

Tribunale di Forlì
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **-OMISSIS-**

contro: **-OMISSIS-**

N° Gen. Rep. **29/2024**
(riunita alla 61/2024)

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-03-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.re DANILO MAFFA**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTI**

- 1 – EDIFICIO ARTIGIANALE - D/7**
- 2 – LABORATORIO - C/3**
- 3 – LABORATORIO - C/3**
- 4 – CAPANNONE ARTIGIANALE -D/8**
- 5 – CAPANNONE ARTIGIANALE -D/8**
- 6 – CAPANNONE ARTIGIANALE -D/8**
- 7 – CAPANNONE ARTIGIANALE -D/8**
- 8 – NEGOZIO (SALA GIOCHI) - C/1**

Esperto alla stima: Ing. Andrea Brasina
Codice fiscale: BRSNDR70P16D705F
Studio in: Via Guido Bonali 12 - 47122 Forlì
Email: ing.andreabrasina@gmail.com
Pec: andrea.brasina@ingpec.eu

N. 29/2024 - R.G. ES. TRIBUNALE DI FORLÌ

PREMESSA

Nell'udienza del 16/04/2024 il Giudice delle Esecuzioni Dott. Danilo Maffa nominava il sottoscritto Ing. Andrea Brasina , con Studio in Forlì, via Guido Bonali 12 , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1612 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale n.146, esperto stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva 29/2024 in riferimento ai beni di proprietà della Società:

-OMISSIS-



Beni Pignorati :

Intera proprietà di immobili siti in Forlì in Via Cervese n.162/B; Via Cervese n. 162/C; Via Fratelli Spazzoli n. 6 , indicati nei punti successivi.

Il sottoscritto, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si pregia di rispondere al quesito postagli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta di seguito allegata :

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	26
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	27
5	PLANIMETRIE CATASTALI	30
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	30
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	30
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	31
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	32
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE,	32

	ETC.	
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	32
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	36
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	36
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	39
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	39
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E. O REDAZIONE DELLO STESSO	40
17	ESENZIONE DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	42
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	42
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	43
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	43
21	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	53
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	53
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	57
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	58
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	58
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	58
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	58
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	59
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	59
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	59
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	59
32	IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELL'EVENTUALE AGGIUDICAZIONE	60

RISPOSTE AI QUESITI:

1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.*

Il debitore esecutato veniva avvisato a mezzo pec inviata all'indirizzo risultante nella visura camerale.

Veniva programmato un sopralluogo per il giorno 05/12/2024 congiuntamente alla presenza del Custode e della proprietà andato a buon fine.

2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.

IDENTIFICAZIONE :

I beni oggetto del pignoramento risultano così censiti All'NCEU :

Comune di FORLI

Catasto dei Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	119	1518	3	D/7			368,00	€ 3.108,00
2	119	506	1	C/3		106	106,00	€ 634,00
3	119	506	2	C/3		142	142,00	€ 872,61
4	119	1555	3	D/8			176,00	€ 1.216,00
5	119	1555	4	D/8			176,00	€ 1.216,00
6	119	1555	25	D/8			171,00	€ 1.280,00
7	119	1555	26	D/8			171,00	€ 1.280,00
8	202	1334	134	C/2	5	42	47,00	€ 199,56
	202	1334	129	C/1	11	78	88,00	€ 4.257,98

Intestatari IMMOBILI

N°	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
1	-OMISSIS-	Proprieta' per 1/1

Procedendo con la suddivisione in lotti risulta :

LOTTO 1

Intera proprietà di immobile a destinazione Artigianale che si sviluppa al piano terra e primo, facente parte di un corpo di fabbrica più ampio sito in FORLI', Via Cervese n.162/B identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 119 part 1518 sub. 3.

DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati la ditta intestataria degli immobili risulta:

Comune di FORLI

Catasto dei Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
119	1518	3	D/7			368,00	€ 3.108,00

Intestatari IMMOBILI

N°	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
1	-OMISSIS-	Proprieta' per 1/1

Beni comuni:

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni al fg 119 part.Ila 1518 - Ente urbano di mq 1396.

Il fabbricato che contiene i beni pignorati confina con le part.Ile 506-587, salvo altri;

LOTTO 2

Intera proprietà di immobile a destinazione Artigianale che si sviluppa al piano terra, facente parte di un corpo di fabbrica più ampio sito in FORLÌ, Via Cervese n.162/B identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 119 part 506 sub. 1.

DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati la ditta intestataria degli immobili risulta:

Comune di FORLÌ

Catasto dei Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
119	506	1	C/3			106,00	€ 634,00

Intestatari IMMOBILI

N°	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
1	-OMISSIS-	Proprieta' per 1/1

Beni comuni:

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni al fg 119 part.Ila 506 - Ente urbano di mq 424.

Il fabbricato che contiene i beni pignorati confina con le part.Ile 1518-587, Comune di Forlì salvo altri;

LOTTO 3

Intera proprietà di immobile a destinazione Artigianale che si sviluppa al piano terra e primo, facente parte di un corpo di fabbrica più ampio sito in FORLÌ, Via Cervese n.162/B identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 119 part 506 sub. 2.

DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati la ditta intestataria degli immobili risulta:

Comune di FORLÌ

Catasto dei Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
119	506	2	C/3			142,00	€ 872,61

Intestatari IMMOBILI

N°	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
1	-OMISSIS-	Proprietà per 1/1

Beni comuni:

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni al fg 119 part.IIIa 506 - Ente urbano di mq 424.

Il fabbricato che contiene i beni pignorati confina con le part.IIIe 1518-587, Comune di Forlì salvo altri;

LOTTO 4

Intera proprietà di immobile a destinazione Artigianale che si sviluppa al piano terra e primo, facente parte di un corpo di fabbrica più ampio sito in FORLÌ, Via Cervese n.162/C identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 119 part 1555 sub. 3.

DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati la ditta intestataria degli immobili risulta:

Comune di FORLÌ

Catasto dei Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
119	1555	3	D/8			176,00	€ 1.216,00

Intestatari IMMOBILI

N°	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
1	-OMISSIS-	Proprietà per 1/1

--	--	--

Beni comuni:

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni al fg 119 part.Ila 1555 - Ente urbano di mq 4378.

Il fabbricato che contiene i beni pignorati confina con le part.Ile 1518-587, Comune di Forlì salvo altri;

LOTTO 5

Intera proprietà di immobile a destinazione Artigianale che si sviluppa al piano terra e primo, facente parte di un corpo di fabbrica più ampio sito in FORLÌ, Via Cervese n.162/C identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 119 part 1555 sub. 4.

DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati la ditta intestataria degli immobili risulta:

Comune di FORLÌ

Catasto dei Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
119	1555	4	D/8			176,00	€ 1.216,00

Intestatari IMMOBILI

N°	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
1	-OMISSIS-	Proprietà per 1/1

Beni comuni:

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni al fg 119 part.Ila 1555 - Ente urbano di mq 4378.

Il fabbricato che contiene i beni pignorati confina con le part.Ile 1518-587, Comune di Forlì salvo altri;

LOTTO 6

Intera proprietà di immobile a destinazione Artigianale che si sviluppa al piano terra e primo, facente parte di un corpo di fabbrica più ampio sito in FORLÌ, Via Cervese n.162/C identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 119 part 1555 sub. 25.

DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati la ditta intestataria degli immobili risulta:

Comune di FORLI

Catasto dei Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
119	1555	25	D/8			171,00	€ 1.280,00

Intestatari IMMOBILI

N°	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
1	-OMISSIS-	Proprieta' per 1/1

Beni comuni:

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni al fg 119 part.Ila 1555 - Ente urbano di mq 4378.

Il fabbricato che contiene i beni pignorati confina con le part.Ile 1518-587, Comune di Forli salvo altri;

LOTTO 7

Intera proprietà di immobile a destinazione Artigianale che si sviluppa al piano terra e primo, facente parte di un corpo di fabbrica più ampio sito in FORLI', Via Cervese n.162/C identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 119 part 1555 sub. 26.

DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati la ditta intestataria degli immobili risulta:

Comune di FORLI

Catasto dei Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
119	1555	26	D/8			171,00	€ 1.280,00

Intestatari IMMOBILI

N°	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
1	-OMISSIS-	Proprieta' per 1/1

Beni comuni:

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni al fg 119 part.Ila 1555 - Ente urbano di mq 4378.

Il fabbricato che contiene i beni pignorati confina con le part.Ile 1518-587, Comune di Forli salvo altri;

LOTTO 8

Intera proprietà di immobile a destinazione Artigianale che si sviluppa al piano terra e primo, facente parte di un corpo di fabbrica più ampio sito in FORLÌ, Via F.lli Spazzoli n.6 identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 202 part 1334 sub. 129-134.

DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati la ditta intestataria degli immobili risulta:

Comune di FORLÌ

Catasto dei Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
202	1334	134	C/2	5	42	47,00	€ 199,56
202	1334	129	C/1	11	78	88,00	€ 4.257,98

Intestatari IMMOBILI

N°	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
1	-OMISSIS-	Proprietà per 1/1

Beni comuni:

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni al fg 202 part.lla 1334 - Ente urbano di mq 3869.

Il fabbricato che contiene i beni pignorati confina con le part.lle 1336, Comune di Forlì salvo altri;

Si allegano i documenti relativi ai beni pignorati rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - sezione Territorio.

DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

- Pignoramento Immobiliare n. 1812 del 12/02/2024 RP 1812 RG 2520
- Pignoramento Immobiliare n. 2837 del 07/03/2024 RP 2837 RG 3969
- Pignoramento Immobiliare n. 5104 del 24/04/2024 RP 5104 RG 7058

Gli identificativi catastali dei beni oggetto di esecuzione indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono a quelli attuali del Catasto Fabbricati.

