

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura n. **100/2023** R.G.Es.Imm.

*promossa da*

*contro*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. FABIO SANTORO**

\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

\*\*\*

**ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozzi**

\*\*\*

**CUSTODE GIUDIZIARIO DESIGNATO: Istituto Vendite Giudiziarie Forlì S.R.L.**

<b>01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b> .....	pag.3
<b>02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA</b> .....	pag.4
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	
02.2.1) COMMENTI	
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	
02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO	
<b>03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO</b> .....	pag.28
03.1) PROPRIETA'	
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	
03.2.1) COMMENTI	
03.2.2) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	
<b>04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE</b> .....	pag.31
<b>05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE</b> .....	pag.32
<b>06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b> .....	pag.32
<b>07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</b> .....	pag.33
<b>08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.</b> .....	pag.34
8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	
8.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	
8.3) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	
<b>09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI</b> .....	pag.35
<b>10) SPESE CONDOMINIALI</b> .....	pag.35
<b>11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO</b> .....	pag.36
<b>13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA, DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA</b> .....	pag.37
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	
13.1.1) COMMENTI	
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	
<b>14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA</b> .....	pag.48
<b>15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO</b> .....	pag.49
<b>16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA</b> .....	pag.49
<b>17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.</b> .....	pag.50
<b>18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE</b> .....	pag.50
<b>19) VARIAZIONI CULTURALI</b> .....	pag.50
<b>20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA</b> .....	pag.51
20.1) ANALISI SUBJECT	
20.2) COMPARABILI	
20.3) STIMA	
<b>21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO</b> .....	pag.57
<b>22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</b> .....	pag.58
<b>23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA</b> .....	pag.60
<b>24) CODICE FISCALE</b> .....	pag.60
<b>25) CERTIFICATO STATO CIVILE</b> .....	pag.60
<b>26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO</b> .....	pag.61
<b>27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE</b> .....	pag.61
<b>28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA</b> .....	pag.61
<b>29) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA</b> .....	pag.61
<b>30) DEPOSITO ELABORATO PERITALE</b> .....	pag.61
<b>31) INVIO ELABORATO PERITALE A CREDITORI E DEBITORE. DEPOSITO ATTESTAZIONE INVII, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU</b> .....	pag.62
- NOTE FINALI DELL'ESPERTO .....	pag.62
- ELENCO ALLEGATI.....	pag.63

Io sottoscritto Mingozzi Geom. Stefano iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì - Cesena al numero 1885 e all'Albo degli Esperti Stimatori del Tribunale di Forlì in data 5 giugno 2024 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

In adempimento all'incarico ricevuto ho successivamente effettuato sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici posso rispondere ai quesiti sottoposti e descrivere quanto segue.

#### **01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO;**

La comunicazione dell'incarico ricevuto e di inizio delle operazioni peritali è stata inviata alla società esecutata tramite posta elettronica certificata in data 10 luglio 2024 all'indirizzo risultante dall'Indice nazionale degli indirizzi PEC.

L'accesso all'immobile fissato nel giorno di venerdì 13 settembre 2024 ha avuto esito positivo; le operazioni peritali sono avvenute regolarmente in presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del sig. Alessandro D'Aurora per conto dell'I.V.G. quale Custode Giudiziario nominato e del Sig. \_\_\_\_\_ quale consulente delegato della società debitrice.

Nel giorno di lunedì 13 gennaio 2025 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo atto alle necessarie verifiche e rilievi in presenza dello scrivente Esperto Stimatore e del sig. Gianmarco Tempesti per conto dell'I.V.G. quale Custode Giudiziario nominato.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione degli immobili pignorati;
- riprese fotografiche interne ed esterne dei locali;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione.

**02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE...;**

**02.1) IDENTIFICAZIONE;**

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso commerciale, censite catastalmente come "centro estetico medico", facenti parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Centro Fiera" e site nel Comune di Forlì (FC), in via Ravegnana civico n.407 interno n.7.

L'immobile è ubicato nella porzione nord-est del Comune all'interno del quartiere "Pieve Acquedotto" a circa 4 km. dal centro storico. La zona presenta destinazioni d'uso miste commerciale, direzionale e residenziale ed è posta nelle immediate vicinanze del distretto commerciale Formì Shopping & Food, del Centro commerciale Punta di Ferro e del complesso Fiera di Forlì. Il fabbricato risulta inoltre prospiciente via Ravegnana, collegamento diretto alla città di Ravenna e nelle immediate vicinanze del casello di Forlì dell'autostrada adriatica A-14.

L'unità immobiliare si sviluppa su quattro livelli fuori terra con distribuzione dei locali al piano primo e secondo, ingresso al piano terra e zona impianti al piano terzo-copertura.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il passo carraio posto lungo via Ravegnana distinto con la numerazione civica 407, la corte comune censita come b.c.n.c. ed identificata con i subalterni 41, 99, 100, 101 e l'ingresso all'unità individuato con la numerazione interna 7.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

Mappa di inquadramento territoriale



Mappa di inquadramento territoriale di dettaglio





Vista aerea



Vista aerea



## 02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

**Dati identificativi:** Comune di **FORLÌ (D704) (FO)**  
Foglio **70** Particella **71** Subalterno **105**  
Busta mod.58: **413**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **FORLÌ (D704) (FO)**  
Foglio **70** Particella **71**

**Classamento:**  
Rendita: **Euro 48.266,00**  
Categoria **D/8<sup>ni</sup>**  
Foglio **70** Particella **71** Subalterno **105**

**Indirizzo:** VIA RAVEGNANA n. 407 Piano T-1 - 2-3

L'unità immobiliare presente un'esposizione libera nei quattro lati mentre confina inferiormente con le unità immobiliari censite con i subalterni 44 e 45 del medesimo mappale e foglio catastale.

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero immobile di cui è parte integrante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari:

