



elio fiorini architetto

via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)
mobile 349 1826299
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

studio FIORINI architettura + urbanistica

N. Gen. Repertorio 16/2023

PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

ALLEGATO „A“ – LOTTO 2
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2023 R.G. Es.
data udienza ex art. 569 c.p.c. 23/4/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

Contro

Forlì 21 marzo 2024

Esperto Designato

Arch. Elio FIORINI

N. Gen. Repertorio 16/2023

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ALLEGATO "A" LOTTO 2 R.G. ES. 16/2023

FORLÌ via V.G.Schiapparelli n. 17/A

Unità immobiliare poste in Forlì (codice: D704), costituita da Opificio destinato ad attività artigianali-commerciali ed uffici oltre a servizi pertinenziali.

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

LOTTO n. 2

Unità immobiliari poste in Forlì (codice: D704), costituite da due Opifici destinati ad attività artigianali-commerciali ed uffici oltre a servizi pertinenziali.

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Virginio Giovanni Schiapparelli

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
	119	413	5	D/7				13.443,28

Dati derivanti da:

piano T – via Virginio Giovanni Schiapparelli n. 17/A - Variazione toponomastica del 5/9/2014

Atto del 22/10/2007 Pubblico Ufficiale ***** sede Forlì Repertorio n. 103991 - fusione società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 11734.1/2007 Reparto PI di Forlì in atti dal 24/10/2007.

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale Forlì (D704) Foglio 119 particella 413 subalterno 4

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

- ***** c.f. ***** sede di ***** , diritto di proprietà per 1/1 (deriva dagli atti sopra descritti)

I terreno sul quale insiste il fabbricato è identificato:

Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
2	119	413	Ente Urbano	19	24				

Tipo mappale del 11/7/2011 pratica n. FO0126521 in atti dal 11/7/2011 (n. 126521.1/2011)

L'immobile oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Virginio Giovanni Schiapparelli rispettivamente al n. 17/A

Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

***** risulta titolare della piena proprietà dell'immobile in oggetto in forza di:

foglio 119 particella 413 sub 5 (ex sub 4)

- a ***** la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile. Forlì foglio 119 particella 413 sub 4 (ex dell'attuale sub 5) è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 22/10/2007 numero di repertorio 102991/26793 notaio ***** sede Forlì trascritto il 23/10/2007 nn. 20616/11734 da potere di I Tulipani srl sede Forlì c.f. 03253890408

Dalla verifica della Camera di Commercio della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini si ricava quanto segue:

***** ha la sede legale in Forlì via Giovanni Schiapparelli n. 19 cap 47122, con domicilio digitale/PEC imbertisas@legalmail.it

Numero REA FO – ***** – c.f. e Partita IVA *****

Socio accomandatario ***** nato a ***** il ***** , cf.f. *****

Socio Accomandante *****

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2 comune di Forlì (FC) - via Virginio Schiapparelli n. 17/A – opificio (piano terra e primo) - foglio catastale 119 particella 413 sub 5 (D/7 Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Virginio Giovanni Schiapparelli 17/A

fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
119	413	5	D/7				13.443,28

Il lotto confina con particella 510 – 414 – 465 – 1381 – via E. Colorini

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato in oggetto è posto in comune di Forlì (FC) nella zona industriale-produttiva, area periferica, costruito insieme ad altra unità di proprietà diversa con la medesima destinazione e che formano un fabbricato unico

L'edificio è raggiungibile da via Schiapparelli con l'attraversamento della unità adiacente di altra proprietà

Ha una forma planimetrica rettangolare, con una appendice dove si trova lo spogliatoio e servizio igienico ed è stata realizzata, successivamente all'edificazione in origine, una pensilina, con struttura metallica, sui lati ovest e sud che copre quasi totalmente l'area esterna di pertinenza.

L'edificio ha struttura portante in pilastri a sezione quadrata e travi in elementi prefabbricati in calcestruzzo armato con tamponamento in pannelli anch'essi modulari prefabbricati con scanalature sulle superfici esterne e liscia sulla parte interna.

La copertura è costituita da quattro falde simmetriche sulla mezzeria, sorretta da travi a capriata a sezione variabile del tipo reticolare in cemento armato anch'esse prefabbricate.

I supporti sono costituiti da travi perimetrali e pilastri, la soluzione presente in questo fabbricato esalta la presenza di ponti termici e quindi piuttosto datata perché è costituita da una struttura priva di soluzione di continuità. I pilastri formano delle lesene sia sulla faccia esterna dei prospetti che all'interno del fabbricato.

All'interno della superficie del capannone è stato collocato un controsoffitto.