I dati catastali indicati nella nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, corrispondono a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli attuali del Catasto Fabbricati.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto del pignoramento sono i seguenti beni suddivisi per lotti :

LOTTO 1 porzione di capannone artigianale - D/8

L'immobile in oggetto è costituito da una porzione di edificio a destinazione artigianale facente parte di un corpo di fabbrica edificato negli anni 1980 e ultimato definitivamente nel 2006. E' ubicato in Forlì, Via Cervese n.162/B nelle immediate vicinanze della zona commerciale denominata FORMI'.

L'edificio è realizzato in parte in prefabbricato ed in parte in struttura in cemento armato e laterizio. L'immobile si sviluppa su due piani : terra e primo. Gli infissi esterni sono in alluminio monocamera, le porte interne in legno tipo tanganica; i bagni sono rivestiti e tutti i locali tinteggiati. I pavimenti sono in gres. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte a vista. L'impianto di riscaldamento è affidato ad un corpo caldaia. L'edificio è in buone condizioni.

LOTTO 2 porzione di edificio uso laboratorio - C/3

L'immobile in oggetto è costituito da una porzione di edificio a destinazione laboratorio facente parte di un corpo di fabbrica edificato negli anni 1980 e ultimato definitivamente nel 2006. E' ubicato in Forlì, Via Cervese n.162/B nelle immediate vicinanze della zona commerciale denominata FORMI'.

L'edificio è realizzato in parte in prefabbricato ed in parte in struttura in cemento armato e laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio monocamera, le porte interne in legno tipo tanganica; il bagno è rivestito e tutti i locali tinteggiati. L'immobile si sviluppa sul piano terra. I pavimenti sono in gres. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte a vista. L'impianto di riscaldamento è affidato ad pompe di calore e split. L'edificio è in normali condizioni di manutenzione.

LOTTO 3 porzione di edificio uso laboratorio - C/3

L'immobile in oggetto è costituito da una porzione di edificio a destinazione laboratorio facente parte di un corpo di fabbrica edificato negli anni 1980 e ultimato definitivamente

nel 2006. E' ubicato in Forli, Via Cervese n.162/B nelle immediate vicinanze della zona commerciale denominata FORMI'.

L'edificio è realizzato in parte in prefabbricato ed in parte in struttura in cemento armato e laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio monocamera, le porte interne in legno tipo tanganica; tutti i locali sono tinteggiati. L'immobile si sviluppa su due piani : terra e primo. I pavimenti sono in gres. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte a vista. L'impianto di riscaldamento è affidato ad pompe di calore e split. Non è presente il bagno. L'edificio è in normali condizioni di manutenzione.

LOTTO 4 porzione di capannone artigianale - D/8

L'immobile in oggetto è costituito da una porzione di edificio a destinazione artigianale facente parte di un corpo di fabbrica edificato negli anni 2006 e ultimato definitivamente nel 2008. E' ubicato in Forli, Via Cervese n.162/C nelle immediate vicinanze della zona commerciale denominata FORMI'.

L'edificio è realizzato principalmente in prefabbricato con solai in latero cemento. Gli infissi esterni sono in alluminio monocamera, le porte interne in legno tipo tanganica; il bagno è rivestito in ceramica e tutti i locali sono tinteggiati di colore bianco. L'immobile si sviluppa su due piani : terra e primo. I pavimenti sono in gres. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte a vista. L'impianto di riscaldamento è affidato ad una caldaia murale a gas. L'edificio è in normali condizioni di manutenzione.

LOTTO 5 porzione di capannone artigianale - D/8

L'immobile in oggetto è costituito da una porzione di edificio a destinazione artigianale facente parte di un corpo di fabbrica edificato negli anni 2006 e ultimato definitivamente nel 2008. E' ubicato in Forli, Via Cervese n.162/C nelle immediate vicinanze della zona commerciale denominata FORMI'.

L'edificio è realizzato principalmente in prefabbricato con solai in latero cemento. Gli infissi esterni sono in alluminio monocamera, le porte interne in legno tipo tanganica; il bagno è rivestito in ceramica e tutti i locali sono tinteggiati di colore bianco. L'immobile si sviluppa su due piani : terra e primo. I pavimenti sono in gres. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte a vista. L'impianto di riscaldamento è affidato ad una caldaia murale a gas. L'edificio è in normali condizioni di manutenzione.

LOTTO 6 porzione di capannone artigianale - D/8

L'immobile in oggetto è costituito da una porzione di edificio a destinazione artigianale facente parte di un corpo di fabbrica edificato negli anni 2006 e ultimato definitivamente nel 2008. E' ubicato in Forlì, Via Cervese n.162/C nelle immediate vicinanze della zona commerciale denominata FORMI'.

L'edificio è realizzato principalmente in prefabbricato con solai in latero cemento. Gli infissi esterni sono in alluminio monocamera, le porte interne in legno tipo tanganica; il bagno è rivestito in ceramica e tutti i locali sono tinteggiati di colore bianco. L'immobile si sviluppa su due piani : terra e primo. I pavimenti sono in gres. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte a vista. L'impianto di riscaldamento è affidato ad una caldaia murale a gas. L'edificio è in normali condizioni di manutenzione.

LOTTO 7 porzione di capannone artigianale - D/8

L'immobile in oggetto è costituito da una porzione di edificio a destinazione artigianale facente parte di un corpo di fabbrica edificato negli anni 2006 e ultimato definitivamente nel 2008. E' ubicato in Forlì, Via Cervese n.162/C nelle immediate vicinanze della zona commerciale denominata FORMI'.

L'edificio è realizzato principalmente in prefabbricato con solai in latero cemento. Gli infissi esterni sono in alluminio monocamera, le porte interne in legno tipo tanganica; il bagno è rivestito in ceramica e tutti i locali sono tinteggiati di colore bianco. L'immobile si sviluppa su due piani : terra e primo. I pavimenti sono in gres. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte a vista. L'impianto di riscaldamento è affidato ad una caldaia murale a gas. L'edificio è in normali condizioni di manutenzione.

LOTTO 8 sala giochi – C/1 e C/2

L'immobile in oggetto è costituito da una porzione di edificio a destinazione commerciale sala giochi facente parte di un condominio edificato negli anni 1970 e ultimato definitivamente nel 1971. E' ubicato in Forlì, Via F.lli Spazzoli n.6 nelle immediate vicinanze di piazzetta Kennedy.

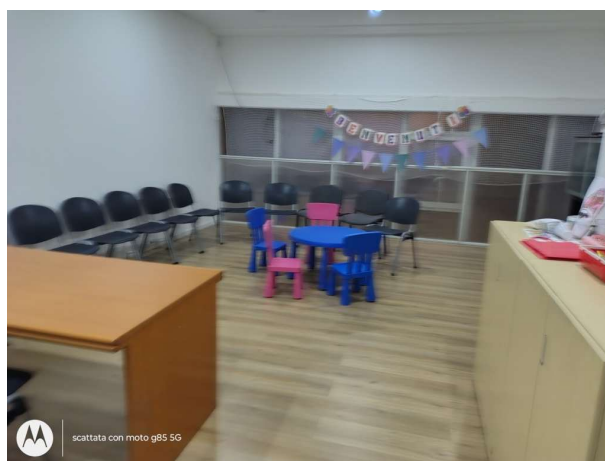
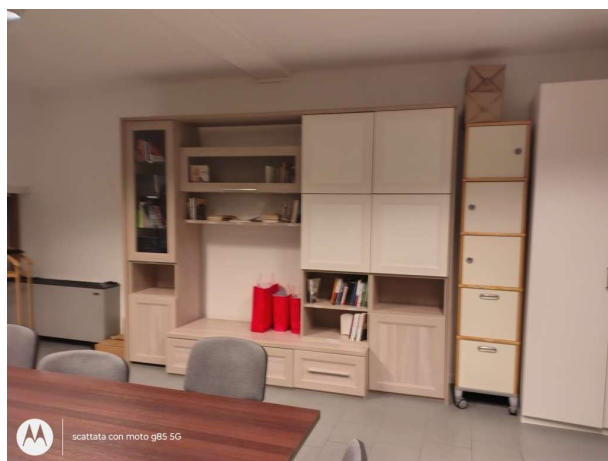
L'edificio principale è realizzato in conglomerato cementizio armato con solai in latero cemento e pareti in laterizio intonacato tipo civile. Gli infissi esterni sono in alluminio bicamera, le porte interne in legno tipo tanganica; i bagni presenti sono rivestiti in ceramica e tutti i locali sono tinteggiati. L'immobile si sviluppa su due piani : terra e interrato (nell'interrato sono presenti i servizi spogliatoio e deposito). I pavimenti sono in

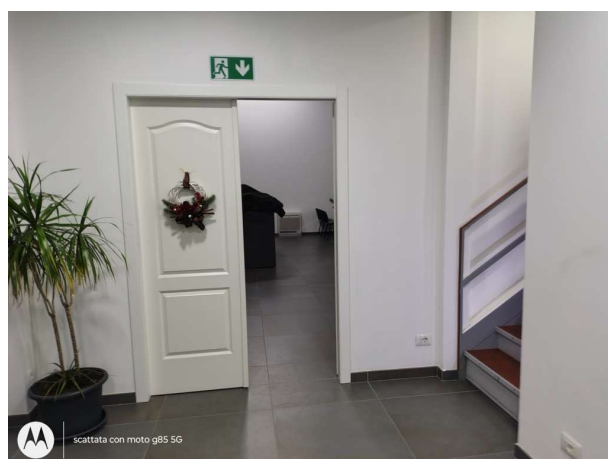
gres porcellanato. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è affidato ad una caldaia murale a gas e pompa di calore con split. L'edificio è in buone condizioni di manutenzione.

RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo stato attuale degli immobili risultano dalle planimetrie catastali allegate e dal rilievo fotografico degli esterni e degli interni. A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto dei beni pignorati suddivisi per lotti :

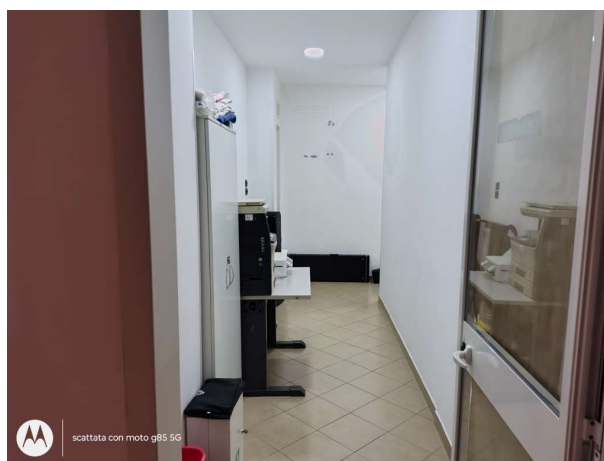
LOTTO 1





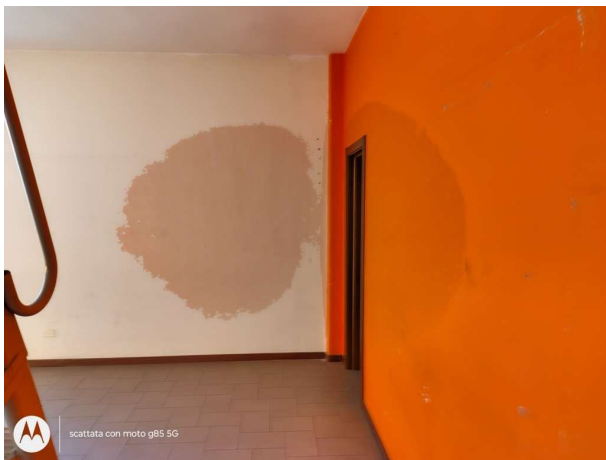
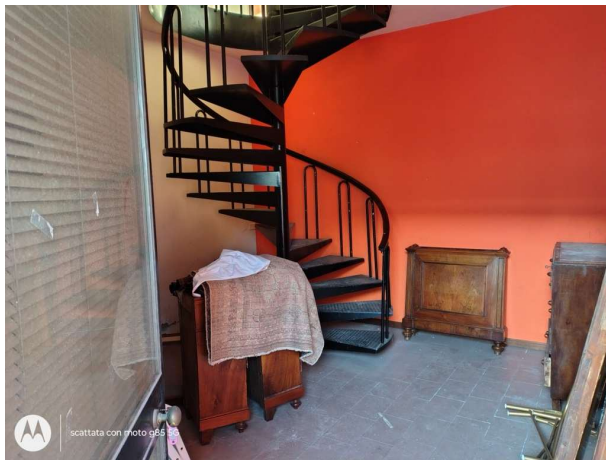
LOTTO 2





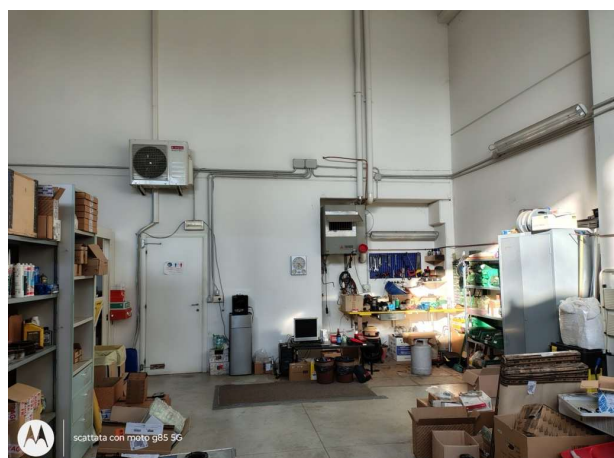
LOTTO 3

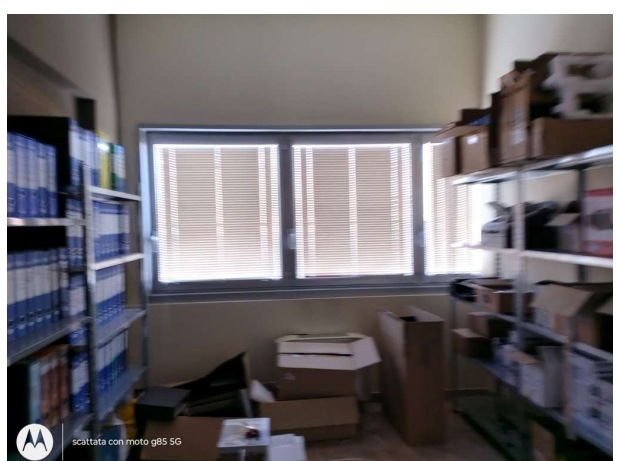
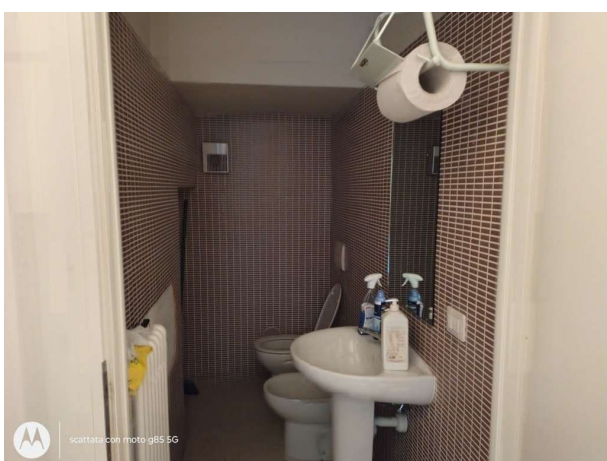






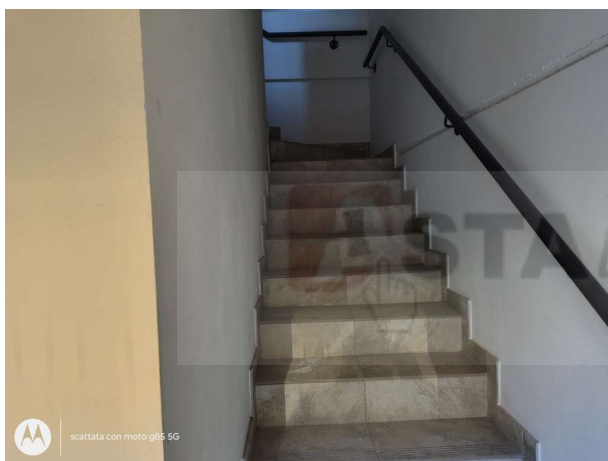
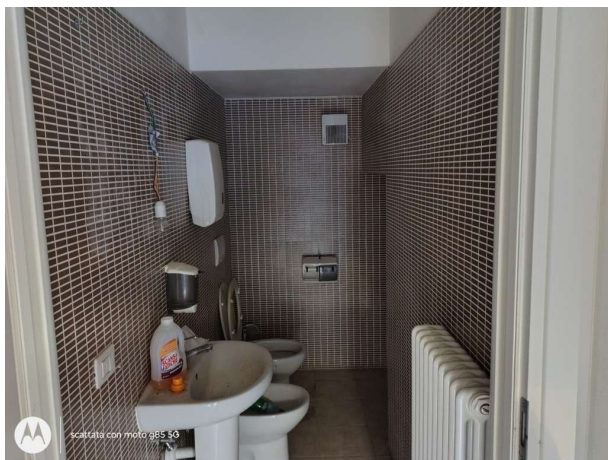
LOTTO 4



