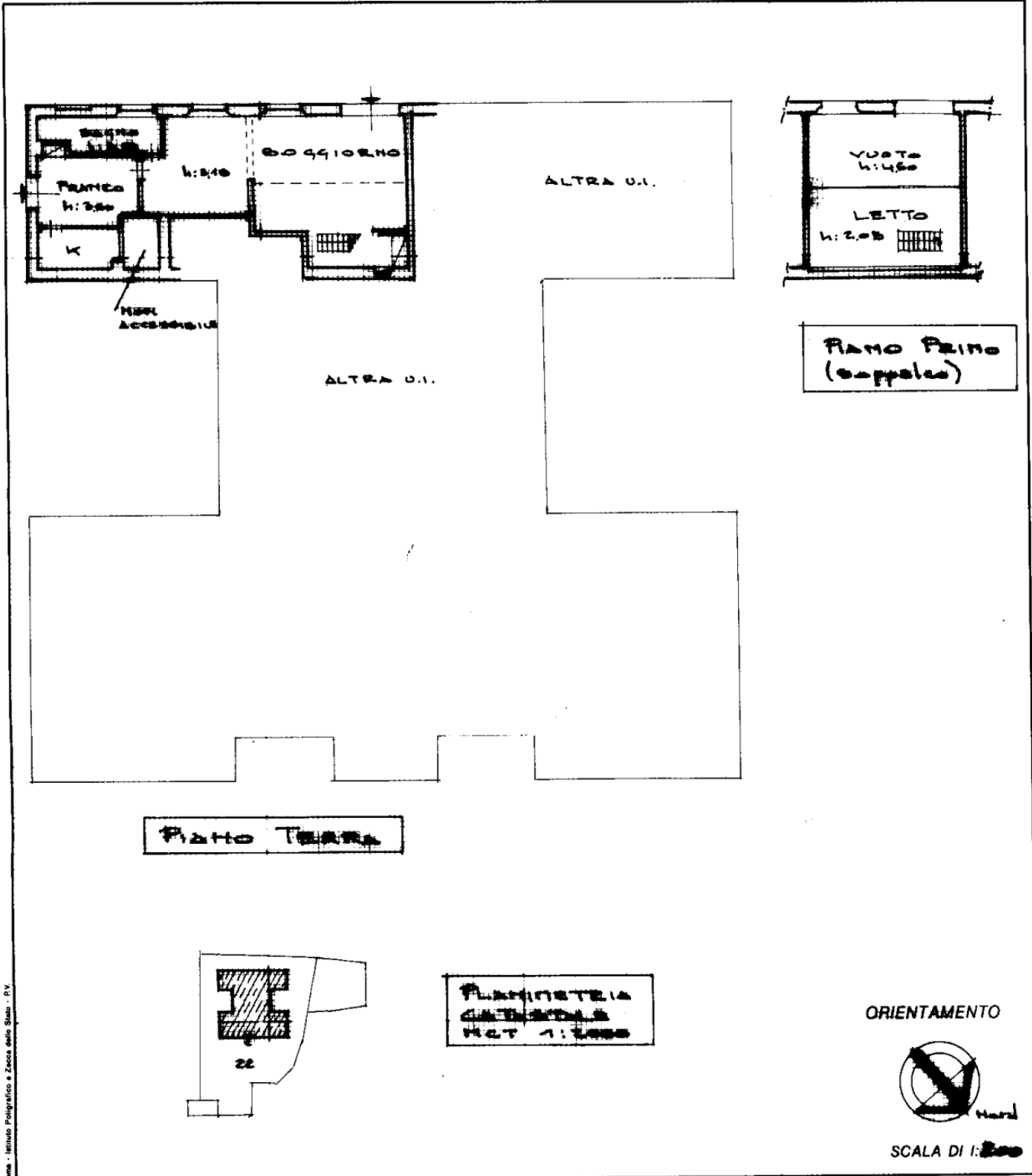
LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6

fuori scala



LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di FORLÌ via LA FONTANA civ. 10



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 220
n. 22 sub. 6

Compilata dal GIOM TASSINARI GIANNI
(Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo de Geometri
della provincia di Forlì
data 03.07.98 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

L1-L2.02.2.1) COMMENTI

L'intero compendio immobiliare pignorato risulta censito presso il Catasto Fabbricati come da dati censuari e planimetrie sopra riportati ed inserite nel testo del presente elaborato.

Per l'intero complesso immobiliare, di cui parte è oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, non risulta depositato il quadro dimostrativo delle parti comuni, pertanto non è dato sapere all'esperto, chi siano i proprietari delle unità confinanti con quelle pignorate (fra l'altro alcune di queste risultano intestate a persona deceduta).

Ulteriormente si precisa che per l'immobile di cui al **Lotto 2, il vano centrale termica**, rappresentato nella planimetria dell'immobile pignorato, risulta a beneficio di altre unità immobiliari. Già nell'atto notarile di provenienza del bene in capo al *dante causa* dell'esecutato [atto del 14.12.1988], tale fattispecie era ben descritta.

Si descriverà ulteriormente tale aspetto dell'utilizzo del vano centrale termica al successivo paragrafo L1-L2.03

Relativamente alle eventuali difformità edilizie si relazionerà meglio di seguito al *Paragrafo L1-L2.13.3* mentre sulla necessità di una Sanatoria Edilizia, si rimanda al *Paragrafo L1-L2.14*

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D\2 – ristorante p. T-1)

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati mediante la **planimetria catastale** rappresentativa del medesimo (**locali ad uso ristorante, pc 22 sub. 9**), che risulta depositata presso l'A.d.E. di Forlì per la quale **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52 come modificato dall'art. 19 co. 14° del d.l. 31 maggio 2010 n° 78, convertito in l. 30 luglio 2010 n° 122 precisato** che **le eventuali lievi difformità riscontrabili** fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, **non incide sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia delle Entrate.

Visto quanto sopra attestato dall'Esperto, non vi sono costi da dedurre per la redazione di nuove planimetrie catastali.

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A\2 - appartamento p. T-1)

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati mediante la **planimetria catastale** rappresentativa del medesimo (**locali ad uso ristorante, pc 22 sub. 6**), che risulta depositata presso l'A.d.E. di Forlì per la quale **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52 come modificato dall'art. 19 co. 14° del d.l. 31 maggio 2010 n° 78, convertito in l. 30 luglio 2010 n° 122 precisato** che **le eventuali lievi difformità riscontrabili** fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, **non incide sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia

delle Entrate.

Visto quanto sopra attestato dall'Esperto, non vi sono costi da dedurre per la redazione di nuove planimetrie catastali.

L'intero fabbricato condominiale, non è dotato del quadro delle parti comuni e pertanto non è possibile per l'esperto, conoscere gli identificativi catastali delle unità confinanti per verificarne le ditte proprietarie.

L'esperto ha assunto informazioni al riguardo dall'esecutato presente in sede di sopralluogo, il quale ha riferito che l'immobile di cui al Lotto 1 confina con ragione [...] oltre a parti comuni da più lati e salvo se altri; lo stesso dicasi per l'immobile di cui al Lotto 2 che confina con ragione [.....] oltre a parti comuni da più lati e salvo se altri.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. L1.02 e L2.02, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

LOTTO 1 - Planimetrie dell'immobile (v. doc. L1.02-A); mappa catastale recante l'indicazione dell'immobile (v. doc. L1.02-B); **Visure Catastali** Storiche Fabbricati e Terreni (v. doc. L1.02-C) e per il

LOTTO 2 - Planimetrie dell'immobile (v. doc. L2.02-A); mappa catastale recante l'indicazione dell'immobile (v. doc. L2.02-B); **Visure Catastali** Storiche Fabbricati e Terreni (v. doc. L2.02-C).

**L1-L2.02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL
PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL
MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 3654 del 28.11.2022

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 222\2022

I dati catastali indicati nel **pignoramento**, fra gli altri quelli del presente **Lotto 2**, sono corrispondenti a quelli catastali.

L'immobile di cui al presente **Lotto 2**, viene catastalmente così descritto:

*Fabbricato in Forlì (FC), distinto all'NCEU di detto Comune [...] foglio
280 particella 22 subalterno 6, Categoria A\2 [appartamento]*

NON risultano indicati gli identificativi catastali del terreno sul quale i detti immobili sono eretti, **Catasto Terreni** del Comune di **Forlì**, **foglio 280 particella 22** ente urbano di **mq 2.227** (parte comune ai sensi art. 1117 c.c.).

I singoli diritti sul bene spettante agli esecutati sono stati correttamente così descritti “... *il diritto di piena proprietà pro quota 1\2 ciascuno, e così complessivamente per l'intero.....*”.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 16977 del 20.12.2022

I dati catastali ed i rispettivi diritti dell'esecutato, fra gli altri, quelli relativi agli immobili pignorati di cui al **Lotto 2**, 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** e sopra indicati che qui non si ripetono.

Come nel Pignoramento, anche nella **Nota di Trascrizione**, **non risultano**

riportati per l'immobile, i dati catastali della particella del catasto terreni su cui i detti immobili sono eretti (foglio 280 pc 22 di mq 2.227).

Nella "Sezione "D – Ulteriori Informazioni" della Nota medesima vi sono descrizioni che qui non interessano.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 1526 del 06.05.2024

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 72\2024

I dati catastali indicati nel **pignoramento**, fra gli altri quelli del presente **Lotto 1**, sono **corrispondenti** a quelli **catastali**.

L'immobile di cui al presente **Lotto 1**, viene catastalmente così descritto:

Fabbricato in Forlì (FC), distinto all'NCEU di detto Comune [...] foglio 280 particella 22 subalterno 9, Categoria D\2 [ristorante]

NON risultano indicati gli identificativi catastali dei terreni sui quali i detti immobili sono eretti, **Catasto Terreni** del Comune di **Forlì**, **foglio 280 particella 22** ente urbano di **mq 2.227** (parte comune ai sensi art. 1117 c.c.).

I singoli diritti sul bene spettante agli esecutati sono stati **correttamente** così descritti "*... il diritto di piena proprietà per l'intero.....*".

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 6561 del 27.05.2024

I dati catastali ed i rispettivi diritti dell'esecutato, fra gli altri, quelli relativi agli immobili pignorati di cui al **Lotto 1**, 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** e **sopra indicati** che qui non si ripetono.

Come nel Pignoramento, anche nella **Nota di Trascrizione**, **non risultano riportati** per l'immobile, i dati catastali della particella del catasto terreni su cui i detti immobili sono eretti (foglio 280 pc 22 di mq 2.227).

Nella "Sezione "D – Ulteriori Informazioni" della Nota medesima non vi sono descrizioni.

L1-L2.02.3.1) COMMENTI

La **mancata puntuale indicazione**, sia nel Pignoramento Immobiliare che nella relativa Nota di Trascrizione del medesimo, dei **dati catastali** relativi al **Catasto Terreni** (foglio 280, particella 22, ente urbano di mq 2.227), a parere dello scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile di cui al **Lotto 1 e Lotto 2**, in quanto i soli **dati catastali del Catasto Fabbricati**, **identificano correttamente gli immobili dei due distinti lotti oggetto di pignoramento immobiliare per la intera e piena proprietà.**

Ai sensi dell'art. 2912 c.c. ("*Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata*"), i **beni comuni**, che sono da intendersi **quale pertinenza dell'immobile principale pignorato**, sono da intendersi pignorati anch'essi, anche se non espressamente e puntualmente indicati nel Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione.

Si ritiene comunque opportuno, nel caso di specie, **indicare nei singoli Decreti di Trasferimento Immobiliare** oltre ai **dati catastali delle singole unità immobiliari pignorate** (ed indicate anche nelle Note di Trascrizione del pignoramento), **anche quelli** del **Catasto Terreni** relativi al **foglio 280, particella 22, E.U. di mq 2.227**

I pignoramenti immobiliari e le Note di Trascrizione non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

L1-L2.02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D)2 – ristorante p. T-1)

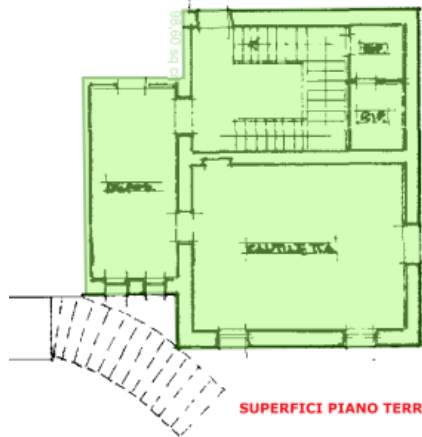
INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Locali ad uso ristorante (attualmente non in esercizio) al **piano terra e primo** con relativi **servizi** facenti parte di **fabbricato condominiale** fiscalmente non costituito denominato **“VILLA MERENDA”**, eretto, il fabbricato condominiale, su **corte comune** (fg 280 pc 22) avente la superficie (coperta e scoperta) di complessivi **mq 2.227**, il tutto sito in **Forlì, località Ravaldino in Monte, via la Fontana n° 10**

Alla data del sopralluogo (03.09.2024) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile con accesso come in precedenza già descritto.

Di seguito, la planimetria fuori scala dell'immobile pignorato, desunta dall'allegato L3.03-B SUPERFICI DELL'IMMOBILE redatta dall'esperto. NON sono stati reperiti progetti comunali, pertanto si riporta la planimetria catastale (sub. 9)

PIANTA PIANO TERRA

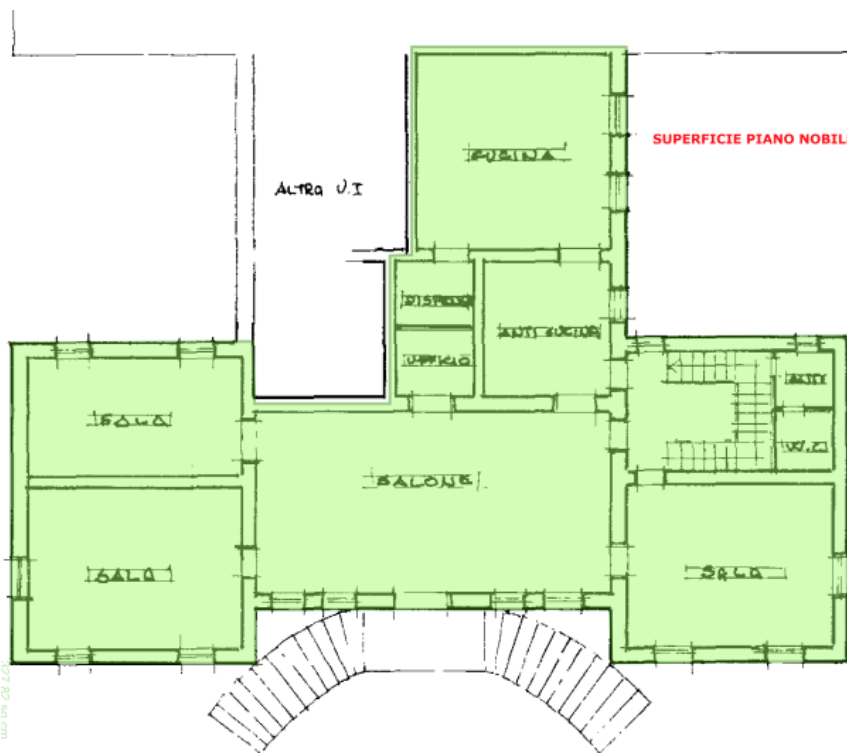


SUPERFICI PIANO TERRA MQ 98,60 ca.

PIANTA PIANO AMMEZZATO



SUPERFICIE PIANO, OLTRE IL PRIMO e PRIMA DEL SOTTOTETTO MQ 10,66 ca.



SUPERFICIE PIANO NOBILE, MQ 327,82 ca.

PIANTA PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

L'immobile ha destinazione commerciale (ristorante).

La **composizione** e le **superfici lorde** dell'immobile, sono le seguenti:

-piano terra, avente **altezza utile interna variabile a seconda dei vani da ml 2,55 ca.** (cantinetta\taverna) **a ml 2,44 ca.** (punto massimo del soffitto nel locale di servizio), composto **allo stato attuale** da vano cantinetta\taverna, vano di servizio (dal quale si accede ad un vano cantina e da questo alle **celle frigorifere**, entrambi **NON rappresentati nella planimetria catastale** e quindi da intendersi **NON oggetto di stima e di vendita**), vano scala di collegamento con i piani superiori dal quale si accede al vano caldaia.