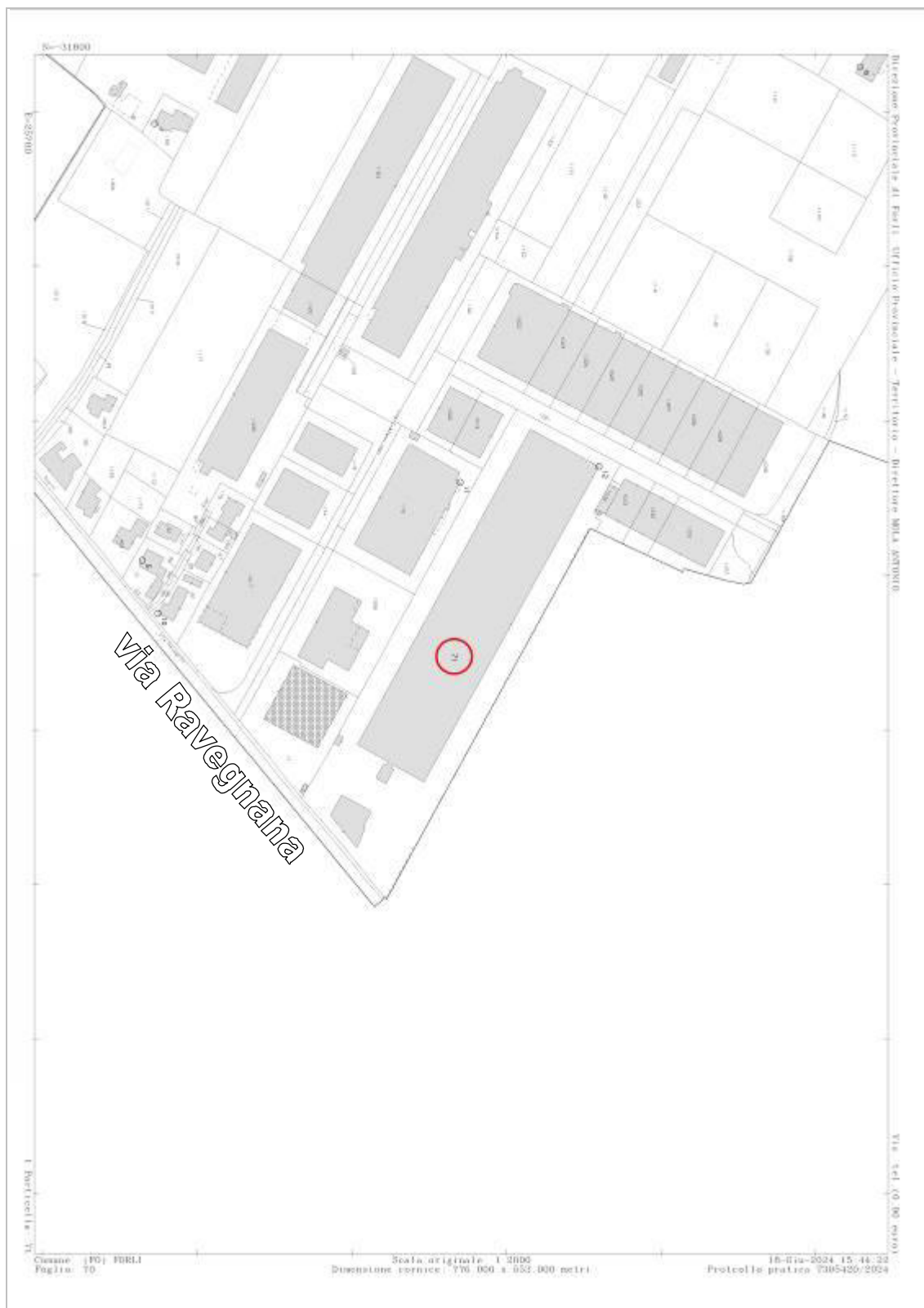
**Dati identificativi:** Comune di **FORLÌ (D704) (FO)**  
Foglio **70** Particella **71**  
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:**  
Comune di **FORLÌ (D704) (FO)**  
Foglio **70** Particella **71**

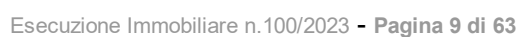
**Classamento:**

Particella con qualità: **ENTE URBANO**  
Superficie: **23.419 m<sup>2</sup>**

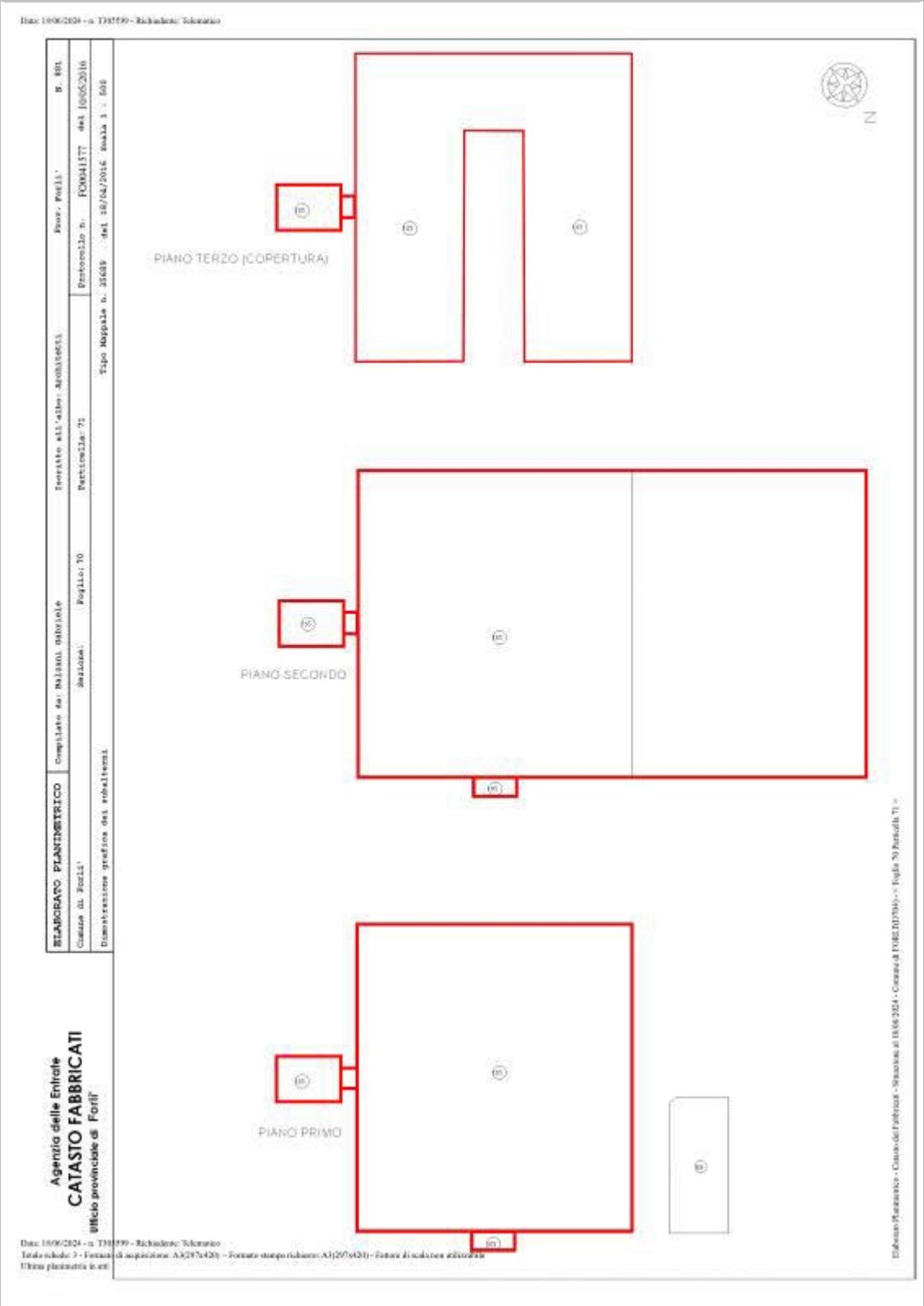
Foglio di mappa catastale







Estratto della dimostrazione grafica dei subalterni



**02.2.1) COMMENTI;**

Per l'immobile in questione, presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni, dimostrazione grafica ed elenco dei subalterni.

*(ALL.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)*

*(ALL.2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)*

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare; ciò potrà avvenire solamente in seguito alla regolarizzazione dello stato assentito a cura dell'acquirente.

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

Stante quanto sopra specificato, dall'analisi effettuata si rileva la corrispondenza dei dati catastali del bene descritto ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

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

#### 02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso commerciale, censite catastalmente come "centro estetico medico", facenti parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Centro Fiera" e site nel Comune di Forlì (FC), in via Ravennana civico n.407 interno n.7.