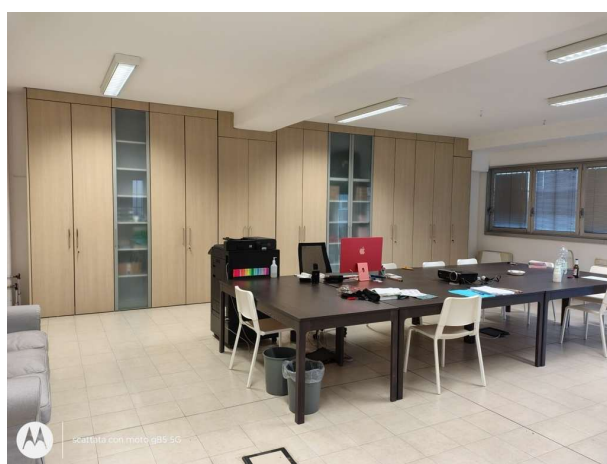


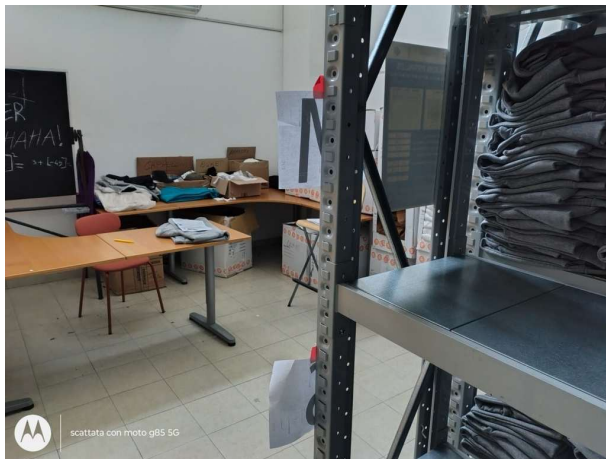
LOTTO 5

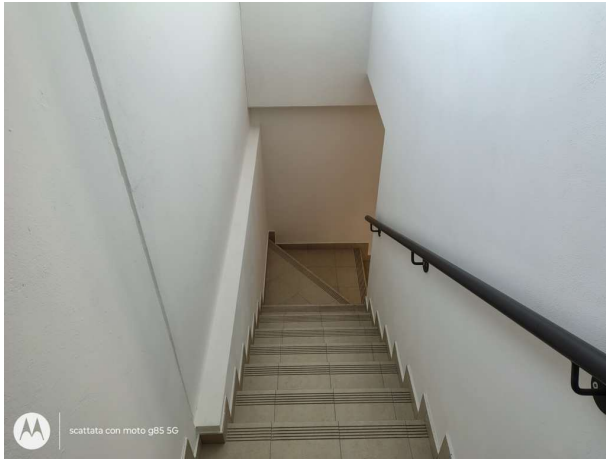




LOTTO 6

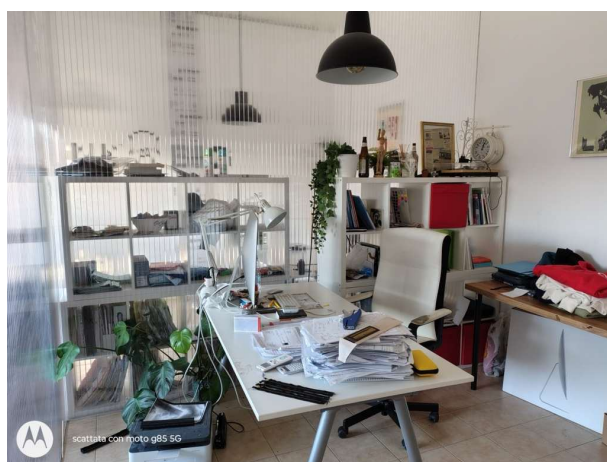
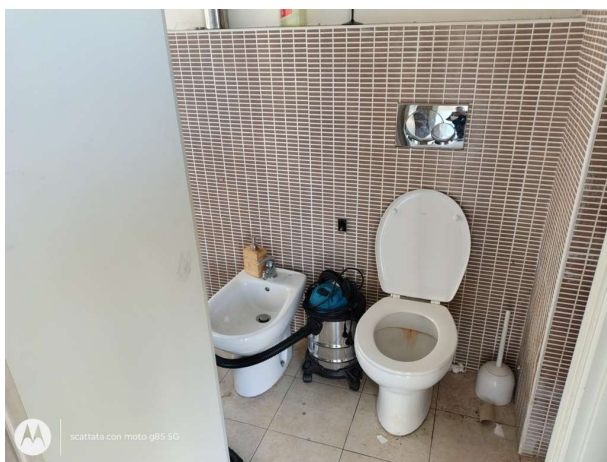
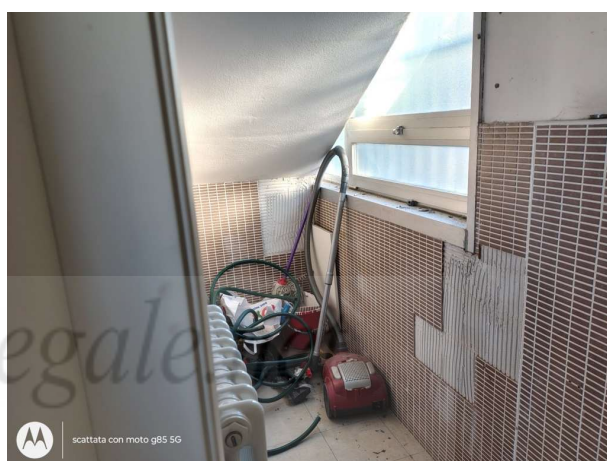
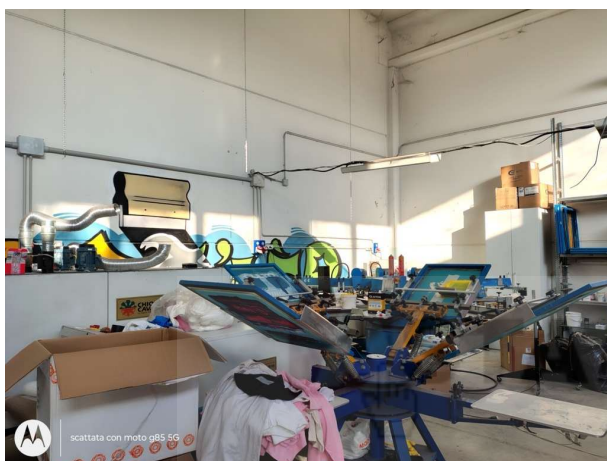
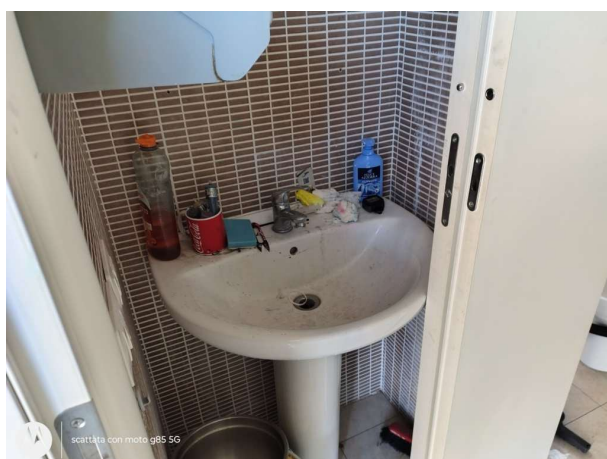
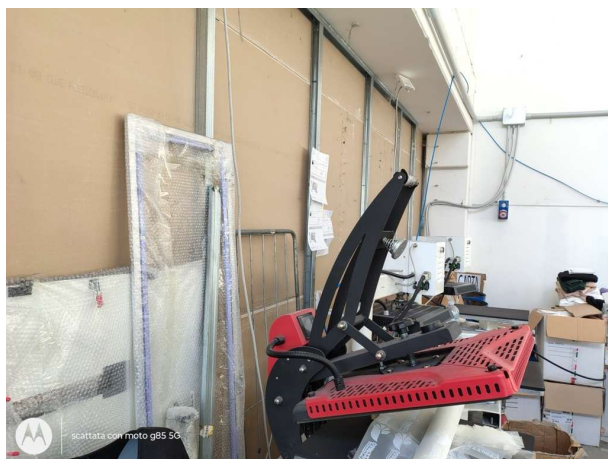




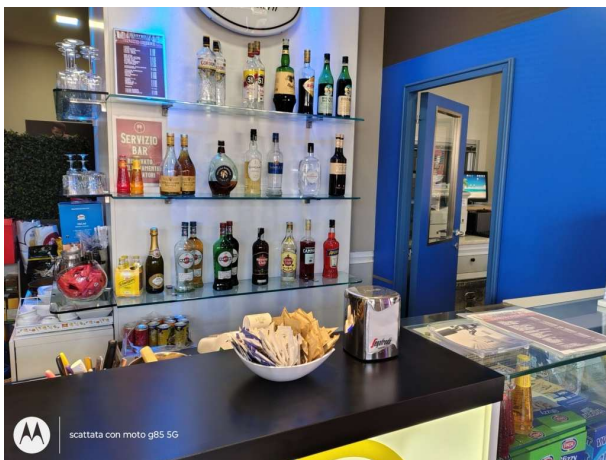
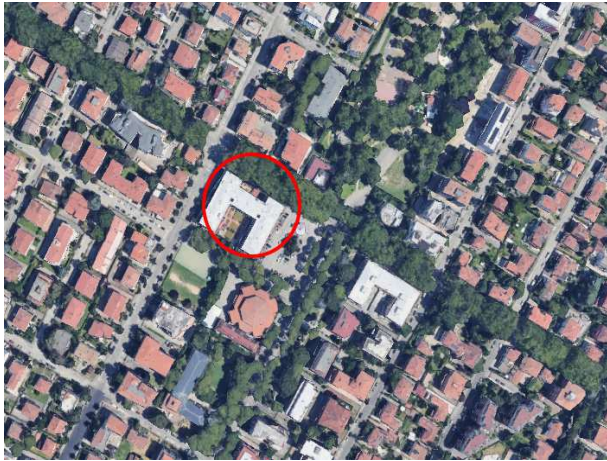


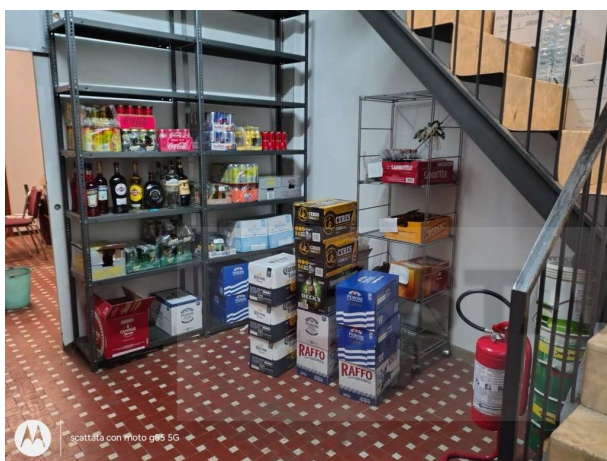
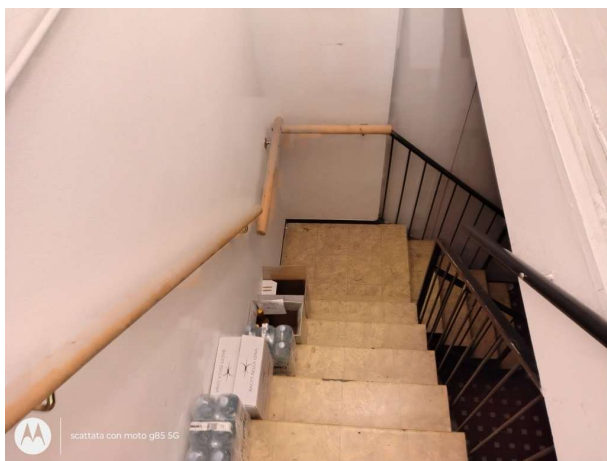
LOTTO 7