-piano primo -PIANO NOBILE DELLA VILLA-, avente **altezza utile interne variabile a seconda dei vani da ml 4,18 ca.** (cucina) **a ml 4,63 ca.** (punto massimo del soffitto in un locale adibito a zona tavoli clienti; i saloni variano in altezza da ml 4,21 ca. a ml 4,63 ca.), composto **allo stato attuale** da vano scala dal quale si accede a quota intermedia all'adiacente antibagno e bagno, mentre dal pianerottolo di arrivo al primo piano si accede a 4 saloni comunicanti fra di loro ed il salone maggiore, quello principale, con soffitto e pareti affrescate, comunica con due vani cucina posti in successione fra di loro ed un disimpegno\ripostiglio.

Dal piano intermedio superiore al primo piano, dalla rampa scala, si accede ad altro antibagno e bagno.

L'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese, alla chiusura dell'attuale porta al piano terra, comunicante fra il vano cantina e quello NON pignorato adibito a zona celle frigorifere.

Dal vano scala (rappresentato correttamente nella planimetria catastale del sub. 9 e quindi pignorato), **si accede al sottotetto** di proprietà diversa e **non oggetto di pignoramento. Ne consegue, che in fatto, il vano scala è gravato da servitù di passaggio in favore dell'intero piano sottotetto.**

Il detto vano scala, oltre ad essere comunicante con i locali dell'immobile pignorato, al piano terra, è dotato anche di un accesso dall'esterno, che deve intendersi quale unico accesso, per accedere attraverso il medesimo, al piano sottotetto -piano secondo-.

Per la disposizione interna, si rimanda alla visione delle planimetrie sopra inserite (contenenti anche il calcolo delle superfici lorde delle varie porzioni dell'immobile pignorato) dedotte dal succ. citato doc. L1.03

Il piano terra (assimilabile per destinazione a vani di servizio) **ha una superficie lorda di mq 98,60 ca. mentre il piano primo -PIANO NOBILE- ha una superficie lorda di mq 327,82 ca.** alla quale si deve aggiungere la **superficie** dei **due vani di servizio al piano ammezzato (superiore al primo)**, posti di lato alla scala di **mq 10,66** ca.

Le superfici di cui sopra, relative ai **locali al grezzo**, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperto, **in parte direttamente in loco ed in parte sulla planimetria catastale, mediante l'ausilio di apposito software** (v. succ. citato doc. L1.03), **considerato che non è stato possibile avere copie di progetti da parte del Comune di Forlì** (v. succ. paragrafo L1.13.1)

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Relativamente alle lievi difformità edilizie riscontrate si relazionerà al *paragrafo L1.13.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si relazionerà al *paragrafo L1.14*

In sintesi, le finiture interne, alcune d'epoca ed altre di datazione più recenti, ed in *sufficiente* stato di conservazione (fatta eccezione per alcune zone, interessate dalle infiltrazioni d'acqua dalla copertura), sono le seguenti:

- Portone di ingresso al piano terra in legno e vetro con protezione esterna in scuro di legno (vano al piano terra taverna\cantina);
- Pavimenti al piano nobile in cotto dell'epoca, privi di battiscopa;
- Pavimenti alla cucina ed ai bagni in grès o similare;
- Infissi esterni in legno con vetro semplice e scuretti interni oltre allo scuro esterno. Gli infissi esterni compresi gli scuri necessitano di adeguata manutenzione;
- Portone di ingresso al piano nobile (piano primo, con accesso da rampa scala esterna) in ferro e vetro semplice con ulteriore infisso interno in legno e vetro semplice;

- Sanitari ai bagni in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria monocomando con miscelatore;
- In generale, tutte le finiture, manifestano i segni della vetustà data soprattutto dalla mancata manutenzione ordinaria, che per un fabbricato con queste caratteristiche deve essere costante;
- Rampa scala interna con pedate in cotto d'epoca.

SI SEGNA LA:

una porzione della pavimentazione del piano nobile necessita di intervento strutturale, da farsi quindi, mediante interessamento anche della proprietà sottostante, non pignorata ed in capo ad altro soggetto;

il manto di copertura “condominiale” necessita di immediato intervento, viste le infiltrazioni d'acqua che vanno ad intaccare i piani sottostanti;

nelle murature del sottotetto, sono stati eseguiti in passato, interventi di consolidamento, mediante l'utilizzo di doppia rete elettrosaldata posta ai lati di una porzione di muratura portante, collegata [la rete] da fittoni metallici.

CANNE FUMARIE

L'immobile pignorato è dotato di canna fumaria per l'esalazione dei fumi e vapori dalla cucina.

Non sono state notate\rilevate altre canne fumarie.

UTENZE

L'utenza elettrica è autonoma.

L'utenza dell'acqua è autonoma.

Il deposito del GPL è posto su porzione di terreno non pignorata ed in capo ad altro soggetto.

Il legale rappresentante della soc. esecutata, ha riferito che la linea di adduzione gas GPL dal deposito interrato alle due caldaie esistenti NON è a tenuta stagna (perde).

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento tradizionale costituito da due generatori di calore alimentati a gas GPL (di cui quella del sottoscala all'apparenza non funzionante), con termosifoni in ghisa del tipo a piastra e ventil a terra, al piano primo.

La caldaia della cucina presumibilmente è deputata alla produzione di acqua sanitaria (calda per uso cucina e forse dei bagni).

Non è stato possibile verificare in dettaglio ulteriori aspetti sul funzionamento dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Le caldaie, NON risultano munite di libretto (in sede di sopralluogo, non è stato possibile visionarlo).

L'immobile NON è dotato di impianto di climatizzazione.

L'impianto elettrico è realizzato quasi interamente con canaline esterne, scatole e placche in pvc.

L'impianto TV è condominiale e non è dato sapere se funzionante o meno.

Vista la data di costruzione dell'immobile (ben anteriore all'entrata in vigore della legge 46\90), pare ragionevole ritenere che gli impianti, seppur nel tempo eventualmente mantenuti, NON risultino eseguiti nel rispetto delle norme attuali; **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione GPL dal deposito interrato alle caldaie, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità”** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento**.

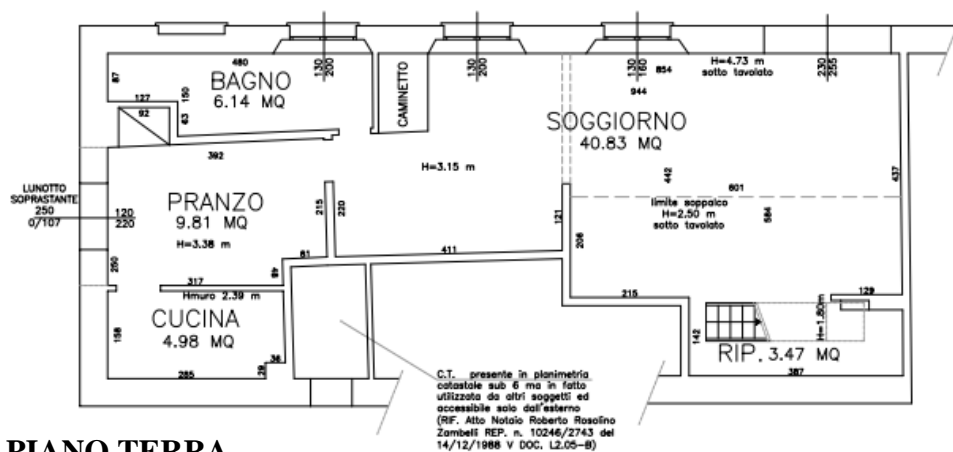
LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A\2 - appartamento p. T-1)

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Appartamento al piano terra con **zona soppalcata** al piano primo, facente parte di **fabbricato condominiale** fiscalmente non costituito denominato **“VILLA MERENDA”**, eretto, il fabbricato condominiale, su **corte comune** (fg 280 pc 22) avente la superficie (coperta e scoperta) di complessivi **mq 2.227**, il tutto sito in **Forlì, località Ravaldino in Monte, via la Fontana n° 10 int. 3**

Alla data del sopralluogo (23.01.2024) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile con accesso come in precedenza già meglio descritto.

Di seguito, la planimetria fuori scala dell'immobile pignorato, desunta dall'allegato L2.03-A Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto redatta dall'esperto mediante dettagliato rilievo in loco.



PIANO TERRA

**PIANO PRIMO
SOPPALCO**



L'immobile ha destinazione residenziale.

La **composizione** e le **superfici lorde** dell'immobile, sono le seguenti:

-piano terra, avente **altezza utile interna variabile a seconda dei vani da ml 3,15 ca.** (porzione di vano soggiorno) **a ml 4,73 ca.** (porzione di vano

soggiorno, zona ove posta la porta di ingresso), composto **allo stato attuale** da soggiorno con angolo camino, pranzo, cucina, bagno e **zona soppalcata – piano primo-** avente **altezza utile interna** al tavolato di **ml 2,08** ca., da un lato aperta verso il soggiorno e adibita a zona notte (camera da letto).

Nelle murature portanti visibili dall'interno del detto appartamento ed anche nella pavimentazione (specie del soggiorno) si notano lesioni importanti che dovranno essere oggetto di intervento di "ricucitura" o altro intervento idoneo, da parte dell'acquirente, il tutto sempre previa autorizzazioni comunali, della Regione per le parti strutturali e della Soprintendenza.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla corte comune condominiale.

Per la disposizione interna, si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 1 – Stato di fatto** (succ. citato doc. L2.03-A) redatta dall'esperto.

L'appartamento al piano terra ha una superficie lorda di mq 84,28 ca. mentre **il soppalco piano primo ha una superficie lorda di mq 21,44** ca.

Le superfici di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperto **direttamente in loco e restituite nella planimetria quotata, del progetto redatto dall'esperto, Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato e Superfici delle singole porzioni di immobile** ed **in scala 1:50**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto rappresentato nella Tavola Grafica n° 3 e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Relativamente alle lievi difformità edilizie riscontrate si relazionerà al *paragrafo L2.13.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si relazionerà al *Punto L2.14*

In sintesi, le finiture interne, alcune d'epoca ed altre di datazione più recenti, ed in *sufficiente* stato di conservazione (alcune murature sono intaccate dal fenomeno dell'umidità ascendente), sono le seguenti:

- Portone di ingresso con doppio infisso; quello esterno in ferro e vetro semplice e quello interno in legno e vetro semplice;
- Pavimenti in simil cotto di fattura recente in tutti gli ambienti; la pavimentazione del soppalco è in listoni di legno;
- Infissi esterni in legno con vetro semplice e inferriata sul lato esterno. Gli infissi esterni necessitano di manutenzione;
- Sanitari ai bagni in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria a doppio comando, calda e fredda;
- In generale, tutte le finiture, manifestano i segni della vetustà data dalla mancata manutenzione ordinaria, che per un fabbricato con queste caratteristiche deve essere costante;
- Rampa scala interna in legno.

SI SEGNA LA:

- alcune murature perimetrali sono intaccate da umidità ascendente;
- nel bagno vi sono alcune mattonelle di rivestimento e pavimento che si sono staccate;
- le murature e pareti presentano lesioni. Anche la pavimentazione in cotto, nel vano soggiorno presenta lesioni;
- nell'appartamento pignorato, NON si sono notate infiltrazioni d'acqua dalla copertura tranne che nel vano cucina. Trattasi di diversa porzione di copertura rispetto a quella principale della villa d'epoca (soprastante all'immobile di cui al Lotto 1);
- gli interventi futuri, aventi valenza strutturale, saranno da ritenersi condominiali, in quanto nell'insieme, ai fini strutturali, il fabbricato è unico;
- il vano caldaia, rappresentato nella planimetria catastale dell'immobile pignorato (quindi pignorato anch'esso), in fatto è utilizzato da altri soggetti, con ingresso autonomo solo dall'esterno e quindi NON più collegato alla restante porzione di immobile (appartamento). Relativamente a tale situazione, già prevista in un atto notarile del 14.12.1988 meglio si riferirà al successivo *paragrafo L2.03.2*

CANNE FUMARIE

Nella cucina NON si è notata la canna di espulsione fumi e vapori.

La caldaia, posta in cucina NON è funzionante; è dotata di canna fumaria di recente fattura, che presumibilmente fuoriesce oltre la copertura.

UTENZE

L'utenza elettrica è autonoma.

L'utenza dell'acqua è autonoma.

Il deposito del GPL (in origine posto su porzione di terreno non pignorata ed in capo ad altro soggetto) è stato rimosso da tempo e quindi l'immobile, al momento, NON è dotato di deposito GPL interrato.

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento tradizionale costituito da generatore di calore funzionante a gas GPL (al momento non esiste il deposito interrato), con termosifoni sia in ghisa a colonnina e sia in acciaio del tipo a colonnina.

La caldaia posta in cucina (non funzionante) è sopperita, per la produzione di acqua calda sanitaria, dalla presenza di un boiler elettrico.

Non è stato possibile verificare in dettaglio ulteriori aspetti sul funzionamento dell'impianto di riscaldamento relativamente alla questione del deposito interrato del GPL

La caldaia, NON risulta munita di libretto (in sede di sopralluogo, non è stato possibile visionarlo).

L'immobile NON è dotato di impianto di climatizzazione.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in pvc di colore chiaro.

L'impianto TV è condominiale e non è dato sapere se funzionante o meno.

Vista la data di costruzione dell'immobile (ben anteriore all'entrata in vigore della legge 46\90), pare ragionevole ritenere che gli impianti, seppur nel tempo eventualmente manutentati, NON risultino eseguiti nel rispetto delle norme attuali; **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione GPL (esistente (?)) o da realizzarsi interamente ex novo (?), di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità” degli stessi e verificarne il corretto funzionamento.**

DEFINIZIONI COMUNI LOTTO 1 e LOTTO 2

Gli immobili pignorati, sono porzione del maggiore ed intero fabbricato “VILLA MERENDA” costituito da una villa storica databile all'inizio del 1600 ed in origine immersa in un ampio parco, oggi frazionato ed in capo a diversi soggetti (l'unica corte comune all'intera VILLA MERENDA, ad oggi, è data solo da quella sulla quale è eretto l'intero fabbricato, avente la superficie di mq 2.227 fra area coperta e scoperta). **L'intero fabbricato è vincolato ex legge n. 1089 del 1939 ed ora Dec. Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio** ed in merito meglio si riferirà in seguito.

L'immobile dista dal centro di Forlì, preso a riferimento il Palazzo del Municipio circa 10 Km.

Le parti comuni condominiali, oltre alla corte intesa quale area coperta e scoperta, sono tutte quelle previste dall'art. 1117 del codice civile.

L'immobile (come meglio si rileva dall'ortofoto alle pagg. 8-9) è posto in contesto a prevalenza agricolo, costituito da abitazioni sparse poste lungo la pubblica via; allo stesso **si accede** dalla via pubblica, attraverso vialetti interni (ve ne sono due) che dal cancello carrabile conducono al cortile condominiale di Villa Merenda. La servitù di passaggio, da e per la via pubblica, data dai detti due vialetti, è stata trascritta nei Pubblici registri e se ne darà meglio conto al successivo paragrafo L1-L2.03 per quanto attiene all'atto di provenienza del bene relativo al Lotto 2 mentre per il bene di cui al Lotto 1 (immobile conferito nella costituita società oggi eseguita) non vi sono riferimenti in ordine alla servitù di passaggio e/o a trascrizioni precedenti della medesima, che si deve comunque intendere in fatto esistente da periodo ultraventennale.

La struttura portante del maggiore fabbricato è costituita da muratura in pietra o mattoni *a sacco* e solai aventi la struttura primaria in travi di legno e quella secondaria in tavolato di legno. Lo stesso dicasi per il solaio inclinato di copertura (parte comune all'intero complesso edilizio di Villa Merenda), che necessita di urgente manutenzione, viste le infiltrazioni d'acqua piovana che dallo stesso si propagano ai piani inferiori.

Trattasi di intervento economicamente importante, che l'acquirente, pro quota millesimale, dovrà sostenere nell'immediato in accordo con gli altri proprietari dell'intero fabbricato condominiale.