La pensilina presente sui lati ovest e sud ha struttura portante metallica, autonoma rispetto al fabbricato. Ha pilastri metallici a sezione circolare con basette su piastre ancorate alle fondazioni attraverso tirafondi; la parte a sbalzo è formata da travi in profilati metallici ad H, dove sono ancorati gli arcarecci anch'essi in profilati metallici ed elementi incrociati costituiti da funi ed opportuni accessori per le controventature orizzontali e verticali.

I pilastri superano la linea di imposta della pensilina e sorreggono, attraverso tiranti metallici lo sbalzo della pensilina.

La copertura della pensilina è costituita da pannelli in lamiera doppia a sandwich coibentata. Dalla parte a sbalzo della pensilina, per una porzione sul lato ovest e totalmente sul lato sud è stato montato, al momento del sopralluogo un telo in pvc ancorato nella parte inferiore sul muretto di separazione con altri lotti.

L'appendice che ospita lo spogliatoio, servizio igienico e doccia è una struttura realizzata in opera con muratura di mattoni e copertura piana, di altezza minore rispetto al capannone. Al di sopra della copertura dell'appendice è stato realizzato un portico con struttura metallica.

Si accede al fabbricato attraverso la porta carrabile posta sul lato est, con porta scorrevole a due ante in doppia lamiera coibentata.

Le finestre poste nello spogliatoio – bagno sono con vetri a vasistas su telaio metallico, le finestre e porte del laboratorio-deposito sono, eccetto la porta carraia, in profilati in alluminio o in ferro.

Il pavimento dell'opificio è in battuto di cemento e finitura al quarzo mentre nello spogliatoi e servizio igienico-doccia sono state collocate piastrelle in ceramica.

L'impianto elettrico è in canaline a vista in pvc e in lamiera zincata, nello spogliatoi/servizio igienico è del tipo sottotraccia.

Finiture – osservazioni in merito

La pavimentazione esterna dell'area è in riquadri di battuto di cemento, necessita di opere di manutenzione.

I pavimenti interni, sia per gli ambienti destinati a laboratorio/deposito che per gli spogliatoio e servizio igienico oltre che per i sanitari presenti necessitano di manutenzione.

L'edificio è dotato di corrente elettrica a 220 e 380 volt con impianto del tipo sottotraccia (spogliatoio e servizio igienico) e con canaline in acciaio e in pvc per le superficie

destinate a laboratorio/deposito. L'impianto elettrico necessita di manutenzione e delle relative conformità.

Le finestre e le porte interne dei servizi igienici e degli uffici spogliatoi necessitano di manutenzione. E' presente una apertura di ampie dimensioni, schermata con una porta scorrevole, tra il capannone in oggetto e il fabbricato di altra proprietà.

Sono state verificate alcune difformità descritte nell'apposito capitolo

Nota Bene

Si evidenzia la presenza di infiltrazioni nella copertura della pensilina, in particolare la parte sul lato n.o.)

L'assegnatario dovrà provvedere a risolvere questa situazione adottando tutte le precauzioni relative alla sicurezza dei cantieri mobili secondo le vigenti normative e provvedere ad inserire opportuna linea vita.

Si dovrà provvedere alla manutenzione e ripristino dell'impianto fognario.

L'Esperto Stimatore terrà conto, nella valutazione complessiva, del problema delle infiltrazioni dal tetto.

Per entrambi i lotti su descritti, si sottolinea che a causa dell'alluvione del maggio 2023 l'archivio del comune di Forlì non è in grado di rilasciare elaborati per la comparazione fra lo stato di fatto e quanto depositato con i vari titoli abilitativi. Il comune ha rilasciato un elenco di titoli abilitativi senza specificare a quali fabbricati sono pertinenti.

Alcuni elaborati grafici sono stati recuperati presso professionisti. Il confronto fra lo stato di fatto eseguito durante i sopralluoghi sono possibili solo con le planimetrie catastali, con le limitazioni del caso considerando che il catasto non è probatorio.

Ambedue i Lotti non sono soggetti a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

Finiture ed impianti

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Pavimenti esterni	in battuto di cemento del tipo industriale a grandi riquadri
ascensori e montacarichi	no
copertura	a quattro falde con manto in lamiera grecata. Il manto necessita di manutenzione e copertura pensilina
infissii:	in profilati metallici (necessaria manutenzione)
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati. Controsoffitto nel capannone di
pavimenti	in battuto di cemento e finitura con polvere al quarzo per i laboratorio/deposito, spogliatoi e servizio igienico in piastrelle di ceramica
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile
Impianti:	
idrico:	presente
elettrico	presente
termico:	presente

Area esterna si

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati depositati nel comune di Forlì.