LOTTO 8





3) *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risulterà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*

PROPRIETA'

I beni risultano di proprietà :

-OMISSIS-

per la quota di 1/1 intera proprietà.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

I beni sono pervenuti alla ditta intestataria a seguito di:

LOTTO 1 :

Foglio 119 particella 1518 sub 3

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Degli Oddi Gualfreduccio, Notaio in Forlì, del 31/12/1993 rep.59038, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 26/01/1994 al n. 925 di formalità. RP.925, RG.1124

LOTTI 2-3 :

Foglio 119 particella 506 sub 1; sub 2

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Degli Oddi Gualfreduccio Notaio in Forlì, del 14/11/2012 rep.129558/18724, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 20/11/2012 al n. 11521 di formalità; RP.11521, RG.17059

LOTTI 4-5-6-7:

Foglio 119 particella 1555 sub 3, sub 4; sub 25; sub 26

Atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott. Degli Oddi Gualfreduccio, Notaio in Forlì, del 28/03/2006 rep.119600, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 18/04/2006 al n. 4778 di formalità, RP.4778, RG.8230

Documento correlato: Trascrizione n. 8265 del 17/07/2008

LOTTO 8 :

Foglio 202 particella 1334 sub 129; sub 134

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Degli Oddi Gualfreduccio Notaio in Forlì, del 13/12/2010 rep.127226/17322, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 15/12/2010 al n. 13137 di formalità , RP.5188, RG.22251

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di

eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che gli immobili

sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

LOTTO 1

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/1994 - Registro Particolare 925 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Repertorio 59038 del 31/12/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

LOTTI 2-3

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/2012 - Registro Particolare 11521 Registro Generale 17059 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Repertorio 129558/18724 del 14/11/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

LOTTI 4-5-6-7

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/1991 - Registro Particolare 6883 Registro Generale 9147 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Repertorio 46098 del 22/07/1991

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/04/2006 - Registro Particolare 4778 Registro Generale 8230 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Repertorio 119600 del 28/03/2006

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/07/2008 - Registro Particolare 8265 Registro Generale 14336 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Repertorio 123660/15283 del 02/07/2008

ATTO TRA VIVI - ATTO DI INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4778 del 2006

LOTTO 8

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/2010 - Registro Particolare 13137 Registro Generale 22251 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Repertorio 127226/17322 del 13/12/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

LE FORMALITA CONTRO RISULTANO :

7. ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2010 - Registro Particolare 5188 Registro Generale 22252

Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Repertorio 127227/17323 del 13/12/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

8. ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2012 - Registro Particolare 1814 Registro Generale 11169

Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Repertorio 129206/18552 del 17/07/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

9. ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2023 - Registro Particolare 1096 Registro Generale 7177

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 918 del 28/05/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

10. ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2023 - Registro Particolare 1097 Registro Generale 7178

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 918/1 del 28/05/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2024 - Registro Particolare 1812 Registro Generale 2520 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 244 del 24/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/03/2024 - Registro Particolare 2837 Registro Generale 3969 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 786 del 04/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2024 - Registro Particolare 5104 Registro Generale 7058 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1410 del 22/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento

E' stata presa visione delle planimetrie catastali dei beni in oggetto, dell'estratto di mappa, documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì ed allegata alla presente.

6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale

Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.

7) 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 (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegghi tutti i documenti rinvenuti.

Gli immobili risultano così locati :

LOTTO 1 : OCCUPATO CON PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA NON REGISTRATO GIA SOTTOPOSTO AL CREDITORE INTERVENUTO NELLA PROCEDURA (AMCO-DOVALUE) . IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E' SCADUTO IL 30/11/2024

LOTTO 2 : LIBERO

LOTTO 3 : LIBERO

LOTTO 4 : LOCATO

contratto registrato il 15/06/2017 n.3 serie 1526

durata : anni 6+6 dal 01/05/2017 al 30/04/2023 rinnovabili scadenza 30/04/2030.

canone annuale euro 12.000,00 con rata mensile anticipata di euro 1000,00

disdetta 6 mesi prima della scadenza; canone congruo

LOTTO 5 : LIBERO

LOTTO 6 : LOCATO

contratto registrato il 26/05/2021 prot. TGP21T003078000BB

durata : anni 6+6 dal 01/06/2021 al 31/05/2027 rinnovabili.

canone annuale euro 9.600,00 con rata mensile anticipata di euro 800,00

disdetta 6 mesi prima della scadenza; canone congruo

LOTTO 7 : LOCATO

contratto registrato il 19/11/2020 prot. TGP20T006759000OF

durata : anni 6+6 dal 01/06/2022 al 31/05/2028 rinnovabili.

canone annuale euro 9.836,06 con rata mensile anticipata di euro 819,67

disdetta 6 mesi prima della scadenza; canone congruo

LOTTO 8 : LOCATO

contratto registrato il 10/12/2013 serie III n. 3778

durata : anni 6+6 dal 01/12/2013 al 30/11/2019 rinnovabili, scadenza 30/11/2025.

canone annuale euro 28.800,00 con rata mensile anticipata di euro 2400,00

disdetta 6 mesi prima della scadenza; canone congruo

8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'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 ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli

stessi 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.

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati che resteranno a carico dell'acquirente

9) *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 i lotti 1-2-3 non esistono oneri di natura condominiale.

Per i lotti 4-5-6-7 sono presenti oneri di natura condominiale per l'anno 2024 pari ad euro 1178,57+495,64 per totali euro 1674,21

Per il lotto 8 non risultano oneri di natura condominiale da versare per l'anno 2024.

10) *verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.*

Le spese di natura condominiale e di gestione per i singoli lotti risultano :

Per i lotti 1-2-3 : euro 500,00 l'anno cadauno (non è presente l'amministratore).

Per i lotti 4-5-6-7 euro 1.000,00 l'anno cadauno (è presente l'amministratore)

Per il lotto 8 euro 1.000,00 l'anno (è presente l'amministratore)

11) *verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento.*

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG-RUE. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Forlì, la destinazione urbanistica delle particelle relative ai LOTTI 1-2-3-4-5-6-7 risulta :

- Sottozona D1.2 - Zone produttive di completamento e qualificazione - art.60 delle norme di RUE;- Sottozona IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti - art.146 delle norme di RUE ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- (VN) Area a Vulnerabilita' alta - art. 50 delle norme di PSC;- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;- (VN) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo - art. 48 delle norme di PSC;- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;- (VA) Aree di rispetto antenne radio-televisive - art. 56 delle norme di PSC;- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;- (ST) Ambiti specializzati per attivita' produttive - art. 12 delle norme di PSC;- (ST) Strade di interesse urbano ed extraurbano esistenti - art. 28 delle norme di PSC;- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilita' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 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;- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;

- Sezione di censimento n. 483 - art. ISTAT delle norme di EXT;- 15 PIANTA OSPEDALETTO CORIANO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;

- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI 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;

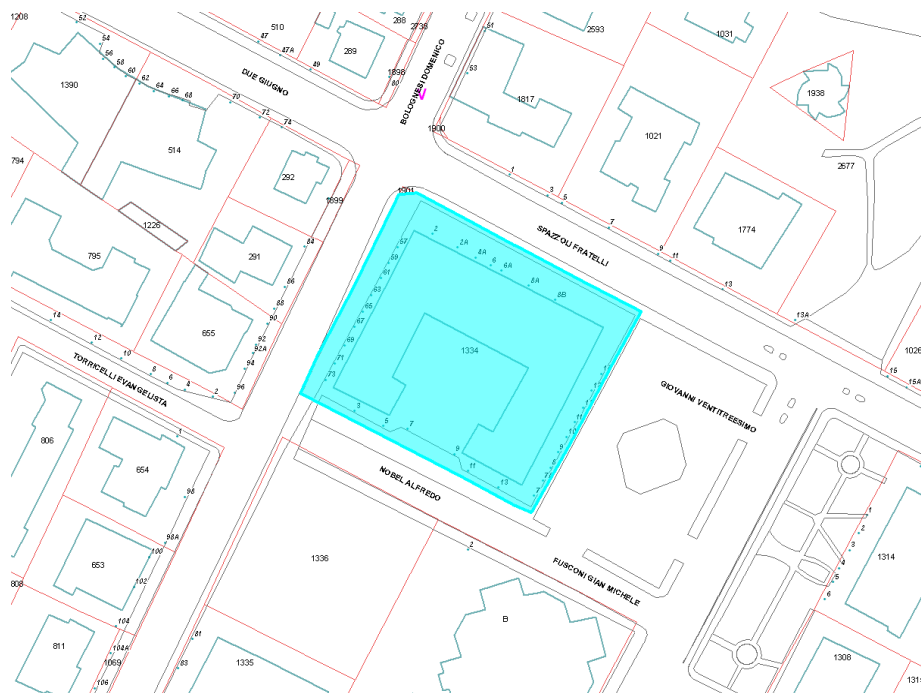
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004)

Classifica Acustica delle norme di EXT;

- M4A - ZONA PERIFERICA - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT;

- Classe IV intensa attivita' umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT

- (VA) Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente
 - Impianti media tensione - 15kV - Cavo interrato - art. 56 delle norme di PSC;
 - Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali
 - art. 33 delle norme di PSC;
 - (ST) Area Centrale - art. 9 delle norme di PSC;
 - (ST) Strade di interesse urbano ed extraurbano esistenti - art. 28 delle norme di PSC;
 - (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilit  dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC;
 - Classe IV intensa attivita' umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
-
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
 - 06 SPAZZOLI CAMPO DI MARTE BENEFACTORI - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
 - Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
 - Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI 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;
 - Tirante idrico convenzionale 20 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
 - Sezione di censimento n. 681 - art. ISTAT delle norme di EXT;
 - Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
 - Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
 - M3 - ZONA SEMICENTRALE - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT



estratto RUE

Tutti i lotti di terreno di pertinenza dei singoli lotti hanno superficie inferiore a 5.000,00 mq, pertanto non è necessario allegare al decreto di trasferimento il CDU.