L'immobile è ubicato nella porzione nord-est del Comune all'interno del quartiere "Pieve Acquedotto" a circa 4 km. dal centro storico. La zona presenta destinazioni d'uso miste commerciale, direzionale e residenziale ed è posta nelle immediate vicinanze del distretto commerciale Formì Shopping & Food, del Centro commerciale Punta di Ferro e del complesso Fiera di Forlì. Il fabbricato risulta inoltre prospiciente via Ravennana, collegamento diretto alla città di Ravenna e nelle immediate vicinanze del casello di Forlì dell'autostrada adriatica A-14.

Vista esterna





L'edificio nella sua interezza è posizionato su un lotto di terreno dalla forma trapezoidale che comprende anche i percorsi esterni carrai e pedonali.

L'immobile, i cui lavori di costruzione sono terminati nell'anno 2003, si sviluppa su quattro livelli fuori terra con distribuzione dei locali al piano primo e secondo, ingresso al piano terra e zona impianti al piano terzo-copertura.

Lo stesso presenta una struttura verticale ed orizzontale costituita da conglomerato cementizio armato preconfezionato con pannelli di tamponamento esterni di colore beige e solaio di copertura piano impermeabilizzato con guaina e ghiaia di protezione.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il passo carraio posto lungo via Ravennana distinto con la numerazione civica 407, la corte comune censita come b.c.n.c. ed identificata con i subalterni 41, 99, 100, 101 e l'ingresso all'unità individuato con la numerazione interna 7.

Attraverso un corpo di fabbrica posto nel lato est come prolungamento dell'edificio adibito ad ingresso e collegamento fra i vari piani dell'unità immobiliare, dotato di vano scala e doppio ascensore, si accede ai piani superiori ove risultano ubicati i seguenti locali:

***Piano Primo***

- Ingresso-reception;
- Uffici con servizi igienici;
- Zona ristoro;
- Sala convegni;
- Baby park;
- Locale impianti tecnici;

***Piano Secondo***

- Uffici con servizi igienici;
- Ambulatori e locali trattamento con servizi igienici;
- Palestra con spogliatoi e servizi igienici;
- Campo di calcetto esterno

***Piano Terzo-Copertura***

- Zona impianti con camminamenti

Le finiture dell'unità risultano costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico dell'epoca di costruzione con l'eccezione del locale palestra che presenta una pavimentazione in legno.

Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte in legno a battente con finiture, forme e dimensioni di vario tipo.

Gli infissi esterni sono in alluminio, risultano dotati di vetrocamere ma privi di un sistema di oscuramento esterno.

L'intero immobile è servito da impianto elettrico, idraulico e telefonico risalenti alla costruzione dell'immobile.

L'impianto di riscaldamento risulta di tipo centralizzato e collegato alla centrale termica comune che fornisce sia il fabbricato in cui risulta ubicata l'unità in oggetto che altri adiacenti fabbricati facenti parte della medesima lottizzazione con divieto di provvedere al riscaldamento in maniera autonoma.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione mediocre in quanto il mancato utilizzo negli ultimi anni ha comportato situazioni di degrado nelle pavimentazioni e nelle murature dovute ad infiltrazioni. Inoltre la complessità delle dotazioni impiantistiche al servizio del fabbricato comporta necessari e specifici accertamenti per verificarne il funzionamento.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

## **02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;**

È stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

*(ALL.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)*

Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.

Vista esterne



Vista esterne

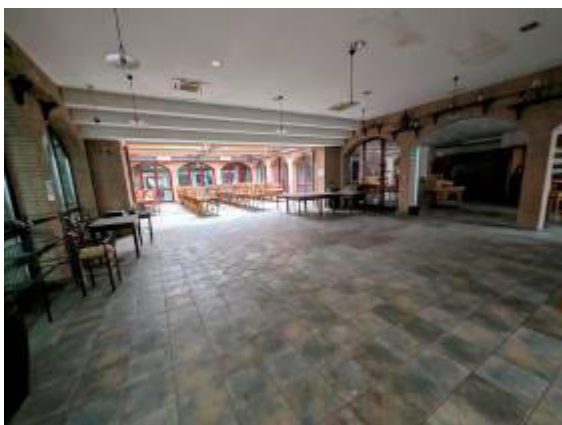
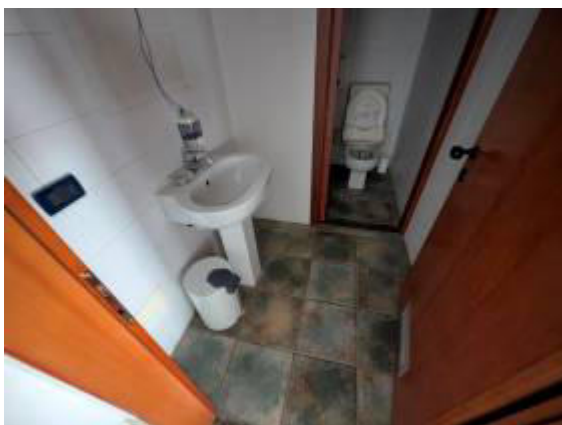
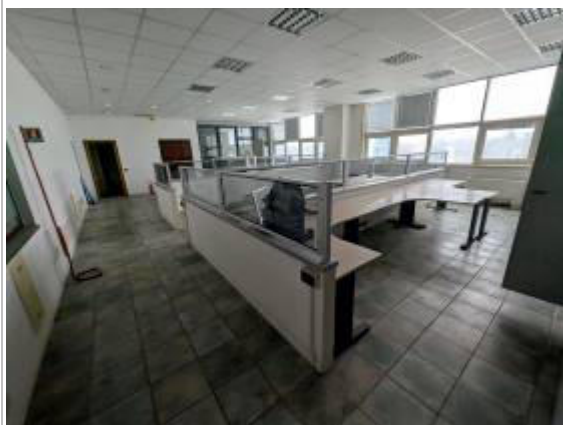




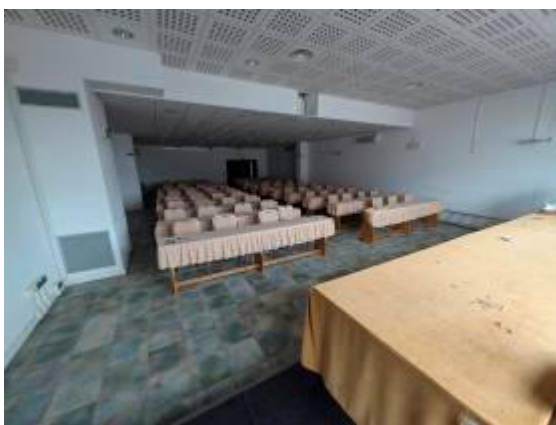
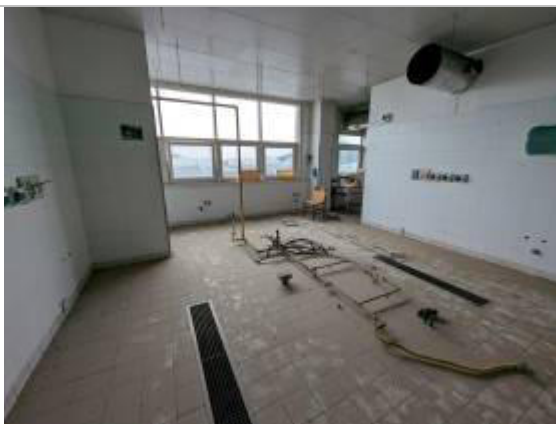
Vista interne ingresso e vano scale