Nella planimetria catastale non è rilevata nessuna apertura fra i capannoni di proprietà diverse mentre nell'elaborato estratto dall'archivio di altri professionisti vi è nella pianta la presenza di due aperture che collegano la superficie del laboratorio/deposito con altre proprietà

Nello stato di fatto vi è una apertura fra l'edificio oggetto del presente lotto e la porzione di fabbricato adiacente di altra proprietà.

Nella planimetria catastale non è evidenziata nessuna apertura fra gli edifici di diverse proprietà

Altre difformità sono alcune dimensioni dei vani; tali difformità dimensionali non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

Si sottolinea che a causa dell'alluvione del maggio 2023 l'archivio del comune di Forlì non è in grado di rilasciare elaborati per la comparazione fra lo stato di fatto e quanto depositato con i vari titoli abilitativi.

Il comune ha rilasciato un elenco di titoli abilitativi senza specificare nel dettaglio a quale fabbricato specifico è relativo.

Alcuni elaborati grafici sono stati recuperati presso professionisti. Il confronto fra lo stato di fatto eseguito durante i sopralluoghi sono possibili solo con le planimetrie catastali, con le limitazioni del caso considerando che il catasto non è probatorio.

L'eventuale presenza di lievi difformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale degli immobili in oggetto non sono da considerarsi rilevanti anche secondo le indicazioni riportate nella circolare n. 2/2010 (protocollo 36607) del 9/7/2010 dell'Agenzia del Territorio e conseguentemente non incidono sulla validità degli atti di cui all'art. 19, comma 14 del D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

L'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, dovrà presentare opportuna istanza entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e smi.

URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla ricerca e da quanto rilasciato dall'Archivio del comune di Forlì, solo elenco delle pratiche senza particolari riferimenti e con esclusione del rilascio di elaborati grafici ed autorizzativi, si fa riferimento anche a quanto descritto negli atti notarili della società, si descrive quanto segue:

ricerca ***** o ***** , via Schiapparelli 17/A.

LOTTO 2

P.G. 6565/00: Comunicazione-Relazione opere (Lett. "C") art. 4 (Legge n. 493/93) modific. Dall'art. 2 (L. 662/96) e modif. Dall'art. 11 (Legge n. 135/97) per il fabbricato situato in via Schiapparelli n. 17/A – Recinzione – *****

Fascicolo 21658/00: Denuncia di deposito per opere da eseguirsi nel fabbricato di via Schiapparelli

Non sono state recapitate dall'Archivio del comune n di Forlì altre pratiche relative a questo immobile

ELENCO DESTINAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI

(dall'accesso al sistema Metropolis)

Foglio – Mappale:

119 - 413

- Sottozona D1.2 - Zone produttive di completamento e qualificazione - art.60 delle norme di RUE

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

- Area che ricade all'interno del U100 - TERRITORIO URBANIZZATO U2 = 100 % (per CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVIGENTE - fino al 30.9.2019) - art. Delib.C.C.72/2000 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno di M4A - ZONA PERIFERICA (per MONETIZZAZIONE) - art. Delib.C.C.65/2004 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno del TU - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib.C.C.83/2019 delle norme di DCC;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 485 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- 15 PIANTA OSPEDALETTO CORIANO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e

- pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (ST) Ambiti specializzati per attività produttive - art. 12 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- Classe V prevalentemente industriali - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Lotto edificato - Territorio urbanizzato ai fini edificatori - art. TUF delle norme di EXT

Nota Bene

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 destinazioni urbanistiche ed i vincoli che gravano sul terreno con il sovrastante fabbricato.

L'unità distinta al foglio catastale 119 particella 413 subalterno 5 (LOTTO 2) è dotata di certificazioni energetiche (Ape) n. 02985-091655-Rev.01 del 6/11/2026 indicando in classe energetica G con EP gl,nren 317,20 kWh/mq anno. Il certificato energetico è stato redatto dal *****

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile identificato come LOTTO 2, distinto al foglio catastale 119 particella 413 subalterno 4, al momento del sopralluogo risulta libero. Nel capannone e al di sotto della pensilina sono accatastati alcune attrezzature e materiale vario.

PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili del 13/1/2023 numero di repertorio 33 notificato da ufficiale Giudiziario Tribunale di Forlì trascritto il 27/1/2023 ai nn. 1493/1068 a favore di ***** sede ***** c.f. ***** sugli immobili distinti

come segue:

comune di Forlì, foglio 119

particella 413 subalterno 5 natura D/7 piena proprietà 1/1

L'Ausiliario del Giudice
Arch. Elio FIORINI

Forlì 21 marzo 2024