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Non è possibile, dalle informazioni assunte (anche dalla disamina della documentazione comunale), stabilire se la rete acque reflue, sia o meno adeguata alle normative vigenti.

MILLESIMI

Non risulta la presenza di tabelle millesimali di riferimento per l'intero complesso di Villa Merenda.

Gli acquirenti dovranno provvedere alla loro redazione, visti gli interventi edilizi necessari da eseguirsi sulle parti comuni come intese dall'art. 1117 del codice civile (in primis la copertura).

L'intero fabbricato giuridicamente rientra nella fattispecie di "condominio" ma lo stesso non fa parte di un complesso condominiale.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e stato degli interni, al rilievo fotografico, successivi citati doc. L1.04 per gli esterni ed interni del Lotto 1 e doc. L2.04 per gli esterni ed interni dell'immobile del Lotto 2.

L1.L2.02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D\2 – ristorante p. T-1)

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, del suo **stato di fatto**, che a **parere dell'esperto si potrà ritenere anche**

“**legittimo**”, considerato che il Comune di Forlì, a fronte della richiesta inoltrata dall’esperto, non ha potuto mostrare le pratiche dei precedenti edilizi in quanto l’archivio comunale si è allagato nell’alluvione del maggio 2023 (è stato possibile solo avere una pratica recente, relativa alla sola manutenzione delle facciate di “Villa Merenda” in quanto trattasi di pratica che era presso la sezione edilizia del Comune di Forlì).

Pertanto, nel caso di specie, **la rappresentazione dell’intero immobile pignorato -Lotto 1- è data solo dalla planimetria catastale** (v. citato doc. L1.02-A) e dalla medesima, che riporta le superfici delle singole porzioni di immobile pignorato (v. **doc. L1.03**)

Dalla comparazione fra la detta **planimetria catastale**, depositata presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio in data **15.01.1990** e **lo stato dei luoghi**, si sono **notate delle difformità interne** che in seguito meglio saranno descritte nel successivo *paragrafo L1.13.3*

Avendo per sua natura, la planimetria catastale, la valenza di censimento e classamento degli immobili, le dette difformità interne riscontrate, potrebbero anche essere riferite a meri errori grafici, a suo tempo commessi, nella redazione (disegno) della medesima (errori, per altro, non influenti sulla modifica della rendita catastale).

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A\2 - appartamento p. T-1)

Relativamente all’immobile di cui al Lotto 2, è stato possibile avere dal Comune di Forlì, la pratica del Condono Edilizio (per le motivazioni sopra già esposte).

Dai rilievi effettuati in loco, si è potuto riscontrare che una parte di murature era stata rappresentata graficamente in modo errato, pertanto l'esperto, per il caso di specie, ha ritenuto opportuno redigere delle Tavole Grafiche per rappresentare correttamente all'acquirente lo stato dei luoghi dell'immobile di cui al Lotto 2, rappresentare lo stato "legittimo" inteso come quello a suo tempo rappresentato nell'elaborato grafico allegato al Condono Edilizio e lo stato comparato dato dalla sovrapposizione dello stato di fatto con lo stato "legittimo".

A tal fine sono **state redatte dall'esperto n° 3 Tavole Grafiche**, tutte **in scala di rappresentazione 1:50** vista la tipicità dell'immobile, posto in fabbricato vincolato ex L. 1089\1939 ora Dec. L.gvo 42\2004, il tutto come di seguito meglio descritte:

Tavola Grafica n° 1 – Planimetria dello Stato di Fatto dell'intero immobile;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione dello stato legittimo dell'intero immobile e dei titoli autorizzativi del medesimo;

Tavola Grafica n° 3 – Stato comparato con evidenza delle differenze riscontrate sull'intero immobile e rappresentazioni delle superfici delle singole porzioni del medesimo.

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per le dette opere difformi (?) e per quanto attiene ai titoli che lo hanno legittimato e le singole superfici del medesimo.

Le **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, **dalla n° 1 alla n° 3** si allegano rispettivamente (v. doc. L2.03-A, L2.03-B e L2.03-C).

Si rimanda, per entrambi gli immobili, per la visione dello stato di conservazione dei medesimi e stato degli interni, al rilievo fotografico, successivi citati doc. L1.04 per gli esterni e gli interni ed L2.04 per gli esterni ed interni.

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCOstrate

Si relazionerà meglio in seguito al Punto L1-L2.13.3 per quanto attiene alla descrizione delle **lievi difformità edilizie**, mentre al **Punto L1-L2.14** si tratterà della Sanatoria Edilizia (se necessaria o meno) con **quantificazione indicativa dei costi** necessari per la Sanatoria (se da farsi) da intendersi a carico dell'acquirente, che saranno eventualmente **detratti dal valore dell'immobile** al *Punto L1-L2.20.4 e L1-L2.20.5*

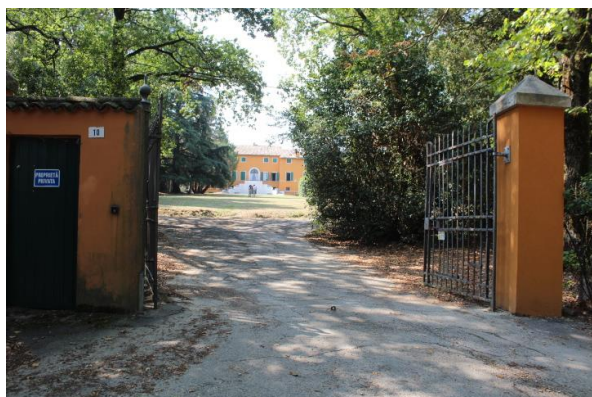
Si rimanda ulteriormente agli allegati L1.03 e L2.03-A, L2.03-B e L2.03-C **da compararsi con la descrizione** di cui al succ. *Paragrafo L1-L2.13.3*

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni e degli interni che si allega (**v. doc. L1.04 esterni ed interni ed L2.04 esterni ed interni**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

LOTTO 1 - FOTO ESTERNI ed INTERNI



INGRESSO DA VIA LA FONTANA



BOX CONTATORI



**STRADELLO LATO DESTRO, RISPETTO ALL'ENTRATA,
DI ARRIVO A VILLA MERENDA**



**STRADELLO LATO SINISTRO, RISPETTO ALL'ENTRATA,
DI ARRIVO A VILLA MERENDA**



PROSPETTO PRINCIPALE VILLA MERENDA



**PARTICOLARE DELLA COPERTURA CHE NECESSITA DI
INTERVENTI URGENTI, VISTE LE INFILTRAZIONI
D'ACQUA**



PROSPETTO NORD-OVEST



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD, RETRO DI VILLA MERENDA



PROSPETTO EST



VANO TAVERNA\CANTINETTA CON ACCESSO DIRETTO DALLA CORTE COMUNE



VANO TAVERNA\CANTINETTA



VANO TAVERNA\CANTINETTA



VANO TAVERNA\CANTINETTA



PARTICOLARE DEL CAMINO NEL VANO TAVERNA\CANTINETTA



SALETTA ADIACENTE AL VANO CANTINETTA\TAVERNA



SALETTA ADIACENTE AL VANO CANTINETTA\TAVERNA



SALETTA ADIACENTE AL VANO CANTINETTA\TAVERNA



**SALETTA ADIACENTE AL VANO
CANTINETTA\TAVERNA**



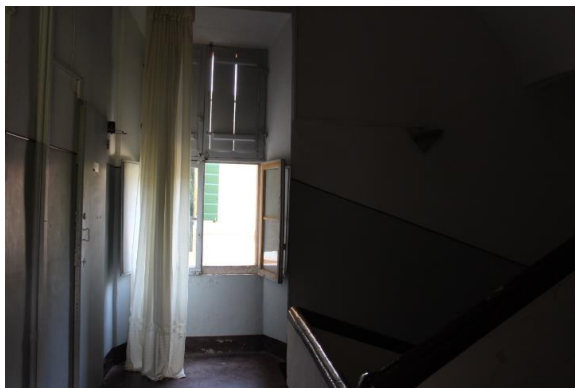
**ACCESSO DALL'ESTERNO, COMUNICANTE CON IL
VANO SCALA, ATTO A CONSENTIRE IL PASSAGGIO
PER ACCEDERE AL PIANO SECONDO (sottotetto)**



ANTIBAGNO DEL PRIMO AMMEZZATO



BAGNO DEL PRIMO AMMEZZATO



ARRIVO SCALA AL PRIMO PIANO



DAL VANO SCALA ALLA PRIMA SALA RISTORANTE



SALA RISTORANTE 1



SALA RISTORANTE 1



SALA RISTORANTE 1



PARTICOLARE INFILTRAZIONI D'ACQUA DALLA COPERTURA



SALONE PRINCIPALE



SALONE PRINCIPALE



SALONE PRINCIPALE



PARTICOLARE DEGLI AMMALORAMENTI MURARI



SALONE PRINCIPALE



SALONE PRINCIPALE



SALONE PRINCIPALE



SALONE PRINCIPALE



SALONE PRINCIPALE



SALA RISTORANTE 2



SALA RISTORANTE 2



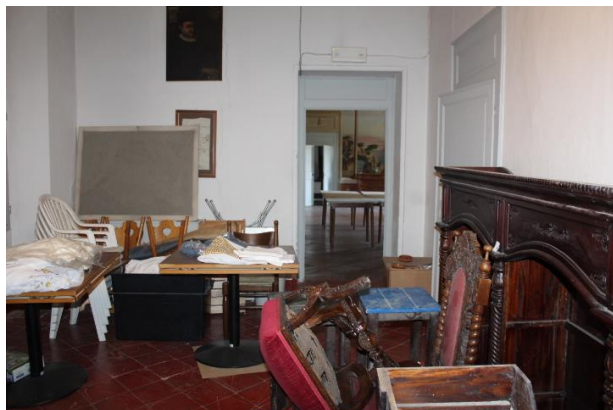
SALA RISTORANTE 2



SALA RISTORANTE 2



SALA RISTORANTE 3



SALA RISTORANTE 3



DISIMPEGNO



DISIMPEGNO – VISTA VERSO IL SALONE



INGRESSO ALLA CUCINA



CUCINA 1



CUCINA 1



CUCINA 2



CUCINA 2



CUCINA 2



VISTA DELL'ACCESSO AL PRIMO AMMEZZATO



VISTA DELL'ACCESSO AL SECONDO AMMEZZATO



ANTIBAGNO SECONDO AMMEZZATO



BAGNO SECONDO AMMEZZATO



ARRIVO DELLA SCALA AL SECONDO PIANO (sottotetto)



PARTICOLARE DEI RINFORZI STRUTTURALI ESEGUITI



PARTICOLARE DEL MEDESIMO RINFORZO SULL'ALTRO LATO DELLA MURATURA



PARTICOLARE INFILTRAZIONI D'ACQUA DALLA COPERTURA



PARTICOLARE LESIONI ALLE MURATURE PORTANTI DEL COMPLESSO

LOTTO 2 - FOTO ESTERNI ed INTERNI

(si omettono le foto degli esterni in quanto già inserite sopra)



**PROSPETTO SUD DI VILLA MERENDA
(ove posto l'immobile del Lotto 2)**



**PARTICOLARE PROSPETTO SUD OVE POSTO
L'IMMOBILE LOTTO 2**



**PARTICOLARE PROSPETTO EST; PORTA DELLA
ZONA PRANZO**



PORTONE DI INGRESSO ALL'APPARTAMENTO



**PARTICOLARE DELL'ACCESSO ALLA CENTRALE
TERMICA, AUTONOMO RISPETTO
ALL'APPARTAMENTO E DA CORTE RECINTATA A
BENEFICIO ESCLUSIVO DI ALTRI SOGGETTI**



**PARTICOLARE DEPOSITO INTERRATO DEL GPL
POSTO IN ALTRA PROPRIETA'**



SOGGIORNO



SOGGIORNO. SI NOTA SUL FONDO LA SCALA DI ACCESSO AL SOPPALCO ADIBITO A CAMERA DA LETTO



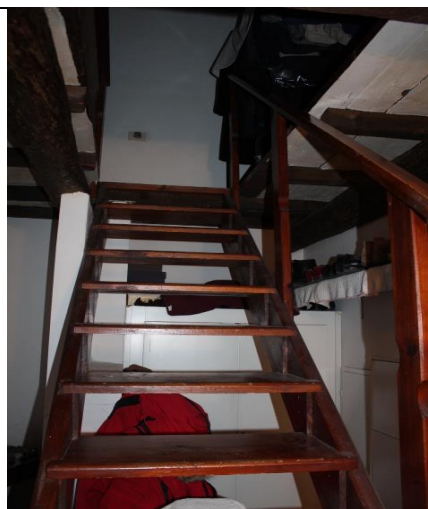
VISTA DEL SOPPALCO



SOGGIORNO E SCALA



SOGGIORNO



PARTICOLARE SCALA DI ACCESSO AL SOPPALCO



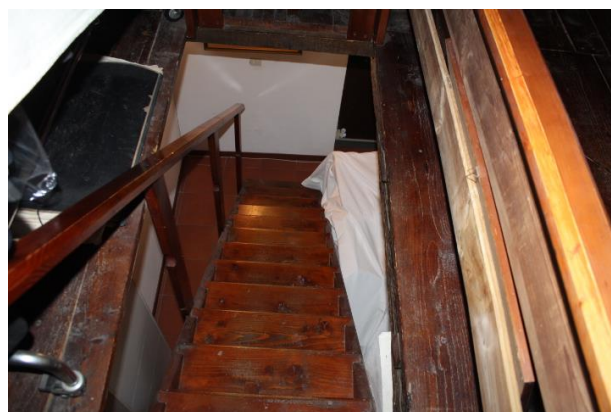
SOPPALCO



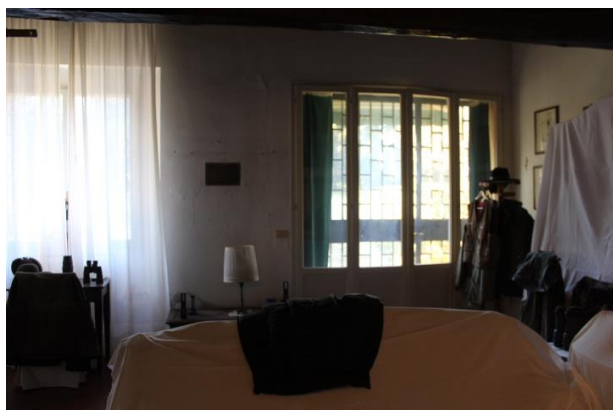
SOPPALCO



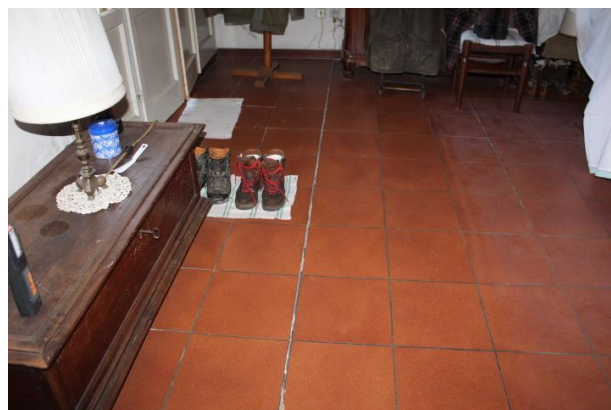
VISTA DAL SOPPALCO VERSO IL SOGGIORNO



PARTICOLARE SCALA



SOGGIORNO



PARTICOLARE DELLA PAVIMENTAZIONE



PARTICOLARE DEL CAMINO NEL SOGGIORNO



VISTA DEL SOGGIORNO



BAGNO – SI NOTANO SEGNI DI UMIDITA'



BAGNO



BAGNO



PARTICOLARE DI MATTONELLE STACCATE



PRANZO



PARTICOLARE DEL SOFFITTO ZONA PRANZO



PRANZO



CUCINA; SI NOTANO SEGNI DI UMIDITA' ASCENDENTE



CUCINA; PARTICOLARE BOILER E CALDAIA NON FUNZIONANTE



PARTICOLARE CANNA DI ESPULSIONE FUMI DELLA CALDAIA. SI NOTANO INFILTRAZIONI D'ACQUA DAL SOFFITTO

L1.L2.03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

L1.L2.03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano in piena proprietà ai singoli e distinti soggetti esecutati ed agli stessi catastalmente correttamente intestati.