12) *provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità.*

Come indicato al punto precedente non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento.

13) *per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

La regolarità edilizia viene di seguito esposta per lotti :

LOTTE 1-2-3:

Il fabbricato, è stato edificato a seguito di :

- CONCESSIONE EDILIZIA N.1332 DEL 28/10/1980 PG. 23605/80
- VARIANTE DI CONCESSIONE EDILIZIA N.1 DEL 03/01/1984 PG 35651/83
- CONCESSIONE EDILIZIA N.242 DEL 27/04/1985 PG 3843/85
- VARIANTE DI CONCESSIONE EDILIZIA N.242/1 E 242/2 DEL 20/11/1985 PG 24784/85
- CONCESSIONE EDILIZIA DI COMPLETAMENTO N.767 DEL 22/12/1987 PG 38989/87
- AGIBILITA' N.34 DEL 01/02/1989 PG. 17944/88
- CONCESSIONE IN SANATORIA PG 32535/86 N.459 DEL 04/01/1988
- USABILITA IN SANATORIA N.876 DEL 27/10/1989
- CONCESSIONE EDILIZIA N.38 DEL 17/01/1990
- VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N.38/1 DEL 28/12/1982
- CONCESSIONE EDILIZIA N.493 DEL 24/08/1993
- VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N.493/1 DEL 11/05/1994
- VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N.493/2 DEL 26/04/1996
- DIA PG 2781 DEL 19/01/1998
- DIA PG 13087 DEL 12/03/1998
- DIA PG 20597 DEL 30/04/1998
- DIA PG 1104 DEL 11/01/1999
- DIA PG 37071 DEL 09/09/1999
- DIA PG 47782 DEL 12/11/1999
- DIA PG 25676 DEL 29/05/2002
- DIA PG 16754/2004 DEL 08/04/2004
- FINE LAVORI, SCHEDA TECNICA DEL 05/08/2004.
- RICHIESTA AGIBILITA PG 44308 DEL 11/08/2006
- FINE LAVORI, SCHEDA TECNICA DEL 28/09/2006.

LOTTE 4-5-6-7:

Il fabbricato, è stato edificato a seguito di :

- PERMESSO DI COSTRUIRE 197 DEL 20/09/2006
- VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE N.197/1 DEL 25/01/2007
- DIA PG 22992 DEL 08/04/2008
- DIA PG 36988 DEL 06/06/2008
- RICHIESTA AGIBILITA PG 41877 DEL 25/06/2008

- RICHIESTA AGIBILITA PG 45711 DEL 09/06/2008
- RICHIESTA AGIBILITA PG 57816 DEL 02/09/2008

LOTTO 8:

- LICENZA EDILIZIA PG 39357 DEL 29/01/1969
- ABITABILITA PG 539 DEL 25/03/1971
- AUTORIZZAZIONE N.353 DEL 03/10/1988 PARTI COMUNI
- CONCESSIONE IN SANATORIA PG 23414/86 DEL 03/05/1986 E PG 6947 DEL 30/10/1991 PARTI COMUNI
- DIA DEL 06/04/2000 SU PARTI COMUNI
- DIA DEL 15/11/2002 SU PARTI COMUNI
- SANATORIA EDILIZIA N.35 DEL 16/06/2015 PG 22249/2015
- CIL PG 56520 DEL 02/07/2015
- CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E DI AGIBILITA N.66 DEL 28/07/2016

REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione e controllate la distribuzione e la destinazione dei vani ed è risultato che per i lotti 1-4-5-6-7 oggetto di pignoramento non risultano conformi ai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate e qui allegate:

Nello specifico risultano alcune modifiche nella partizione interna dei locali facenti parte dei lotti n.1-4-5-6-7. Le difformità evidenziate di colore rosso nell'elaborato allegato alla presente potranno essere regolarizzate a mezzo sanatoria edilizia.

- Le difformità edilizie riscontrate e sopra elencate vanno considerate salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Forlì e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione a carico e cura dell'acquirente.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie in corso.

Sarà cura dell'acquirente provvedere a regolarizzare tali posizioni sia edilizie sia catastali.

14) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In fase di sopralluogo, sulla scorta degli elaborati di progetto e delle planimetrie catastali sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto precisamente per quanto riguarda i lotti n. 1-4-5-6-7, precisamente:

LOTTO 1 (vedi allegato):

diversa distribuzione degli spazi interni sanabile mediante pratica edilizia di SCIA in sanatoria; costo stimato in €.15.000,00

LOTTI 4-5-6-7 (vedi allegato):

realizzazione di porzioni di pareti interne al piano terra e primo sanabile mediante pratica edilizia di SCIA in sanatoria; costo stimato in €.5.000,00

Procedendo alla sanatoria occorre tener presente che, in caso di vendita forzata, l'Art. 46, c.5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) dispone che:

“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

15) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici

16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili.

LOTTO 1

L'immobile risulta provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica.

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 07729-092846-2018 rilasciato il 20.12.2018 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 20.12.2028.

Classe energetica E , EP, gl, nren tot 327,12 kwh/m2/anno

LOTTO 2

L'immobile risulta sprovvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica, ed il sottoscritto ha incaricato un tecnico abilitato, di redigere l'APE relativo all'immobile.

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 03799-656474-2025 rilasciato il 29.01.2025 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 29.01.2035.

Classe energetica E , EP, gl, nren tot 338,41 kwh/m2/anno

LOTTO 3

L'immobile risulta sprovvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica, ed il sottoscritto ha incaricato un tecnico abilitato, di redigere l'APE relativo all'immobile.

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n.03799-656493-2025 rilasciato il 29.01.2025 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 29.01.2035.

Classe energetica D , EP, gl, nren tot 228,09 kwh/m2/anno

LOTTO 4

L'immobile risulta sprovvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica, ed il sottoscritto ha incaricato un tecnico abilitato, di redigere l'APE relativo all'immobile.

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n.03799-656399-2025 rilasciato il 29.01.2025 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 29.01.2035.

Classe energetica F , EP, gl, nren tot 397,76 kwh/m2/anno

LOTTO 5

L'immobile risulta provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica.

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 00721-059550-2015 rilasciato il 15.06.2015 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 15.06.2025.

Classe energetica C , EP, gl, nren tot 22,38 kwh/m3/anno

LOTTO 6

L'immobile risulta provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica.

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 07802-214857-2021 rilasciato il 25.05.2021 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 25.05.2031.

Classe energetica G , EP, gl, nren tot 357,91 kwh/m2/anno

LOTTO 7

L'immobile risulta sprovvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica, ed il sottoscritto ha incaricato un tecnico abilitato, di redigere l'APE relativo all'immobile.

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n.03799-656369-2025 rilasciato il 29.01.2025 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 29.01.2035.

Classe energetica F , EP, gl, nren tot 401,79 kwh/m2/anno

LOTTO 8

L'immobile risulta sprovvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica, ed il sottoscritto ha incaricato un tecnico abilitato, di redigere l'APE relativo all'immobile.

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n.03799-656544-2025 rilasciato il 29.01.2025 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 29.01.2035.

Classe energetica C , EP, gl, nren tot 636,93 kwh/m2/anno

17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia.

Non vi sono immobili esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E..

18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).

LOTTI 1-4-5-6-7

La planimetria catastale degli immobili appartenenti ai lotti 1-3-4-5-6-7 risultano conforme allo stato autorizzato ma risultano difformi dallo stato di fatto in quanto sono presenti alcune irregolarità interne che andranno regolarizzate mediante idonea sanatoria edilizia.

L'acquirente se sceglie di regolarizzare le opere realizzate in difformità dovrà poi procedere alla relativa variazione catastale.

Tali difformità sono evidenziate nell'elaborato grafico allegato.

LOTTI 2-3-8

La planimetria catastale degli immobili appartenenti ai lotti 2-3-8 risultano conformi allo stato autorizzato e allo stato di fatto fatte salve le tolleranze di legge.

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, 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 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni.

20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale).

CRITERI GENERALI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno adottare il valore di mercato come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il procedimento italiano tradizionale.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la stima di mercato con il metodo tradizionale l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), sul valore di fabbricati in zona o in zone simili. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Il valore unitario medio rilevato presso gli operatori e presso i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio ha riguardato una tipologia di fabbricati simili per tipologia e ubicazione. Si precisa infine che la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Fatte le sopraccitate premesse si procede alla valutazione.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobili ad uso artigianale/laboratorio, la superficie commerciale - rettificata da coefficienti di differenziazione - è stata computata al lordo delle murature dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

LOTTO 1

Per l'immobile pignorato risulta una superficie commerciale pari a 598,00 mq , rilevata sui rilievi depositati autorizzati.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti siti in zone analoghe da **€ 700,00 al mq a € 1.100,00 al mq.**

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024) indicano per gli immobili ubicati nella zona D2 /periferica/PIEVEACQUEDOTTO di FORLI un costo unitario che varia da € 550 a € 770 al mq.

Per la stima dei beni pignorati, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, si ritiene congruo applicare il costo unitario di **€ 1.000,00/mq**, corrispondente alla media dei costi rilevati presso gli operatori del settore.