Vista interne locali piano primo

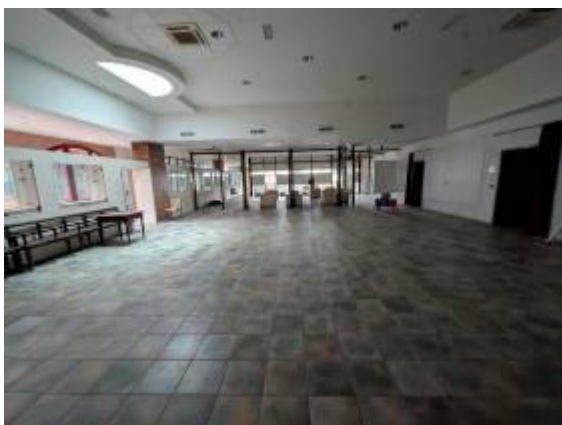
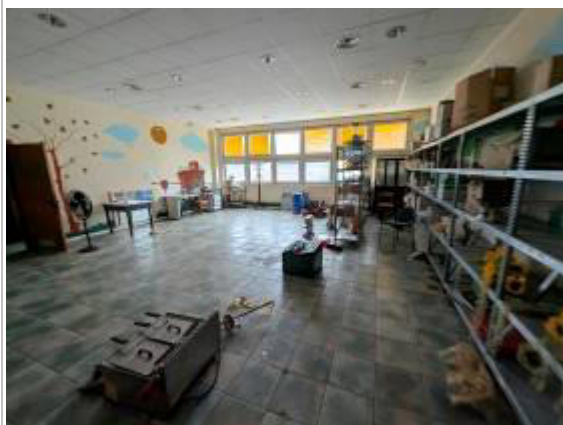
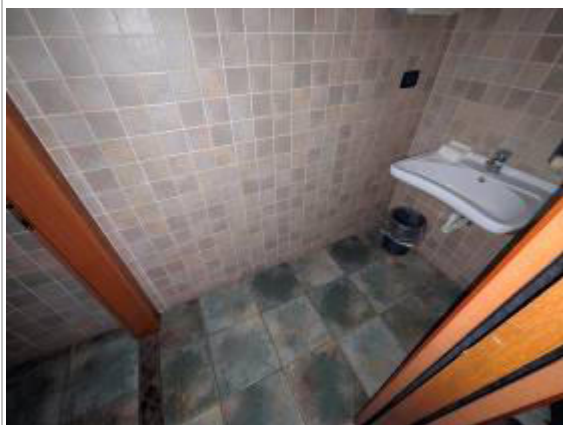


Vista interne locali piano primo



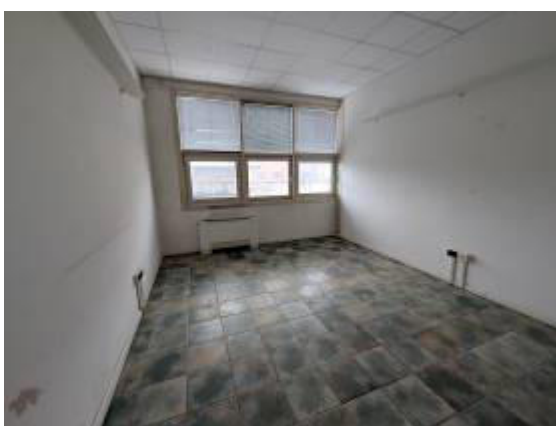
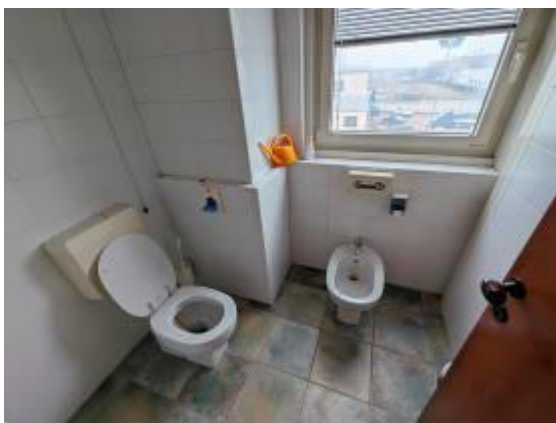
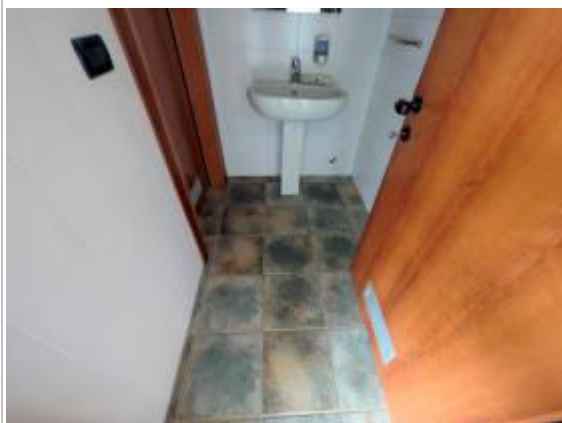


Vista interne locali piano primo

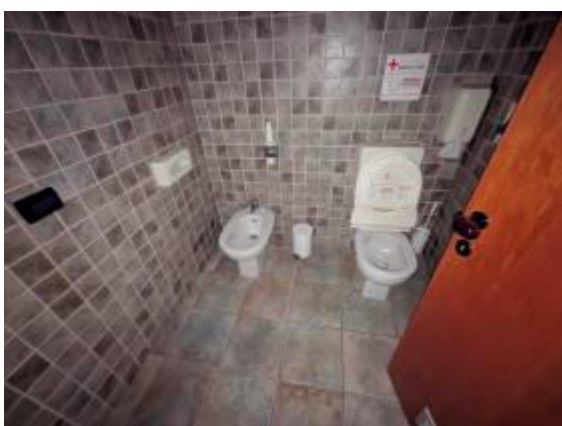
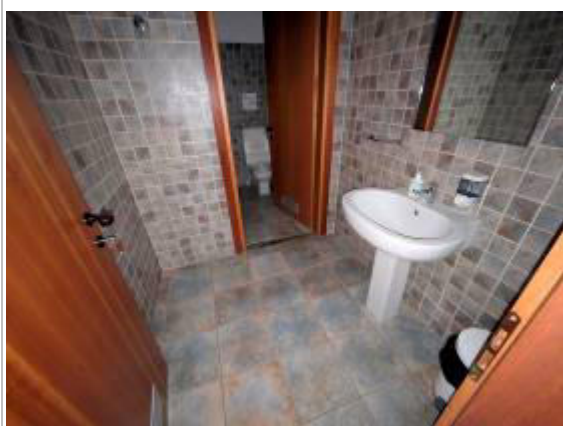