L1.L2.03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D)2 – ristorante p. T-1)

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

1) ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA rogante il Notaio Cinzia Brunelli del 29.11.2007 Rep. 27.134\7.668 registrato a Forlì il 05.12.2007 n° 9599 Serie 1T e trascritto a Forlì il 6 dicembre 2007 all'art. 13610

Con l'atto su citato, veniva conferita l'azienda proprietaria, fra gli altri, dell'immobile pignorato.

Nell'atto di cui sopra, l'immobile veniva catastalmente indicato con i seguenti dati censuari:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, al foglio 280 con la particella 22 subalterno 9

oltre ai "proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato fra cui trovasi l'area pertinenziale coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato, distinta nel catasto terreni del Comune di Forlì alla partita 1, foglio 280, particella 22 di mq 2.227 (ente urbano)", oltre ad altri beni.

2) ATTO di TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE DELLA SOCIETA' ESECUTATA rogante il Notaio **Cinzia Brunelli** del **16.03.2009** Rep. **28.059\8.206** registrato a Forlì il 23.03.2009 al n° 2366 Serie 1T e trascritto a Forlì il **24 marzo 2009** all'art. **3263**

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A\2 - appartamento p. T-1)

3) ATTO DI COMPRAVENDITA rogante il Notaio **ALDO FIORDORO** del **07.04.2004** Rep. **76.345\5.301** registrato a Forlì il ===== n° ===== e trascritto a Forlì il **15 aprile 2004** all'art. **4496**

Nell'atto di cui sopra, l'immobile veniva catastalmente indicato con i seguenti dati censuari:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, al foglio 280 con la particella 22 subalterno 6

oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato "spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c. tra cui trovasi l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al N.C.T. di Forlì al foglio 280, particella 22 di mq 2.227"

Nell'atto, oltre a citare il Vincolo in favore del Ministero dei Beni Culturali, di cui si dirà anche in seguito, si indica, in favore del bene venduto, la **"servitù attiva di passo e transito gratuita sulla porzione del parco costituente l'accesso al detto immobile, trascritta a Forlì l'11 gennaio 1989 agli artt. 357 e 358"**

L1.L2.03.2.1) COMMENTI

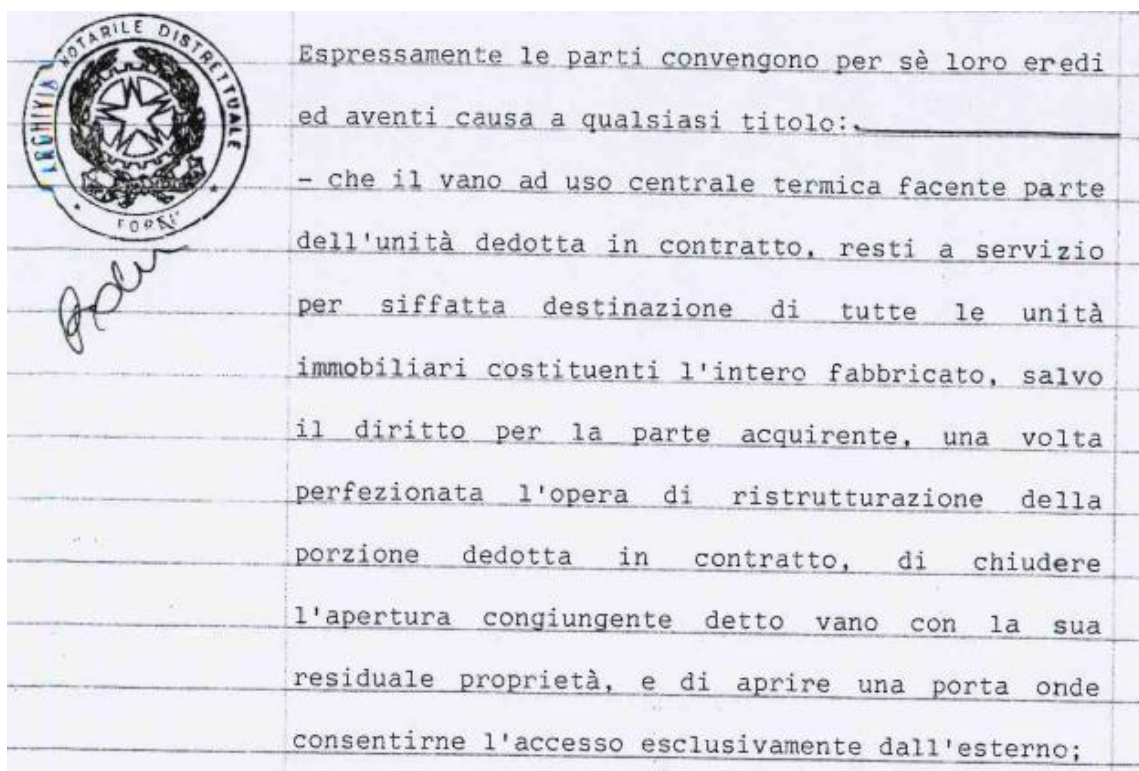
LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D\2 – ristorante p. T-1)

Nell'atto di provenienza del bene di cui sopra, il bene è stato trasferito con due iscrizioni ipotecarie che tutt'ora lo gravano, indicate sia nell'atto di provenienza del bene di cui al precedente punto 1) e sia nella Relazione Notarile; trattasi della **iscrizione del 28.09.2005 art. 5488** e della **iscrizione del 28.09.2005 art. 5489** entrambe originate da ipoteca volontaria.

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A\2 - appartamento p. T-1)

Nell'atto di cui al precedente punto 3) si richiama quello di provenienza del bene in capo alla venditrice (atto notaio Zambelli del 14.12.1988 del quale meglio si dirà in seguito).

Nel detto atto del 1988 (di seguito anche allegato) in riferimento al vano centrale termica, di cui sopra si è già detto nel presente elaborato, si indica che:



L1.L2.03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Dalla lettura dell'atto di cui al precedente punto 1) -Lotto 1- e punto 3) -Lotto 2-, **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente **FATTA ECCEZIONE** per il **Vincolo dell'immobile ex L. 1089\1939** di cui meglio si riferirà in seguito.

Si segnala che gli immobili pignorati sono posti nel maggiore fabbricato condominiale (fiscalmente non costituito) e pertanto l'acquirente, in futuro, dovrà compartecipare alle spese per la manutenzione delle parti comuni, il tutto come previsto dal codice civile in materia (art. 1117 e seg.).

Il fabbricato pignorato, in fatto, è gravato dalle servitù cd. condominiali, se e come esistenti (colonne di scarico poste all'interno delle murature; altri impianti, rete fognante come esistente, servitù di vedute, affacci e simili e salvo se anche per altro).

Per l'immobile di cui al Lotto 2, ulteriormente qui si richiama quanto sopra, in riferimento all'utilizzo del vano centrale termica.

L1.L2.03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D)2 – ristorante p. T-1)

Come si rileva sia dall'atto di cui al punto 1) e sia dalla Relazione Notarile, l'immobile era pervenuto alla parte conferente l'azienda contenente l'immobile pignorato, mediante l'atto di seguito descritto.

A) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito **notaio GIOVANNI GAMACCHIO** del **19 settembre 1957** registrato a Forlì il 09.10.1957 al n. 523 e **trascritto a Forlì il 18 ottobre 1957 all'art. 7374**

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A\2 - appartamento p. T-1)

Come si rileva dall'atto di cui al punto 3) e sia dalla Relazione Notarile, l'immobile era pervenuto alla parte conferente l'azienda contenente l'immobile pignorato, mediante l'atto di seguito descritto.

A) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito **notaio ROBERTO ROSOLINO ZAMBELLI** del **14 dicembre 1988** **Rep. 10.246\2.743** registrato a Forlì il 02.01.1989 al n. 15 Mod. 1 e **trascritto a Forlì l'11 gennaio 1989 artt. 355, 356, 357 e 358**

Nel detto atto, si riferisce del diritto di servitù passaggio sul terreno del parco, dell'utilizzo del vano centrale termica e salvo se altro.

Entrambi gli atti di cui sopra sono di datazione ultraventennale.

L'atto di cui sopra al punto 1) del 29.11.2007, si allega (v. doc. L1.05-A), quello di cui al punto 2) del 16.03.2009 si allega (v. doc. L1.05-B), l'atto di cui al punto 3) del 07.04.2004 si allega (v. doc. L2.05-A) e l'atto del 14.12.1988 si allega (v. doc. L2.05-B).

L1.L2.04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.

Iscrizioni - Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto **è stata** prodotta la **Relazione Notarile** di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. come modificato dall'art. 1 della legge 3 agosto 1998, n. 302 e successivamente ulteriormente modificato con l'art. 35 c. 1 della legge 29 dicembre 2022, n. 197 (quest'ultima avente effetto, per le procedure instaurate successivamente al 28.02.2023).

La Relazione Notarile è stata prodotta distintamente per ciascuna procedura esecutiva (Es. Imm. 222\2022 e 72\2024).

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, al nominativo degli esecutati, in aggiornamento alla Relazione Notarile, alla data del 23.08.2024, **provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato**, qualora non indicate nella Relazione Notarile o successive alla data di stesura della stessa.

Null'altro da segnalare, oltre a quanto indicato nella Relazione Notarile a cui si rimanda integralmente.

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D)2 – ristorante p. T-1)

Si precisa ulteriormente che, per l'immobile di cui al **Lotto 1**, nella Relazione allegata alla Es. Imm. 72\2024 risultano indicate le due iscrizioni ipotecarie che erano già in essere alla data del conferimento dell'azienda (e dell'immobile del Lotto 1) nella soc. esecutata.

Le dette iscrizioni, che in quanto già in essere non si rilevano dalla visura alla Conservatoria eseguita a nome della soc. esecutata e di seguito allegata, sono le seguenti:

ISCRIZIONE n° 5488 del 28.09.2005

Ipoteca Volontaria

a favore

omissis

contro

omissis

omissis

omissis

sulla **quota di 1\1 di proprietà**, fra gli altri, dell'immobile sito in

Comune di Forlì, Catasto Fabbricati,

Foglio 280, particella 22 subalterno 9

ISCRIZIONE n° 5489 del 28.09.2005

Ipoteca Volontaria

a favore

omissis

contro

omissis

omissis

omissis

omissis

sulla quota di 1\1 di proprietà, fra gli altri, dell'immobile sito in

Comune di Forlì, Catasto Fabbricati,

Foglio 280, particella 22 subalterno 9

ULTERIORMENTE, l'immobile di cui al Lotto 1, risulta gravato da trascrizione a carico di soggetto diverso dalla soc. esecutata (**quindi gravame non rilevabile dalla visura eseguita con il nominativo della soc. esecutata e di seguito allegato, ma rilevabile dalla visura eseguita al nominativo di un esecutato di cui al Lotto 2).**

La Trascrizione pregiudizievole, rilevata dalla Relazione Notarile è la seguente:

TRASCRIZIONE n° 5503 del 17.06.2014

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21.05.2014 Rep. 2474\2014

a favore

omissis

contro

omissis

omissis

omissis

che grava, fra gli altri, sull'immobile sito in

Comune di Forlì, Catasto Fabbricati,

Foglio 280, particella 22 subalterno 9, foglio 280 particella 22

Per tutto quanto sopra non indicato si rimanda alla citata Relazione Notarile già in atti.

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A\2 - appartamento p. T-1)

Null'altro da segnalare oltre quanto risulta nella Relazione Notarile allegata alla Es. Imm. 222\2022

I dati catastali indicati nel Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. *Punto LI-L2.02.3*).

Le visure eseguite in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la Conservatoria di Forlì al **nominativo degli esecutati, oltre alla visura effettuata relativa alla Nota di Trascrizione del Vincolo del Ministero dei Beni Culturali (Nota Trascrizione del 25.03.2000 art. 2747)** si allegano rispettivamente per l'immobile di cui al **Lotto 1 v. doc. L1.06** e per il **Lotto 2, v. doc. L2.06 e doc. L2.06-A**

Trattandosi nel caso di specie, di **pignoramento per la QUOTA di 1\1 sull'intera proprietà, NON sono state eseguite altre verifiche presso la Conservatoria.**

L1.L2.05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento (Lotto 1 e Lotto 2).

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi citato doc. L1.02-A e successivi e doc. L2.02-A e successivi.

L1.L2.06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visti gli atti di provenienza dell'immobile, la **attuale situazione risultante in Catasto**, per l'immobile in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire (Lotto 1 e Lotto 2).

L1.L2.07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO..... CONGRUITA' DEL CANONE PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO.....

Entrambi gli immobili (Lotto 1 e lotto 2) sono detenuti dai rispettivi esecutati, che li dovranno lasciare liberi all'acquirente.

L1.L2.08) ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

L1.L2.08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Per entrambi gli immobili Lotto 1 e Lotto 2

Vincoli gravanti sugli immobili, rinvenienti dall'atto di provenienza del bene in capo agli esecutati (Conferimento di beni in società ed atto di compravendita) e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente, né sono stati rilevati.

L'immobile pignorato è parte di un maggiore fabbricato che ha le caratteristiche di condominio, anche se fiscalmente non costituito. L'acquirente sarà obbligato al rispetto delle leggi e normative in materia di condominio e dovrà compartecipare in ragione dei propri millesimi (ad oggi non noti) alla manutenzione delle parti comuni come intese dall'art. 1117 del codice civile.

Non risultano, dalla lettura degli atti su citati, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de quo* (regolamenti e simili), **fatta eccezione** per le cd. **servitù condominiali**, se e come esistenti e per la **TRASCRIZIONE in**

favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali essendo l'intero fabbricato vincolato ex L. 1089\1939.

L1.L2.08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

Per entrambi gli immobili Lotto 1 e Lotto 2

Gli immobili pignorati risultano interamente vincolati ex legge 1 Giugno 1939, n. 1089 con avvenuta Trascrizione del medesimo presso la Conservatoria di Forlì (Vincolo Trascritto a Forlì, il 25 marzo 2000 r.g. 4042 r.p. 2747)

ORA l'intero immobile pignorato si deve intendere vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali ex art. 10 c. 3 lettera a) come esplicitate al c. 4 [e per il caso di specie] alla lettera f) *le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico* del Dec. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e per lo stesso risulta il diritto di prelazione legale da parte del Ministero come indicato all'art. 60 del citato decreto, da esercitare entro 60 giorni consecutivi (art. 61 c. 1) decorrenti dalla data di ricevimento della notifica dell'avvenuta vendita del bene.

La notifica dell'avvenuta vendita del bene, deve essere inviata dall'acquirente nei modi e con i contenuti previsti dalla legge (in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedura di vendita forzata come il caso di specie o fallimentare) al Ministero, entro 30 giorni dalla vendita (art. 59 Dec. Lgs. n° 42\2004).

Decorsi i termini dei 60 giorni dall'avvenuta notifica senza che il Ministero abbia dato risposta il bene si intende a tutti gli effetti di proprietà dell'acquirente.

Nella vigente Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischi Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2\2 del 7 novembre 2016 ed approvata con **Delibera Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016**, pubblicata sul B.U.R. N. 375 del 15/12/2016, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima, **NON risulta in zona a "rischio idrogeologico"**

L1.L2.08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Per entrambi gli immobili Lotto 1 e Lotto 2

R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) – **P.S.C. – P.T.C.P.**

Dal vigente R.U.E. si rileva che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, risulta inserito nel "*Territorio esterno al Centro Storico*" e l'intero compendio di "*Villa Merenda*" è individuato nella cartografia del R.U.E. quale sottozona "*A7.1 Ville di Valore Ambientale, Architettonico e Storico*"; precisamente lo si rileva dalla visione della **Tavola del RUE P-38 – USI E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO URBANIZZATO RURALE.**

ULTERIORMENTE, l'intero fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte, risulta VINCOLATO dalla SOPRINTENDENZA art. 10 c. 3 lettera a) come esplicitate al c. 4 [e per il caso di specie] alla lettera f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico del

Dec. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e per gli immobili oggetto di stima, esiste il diritto di prelazione del Ministero competente.