Utilizzando il valore unitario rilevato, considerando il costo della relativa regolarizzazione a mezzo CILA/SCIA con opere in sanatoria, il valore ordinario dei beni pignorati risulta :

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>fabbricato piano terra</i>	308	1	308,00
<i>fabbricato piano primo</i>	120	0,5	60,00
<i>corte</i>	0	0	0,00
<i>Parti comuni</i>	0	0	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE			368,00

VALORE LOTTO 1	EURO/mq	MQ	Coeff.	VALORE
Valore commerciale	€ 1.000,00	368	1	€ 368.000,00
Detrazione per CILA/SCIA sanatoria				-€ 15.000,00
sommano				€ 353.000,00
Detrazione 10%			10,00%	-€ 35.300,00
sommano				€ 317.700,00
VALORE STIMA			arrotondato	€ 319.000,00

Il valore di stima finale dei beni pignorati per il LOTTO 1 risulta:

€ 319.000,00 (euro trecentodiciannovemila/00)

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata l'intera proprietà

LOTTO 2

Per l'immobile pignorato risulta una superficie commerciale pari a 106,00 mq , rilevata sui rilievi depositati autorizzati.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti siti in zone analoghe da **€ 700,00 al mq a € 1.100,00 al mq.**

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024) indicano per gli immobili ubicati nella zona D2 /periferica/PIEVEACQUEDOTTO di FORLI un costo unitario che varia da € 550 a € 770 al mq.

Per la stima dei beni pignorati, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, si ritiene congruo applicare il costo unitario di **€ 1.000,00/mq**, corrispondente alla media dei costi rilevati presso gli operatori del settore.

Utilizzando il valore unitario rilevato, considerando il costo della relativa regolarizzazione a mezzo CILA/SCIA con opere in sanatoria, il valore ordinario dei beni pignorati risulta :

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>fabbricato piano terra</i>	106	0,8	84,80
<i>fabbricato piano primo</i>	0	0	0,00
<i>corte</i>	0	0	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE			84,80

VALORE LOTTO 2	EURO/mq	MQ	Coeff.	VALORE
Valore commerciale	€ 1.000,00	84,8	1	€ 84.800,00
Detrazione 10%			10,00%	-€ 8.480,00
sommano				€ 76.320,00
VALORE STIMA			arrotondato	€ 76.000,00

Il valore di stima finale dei beni pignorati per il LOTTO 2 risulta:

€ 76.000,00 (euro settantaseimila/00)

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata l'intera proprietà

LOTTO 3

Per l'immobile pignorato risulta una superficie commerciale pari a 142,00 mq , rilevata sui rilievi depositati autorizzati.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti siti in zone analoghe da € 700,00 al mq a € 1.100,00 al mq.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024) indicano per gli immobili ubicati nella zona D2 /periferica/PIEVEACQUEDOTTO di FORLI un costo unitario che varia da € 550 a € 770 al mq.

Per la stima dei beni pignorati, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, si ritiene congruo applicare il costo unitario di € 1.000,00/mq, corrispondente alla media dei costi rilevati presso gli operatori del settore.

Utilizzando il valore unitario rilevato, considerando il costo della relativa regolarizzazione a mezzo CILA/SCIA con opere in sanatoria, il valore ordinario dei beni pignorati risulta :

Destinazione dei vani	Superficie al lordo delle murature mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
fabbricato piano terra	26	0,95	24,70
fabbricato piano primo	116	0,95	110,20
corte	0	0	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE			134,90

VALORE LOTTO 3	EURO/mq	MQ	Coeff.	VALORE
Valore commerciale	€ 1.000,00	134,9	1	€ 134.900,00
Detrazione 10%			10,00%	-€ 13.490,00
sommano				€ 121.410,00
VALORE STIMA			arrotondato	€ 121.000,00

Il valore di stima finale dei beni pignorati per il LOTTO 3 risulta:

€ 121.000,00 (euro centoventunomila/00)

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata l'intera proprietà

LOTTO 4

Per l'immobile pignorato risulta una superficie commerciale pari a 176,00 mq , rilevata sui rilievi depositati autorizzati.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti siti in zone analoghe da **€ 700,00 al mq a € 1.100,00 al mq.**

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024) indicano per gli immobili ubicati nella zona D2 /periferica/PIEVEACQUEDOTTO di FORLI un costo unitario che varia da € 550 a € 770 al mq.

Per la stima dei beni pignorati, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, si ritiene congruo applicare il costo unitario di **€ 1.000,00/mq**, corrispondente alla media dei costi rilevati presso gli operatori del settore.

Utilizzando il valore unitario rilevato, considerando il costo della relativa regolarizzazione a mezzo CILA/SCIA con opere in sanatoria, il valore ordinario dei beni pignorati risulta :

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>fabbricato piano terra</i>	162	1	162,00
<i>fabbricato piano primo</i>	14	1	14,00
<i>corte</i>	0	0	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE			176,00

VALORE LOTTO 4	EURO/mq	MQ	Coeff.	VALORE
Valore commerciale	€ 1.000,00	176	1	€ 176.000,00
Detrazione per CILA/SCIA sanatoria				-€ 5.000,00
sommano				€ 171.000,00
Detrazione 10%			10,00%	-€ 17.100,00
sommano				€ 153.900,00
VALORE STIMA			arrotondato	€ 154.000,00

Il valore di stima finale dei beni pignorati per il LOTTO 4 risulta:

€ 154.000,00 (euro centocinquataquattromila/00)

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata l'intera proprietà

LOTTO 5

Per l'immobile pignorato risulta una superficie commerciale pari a 176,00 mq , rilevata sui rilievi depositati autorizzati.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti siti in zone analoghe da **€ 700,00 al mq a € 1.100,00 al mq.**

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024) indicano per gli immobili ubicati nella zona D2 /periferica/PIEVEACQUEDOTTO di FORLÌ un costo unitario che varia da € 550 a € 770 al mq.

Per la stima dei beni pignorati, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, si ritiene congruo applicare il costo unitario di **€ 1.000,00/mq**, corrispondente alla media dei costi rilevati presso gli operatori del settore.

Utilizzando il valore unitario rilevato, considerando il costo della relativa regolarizzazione a mezzo CILA/SCIA con opere in sanatoria, il valore ordinario dei beni pignorati risulta :

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>fabbricato piano terra</i>	162	1	162,00
<i>fabbricato piano primo</i>	14	1	14,00
<i>corte</i>	0	0	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE			176,00

VALORE LOTTO 5	EURO/mq	MQ	Coeff.	VALORE
Valore commerciale	€ 1.000,00	176	1	€ 176.000,00
Detrazione per CILA/SCIA sanatoria				-€ 5.000,00
sommano				€ 171.000,00
Detrazione 10%			10,00%	-€ 17.100,00
sommano				€ 153.900,00
VALORE STIMA			arrotondato	€ 154.000,00

Il valore di stima finale dei beni pignorati per il LOTTO 5 risulta:

€ 154.000,00 (euro centocinquataquattromila/00)

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata l'intera proprietà

LOTTO 6

Per l'immobile pignorato risulta una superficie commerciale pari a 171,00 mq , rilevata sui rilievi depositati autorizzati.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti siti in zone analoghe da **€ 700,00 al mq a € 1.100,00 al mq.**

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024) indicano per gli immobili ubicati nella zona D2 /periferica/PIEVEACQUEDOTTO di FORLI un costo unitario che varia da € 550 a € 770 al mq.

Per la stima dei beni pignorati, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, si ritiene congruo applicare il costo unitario di **€ 1.000,00/mq**, corrispondente alla media dei costi rilevati presso gli operatori del settore.

Utilizzando il valore unitario rilevato, considerando il costo della relativa regolarizzazione a mezzo CILA/SCIA con opere in sanatoria, il valore ordinario dei beni pignorati risulta :

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>fabbricato piano terra</i>	159	1	159,00
<i>fabbricato piano primo</i>	12	1	12,00
<i>corte</i>	0	0	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE			171,00

VALORE LOTTO 6	EURO/mq	MQ	Coeff.	VALORE
Valore commerciale	€ 1.000,00	171	1	€ 171.000,00
Detrazione per CILA/SCIA sanatoria				-€ 5.000,00
sommano				€ 166.000,00
Detrazione 10%			10,00%	-€ 16.600,00
sommano				€ 149.400,00
VALORE STIMA			arrotondato	€ 149.000,00

Il valore di stima finale dei beni pignorati per il LOTTO 6 risulta:

€ 149.000,00 (euro centoquarantanovemila/00)

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata l'intera proprietà

LOTTO 7

Per l'immobile pignorato risulta una superficie commerciale pari a 171,00 mq , rilevata sui rilievi depositati autorizzati.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti siti in zone analoghe da **€ 700,00 al mq a € 1.100,00 al mq**.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024) indicano per gli immobili ubicati nella zona D2 /periferica/PIEVEACQUEDOTTO di FORLI un costo unitario che varia da € 550 a € 770 al mq.

Per la stima dei beni pignorati, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, si ritiene congruo applicare il costo unitario di **€ 1.000,00/mq**, corrispondente alla media dei costi rilevati presso gli operatori del settore.

Utilizzando il valore unitario rilevato, considerando il costo della relativa regolarizzazione a mezzo CILA/SCIA con opere in sanatoria, il valore ordinario dei beni pignorati risulta :

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>fabbricato piano terra</i>	159	1	159,00
<i>fabbricato piano primo</i>	12	1	12,00
<i>corte</i>	0	0	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE			171,00

VALORE LOTTO 7	EURO/mq	MQ	Coeff.	VALORE
Valore commerciale	€ 1.000,00	171	1	€ 171.000,00
Detrazione per CILA/SCIA sanatoria				-€ 5.000,00
sommano				€ 166.000,00
Detrazione 10%			10,00%	-€ 16.600,00
sommano				€ 149.400,00
VALORE STIMA			arrotondato	€ 149.000,00

Il valore di stima finale dei beni pignorati per il LOTTO 7 risulta:

€ 149.000,00 (euro centoquarantanovemila/00)

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata l'intera proprietà

LOTTO 8

Per l'immobile pignorato risulta una superficie commerciale pari a 135,00 mq , rilevata sui rilievi depositati autorizzati.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti siti in zone analoghe da € 1.300,00 al mq a € 2.000,00 al mq.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024) indicano per gli immobili ubicati nella zona C1 /semicentrale/CA OSSI di FORLÌ un costo unitario che varia da € 1400 a € 1850 al mq.