Vista interne locali piano primo



Vista interne locali piano secondo



Vista esterne locali piano secondo

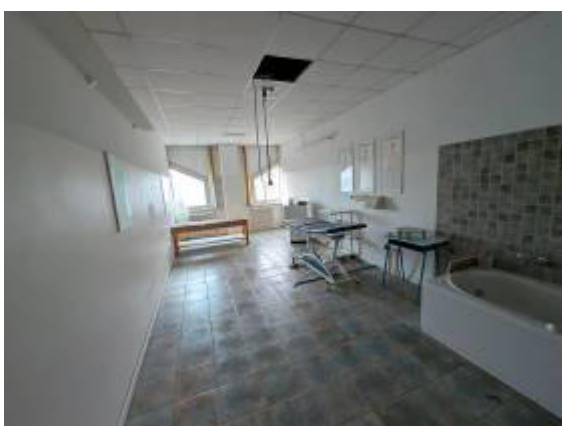
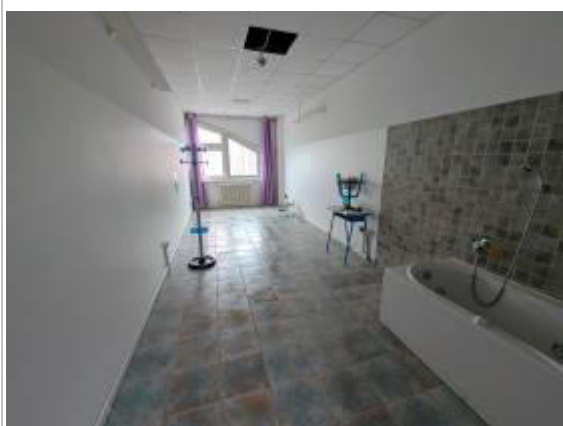
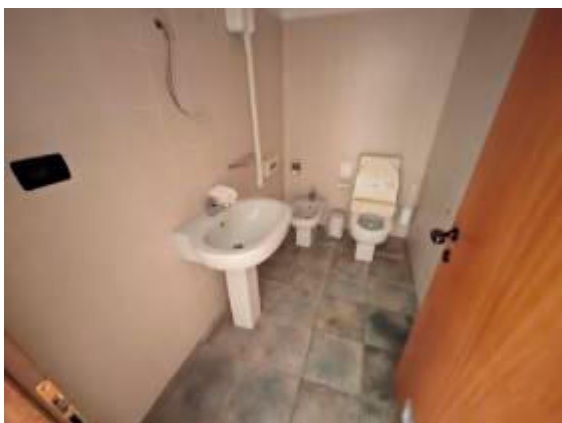
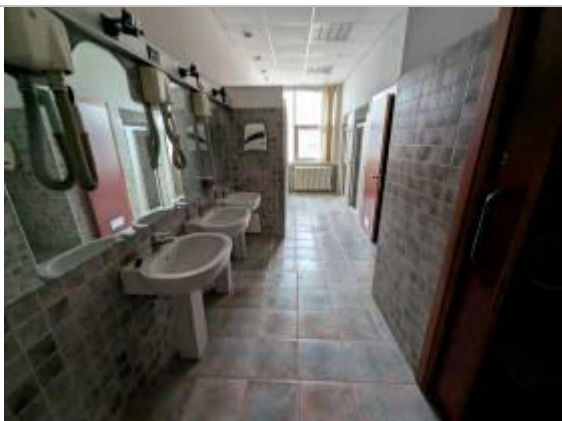




Vista interne ed esterne locali piano secondo

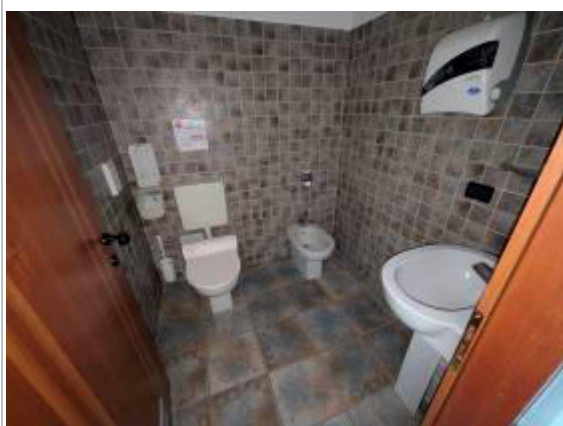


Vista interne locali piano secondo





Vista interne locali piano secondo



Vista esterne piano terzo-copertura



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

**03.1) PROPRIETÀ';**

Il bene pignorato risulta in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

sede in FORLÌ (FC)

Diritto di: Proprietà 1/1

**03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;**

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Trasferimento di sede sociale del 21 luglio 2000 ai rogiti del Dott. DOMENICO GUASTAMACCHIA, Notaio in Forlì iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.151483 Raccolta n.13342, trascritto a Forlì il 3 ottobre 2000 nn.13373/8680.

In precedenza l'immobile era pervenuto ad \_\_\_\_\_ con sede in Forlimpopoli con Atto di Compravendita del 17 luglio 1997 ai rogiti del Dott. CARLO ALBERTO PAESANI, Notaio in Forlì iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.40845 Raccolta n.10442, trascritto a Forlì il 22 luglio 1997 nn.8490/6347.

*(ALL.4 ATTI DI PROVENIENZA)*

**03.2.1) COMMENTI;**

Nell'atto di Compravendita del 17 luglio 1997 ai rogiti del Dott. CARLO ALBERTO PAESANI, Repertorio n.40845 Raccolta n.10442, l'immobile perveniva alla parte acquirente allo stato grezzo di un fabbricato in corso di costruzione.

Gli identificativi catastali risultano successivamente modificati in seguito a variazioni per:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE del 28/02/2003 Pratica n. 51109.

Nel medesimo atto vengono trasferite:

1. quota di comproprietà in ragione di complessivi 239,64 millesimi delle parti comuni del complesso distinte con le particelle 71 sub.32, 71 sub.33, 71 sub.41 (aree urbane), 71 sub.95 (centrale elettrica) nonché l'area coperta e scoperta sulla quale sorge il complesso stesso distinta nel catasto terreni con la particella 71, ente urbano di ha. 02.34.19.
2. quota di comproprietà in ragione di complessivi 589,85 della corte distinta con la particella 71 sub.100.
3. quota di comproprietà in ragione di complessivi 393,80 della cabina contatori distinta con la particella 71 sub.96.
4. quota di comproprietà in ragione di complessivi 138,49 di:
  - Centrale termica distinta con la particella 1034 sub.1;
  - Centrale elettrica distinta con la particella 1034 sub.2;
  - Strada privata denominata via Maestri del lavoro distinta con la particella 1021.



**03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO;**

Le porzioni immobiliari compravendute si intendono vendute ed acquistate con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, allo stato grezzo comprendente fondazioni, strutture portanti, tamponamento prefabbricato esterno, copertura, infissi esterni su tre lati, con vano scale grezzo ma dotato di due ascensori completi con relativi infissi esterni.