Dal sito del Comune di Forlì, accedendo alla sezione specializzata e previa iscrizione, inserendo i dati catastali del terreno su cui sorge un immobile, è possibile avere sia le zonizzazioni che insistono sullo stesso e sia i vincoli che lo gravano.

Di seguito si riporta quanto estratto dal Comune di Forlì, relativo al terreno su cui sorge il maggiore fabbricato nel quale è posta l'unità pignorata.

[inizio testo di quanto estratto dal sito del Comune di Forlì]



Comune di Forlì

AREA SERVIZI ALL'IMPRESA E AL TERRITORIO

Servizio Ambiente e Urbanistica

ELENCO DESTINAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI

(metro template mappa)

Il terreno avente la superficie di mq. 2227 distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali: 280 - 22

nello **Strumento Urbanistico vigente** risulta avere la seguente **destinazione urbanistica :**

- **Sottozona A7.1 - Ville di valore ambientale, architettonico e storico - art.29_59 delle norme di RUE;**
- **Sottozona A7.1_ECI - Ville di valore ambientale, architettonico**

e storico - Edifici conservati integralmente - art.29_59 delle norme di RUE

ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- **39 MAGLIANO RAVALDINO IN MONTE LARDIANO art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;**
- **Sezione di censimento n. 1388 - art. ISTAT delle norme di EXT;**
- **(ST) Strutture insediative puntuali - art. 7 delle norme di PSC;**
- **Tutela monumentale - art. D. Lgs. 42/2004 delle norme di EXT;**
- **Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;**
- **(VP) Territorio pedecollinare e collinare: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 9 (Sistema pedecollinare e collinare) art. 34 delle norme di PSC;**
- **(VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;**
- **Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;**
- **(VN) Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;**
- **(VN) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unità dei pianalti - art. 53 delle norme di PSC;**
- **(VN) Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;**
- **(VN) Unità idrogeologica di pedecollina (pianalti) - art. 51 delle norme di PSC;**
- **(VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;**
- **(VN) Area morfologicamente caratterizzata dai "pianalti antichi" - art. 54 delle norme di PSC**

! ATTENZIONE !

Previsioni insediative del POC (ambiti soggetti a PUA/Progetto unitario)

Sono decadute a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 24/2017.

Vincoli preordinati a esproprio del POC

Sono decaduti se entro il termine di validità quinquennale non è stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera, ovvero non è stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità secondo la legislazione vigente.

[fine testo di quanto estratto dal sito del Comune di Forlì]

Il soggetto acquirente, nel caso di intervento edilizio da farsi sull'unità pignorata, dovrà attenersi al rispetto di quanto sopra.

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dal sito del Comune di Forlì, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento valido per certificare le zonizzazioni ed i vincoli che gravano un terreno con il sovrastante fabbricato.

L1.L2.09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Per entrambi gli immobili Lotto 1 e Lotto 2

Le formalità che risultano gravare attualmente gli immobili oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al *Punto L1.L2.04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente **fatta eccezione** per la **Trascrizione in favore** del Ministero per i Beni

Culturali ed Ambientali e per le servitù cd. condominiali se e come esistenti.

L'immobile è porzione di un maggiore fabbricato, quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia di comunione e di condominio (art. 1117 c.c. e seg.).

L1.L2.10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIAL'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;

Per entrambi gli immobili Lotto 1 e Lotto 2

L'intero compendio immobiliare pignorato è posto in un fabbricato che ha le caratteristiche di condominio, ma non è fiscalmente costituito; NON risultano spese condominiali pregresse da intendersi in capo all'acquirente.

MILLESIMI

L'intero e maggiore fabbricato, nel quale sono posti gli immobili pignorati, NON è costituito in condominio e non fa parte di complesso condominiale; non risultano all'esperto tabelle millesimali di riferimento da segnalare.

L1.L2.11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....

Per entrambi gli immobili Lotto 1 e Lotto 2

L'immobile pignorato ha **destinazione d'uso di ristorante** (sub. 9 Lotto 1) e **destinazione d'uso abitativa** (sub. 6 Lotto 2).

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero fabbricato condominiale, si rimanda al *Paragrafo L1.L2.08.2 e L1.L2.08.3*

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, **NON vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

L1.L2.13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA.... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

L1.L2.13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Per entrambi gli immobili Lotto 1 e Lotto 2

Presso il Comune di Forlì, in riferimento alla Es. Imm. 222\2022 – Lotto 2, si è proceduto in data **16.02.2024** a richiedere l'elenco delle pratiche edilizie

interessanti l'immobile pignorato, per essere successivamente visionate.

Il Comune ha risposto in data 30.04.2024 fornendo l'elenco delle pratiche edilizie rintracciate, con la precisazione che le stesse non sono visionabili a causa degli allagamenti del maggio 2023 che hanno interessato l'archivio comunale.

SUCCESSIVAMENTE, presso il Comune di Forlì, in riferimento alla **Es. Imm. 72\2024 – Lotto 1**, si è proceduto in data **27.07.2024** a richiedere l'elenco delle pratiche edilizie interessanti l'immobile pignorato, per essere successivamente visionate.

Il Comune ha risposto in data 23.10.2024 fornendo l'elenco delle pratiche edilizie rintracciate, con la precisazione che alcune di queste non sarebbero state visionabili a causa degli allagamenti del maggio 2023 che hanno interessato l'archivio comunale, mentre altre, ritenute presso la sede del Municipio si sarebbero potute visionare. Pertanto si è proceduto in data 31.10.2024 inoltrando la richiesta di visione per le dette pratiche (visionate il 09.01.2025) con il successivo inoltro della documentazione richiesta dall'esperto, da parte del Comune alla copisteria di riferimento, **che ha fornito i file della detta documentazione ed elaborati grafici il 03.02.2025**

Dalla documentazione inviata (parziale rispetto a tutta quella rintracciata, per le motivazioni sopra indicate), si desume che gli immobili pignorati sono stati costruiti in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente sono stati oggetto degli interventi edilizi, come dai titoli edilizi di seguito indicati.

In riferimento a quanto sopra, **l'esito della conformità edilizia di seguito attestata o meno, si basa unicamente sul progetto allegato all'ultimo titolo edilizio presentato** (e/o visionato se possibile) **presso il competente Comune** di seguito ben identificato e descritto.

Il fabbricato principale risulta **essere stato costruito in data anteriore al 01.09.1967**

Successivamente è stato oggetto di interventi edilizi, autorizzati mediante il rilascio dei titoli che seguono.

COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI FORLI' del 30.04.2024

❖ **Prot. Gen. n. 22328\1986 (condono) RU 9255\1986** insieme al fascicolo n. 38946\2000 con Prot. Gen. n. 11773\1987;

❖ **Prot. Gen. n. 11773\1987 (condono) RU 2363\1987**
Concessione n. 10372\2000 con abitabilità n. 10383\2000
unita al fascicolo n. 39846\2000;

❖ **Prot. Gen. n. 13175\1975 – Licenze n. 398 e 392 del 6**
novembre 1974 – atti archivio 24 maggio 1975;

❖ **Prot. Gen. n. 9864\1995, domanda di Concessione Edilizia a**
Sanatoria per i lavori eseguiti nel fabbricato;

❖ **Prot. Gen. n. 17493\1996 , domanda di Concessione Edilizia**
per nuova costruzione di un fabbricato ad uso commerciale

(non vi sono altri elementi, per comprendere se trattasi dell'attuale ristorante -sub 9- oppure di altro intervento che non interessa i beni pignorati);

❖Prot. Gen. n. 30451\1996, richiesta di rilascio di Concessione per le opere edilizie da eseguirsi nel fabbricato sito in via La Fontana n. 10 (riesame);

Tutte le pratiche sopra elencate NON sono visionabili in quanto andate allagate con l'alluvione del maggio 2023

COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI FORLÌ DEL 23.10.2024

❖Licenza Edilizia n. 20193 del 18.05.1957, prot. gen. n. 9880\57 visibile presso l'Archivio di Stato di Forlì
(trattasi di pratica non visionata in quanto ben anteriore al 01.09.1967);

Tutte le pratiche che seguono NON sono visionabili, causa allagamento del maggio 2023

❖Licenza Edilizia n. 30140 del 21.09.1963, prot. gen. n. 2288\63 unita ad abitabilità del c.a. 22\4\64;

❖Licenza Edilizia n. 30358 del 11.11.1963, prot. gen. n. 21482\64;

❖Licenza edilizia n. 26944 del 03.11.1961, prot. gen. n. 22331\61;

❖Licenza Edilizia n. 31172 del 27.06.1964, prot. gen. n. 9791\64 unita ad abitabilità 281\65;

- ❖ **Licenza Edilizia n. 33161 del 06.09.1965, prot. gen. n. 10236\65 unita ad abitabilità del 25\02\1966;**
- ❖ **Licenza Edilizia n. 392 del 06.11.1974, prot. gen. n. 21335\75**
- ❖ **Licenza Edilizia n. 398 del 06.11.1974, prot. gen. n. 13175\75**
- ❖ **Licenza Edilizia n. 22354 del 20.11.1958, prot. gen. n. 23840\58 unita ad abitabilità del 16.03.1960;**
- ❖ **Prot. Gen. n. 0026207\1991 del 01.07.1991 con domanda di usabilità** per il fabbricato sito in via La Fontana n. 10;
- ❖ **Prot. Gen. n. 0009864\1995 del 28.02.1995** avente ad oggetto la domanda di concessione edilizia in sanatoria per i lavori eseguiti nel fabbricato sito in via La Fontana n. 10;
- ❖ **Prot. Gen. n. 0017493\1996 del 05.04.1996** avente ad oggetto domanda di concessione edilizia per nuova costruzione di fabbricato commerciale in via La Fontana n. 10; (non vi sono altri elementi, per comprendere se trattasi dell'attuale ristorante -sub 9- oppure di altro intervento che non interessa i beni pignorati);
- ❖ **Prot. Gen. n. 0030451\1996 del 19.07.1996** avente ad oggetto la richiesta di concessione per le opere edilizie da eseguirsi nel fabbricato sito in via La Fontana n. 10 – riesame-;
- ❖ **Prot. Gen. n. 0018458\2005 del 14.04.2005** avente ad oggetto la Denuncia di Inizio Attività L.R. 25.11.2002 n. 31 per il fabbricato ristorante-abitazione sito in Forlì, via La Fontana n. 10;
- ❖ **Prot. Gen. n. 0052077\2006 del 28.09.2006** avente ad oggetto la richiesta di parere preventivo per cambio d'uso di fabbricato ad uso civile abitazione e ristorante sito in via La Fontana n. 10 località “Ravaldino in

Monte”;

❖ **Prot. Gen. n. 004863\2007 del 30.07.2007** avente ad oggetto la richiesta di parere preventivo per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d’uso dell’immobile sito in via La Fontana n. 10, località Ravaldino in Monte;

❖ **Prot. Gen. n. 0001431\2008 del 09.01.2008** avente ad oggetto la richiesta di parere preventivo relativo alla ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d’uso dell’immobile sito in via La Fontana n. 10, località Ravaldino in Monte;

❖ **Prot. Gen. n. 0015669\2012 del 28.02.2012** avente ad oggetto comunicazione relativa a danni subiti dall’evento calamitoso al fabbricato sito in via La Fontana n. 10;

OLTRE

alle pratiche che seguono, visionate dall’esperto in quanto conservate presso il Palazzo del Municipio di Forlì

❖ **Concessione in Sanatoria n. 10372 del 07.09.2000, prot. gen. n. 11773\87 unita ad abitabilità 10383\2000 [n.d.r.: le Tavole di progetto allegate alla pratica edilizia, sono debitamente vistate dalla Soprintendenza in data 19.04.2000 prot. 5724] RIF. LOTTO 2**

❖ **Prot. Gen. n. 0030907\2023 del 10.03.2023** avente ad oggetto la richiesta di informazioni per opere in facciata; **RIF. LOTTO 1**

❖ **Prot. Gen. n. 0051103\2023 del 21.04.2023** avente ad oggetto interventi sulle facciate della Villa Merenda sita in via La Fontana n. 10, con riscontro della Soprintendenza di Ravenna (prot. 0151495\2023).

Non sono stati rintracciati progetti specifici delle recinzioni che comunque per il caso in esame, non interessano l'area comune ai beni pignorati (Fg 280, pc 22).

I titoli edilizi sopra citati e visionati, si allegano (v. **doc. L1.07 e L2.07**)

L1.L2.13.1.1) COMMENTI

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D\2 – ristorante p. T-1)

In mancanza di tavole di elaborati grafici rintracciabili presso il Comune di Forlì, il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base della **planimetria catastale**, **precisato** che le finalità di redazione della stessa (e quindi del rilievo eseguito prima della redazione della detta planimetria) sono diverse dalle finalità di una Tavola Grafica Architettonica presentata presso gli Uffici del Comune di competenza, quindi eventuali discrasie, potrebbero essere dovute ad errori o imprecisioni in fase di rilievo e/o di restituzione grafica.

Si rimanda alla visione degli allegati L1.02-A e L1.03

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A\2 - appartamento p. T-1)

Il confronto, per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base del **progetto allegato al Condono Edilizio prot. gen. n. 10372\2000 del 07.09.2000**

Dai rilievi effettuati in loco, si è potuto riscontrare che una parte di murature era stata rappresentata graficamente in modo errato, pertanto **l'esperto, per il caso di specie, ha ritenuto opportuno redigere delle Tavole Grafiche per rappresentare correttamente all'acquirente lo**

stato dei luoghi dell'immobile di cui al **Lotto 2**, rappresentare lo stato "legittimo" inteso come quello a suo tempo rappresentato nell'elaborato grafico allegato al Condono Edilizio e lo stato comparato dato dalla sovrapposizione dello stato di fatto con lo stato "legittimo".

A tal fine sono **state redatte** dall'esperto **n° 3 Tavole Grafiche**, tutte in **scala di rappresentazione 1:50** vista la tipicità dell'immobile, posto in **fabbricato vincolato ex L. 1089\1939 ora Dec. Leg.vo 42\2004**, il tutto come di seguito meglio descritte:

Tavola Grafica n° 1 – **Planimetria dello Stato di Fatto dell'intero immobile;**

Tavola Grafica n° 2 – **Rappresentazione dello stato legittimo dell'intero immobile e dei titoli autorizzativi del medesimo;**

Tavola Grafica n° 3 – **Stato comparato con evidenza delle differenze riscontrate sull'intero immobile e rappresentazioni delle superfici delle singole porzioni del medesimo.**

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per le dette opere difformi (?) e per quanto attiene ai titoli che lo hanno legittimato e le singole superfici del medesimo.

Le **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, **dalla n° 1 alla n° 3** si sono allegate, v. citati doc. L2.03-A, L2.03-B e L2.03-C.

L1.L2.13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE

R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Per entrambi gli immobili Lotto 1 e Lotto 2

R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) – P.S.C. – P.T.C.P.

Dal vigente R.U.E. si rileva che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, risulta inserito nel "Territorio esterno al Centro Storico" e l'intero compendio di "Villa Merenda" è individuato nella cartografia del R.U.E. quale sottozona "A7.1 Ville di Valore Ambientale, Architettonico e Storico"; precisamente lo si rileva dalla visione della **Tavola del RUE P-38 – USI E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO URBANIZZATO RURALE.**

ULTERIORMENTE, l'intero fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte, risulta VINCOLATO dalla SOPRINTENDENZA art. 10 c. 3 lettera a) come esplicitate al c. 4 [e per il caso di specie] alla lettera f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico del Dec. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e per gli immobili oggetto di stima, esiste il diritto di prelazione del Ministero competente.

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dalla Tavola del RUE pubblicata sul sito del Comune di Forlì, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento valido per certificare le destinazioni urbanistiche ed i vincoli che gravano un terreno con il sovrastante fabbricato.