Per la stima dei beni pignorati, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, si ritiene congruo applicare il costo unitario di € 1.800,00/mq, corrispondente alla media dei costi rilevati presso gli operatori del settore.

Utilizzando il valore unitario rilevato, considerando il costo della relativa regolarizzazione a mezzo CILA/SCIA con opere in sanatoria, il valore ordinario dei beni pignorati risulta :

Destinazione dei vani	Superficie al lordo delle murature mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
fabbricato piano interrato	47	0,5	23,50
fabbricato piano terra	88	1	88,00
corte	0	0	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE			111,50

VALORE LOTTO 8	EURO/mq	MQ	Coeff.	VALORE
Valore commerciale	€ 1.800,00	111,5	1	€ 200.700,00
Detrazione 10%			10,00%	-€ 20.070,00
sommano				€ 180.630,00
VALORE STIMA			arrotondato	€ 181.000,00

Il valore di stima finale dei beni pignorati per il LOTTO 8 risulta:

€ 181.000,00 (euro centottantunomila/00)

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata l'intera proprietà

21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate.

Non sono state pignorate quote, ma l'intera proprietà dei singoli lotti.

Data la natura dei beni pignorati si è provveduto a creare numero otto lotti.

22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile.

LOTTO 1 porzione di capannone artigianale

CATEGORIA CATASTALE D/7

Trattasi di porzione di edificio a destinazione artigianale facente parte di un corpo di fabbrica edificato negli anni 1980 e ultimato nel 2006.

E' ubicato in Forlì, Via Cervese n.162/B

L'immobile si sviluppa su due piani : terra e primo.

Struttura : conglomerato cementizio armato e prefabbricato, tamponamenti in laterizio.

Infissi : alluminio

pavimenti : gres porcellanato.

Impianti : elettrico, idrico, riscaldamento.

L'edificio è in buone condizioni.

Superficie piano terra mq 308 vani 7

Superficie piano primo mq 120 vani 4

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili in zona e con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 1200,00 mensili. Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

LOTTO 2 porzione di edificio uso laboratorio

CATEGORIA CATASTALE C/3

Trattasi di una porzione di edificio a destinazione laboratorio facente parte di un corpo di fabbrica edificato negli anni 1980 e ultimato nel 2006.

E' ubicato in Forlì, Via Cervese n.162/B.

L'immobile si sviluppa al piano terra.

Struttura : conglomerato cementizio armato e prefabbricato, tamponamenti in laterizio.

Infissi : alluminio

pavimenti : gres porcellanato.

Impianti : elettrico, idrico, riscaldamento.

L'edificio è in normali condizioni di manutenzione.

Superficie piano terra mq 106 vani 3

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili in zona e con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 650,00 mensili. Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

LOTTO 3 porzione di edificio uso laboratorio

CATEGORIA CATASTALE C/3

Trattasi di una porzione di edificio a destinazione laboratorio facente parte di un corpo di fabbrica edificato negli anni 1980 e ultimato nel 2006.

E' ubicato in Forlì, Via Cervese n.162/B.

L'immobile si sviluppa al piano primo con ingresso al piano terra.

Struttura : conglomerato cementizio armato e prefabbricato, tamponamenti in laterizio.

Infissi : alluminio

pavimenti : gres porcellanato.

Impianti : elettrico, idrico, riscaldamento.

Non è presente alcun bagno.

L'edificio è in normali condizioni di manutenzione.

Superficie piano terra mq 26 vani 1

Superficie piano primo mq 116 vani 2

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili in zona e con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 700,00 mensili. Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

LOTTO 4 porzione di capannone artigianale

CATEGORIA CATASTALE D/8

Trattasi di una porzione di edificio a destinazione artigianale facente parte di un corpo di fabbrica edificato nel 2006/2008.

E' ubicato in Forlì, Via Cervese n.162/C.

Struttura : conglomerato cementizio prefabbricato, solai in latero cemento tamponamenti in laterizio.

Infissi esterni : alluminio

infissi interni : legno tipo tangerina

pavimenti : gres porcellanato.

Impianti : elettrico, idrico, riscaldamento.

Pareti : tinteggiate

L'edificio è in normali condizioni di manutenzione.

Superficie piano terra mq 162 vani 4

Superficie piano primo mq 14 vani 1

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili in zona e con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 1.000,00 mensili. Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

LOTTO 5 porzione di capannone artigianale

CATEGORIA CATASTALE D/8

Trattasi di una porzione di edificio a destinazione artigianale facente parte di un corpo di fabbrica edificato nel 2006/2008.

E' ubicato in Forlì, Via Cervese n.162/C.

Struttura : conglomerato cementizio prefabbricato, solai in latero cemento tamponamenti in laterizio.

Infissi esterni : alluminio

infissi interni : legno tipo tanganica

pavimenti : gres porcellanato.

Impianti : elettrico, idrico, riscaldamento.

Pareti : tinteggiate

L'edificio è in normali condizioni di manutenzione.

Superficie piano terra mq 162 vani 4

Superficie piano primo mq 14 vani 1

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili in zona e con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 1.000,00 mensili. Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

LOTTO 6 porzione di capannone artigianale

CATEGORIA CATASTALE D/8

Trattasi di una porzione di edificio a destinazione artigianale facente parte di un corpo di fabbrica edificato nel 2006/2008.

E' ubicato in Forlì, Via Cervese n.162/C.

Struttura : conglomerato cementizio prefabbricato, solai in latero cemento tamponamenti in laterizio.

Infissi esterni : alluminio

infissi interni : legno tipo tanganica

pavimenti : gres porcellanato.

Impianti : elettrico, idrico, riscaldamento.

Pareti : tinteggiate.

L'edificio è in normali condizioni di manutenzione.

Superficie piano terra mq 159 vani 4

Superficie piano primo mq 12 vani 1

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili in zona e con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 1.000,00 mensili. Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

LOTTO 7 porzione di capannone artigianale

CATEGORIA CATASTALE D/8

Trattasi di una porzione di edificio a destinazione artigianale facente parte di un corpo di fabbrica edificato nel 2006/2008.

E' ubicato in Forli, Via Cervese n.162/C.

Struttura : conglomerato cementizio prefabbricato, solai in latero cemento tamponamenti in laterizio.

Infissi esterni : alluminio

infissi interni : legno tipo tanganica

pavimenti : gres porcellanato.

Impianti : elettrico, idrico, riscaldamento.

Pareti : tinteggiate.

L'edificio è in normali condizioni di manutenzione.

Superficie piano terra mq 159 vani 3

Superficie piano primo mq 12 vani 1

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili in zona e con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 1.000,00 mensili. Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

LOTTO 8 sala giochi

CATEGORIA CATASTALE C/1 e C/2

Trattasi di una porzione di edificio a destinazione commerciale sala giochi facente parte di un condominio edificato negli anni 1970 e ultimato definitivamente nel 1971.

E' ubicato in Forli, Via F.lli Spazzoli n.6.

L'edificio principale è realizzato in conglomerato cementizio armato con solai in latero cemento e pareti in laterizio intonacato tipo civile.

Gli infissi esterni sono in alluminio bicamera, le porte interne in legno tipo tanganica; i bagni presenti sono rivestiti in ceramica e tutti i locali sono tinteggiati. L'immobile si sviluppa su due piani : terra e interrato (nell'interrato sono presenti i servizi spogliatoio e deposito). I pavimenti sono in gres porcellanato. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è affidato ad una caldaia murale a gas e pompa di calore con split. L'edificio è in buone condizioni di manutenzione.

Superficie piano terra mq 88 vani 4

Superficie piano interrato mq 47 vani 1

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili in zona e con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 1.500,00 mensili. Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

23) *precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc..*

L'E.S. ritiene di aver già provveduto alla formazione in natura di numero otto lotti senza dover effettuare alcun frazionamento e/o instaurare alcuna servitù

24) *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.*

Il codice fiscale della società debitrice esecutata è: -OMISSIS- come risulta dalla visura camerale allegata.

25) *acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.*

Il debitore esecutato è costituito da una società come risulta dalla visura camerale allegata.

26) *acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.*

-OMISSIS-

27) verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

Non risultano cause pendenti.

28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

L'immobile pignorato è stato edificato da oltre anni 5; è facoltà della venditrice optare per il regime ordinario IVA oppure a tassa di registro.

29) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso.

La perizia viene depositata entro il termine.

30) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

Il deposito, per via telematica, viene fatto nel rispetto del termine concesso, ovvero il 29/01/2025.

31) provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece 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, i documenti ritirati nonché la nota professionale

dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

Il custode ed i creditori costituiti venivano avvisati a mezzo pec. del deposito della perizia e dei relativi allegati.

32) il CDU verrà predisposto soltanto all'esito dell'eventuale aggiudicazione.

Il CDU non è necessario.

NOTE

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

Forlì 29/01/2025

L'esperto Stimatore

Ing. Andrea Brasina

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 60 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- **ALLEGATO PERIZIA SENZA DATI SENSIBILI ES 29_2024**
- **ALLEGATO A ES 29_2024**
- **ALLEGATO 1 ESTRATTO MAPPA, PLANIMETRIE, QD, DIFFORMITA ES 29_2024**

- ALLEGATO 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ES 29_2024
- ALLEGATO 3 ISPEZIONE IPOTECARIA, ATTI DI PROVENIENZA ES 29_2024
- ALLEGATO 4 VISURE CATASTALI E VISURA CAMERALE ES 29_2024
- ALLEGATO 5 VALORI OMI ESTRATTO RUE-PRG -COMPARABILI ES 29_2024
- ALLEGATO 6 ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA ES 29_2024
- ALLEGATO 7 CONTRATTI DI LOCAZIONE ES 29_2024