Tra le parti viene convenuto e risulta opportuno riportare le seguenti pattuizioni:

- Avvenuto assoggettamento delle cabine elettriche a servitù d'uso a favore di ENEL;
- Esistenza di un contratto relativo alla costruzione e gestione dell'impianto di teleriscaldamento comune stipulato fra le società "Centro Fiera S.R.L." e "Casadei Pellizzaro S.R.L." con atto del 26/10/1995 registrato a Forlì il 30/10/1995 n.4933 nel quale viene riconosciuto il divieto di provvedere al riscaldamento singolarmente in maniera autonoma, allacciandosi a forniture estranee al predetto impianto.
- Facoltà di accesso al lastrico solare di copertura distinto con la particella 71 sub.102 per la manutenzione delle insegne pubblicitarie passando attraverso il vano scala distinto con la particella 71 sub.42 che pertanto viene a costituire servitù gratuita e perpetua.
- Vincolo all'uso pubblico nei confronti del Comune di Forlì delle aree a parcheggio realizzate nell'area condominiale.

**03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;**

Non risultano ulteriori atti di provenienza rispetto a quanto già descritto.

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

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, con riferimento ai dati catastali dell'immobile ed ai debitori esegutati, l'esperto stimatore ha provveduto alla verifica di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, dalla quale risultano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 30/12/2008 - Registro Particolare 6080 Registro Generale 25285  
Pubblico ufficiale GUASTAMACCHIA DOMENICO Rep. 239583/26459 del 22/12/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 31/12/2015 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 19380  
Pubblico ufficiale GUASTAMACCHIA DOMENICO Rep. 252988/34209 del 21/12/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 07/07/2023 - Registro Particolare 8484 Registro Generale 12060  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI' Rep. 1299 22/05/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*(ALL.5 VISURE CONSERVATORIA)*

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

In seguito ad istanza effettuata dallo scrivente E.S., i competenti uffici del Comune di Forlì e dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, hanno reso disponibili le planimetrie del fabbricato.

Sono state estratte esclusivamente le planimetrie catastali che si allegano alla presente relazione in quanto come da certificazione resa allo scrivente E.S. dall'ufficio Servizio Edilizia e Sviluppo Economico del Comune di Forlì, i locali dell'Archivio risultano inagibili in seguito agli eventi alluvionali del maggio 2023 e gli atti sono indisponibili/irreperibili.

*(ALL.1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE)*

*(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)*

**06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO;**

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

*(ALL.8 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)*

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti libero.



**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 DI NATURA CONDOMINIALE O 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;**

**8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;**

Vincoli gravanti sull'immobile rinvenienti dall'atto di provenienza che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente non ne sono stati rilevati, stante quanto già specificato al punto 03.

**8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004;**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

**8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;**

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale per futuri interventi edilizi.

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

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, è per sua natura un Condominio, quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile in materia.

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio si avvale di un amministratore.

**10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHE' SPESE INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;**

L'E.S. rammenta che al futuro acquirente potranno essere addebitate l'annualità pregressa e quella in corso, il tutto ai sensi dell'art.63 delle disposizioni di attuazione del codice-civile, comma IV, "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

L'E.S. ha provveduto a richiedere a STUDIO BOSCHERINI 3B, in qualità di Amministratore del condominio, la verifica dei quesiti di seguito elencati:

1. importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile;
2. esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il debito non risulta scaduto;
3. spese condominiali insolute nei due anni precedenti la data della perizia;
4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

L'Amministratore ha risposto ai quesiti comunicando quanto segue:

1. Spese di gestione per l'anno 2023-2024 risultano pari ad € 15.079,56 mentre per l'annualità precedente 2022-2023 risultavano pari ad € 13.405,96
2. Non vi sono al momento spese straordinarie in essere, ne deliberate;
3. Le spese insolute relative agli ultimi due consuntivi ammontano ad €. 28.485,52;
4. Non vi sono al momento procedimenti giudiziali in corso

Le spese condominiali pregresse, relative agli ultimi due consuntivi, saranno pertanto detratte in sede di determinazione del valore dell'immobile.

L'E.S. consiglia l'acquirente di verificare eventuali variazioni delle indicazioni fornite a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta.

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

L'immobile pignorato risulta compreso nella Sottozona T1.3 - Zone terziarie di completamento e qualificazione - Commercio all'ingrosso ed al minuto.

Lo scrivente E.S. provvederà ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato.

**13) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;**

### **13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';**

In data 27 giugno 2024 lo scrivente E.S. ha presentato istanza, tramite apposito applicativo, ai preposti uffici Comune di Forlì, Area Servizi alle Imprese e al Territorio, Servizio Edilizia e Sviluppo Economico.

In data 24 settembre 2024 l'ufficio ha risposto allo scrivente E.S. comunicando quanto segue.

Confermando il titolo abilitativo già a conoscenza della s.v., concessione edilizia n.33 del 19/01/1996, variante n. 33/1 del 28/11/1996, variante p.g. n. 24384 del 27/06/1997 (pc Centro Fiera srl ) comunicazione-relazione opere (lett. g) art. 4 (n.493/93), art. 2 (n. 662/96) modificato con art. 11 (convertito nella legge n. 135/97) per il fabbricato sito in Via Ravegnana – variante – fascicolo 44056/1995 con prosecuzione del fascicolo n. 3730/2010, si informa che nei sistemi informatici di questo Comune sono presenti anche i seguenti documenti:

- prot. gen. n. 44056/1995 del 13/10/1995 - (CENTRO FIERA SRL) nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale in Via Ravegnana;
- prot. gen. n. 13370/1998 del 16/03/1998 - comunicazione-relazione opere (lett. g) art. 4 (n. 493/93), art. 2 (n. 662/96) modificato con art. 11 (convertito nella legge n. 135/97) per il fabbricato sito in Via Ravegnana;
- prot. gen. n. 39590/1998 del 11/09/1998 - richiesta rilascio della concessione edilizia per completamento lavori e modifiche alla concessione n. 358/95 da eseguirsi nel fabbricato posto in Via Ravegnana n. 407 ad uso uffici;
- prot. gen. n. 28230/1999 del 5/07/1999 - richiesta rilascio del certificato di usabilita' provvisoria per il fabbricato sito in Via Ravegnana n. 29 concessione n. 33 del



19/01/1996 dia 28/11/96 e 27/6/97 e 10/10/1997;

- prot. gen. n. 32271/2000 del 4/07/2000 - richiesta rilascio del certificato di usabilita' provvisoria per il fabbricato sito in Via Ravegnana n. 407;
- prot. gen. n. 38286/2000 del 10/08/2000 - comunicazione-relazione opere interne (art. 26 della legge n.47 del 28 febbraio 1985) per il fabbricato sito in Via Ravegnana n. 407 uso uffici-ambulatori e centro di riabilitazione;
- prot. gen. n. 31083/2001 del 27/06/2001 - richiesta rilascio della concessione edilizia per una variante alla concessione n. 66/1999 da eseguirsi nel fabbricato posto in via Ravegnana n. 407 uffici e civile abitazione;
- prot. gen. n. 54513/2001 del 15/11/2001 - comunicazione-relazione opere interne (art. 26 della legge n.47 del 28 febbraio 1985) per il fabbricato uso uffici negozi sito in Via Ravegnana n. 407;
- prot. gen. n. 14878/2002 del 28/03/2002 - richiesta rilascio del certificato di usabilita' provvisoria per il fabbricato sito in via Ravegnana n. 407, concessione n. 33 del 19/1/1996 prot. gen. n. 44056/1995 e concessione n.157 del 22/4/1999;
- prot. gen. n. 52753/2003 del 31/10/2003 - richiesta riesame di pratica edilizia pg:30721/2003 per demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso commerciale e direzionale sito in Via Ravegnana n. 409;
- prot. gen. n. 29870/2004 del 11/06/2004 - denuncia di inizio attivita', l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10, completamento alla concessione n. 157 del 22/04/99 per il fabbricato uso commerciale situato in Via Ravegnana Via Maestri del Lavoro;
- prot. gen. n. 30322/2004 del 15/06/2004 - denuncia di inizio attivita', l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10, per il restauro e risanamento fabbricato ad uso artigianale commerciale e servizi situato in via ravegnana n. 407, lett.b,;
- prot. gen. n. 19130/2005 del 19/04/2005 - denuncia di inizio attivita', l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10, per il restauro e risanamento fabbricato ad uso artigianale commerciale e servizi situato in Via Ravegnana n. 407, lett.b,;
- prot. gen. n. 2506272005 del 23/05/2005 - richiesta rilascio del certificato