Lo stralcio del R.U.E. con allegato quello del **RISCHIO IDROGEOLOGICO** con indicata l'ubicazione del compendio immobiliare, per **meglio comprendere visivamente i vincoli e le zonizzazioni del terreno** (tutte riscontrabili dagli stralci cartografici prodotti dall'esperto), si allegano (v. doc. **L1.08 e L2.08**)

L1.L2.13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D\2 – ristorante p. T-1)

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della **documentazione catastale**, in sostituzione di quella edilizia comunale non reperibile, **il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi, sono state riscontrate lievi difformità edilizie** che in intesi si elencano:

•Piano terra

- Risultano lievi difformità che appaiono essere frutto di errori grafici o di rilievo, quali la mancata rappresentazione dei pilastri in muratura ai due vani del piano terra. A parere dell'esperto, trattasi di palesi errori grafici, legittimabili ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23\2004 ammesso che siano da legittimare (potrebbe essere sufficiente rappresentarli come esistenti.....);
- Nel “secondo” vano cantina adiacente al vano ove posta la porta di ingresso, è stata internamente realizzata un'apertura per rendere questo “secondo” vano comunicante con quello adiacente (per altro non oggetto di pignoramento). Ulteriormente risulta chiusa la porta di comunicazione fra il detto “secondo” vano con altro vano adiacente.

Trattasi di difformità sanabili;

• **Piano primo**

- Risultano lievi difformità che appaiono essere frutto di errori grafici o di rilievo, quali la mancata rappresentazione degli “sguinci” in alcune aperture oltre ad una nicchia a muro nel vano cucina. A parere dell’esperto, trattasi di palesi errori grafici, legittimabili ai sensi dell’art. 19 bis della L.R. 23\2004 ammesso che siano da legittimare (potrebbe essere sufficiente rappresentarli come esistenti.....);
- Risulta un’apertura dal disimpegno alla cucina, non rappresentata nella planimetria catastale oltre alla demolizione di un tramezzo, sempre nel disimpegno che ora è divenuto unico. **Trattasi di difformità sanabili;**
- **Le dette lievi difformità potranno essere legittimate e/o sanate, solo previo ottenimento del Parere Favorevole della Soprintendenza di Ravenna.**
- **Fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell’acquirente tenuto ulteriormente in conto che l’immobile è VINCOLATO DALLA SOPRINTENDENZA** (Dec. Lgs. 42\2004).

• **LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A\2 - appartamento p. T-1)**

- Il confronto, per l’attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base del **progetto allegato al Condono Edilizio prot. gen. n. 10372\2000 del 07.09.2000**

Dai rilievi effettuati in loco, si è potuto riscontrare che una parte di murature era stata rappresentata graficamente in modo errato, pertanto **l'esperto, per il caso di specie, ha ritenuto opportuno redigere delle Tavole Grafiche per rappresentare correttamente all'acquirente lo stato dei luoghi** dell'immobile di cui al **Lotto 2**, rappresentare lo stato "legittimo" inteso come quello a suo tempo rappresentato nell'elaborato grafico allegato al Condono Edilizio e lo stato comparato dato dalla sovrapposizione dello stato di fatto con lo stato "legittimo".

A tal fine sono **state redatte dall'esperto n° 3 Tavole Grafiche**, tutte **in scala di rappresentazione 1:50** vista la tipicità dell'immobile, posto in **fabbricato vincolato ex L. 1089\1939 ora Dec. Leg.vo 42\2004**, il tutto come di seguito meglio descritte:

Tavola Grafica n° 1 – Planimetria dello Stato di Fatto dell'intero immobile;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione dello stato legittimo dell'intero immobile e dei titoli autorizzativi del medesimo;

Tavola Grafica n° 3 – Stato comparato con evidenza delle differenze riscontrate sull'intero immobile e rappresentazioni delle superfici delle singole porzioni del medesimo.

Le **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, **dalla n° 1 alla n° 3** si sono allegate, v. citati doc. L2.03-A, L2.03-B e L2.03-C.

Trattandosi di edificio Vincolato ai sensi del Dec. Leg.vo n. 42\2004, pur trattandosi di lievi difformità, dovute soprattutto ad una

rappresentazione grafica “squadrata” dell’immobile pignorato, rispetto allo stato dei luoghi che per parte del medesimo è “fuori squadra” (v. **Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato**, citato doc. L2.03-C), **appare prudentiale prevedere una Sanatoria per le dette lievi difformità\errori grafici in quanto appunto l’immobile pignorato è Vincolato** come sopra ampiamente detto.

- **Fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell’acquirente tenuto ulteriormente in conto che l’immobile è VINCOLATO DALLA SOPRINTENDENZA** (Dec. Lgs. 42\2004).

L’elenco delle opere difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra i **progetti presi a riferimento** e lo stato di fatto degli immobili di cui al Lotto 1 e Lotto 2 (v. cit. doc. L1.02-A, L2.03-A, L2.03-B e L2.03-C).

Non sono state eseguite verifiche edilizie e rilievi altimetrici relativi alle porzioni e strutture da ritenersi condominiali (struttura portante, solaio di copertura, altezza cornicione e salvo se anche per altro).

QUANTIFICAZIONE COSTI MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D)2 – ristorante p. T-1)

Risulta una apertura interna al piano terra (Lotto 1) da chiudere in quanto comunicante con porzione non pignorata. Per tale adempimento, tenuto conto che necessita la presentazione di una pratica edilizia, con parere da richiedere alla Soprintendenza di Ravenna, **si prevede un costo** omnicomprensivo del tutto, pari ad € **6.000,00** (pratiche edilizie, Soprintendenza e materiale tamponatura della porta)

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A)2 - appartamento p. T-1)

Relativamente all'immobile, visto quanto sopra relazionato in merito alle lievi difformità riscontrate, allo stato NON risultano opere da mettere in pristino e quindi non vi sono costi da quantificare in tal senso.

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Per entrambi gli immobili Lotto 1 e Lotto 2

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione** per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **lievi difformità e/o errori grafici. Nella casistica di specie, visto il Vincolo agli immobili ai sensi del Dec. Leg.vo 42\2004, la prudenza è d'obbligo!**

Per entrambi gli immobili Lotto 1 e Lotto 2

Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

L1.L2.14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE... CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI.... ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE.... VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47/85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001 PRECISANDONE I COSTI.

Per entrambi gli immobili Lotto 1 e Lotto 2

SANATORIA

Le **lievi difformità** e/o errori grafici (?) sopra descritti, sarà possibile presentare, **a cura e spese del futuro acquirente, una C.I.L.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato o preso a riferimento per ciascun distinto immobile, **renderà meglio conto delle lievi difformità da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, qui quantificati dall'Esperto in **euro 8.000,00** per l'immobile di cui al **Lotto 1** e di **euro 3.000,00** per l'immobile di cui al **Lotto 2**, complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune **saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto L1.L2.20.4 e*

L1.L2.20.5; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D\2 – ristorante p. T-1)

Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile pignorato (non rilievi topografici) ma non si è ritenuto necessario redigere particolari Tavole Grafiche esplicative, ritenendo che mediante l'allegato citato doc. L1.02-A e L1.03, l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile, e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso il Comune competente e sia presso altri soggetti, se necessario.

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A\2 - appartamento p. T-1)

Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile pignorato (non rilievi topografici) e viste le discrasie riscontrate, si è ritenuto necessario redigere 3 Tavole Grafiche esplicative, tutte in scala di rappresentazione 1:50 vista la tipicità dell'immobile, posto in fabbricato vincolato ex L. 1089\1939 ora Dec. Leg.vo 42\2004, il tutto come di seguito meglio descritte:

Tavola Grafica n° 1 – **Planimetria dello Stato di Fatto dell'intero immobile;**

Tavola Grafica n° 2 – **Rappresentazione dello stato legittimo dell'intero immobile e dei titoli autorizzativi del medesimo;**

Tavola Grafica n° 3 – **Stato comparato con evidenza delle**

differenze riscontrate sull'intero immobile e rappresentazioni delle superfici delle singole porzioni del medesimo.

Le **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, **dalla n° 1 alla n° 3** si sono allegare, v. citati doc. L2.03-A, L2.03-B e L2.03-C.

Per entrambi gli immobili Lotto 1 e Lotto 2

Essendo **gli immobili** oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine all'attuale complesso stato della legislazione in materia, vista la descrizione e la natura delle lievi difformità edilizie e/o errori grafici sopra riportati, **il tutto da subordinare al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente** presso il Comune di competenza (ufficio preposto, che **per la complessità di tutta la materia** sopra descritta, **visto il Vincolo della Soprintendenza, si consiglia di eseguire** [le dette verifiche] **con l'ausilio di proprio tecnico di fiducia**), **se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di competenza e della Soprintendenza,** potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo **a carico** dello stesso [**acquirente**] **tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti,** stante **il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione,**

sull'intera questione qui trattata oltre all'eventuale verifica di quant'altro risulterà necessario.

Quanto fin qui descritto è da ritenersi **informativa prudentiale** per l'acquirente, in quanto le ipotesi di cui sopra, nel momento in cui verranno discusse con il Comune e la Soprintendenza, saranno analizzate minuziosamente dai tecnici istruttori, quindi **è possibile che quanto sopra relazionato e prospettato, possa in futuro anche non essere condiviso, quindi non approvato dai Funzionari preposti.**

Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, ed al buon esito e conferma circa le ipotesi sopra descritte.

OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O NON QUANTIFICATO NEI COSTI O QUANTIFICATO IN MODO IMPRECISO (e quindi non detratto dal valore dell'immobile al successivo *Punto L1.L2.20.4 e L1.L2.20.5*), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto e per il caso di specie, alla particolare complessità visto anche il Vincolo della Soprintendenza.**

ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di competenza ed anche in riferimento alle informazioni richieste all'esecutato durante il sopralluogo.

POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001

Le ragioni di credito del precedente e degli altri creditori iscritti, sono di datazione successiva all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*) e quindi l'articolato del titolo **non risulta applicabile al caso di specie.**

Si precisa tuttavia, che i termini per la presentazione di eventuali Istanze di Sanatoria sono di 120 giorni dal Decreto di Trasferimento Immobili (art. 40 c. 6 L. 47\85 e art. 46 c. 5 del DPR 380\2001).

L1.L2.15) GRAVAMI (SUL BENE PIGNORATO) DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO... AFFRANCAZIONE DI TALI PESI... DIRITTI DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO...

Per entrambi gli immobili Lotto 1 e Lotto 2

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed i **diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono per la intera e piena proprietà.**

L1.L2.16) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A PREDISPORRE..... LA SUDETTA ATTESTAZIONE...

L'immobile di cui al **Lotto 1 NON risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica, mentre quello del **Lotto 2 risultava dotato** della Certificazione, in corso di validità, che è stata richiesta dall'esperto al tecnico che a suo tempo l'aveva redatta.

L'esperto, limitatamente all'immobile di cui al Lotto 1, ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione del citato Attestato.

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D\2 – ristorante p. T-1)

L'Attestato è stato redatto in data **20.11.2024** n° **02624-632480-2024** ed è quindi valida fino al 20.11.2034. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica “C” EP 441,04 kwh\m²\anno (v. doc. L1.09).**

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A\2 - appartamento p. T-1)

L'Attestato è stato redatto in data **29.01.2019** n° **00003-006474-2019** ed è quindi valida fino al 29.01.2029. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica “G” EP 358,55 kwh\m²\anno (v. doc. L2.09).**

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

L1.L2.17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA

Nel caso di specie, per ogni immobile pignorato (Lotto 1 e Lotto 2), vige l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica quando si debba procedere alla vendita del medesimo, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del d. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 3 comma 2 lettera b) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

NON vi sono altre unità immobiliari pignorate che ai sensi delle vigenti leggi risultino esenti dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L1.L2.18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....

Gli immobili risultano correttamente censiti al Catasto Fabbricati.

In merito alla conformità delle planimetrie catastali si rimanda al
Paragrafo L1.L2.02.2.1

Le planimetrie catastali dell'immobile, depositate presso il *Catasto* di Forlì,
sono state richieste dall'esperto ed allegate (v. citato doc. L1.02-A e L2.02-A).

***L1.L2.19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO,
ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA
ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL
CATASTO FABBRICATI...***

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di
fabbricati.

Non sono state eseguite dall'Esperto variazioni catastali ai terreni.

***L1.L2.20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI,
INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI
DATI ACQUISITI.***

L1.L2.20.1) CRITERI ADOTTATI

**Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto
" più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta,
volendo parametrare, dopo un adeguato ragguglio del valore unitario,
anche l'immobile di cui al Lotto 1, attualmente adibito a ristorante,
all'uso abitativo, comunque ripristinabile, in quanto trattasi
dell'utilizzo originario dell'immobile in questione.**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso residenziale**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto, dovendosi **prendere a riferimento i valori di immobili residenziali nella zona, considerando da un lato che gli immobili pignorati sono posti certamente in contesto di pregio, ma dall'altro, vanno considerati i costi per le manutenzioni all'intero compendio immobiliare (costi per opere già più che necessarie), ed i costi di manutenzione futuri, dati appunto dal contesto in cui i detti immobili si trovano.**

Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione degli immobili (Lotto 1 e Lotto 2) per entrambi già descritto in precedenza (stato di conservazione sufficiente, con necessità impellente di manutenzioni anche all'interno dei detti immobili) con finiture normali per l'immobile di cui al Lotto 2, mentre per quello di cui al Lotto 1, va evidenziato lo stato del salone principale, dotato di affreschi al soffitto ed alle pareti (da restaurare in diverse porzioni) e quello delle altre finiture, che necessitano tutte di manutenzioni, oltre agli impianti, per i quali non è stato possibile accertarne il corretto funzionamento, anzi, l'impianto di riscaldamento NON è funzionante in nessuno dei due immobili, in riferimento a quanto in precedenza già descritto.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona periferica in tessuto a prevalenza agricolo); l'edificio condominiale "Villa Merenda" è isolato ed è eretto su corte comune; è privo di autorimesse, fatto salvo per alcuni posti auto, ricavabili, forse, nella corte comune, previa costituzione fiscale del

Condominio e conseguente delibera condominiale che accetti tale previsione (realizzare alcuni posti auto sulla corte comune):

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato (edificio sparso in zona agricola), della vetustà (l'immobile risale al 1600) ed ha struttura portante in muratura con solai sostenuti da travi di legno.

Dallo stato di conservazione attuale, si deduce che nel tempo, gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazioni e/o manutenzioni ancorché ad oggi bisognosi di altri ed urgenti interventi.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare **(grado di commerciabilità dell'immobile "normale" per quello del Lotto 1 e "basso" per quello del Lotto 2, rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo)** e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

In merito al ragguaglio del valore unitario relativo all'immobile di cui al Lotto 1 si riferirà meglio nel paragrafo che segue.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

L1.L2.20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto (destinazione residenziale), ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di altri immobili nel medesimo Comune, oltre ad informazioni assunte dal medesimo presso operatori del settore (agenzie immobiliari) dalle quali, stante la particolare peculiarità del contesto in cui gli immobili si trovano, si sono ottenuti valori molto indicativi.

Va qui ulteriormente precisato, che sotto il profilo *dell'appetibilità* di immobili simili, visto il contesto dei medesimi e le opere di manutenzione da farsi al fabbricato condominiale (una per tutte, la immediata sistemazione del manto di copertura, viste le infiltrazioni d'acqua), gli immobili pignorati esprimono un basso dinamismo di mercato.

Per l'immobile di cui al Lotto 1, vista la sua storia, gli affreschi del salone (ma anche gli interventi da farsi all'interno per trasformarlo all'uso abitativo, eventualmente) necessita un acquirente che possa apprezzare a fondo il passato e la storia dell'immobile qui oggetto di stima. Il mercato immobiliare, comunemente inteso, è molto refrattario di fronte ad immobili, molto *particolari*, come questi, soprattutto, si ripete, per quello del Lotto 1.

Le informazioni e prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta trattato.

Va preliminarmente precisato, che il valore a metro quadrato, per la posizione in cui si trova l'immobile, data dalla destinazione di residenziale è praticamente collimante e sovrapponibile al valore a metro quadrato della

porzione ad uso commerciale (ristorante), dovendosi ritenere i pregi dell'immobile di cui al Lotto 1, non sufficienti a compensare i lavori da eseguire sia a livello condominiale e sia all'interno, per adattarlo al detto utilizzo residenziale nel rispetto della normativa edilizia *pro tempore* vigente e norme igienico sanitarie.

Va ulteriormente rilevato, che **NON vi sono parametri cd. comparabili** di mercato, da riferirsi anche ad una zona ben maggiore rispetto a quella in cui insiste l'immobile di cui al Lotto 1, **per le destinazioni di ristorante.**

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, per l'immobile oggetto di stima, è di **€ 1.400,00 al mq da riferirsi all'immobile di cui al Lotto 2** e di **€ 1.100,00 al mq da riferirsi all'immobile di cui al Lotto 1** (visto tutto quanto sopra già ampliamento riferito e descritto e considerata la sua superficie).

I valori unitari di cui sopra, tengono già conto dello stato di conservazione attuale dell'immobile condominiale e di quelli oggetto di stima, della loro ubicazione (forese) ed epoca di costruzione e storia dell'intero fabbricato condominiale e del suo grado di attuale funzionalità interna, non facilmente adattabile ad altri usi, visto anche il Vincolo Storico-Ambientale-Architettonico di "Villa Merenda" ampiamente sopra già descritto che NON consente modifiche di facciata.

I **valori assunti presso gli operatori del settore** (agenzie immobiliari) hanno fatto esclusivo riferimento alle destinazioni residenziali e sono sostanzialmente allineate con quelle dell'esperto.

Agenzia 1

Lotto 1

Valore minimo €\mq 1.000,00 e valore massimo €\mq 1.200,00 con un
Valore medio di €\mq **1.100,00**

Lotto 2

Valore minimo €\mq 1.300,00 e valore massimo €\mq 1.500,00 con un
Valore medio di €\mq **1.400,00**

Agenzia 2

Lotto 1

Valore minimo €\mq 900,00 e valore massimo €\mq 1.200,00 con un Valore
medio di €\mq **1.050,00**

Lotto 2

Valore minimo €\mq 1.200,00 e valore massimo €\mq 1.500,00 con un
Valore medio di €\mq **1.350,00**

I valori di cui sopra, portano ad un valore medio per l'immobile del **Lotto 1**
di €\mq **1.075,00** e per quello di cui al **Lotto 2** di €\mq **1.375,00**

VALORI OMI

Ai fini della corretta applicazione e valutazione dei Valori OMI, si precisa
che l'immobile pignorato, risulta ubicato nella zona OMI E2 che
ricomprende diverse zone del forese, fra le quali anche alcuni piccoli centri
abitati.

I valori OMI di riferimento per la zona *E2 - Suburbana* di Forlì, relativi agli
ultimi disponibili, ovvero quelli del 1° semestre 2024, per **destinazioni**

residenziali, come l'immobile qui in esame per il Lotto 2 ed assimilato per quello di cui al Lotto 1, e se in stato di conservazione NORMALE, vanno da un minimo di €\mq 1.300,00 ad un massimo €\mq 1.650,00; parametri tutti da riferirsi alla superficie lorda.

Visto tutto quanto fin qui relazionato al riguardo, i valori OMI che si prenderanno a riferimento sono certamente quelli minimi, che per il caso di specie risultano rapportabili con quelli noti all'esperto e con quelli assunti, relativamente all'immobile di cui al **Lotto 2 (€\mq 1.300,00)**, mentre per l'immobile di cui al Lotto 1, il valore minimo OMI lo si deve ridurre almeno del 10-15% (riduzione media del 12,5%) in modo da ragguagliarlo correttamente allo stato dell'immobile in oggetto ed a quello del Condominio, tenuto conto che per la trasformazione a residenziale sono necessarie spese importanti e la destinazione di ristorante sostanzialmente ha poco mercato.

Pertanto il valore OMI parametrato alle condizioni dell'immobile di cui al **Lotto 1** diviene il seguente:

$$\text{€\mq 1.300,00} \times -12,5\% = \text{€\mq 1.137,50}$$

Nel caso di specie, i valori medi di cui sopra, sono allineati con i valori noti all'esperto e con quelli assunti.

VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio per i detti due immobili, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (superficie lorda dell'immobile), tenuto conto

dei doverosi e plurimi riferimenti fin qui espressi.

Si ritiene opportuno, vista la vicinanza fra i valori come sopra determinati, operare una media fra i medesimi.

Lotto 1

Valore noto all'Esperto di **€\mq 1.100,00** si possa **mediare** con quello desunto dalle **informazioni assunte** (media di **€\mq 1.075,00**) unitamente a quello desunto e raggugliato dalla Tabella dei **Valori OMI di €\mq 1.137,50**, arrivando a **stabilire un valore medio** di €\mq $(1.100,00 + 1.075,00 + 1.137,50) : 3 = €\mq 1.104,17$ che si arrotonda ad **€\mq 1.104,00** da ritenersi **congruo**, in quanto **rappresenta compiutamente lo stato dell'immobile oggetto di stima.**

Lotto 2

Valore noto all'Esperto di **€\mq 1.400,00** si possa **mediare** con quello desunto dalle **informazioni assunte** (media di **€\mq 1.375,00**) unitamente a quello desunto dalla Tabella dei **Valori OMI (al minimo) di €\mq 1.300,00**, arrivando a **stabilire un valore medio** di €\mq $(1.400,00 + 1.375,00 + 1.300,00) : 3 = €\mq 1.358,33$ che si arrotonda ad **€\mq 1.358,00** da ritenersi **congruo**, in quanto **rappresenta compiutamente lo stato dell'immobile oggetto di stima.**

I **distinti valori unitari di cui sopra**, si intendono da moltiplicare per l'intera **superficie commerciale lorda dell'immobile come di seguito calcolata.**

Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario come sopra determinato pari ad €\mq 1.104,00 per l'immobile di cui al LOTTO 1 e di €\mq 1.358,00 per l'immobile di cui al LOTTO 2, per tutte le motivazioni ed esplicazioni sopra indicati e Vincolo della Soprintendenza.

L1.L2.20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE
DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI PER LE COSTRUZIONI (RESIDENZIALE, COMMERCIALE e AUTORIMESSA)

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma **UNI 11612\2015**

Per ***superficie commerciale*** si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La ***determinazione delle consistenze*** è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I ***rapporti mercantili superficiali*** sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.

I rapporti mercantili, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi, tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM-**, trattandosi di **metodologia di determinazione delle consistenze**, prevista nella **NORMA UNI 11612\2015**, al **punto 5.6 Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze**.

Nel caso di specie, vista la destinazione d'uso di residenziale e commerciale (ristorante) ma con possibilità di trasformazione a residenziale (utilizzo originario), **talune superfici saranno oggetto di ragguaglio** (visto anche, per l'immobile di cui al Lotto 1, il diritto di passaggio che in fatto insiste sul vano scala, per accedere al secondo piano -sottotetto- bene in capo ad altri soggetti e non pignorato), mentre per la determinazione delle superfici lorde è stato utilizzato il S.I.M. e l'E.V.S. come di seguito descritti.

Le superfici principali, saranno **dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM;** lo stesso dicasi **per quelle secondarie o accessorie**, oggetto di ragguaglio, **laddove puntualmente indicate dal SIM**, mentre **ove non puntualmente indicate**, il **coefficiente di ragguaglio** sarà **dedotto per analogia** o in **riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale**.

Il **critério adottato dal Sistema Italiano di Misurazioni (SIM)** comporta la determinazione delle **superfici costituite dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1\2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà**

indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

Le superfici delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European, Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli EVS viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL* che rappresenta *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

La superficie commerciale dell'immobile, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di "ragguaglio", in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo.

La superficie commerciale, come sopra descritta (*paragrafo L1.L2.02.4*) e di seguito analiticamente calcolata e ragguagliata, **è da ritenersi congrua per l'applicazione del valore unitario determinato per comparazione diretta con il metodo *monoparametrico*.**

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e

PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Trattandosi di **immobile residenziale (appartamento - Lotto 2)** e ad **uso ristorante** (nel **valore unitario** di cui sopra, **già parametrato all'utilizzo residenziale, commercialmente più vantaggioso**), il **parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la **superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale"** desunta per l'immobile di cui al LOTTO 1 da misurazioni effettuate sia in loco e sia sulla planimetria catastale (v. citato doc. L1.03) mediante l'utilizzo di apposito software mentre per l'immobile di cui al LOTTO 2 si è fatto riferimento alla Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato e Tavola delle Superfici (v. citato doc. L2.03-C), redatta dall'esperto, previo dettagliato rilievo metrico eseguito in loco.

Quanto sopra, col fine di poter fornire all'acquirente degli allegati meglio verificabili e gestibili anche dal medesimo.

Le superfici come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visti gli allegati di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente.**

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto L1.L2.02.4 –descrizione dell'immobile-* e meglio anche desumibili nelle planimetrie citati doc. L1.03-C e doc. L2.03, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

LOTTO 1

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
LOCALI AL PIANO TERRA – USO SERVIZI H= Var. da ML 2,55 a ML 2,44 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 98,60		MQ 98,60	0,50 già considerata la servitù nel vano scala	49,30
LOCALI AL PRIMO PIANO PIANO NOBILE H= Var. da ML 4,63 a ML 4,18 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 327,82		MQ 327,82	0,975 già considerata la servitù nel vano scala	319,63
SERVIZI IGIENICI AL PIANO AMMEZZATO SUPERIORE oltre il primo piano	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 10,66		MQ 10,66	1,00	10,66
TOTALE PARZIALE					379,59
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					0,41
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	LOCALI USO RISTORANTE				380,00

LOTTO 2

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
LOCALI AL PIANO TERRA – APPARTAMENTO H= Var. da ML 4,73 ca. a ML 3,15 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 84,28		MQ 84,28	1,00	84,28
LOCALI AL PRIMO PIANO SOPPALCO H= ML 2,08	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 21,44		MQ 21,44	0,75 vista l'altezza utile interna	16,08
TOTALE PARZIALE					100,36
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					-0,36
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	APPARTAMENTO				100,00

L1.L2.20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D)2 – ristorante p. T-1)

•DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO L1.L2.19.2

Per l'immobile in questione risulta pignorata la intera piena proprietà.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 380,00 x €/mq 1.104,00 = € **419.520,00**

•DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

Per le lievi difformità riscontrate si è ritenuto, prudenzialmente (visto anche il Vincolo della Soprintendenza) di dover procedere a presentare la richiesta di una Sanatoria Edilizia (v. *paragrafi L1.L2.13.3 e L1.L2.14*), con costi complessivamente quantificati in € **8.000,00** da dedurre dal valore di stima.

•DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Sono risultate opere da mettere in pristino (v. *paragrafo L1.L2.13.3 pag. 86*) quantificate in € **6.000,00** (compreso costo pratica tecnica e parere Soprintendenza) da dedurre dal valore di stima dell'immobile.

•DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *punto L1.L2.20.2* ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

•DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

L'immobile è detenuto dall'esecutato che lo dovrà lasciare libero all'acquirente (v. *paragrafo L1.L2.07*); pertanto nulla da dedurre al riguardo.

•DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per l'immobile in oggetto non ne sono stati riscontrati.

•DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Non vi sono spese condominiali pregresse insolute, da dedurre dal valore di stima (si rimanda al *paragrafo L1.L2.10*)

•DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

Tale **deduzione forfetaria del 10% sul valore finale**, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e **come esistenti in loco** ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

L1.L2.20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 365.000,00** diconsi euro trecentosessantacinquemila\00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO – LOTTO 1

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (locali ad uso ristorante)	+ 419.520,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia compreso l'oblazione.	8.000,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi.	6.000,00	
4	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
5	Deduzioni per stato di possesso. Immobile detenuto dall'esecutato.	0	
6	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non ne sono risultati	0	
7	Deduzione per spese condominiali in corso. Non ve ne sono.	0	
8	VALORE FINALE	+ 405.520,00	
	Deduzione 10% forfettaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 405.520,00 x 0,10 = € 40.552,00)	- 40.552,00	
9	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 364.968,00	
10	ARROTONDAMENTO in PIU'	+ 32,00	
11	VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE	<u>365.000,00</u>	

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A)2 - appartamento p. T-1)

•DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO LL.12.19.2

Per l'immobile in questione risulta pignorata la intera piena proprietà.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 100,00 x €/mq 1.358,00 = € **135.800,00**

•DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

Per le lievi difformità riscontrate si è ritenuto, prudenzialmente (visto anche il Vincolo della Soprintendenza) di dover procedere a presentare la richiesta di una Sanatoria Edilizia (v. *paragrafi L1.L2.13.3 e L1.L2.14*), con costi complessivamente quantificati in € **3.000,00** da dedurre dal valore di stima.

•DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Non sono risultate opere da mettere in pristino (v. *paragrafo L1.L2.13.3 pag. 86*), pertanto nulla da dedurre dal valore di stima dell'immobile.

•DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *punto L1.L2.20.2* ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

•DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

L'immobile è detenuto dall'esecutato che lo dovrà lasciare libero all'acquirente (v. *paragrafo L1.L2.07*); pertanto nulla da dedurre al riguardo.

•DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per l'immobile in oggetto non ne sono stati riscontrati.

•**DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Non vi sono spese condominiali pregresse insolte, da dedurre dal valore di stima (si rimanda al *paragrafo L1.L2.10*)

•**DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.**

Tale deduzione forfetaria del 10% sul valore finale, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto **OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

L1.L2.20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 119.500,00** diconsi euro centodiciannovemilacinquecento\00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO – LOTTO 2

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (appartamento)	+ 135.800,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia compreso l'oblazione.	3.000,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi. NON ve ne sono	0	
4	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
5	Deduzioni per stato di possesso. Immobile detenuto dall'esecutato.	0	
6	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non ne sono risultati	0	
7	Deduzione per spese condominiali in corso. Non ve ne sono.	0	
8	VALORE FINALE	+ 132.800,00	
	Deduzione 10% forfettaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 132.800,00 x 0,10 = € 13.280,00)	- 13.280,00	
9	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 119.520,00	
10	ARROTONDAMENTO in MENO	-20,00	
11	VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE	<u>119.500,00</u>	

**L1.L2.21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE...
ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI.. VALUTI LA
COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PROVVEDA INOLTRE A
VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON
RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

Per entrambi gli immobili Lotto 1 e Lotto 2

Nel caso di specie risulta **pignorata la intera e piena proprietà** degli immobili, pertanto NON sono state eseguite le verifiche presso la Conservatoria, relative ad altri comproprietari.

Entrambi gli immobili NON sono divisibili, stante ulteriormente, per il caso di specie, il Vincolo della Soprintendenza.

**L1.L2.22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI
VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;**

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D\2 – ristorante p. T-1)

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Locali ad uso ristorante (attualmente non in esercizio) al **piano terra e primo** con relativi **servizi** facenti parte di **fabbricato condominiale** fiscalmente non costituito denominato "**VILLA MERENDA**", eretto, il fabbricato condominiale, su **corte comune** (fg 280 pc 22) avente la superficie (coperta e scoperta) di complessivi **mq 2.227**, il tutto sito in **Forlì, località Ravaldino in Monte, via la Fontana n° 10**

Alla data del sopralluogo (03.09.2024) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile.

L'immobile ha destinazione commerciale (ristorante).

La **composizione** e le **superfici lorde** dell'immobile, sono le seguenti:

-piano terra, avente **altezza utile interna variabile a seconda dei vani da ml 2,55 ca.** (cantinetta\taverna) **a ml 2,44 ca.** (punto massimo del soffitto nel locale di servizio), composto **allo stato attuale** da vano cantinetta\taverna, vano di servizio (dal quale si accede ad un vano cantina e da questo alle **celle frigorifere**, entrambi **NON rappresentati nella planimetria catastale** e quindi da intendersi **NON oggetto di stima e di vendita**), vano scala di collegamento con i piani superiori dal quale si accede al vano caldaia.

-piano primo -PIANO NOBILE DELLA VILLA-, avente **altezza utile interne variabile a seconda dei vani da ml 4,18 ca.** (cucina) **a ml 4,63 ca.** (punto massimo del soffitto in un locale adibito a zona tavoli clienti; i saloni variano in altezza da ml 4,21 ca. a ml 4,63 ca.), composto **allo stato attuale** da vano scala dal quale si accede a quota intermedia all'adiacente antibagno e bagno, mentre dal pianerottolo di arrivo al primo piano si accede a 4 saloni comunicanti fra di loro ed il salone maggiore, quello principale, con soffitto e pareti affrescate, comunica con due vani cucina posti in successione fra di loro ed un disimpegno\ripostiglio.

Dal piano intermedio superiore al primo piano, dalla rampa scala, si accede ad altro antibagno e bagno.