d'agibilita' totale per il fabbricato sito in Via Ravegnana n. 407 p.c. n. 133 - prot. gen. n. 31083/2001; COMUNE DI FORLI'

- prot. gen. n. 32778/2005 del 30/06/2005 - richiesta rilascio del certificato d'agibilita' parziale per il fabbricato sito in Via Ravegnana n. 407 / Via Maestri del Lavoro n. 19;
- - prot. gen. n. 49465/2005 del 21/10/2005 - richiesta rilascio del certificato d'agibilita' parziale per il fabbricato sito in Via Ravegnana n. 407 - Via Maestri del Lavoro n. 19;
- - prot. gen. n. 53690/2005 del 15/11/2005 - denuncia di inizio attivita', l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. "j" - per il fabbricato situato in Via Ravegnana n. 409;
- - prot. gen. n. 57459/2005 del 30/11/2005 - denuncia di inizio attivita', l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. "j" modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera (art. 18, 19 l.r. 31/2002) - per il fabbricato ad uso civile abitazione situato in via ravegnana n. 409 - prot. gen. n. 53690/2005;
- - prot. gen. n. 102172/2010 del 3/12/2010 - richiesta rilascio del certificato di conformita' edilizia e agibilita' totale per il fabbricato sito in Via Maestri del Lavoro;

**Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili.**

Allo scrivente sono stati comunicati riferimenti ad ulteriori pratiche edilizie che pur facendo parte del medesimo fabbricato è stato appurato successivamente fossero riferite ad unità non oggetto della presente relazione.

In seguito ad ulteriore ricerca effettuata dalla scrivente E.S., il consulente della società esecutata ha reso disponibili i titoli in suo possesso dai quali è possibile ricostruire lo storico delle pratiche relative all'unità oggetto di pignoramento.

- CONCESSIONE EDILIZIA n.33 del 19/01/1996 P.G.44056/95;
- VARIANTE n. 33/1 del 28/11/1996 P.G.35087/96,
- VARIANTE n. 33/2 del 15/05/1998 P.G. 9182/98;
- CONCESSIONE EDILIZIA COMPL. LAVORI n. 157 del 22/04/1999 P.G.3983/98;
- VARIANTE n. 157/1 del 13/06/2000 P.G. 18958/2000;
- COMUNICAZIONE-Op. Interne - Art.26-L.47/85 del 10/08/2000 P.G.38286/2000;
- COMUNICAZIONE-Op. Interne - Art.26-L.47/85 del 15/11/2001 P.G.54513/2001;
- COMUNIC. FINE LAVORI (Art.26 L.47/85 - PG.38286/2000) del 21/08/2000;
- USABILITA' Sub.105 - p.2° n.184 del 06/09/2000 P.G.32271/2000;
- USABILITA' Totale Sub.105 n.82 del 15/09/2003 P.G. 15081/2003.

**La documentazione visionata è risultata ad ogni modo parziale in quanto non risultavano presenti i grafici di progetto.**

*(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)*

### 13.1.1) COMMENTI;

In conseguenza degli eventi meteorologici di eccezionale intensità che nel mese di maggio 2023 hanno provocato il totale allagamento ed il danneggiamento dell'Archivio Generale, il Comune di Forlì ha reso noto le indicazioni in merito ai criteri per l'accertamento dello "stato legittimo" degli immobili.

In applicazione di quanto previsto dall'art. 10-bis, comma 4, della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, qualora sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio del titolo abilitativo (in caso di Permesso di costruire) ovvero della sua presentazione (in caso di SCIA e CILA) e, tuttavia, non sia disponibile copia per cause di forza maggiore derivate dagli eventi alluvionali indicati in premessa, lo stato legittimo è quello desumibile, per consistenza e destinazione d'uso:

- dalla planimetria catastale di primo impianto o conseguente all'obbligo di accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano di cui al D.L. n. 201/2011 (convertito con modificazioni dalla L. n.214/2021) ovvero da quella conseguente all'ultimo titolo edilizio, antecedente gli eventi calamitosi;

L'ultimo titolo risulta essere la pratica di USABILITA' Totale Sub.105 n.82 del 15/09/2003 P.G. 15081/2003 pertanto, come da disposizioni indicate, lo stato legittimo assunto è quello risultante dalla relativa planimetria catastale depositata agli atti protocollo 000051109 del 28/02/2003.

### 13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI;

Il terreno su cui insiste il bene immobile oggetto di perizia, distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio 70 mappale 71 nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