L'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese, alla chiusura dell'attuale porta al piano terra, comunicante fra il vano cantina e quello NON pignorato adibito a zona celle frigorifere.

Dal vano scala (rappresentato correttamente nella planimetria catastale del sub. 9 e quindi pignorato), **si accede al sottotetto** di proprietà diversa e **non oggetto di pignoramento. Ne consegue, che in fatto, il vano scala è gravato da servitù di passaggio in favore dell'intero piano sottotetto.**

Il detto vano scala, oltre ad essere comunicante con i locali dell'immobile pignorato, al piano terra, è dotato anche di un accesso dall'esterno, che deve intendersi quale unico accesso, per accedere attraverso il medesimo, al piano sottotetto -piano secondo-.

Per la disposizione interna, si rimanda alla visione delle planimetrie sopra inserite (contenenti anche il calcolo delle superfici lorde delle varie porzioni dell'immobile pignorato) v. citato doc. L1.03

Il piano terra (assimilabile per destinazione a vani di servizio) **ha una superficie lorda di mq 98,60 ca. mentre il piano primo -PIANO NOBILE- ha una superficie lorda di mq 327,82 ca.** alla quale si deve aggiungere la **superficie** dei **due vani di servizio al piano ammezzato (superiore al primo)**, posti di lato alla scala di **mq 10,66 ca.**

Le superfici di cui sopra, relative ai **locali al grezzo**, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperto, **in parte direttamente in loco ed in parte sulla planimetria catastale, mediante l'ausilio di apposito software** (v. citato doc. L1.03), **considerato che non è stato possibile avere copie di progetti da parte del Comune di Forlì** (v. *paragrafo L1.13.1*)

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Relativamente alle lievi difformità edilizie riscontrate si è relazionato al *paragrafo L1.13.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si è relazionato al *paragrafo L1.14*

Per le finiture interne si rimanda interamente al *paragrafo L1.L2 02.4*

IMPIANTI

Vista la data di costruzione dell'immobile (ben anteriore all'entrata in vigore della legge 46\90), pare ragionevole ritenere che gli impianti, seppur nel tempo eventualmente mantenuti, NON risultino eseguiti nel rispetto delle norme attuali; **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione GPL dal deposito interrato alle caldaie, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità” degli stessi e verificarne il corretto funzionamento.**

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A)2 - appartamento p. T-1)

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Appartamento al piano terra con **zona soppalcata** al piano primo, facente parte di **fabbricato condominiale** fiscalmente non costituito denominato “**VILLA MERENDA**”, eretto, il fabbricato condominiale, su **corte comune** (fg 280 pc 22) avente la superficie (coperta e scoperta) di complessivi mq **2.227**, il tutto sito in **Forlì, località Ravaldino in Monte, via la Fontana n° 10 int. 3**

Alla data del sopralluogo (23.01.2024) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile.

L'immobile ha destinazione residenziale.

La **composizione** e le **superfici lorde** dell'immobile, sono le seguenti:

-piano terra, avente **altezza utile interna variabile a seconda dei vani da ml 3,15 ca.** (porzione di vano soggiorno) **a ml 4,73 ca.** (porzione di vano soggiorno, zona ove posta la porta di ingresso), composto **allo stato attuale** da soggiorno con angolo camino, pranzo, cucina, bagno e **zona soppalcata – piano primo-** avente **altezza utile interna** al tavolato di **ml 2,08 ca.**, da un lato aperta verso il soggiorno e adibita a zona notte (camera da letto).

Nelle murature portanti visibili dall'interno del detto appartamento ed anche nella pavimentazione (specie del soggiorno) si notano lesioni importanti che dovranno essere oggetto di intervento di “ricucitura” o altro intervento idoneo, da parte dell'acquirente, il tutto sempre previa autorizzazioni comunali, della Regione per le parti strutturali e della Soprintendenza.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla corte comune condominiale.

Per la disposizione interna, si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 1 – Stato di fatto** (v. citato doc. L2.03-A) redatta dall'esperto.

L'appartamento al piano terra ha una superficie lorda di mq 84,28 ca. mentre il soppalco piano primo ha una superficie lorda di mq 21,44 ca.

Le superfici di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperto **direttamente in loco e restituite nella planimetria quotata, del progetto redatto dall'esperto, Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato e Superfici delle singole porzioni di immobile** ed **in scala 1:50**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto rappresentato nella Tavola Grafica n° 3 e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Relativamente alle lievi difformità edilizie riscontrate si è relazionato al *paragrafo L2.13.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si è relazionato al *paragrafo L2.14*

Per le finiture interne si rimanda interamente al *paragrafo L1.L2 02.4*

IMPIANTI

Vista la data di costruzione dell'immobile (ben anteriore all'entrata in vigore della legge 46\90), pare ragionevole ritenere che gli impianti, seppur nel tempo eventualmente manutentati, NON risultino eseguiti nel rispetto delle norme attuali; **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione GPL (esistente (?)) o da realizzarsi interamente ex novo (?), di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità” degli stessi e verificarne il corretto funzionamento.**

DEFINIZIONI COMUNI LOTTO 1 e LOTTO 2

Gli immobili pignorati, sono porzione del maggiore ed intero fabbricato “VILLA MERENDA” costituito da una villa storica databile all'inizio del 1600 ed in origine immersa in un ampio parco, oggi frazionato ed in capo a diversi soggetti (l'unica corte comune all'intera VILLA MERENDA, ad oggi, è data solo da quella sulla quale è eretto l'intero fabbricato, avente la superficie di mq 2.227 fra area coperta e scoperta). **L'intero fabbricato è vincolato ex legge n. 1089 del 1939 ed ora Dec. Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio**

con Vincolo trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 25.03.2000 all'art. 2747 (v. citati doc. L1.06 e L2.06).

ed in merito meglio si riferirà in seguito.

L'immobile dista dal centro di Forlì, preso a riferimento il Palazzo del Municipio circa 10 Km.

Le parti comuni condominiali, oltre alla corte intesa quale area coperta e scoperta, sono tutte quelle previste dall'art. 1117 del codice civile.

L'immobile (come meglio si rileva dall'ortofoto inserita sopra nel testo del presente elaborato) è posto in contesto a prevalenza agricolo, costituito da abitazioni sparse poste lungo la pubblica via; allo stesso **si accede** dalla via pubblica, attraverso vialetti interni (ve ne sono due) che dal cancello carrabile conducono al cortile condominiale di Villa Merenda. La servitù di passaggio, da e per la via pubblica, data dai detti due vialetti, è stata trascritta nei Pubblici registri e se ne è dato meglio conto al *paragrafo L1-L2.03* per quanto attiene all'atto di provenienza del bene relativo al Lotto 2 mentre per il bene di cui al Lotto 1 (immobile conferito nella costituita società oggi eseguita) non vi sono riferimenti in ordine alla servitù di passaggio e/o a trascrizioni precedenti della medesima, che si deve comunque intendere in fatto esistente da periodo ultraventennale.

La struttura portante del maggiore fabbricato è costituita da muratura in pietra o mattoni *a sacco* e solai aventi la struttura primaria in travi di legno e quella secondaria in tavolato di legno. Lo stesso dicasi per il solaio inclinato di copertura (parte comune all'intero complesso edilizio di Villa Merenda), che necessita di urgente manutenzione, viste le infiltrazioni d'acqua piovana che dallo stesso si propagano ai piani inferiori.

Trattasi di intervento economicamente importante, che l'acquirente, pro quota millesimale, dovrà sostenere nell'immediato in accordo con gli altri proprietari dell'intero fabbricato condominiale.

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Non è possibile, dalle informazioni assunte (anche dalla disamina della documentazione comunale), stabilire se la rete acque reflue, sia o meno adeguata alle normative vigenti.

MILLESIMI

Non risulta la presenza di tabelle millesimali di riferimento per l'intero complesso di Villa Merenda.

Gli acquirenti dovranno provvedere alla loro redazione, visti gli interventi edilizi necessari da eseguirsi sulle parti comuni come intese dall'art. 1117 del codice civile (in primis la copertura).

L'intero fabbricato giuridicamente rientra nella fattispecie di "condominio" ma lo stesso non fa parte di un complesso condominiale.

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Gli immobili, nello stato in cui versano, NON possono essere locati stante il NON funzionamento dell'impianto di riscaldamento.

Ulteriormente per gli stessi necessita prima conformare gli impianti alle normative vigenti.

L'esperto resta al riguardo a disposizione sia del Custode che del Delegato alla Vendita.

L1.L2.23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....

L'intero compendio immobiliare oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere **venduto in due distinti lotti**, quali il **LOTTO 1** ed il **LOTTO 2**.

L1.L2.24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D\2 – ristorante p. T-1)

Il codice fiscale dell'esecutato, come desunto dalla visura catastale (Agenzia Entrate), validato dall'Anagrafe Tributaria, è il seguente:

omissis

omissis

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A\2 - appartamento p. T-1)

Il codice fiscale dell'esecutato, come desunto dalla visura catastale (Agenzia Entrate), validato dall'Anagrafe Tributaria, è il seguente:

omissis

omissis

L1.L2.25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ESTRATTO DI MATRIMONIO....

E' stata richiesta, per la società esecutata Es. Imm. 72\2024, la Visura presso la Camera di Commercio di Forlì che si allega v. **doc. L1.10**

omissis

omissis

omissis

omissis

**L1.L2.26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA
DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....**

Gli immobili risultano detenuti dagli esecutati che non vi risiedono.

**L1.L2.27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE,
L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE
TRASCRITE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE
COPIA.**

LOTTO 1 - Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, risulta una **Domanda Giudiziale** avente ad oggetto la **revoca di atti soggetti a trascrizione, trascritta il 28.05.2009 all'art. 6012 con tre distinte ANNOTAZIONI** alle trascrizioni di quanto oggetto di richiesta di revoca, precisamente **trattasi delle Annotazioni art. 2330, 2331 e 2332 tutte del 26.06.2009**

La questione giudiziaria dovrebbe essere stata definita, come ha riferito il legale rappresentante della società esecutata, ma la detta trascrizione e le tre annotazioni non sono state cancellate.

Si resta a disposizione del custode e del delegato.

La documentazione, richiesta presso la Conservatoria, si allega v. doc. L1.06-A

LOTTO 2 - Nulla

L1.L2.28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)...

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D\2 – ristorante p. T-1)

La proprietà dell'immobile è in capo ad una persona giuridica ed ai fini delle imposte, la vendita è da ritenersi soggetta ad iva *opzionabile*, oltre all'imposta di registro in misura fissa (€ 200,00) ed all'imposta ipotecaria e catastale in misura complessiva del 4%

Nel merito, **sarà cura del Delegato alla Vendita** che sarà nominato dal Giudice, **approfondire con l'esecutata, prima di procedere alla vendita del bene, l'aspetto di cui sopra (opzione iva) per potere compiutamente riferire agli acquirenti.**

Si rimandano quindi i contenuti come sopra indicati, ad informazioni che l'acquirente potrà assumere dal Delegato alla Vendita, dovendosi ritenere le informazioni qui indicate, suscettibili di modifiche a seconda della scelta sull'opzione iva da parte della società esecutata.

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A\2 - appartamento p. T-1)

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

L1.L2.29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, si è proceduto a richiedere **proroga** del termine al Giudice, che concesso all'esperto, ha stabilito il **deposito dell'elaborato peritale entro il 03.03.2025** (come da richiesta di proroga da parte dell'esperto, inoltrata in data 14.02.2025).

L1.L2.30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA.... ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA ex art. 569 c.p.c. (E QUINDI ENTRO IL 03.03.2025, COME DA RICHIESTA DI PROROGA DEL 14.02.2025) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (compreso l'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY. L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA E SIA CON RIFERIMENTO ALL'INTERO IMMOBILE NELLA SUA INTIEREZZA.

Copia del presente elaborato peritale, **corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviato, entro il termine di cui sopra, per via telematica, al Tribunale di Forlì, unitamente all'ALLEGATO "A" oltre alla copia perizia privacy.**

L1.L2.31) PROVVEDA A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL TERMINE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SI SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C. PROVVEDENDO AD

INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI... NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI ... ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E. o C.D.U.

Comunicazione relativa al deposito della perizia e suoi allegati, entro i termini concessi all'esperto dal Giudice, **risulta inviata** al custode, ai creditori costituiti ed ai **debitori se costituiti**, mentre ai **debitori non costituiti** risulta inviata copia della perizia e relativi allegati in **formato digitalizzato** (invio di CD, come da autorizzazione in tal senso rilasciata all'esperto dall'esecutato) **ovvero in formato cartaceo, qualora l'esecutato non abbia dato l'assenso per l'invio informatizzato.**

L1.L2.32) NOTE DELL'ESPERTO

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

L1.L2.33) ALLEGATI - LOTTO 1

LOTTO 1 - Fg 280 particella 22 sub 9 (D)2 – ristorante p. T-1)

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

- 01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO;
- DOC. L2.02) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE; MAPPA CATASTALE;
VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;
- DOC. L2.03) PLANIMETRIA DELL'INTERO IMMOBILE PIGNORATO CON INDICATE LE
SUPERFICI LORDE DELLE VARIE PORZIONI;
- DOC. L2.04) FOTO ESTERNI ED INTERNI;
- DOC. L2.05) ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE MEDIANTE CONFERIMENTO DEL
BENE NELLA COSTITUITA SOCIETA', ATTO A ROGITO NOTAIO CINZIA
BRUNELLI DEL 29.11.2007 REP. 27134\7668; ATTO TRASFERIMENTO
SEDE A ROGITO NOTAIO CINZIA BRUNELLI REP 16.03.2009
REP. 28059\8206;
- DOC. L2.06) VISURE ALLA CONSERVATORIA RELATIVE ALL'ESECUTATO IN
AGGIORNAMENTO ALLA RELAZIONE NOTARILE IN ATTI; NOTA DI
TRASCRIZIONE DEL VINCOLO DELLA SOPRINTENDENZA; VISURA
TRASCRIZIONE DOMANDA GIUDIZIALE (ART. 6012 DEL 28.05.2009) DI
REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE UNITAMENTE ALLE TRE
ANNOTAZIONI ALLE TRASCRIZIONI OGGETTO DI RICHIESTA DI
REVOCA;
- DOC. L2.07) PRECEDENTI EDILIZI VISIONABILI;
- DOC. L2.08) STRALCI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO e del RISCHIO
IDROGEOLOGICO – VINCOLI;
- DOC. L2.09) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;

LOTTO 2 - Fg 280 particella 22 sub 6 (A)2 - appartamento p. T-1)

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

- 01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO;
- DOC. L2.02) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE; MAPPA CATASTALE;
VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;

- DOC. L2.03) TAVOLA GRAFICA N° 1 – PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO DELL'INTERO IMMOBILE;**
TAVOLA GRAFICA N° 2 – RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DELL'INTERO IMMOBILE E TITOLI CHE LO HANNO LEGITTIMATO;
TAVOLA GRAFICA N° 3 – STATO COMPARATO CON EVIDENZA DELLE DIFFORMITÀ E PLANIMETRIA RAPPRESENTATIVA DELLE SUPERFICI DELLE VARIE PORZIONI;
- DOC. L2.04) FOTO ESTERNI ED INTERNI;**
- DOC. L2.05) ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE MEDIANTE COMPRAVENDITA con ATTO A ROGITO NOTAIO ALDO FIORDORO DEL 07.04.2004 REP. 76.345\5.301; ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL DANTE CAUSA DELL'ESECUTATO a ROGITO NOTAIO ROBERTO ROSOLINO ZAMBELLI DEL 14.12.1988 REP. 10.246\2.743;**
- DOC. L2.06) VISURE ALLA CONSERVATORIA RELATIVE ALL'ESECUTATO IN AGGIORNAMENTO ALLA RELAZIONE NOTARILE IN ATTI; NOTA DI TRASCRIZIONE DEL VINCOLO DELLA SOPRINTENDENZA;**
- DOC. L2.07) PRECEDENTI EDILIZI VISIONABILI;**
- DOC. L2.08) STRALCI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO e del RISCHIO IDROGEOLOGICO – VINCOLI;**
- DOC. L2.09) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;**

Cesenatico lì 24 febbraio 2025

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore
Geom. Massimo Magnani