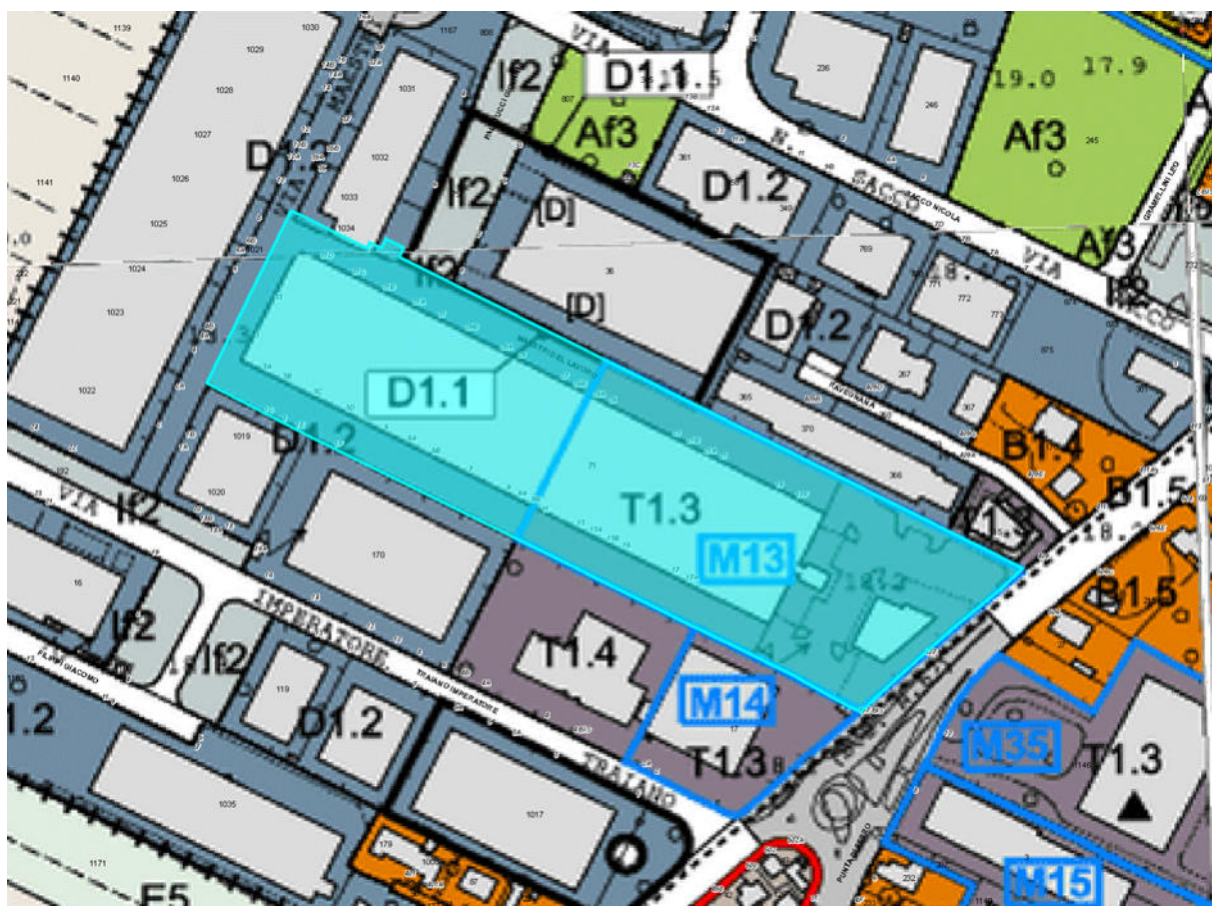
- Sottozona If2 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale - art.138;
- Sottozona IM6b - Strade di interesse urbano ed extra urbano di progetto - art.171 POC;
- Sottozona D1.1 - Zone produttive di completamento e qualificazione previste dal P.R.G. 1988, soggette a piano attuativo, confermate, attuate - art.59 delle norme di RUE;
- Sottozona D1.1\_D - Superficie fondiaria destinata ad attività produttive - art.59 RUE;
- Sottozona D1.2 - Zone produttive di completamento e qualificazione - art.60 RUE;
- Sottozona T1.3 - Zone terziarie di completamento e qualificazione - Commercio all'ingrosso ed al minuto - art.71 delle norme di RUE;
- Sottozona T1.4 - Zone terziarie di completamento e qualificazione - Alberghi esistenti - art.72 delle norme di RUE;
- Sottozona If2 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale - art.116 RUE;
- Sottozona M13 - Aree idonee per l'inserimento di medie strutture di vendita - art.6bis delle norme di RUE;
- Sottozona M14 - Aree idonee per l'inserimento di medie strutture di vendita - art.6bis delle norme di RUE

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

- (VA) Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione - 15kV - Cabine elettriche - art. 56 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VN) Area agricola mista prevalentemente a seminativo - 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) Tratti conservati delle centuriazioni in area a potenzialità archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;
- (VA) Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione - 15kV - Cavo interrato - art. 56 PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (ST) Ambiti specializzati per attività 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 compatibilit  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;
- Sezione di censimento n. 437 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 438 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- 24 SAN GIORGIO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- 23 PIEVE ACQUEDOTTO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 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;
- Classe V prevalentemente industriali - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Classe IV intensa attivita' umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- M4A - ZONA PERIFERICA - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT;
- Lotto edificato - Territorio urbanizzato ai fini edificatori - art. TUFE norme di EXT



**Art. 71 - Sottozona T1.3 (Commercio all'ingrosso e al minuto)**

1. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- B turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
- C produttivo, limitatamente agli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria), C6b, C8, C10 (ammesso per una quota massima del 15% della potenzialità edificatoria), C11;
- D direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D10 (ammesso, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria complessiva dell'area di intervento ed esclusivamente nelle aree esterne all'anello tangenziale), D11;
- E commerciale, limitatamente agli usi E1, E8, E9
- G funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
- E commerciale, limitatamente agli usi E2, E3, E4, E5 solo nelle seguenti aree individuate come idonee nelle tavole P con specifica simbologia e con le limitazioni di classe dimensionale e dotazione di superficie di vendita (SV) sottoindicate:

P20 M13 (Via Ravennana) Medio-Piccola 1.500 mq

L'attivazione degli usi E2, E3, E4, E5 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis. e delle prescrizioni indicate nella soprastante tabella. In particolare l'attivazione della classe medio-grande per il comparto M20a (via Balzella) è subordinata ad approvazione di PUA o di Piano di valorizzazione commerciale e per il comparto M35 (via Ravennana-via Artusi) è subordinata ad approvazione di PUA.

2. E' ammesso un alloggio di servizio esclusivamente per aziende con funzioni riconducibili all'uso C11 (Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi) di dimensione non inferiore a 300 mq. di Sc.. In ogni caso la SC dell'alloggio non può superare il 30% della SC destinata all'azienda insediabile. Tale alloggio, della dimensione massima di 150 mq. di St, deve essere parte integrante in un unico corpo di fabbrica dell'unità produttiva, salvo aziende di rilevanti dimensioni, con particolari oggettive esigenze produttive, le quali dovranno essere valutate da parte del Consiglio Comunale.

3. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- UF non superiore a 0,60 mq/mq;
- Q non superiore a 0,50;
- IPF  $\geq$  15%;
- DC m. 5,00;
- Ds m. 8,00 dal confine stradale;
- IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).

4. Per l'area T1.3 individuata nella tavola P1 con specifica simbologia: (🔊) l'utilizzo delle quote di ampliamento assegnate è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.

5. L'area T1.3 individuata nella tavola P19 con specifica simbologia: (🚗) assoggettata al vincolo dell'uso a parcheggio pertinenziale.

6. La potenzialità edificatoria delle aree T1.3 individuate nelle tavole P20 e P21 con specifica simbologia: (▲) è incrementata, oltre all'indice di utilizzazione fondiaria di zona (UF = 0,60 mq/mq), di una quantità di SC corrispondente all'applicazione dell'indice di UT pari a 0,18 mq/mq riferita alla superficie di terreno ceduta dalla

proprietà delle aree T1.3 per la realizzazione della viabilità del Polo di Pieveacquedotto (P.A.).

7. Gli interventi di qualificazione sono soggetti a PUA e prevedono interventi di ristrutturazione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica estesi ad almeno tre lotti insediati alla data di adozione PRG/2003. Gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, per quanto attiene all'accessibilità, alla percezione visiva nel contesto paesaggistico, alla qualità tecnico-architettonica delle soluzioni edilizie.

8. Negli interventi di qualificazione i PUA dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:

- UT non superiore a 0,45 mq/mq
- UF non superiore a 0,65 mq/mq;
- Hf non superiore a m. 10,00
- Q non superiore a 0,50;
- IPF  $\geq$  15%;
- DC m. 5,00;
- Ds m. 8,00 dal confine stradale;
- IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).

Ai fini della applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT deve essere conteggiata la SC complessiva, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro del PUA.

9. L'area T1.3 individuata nella tavola P20 con specifica simbologia (☼) recepisce integralmente i contenuti dell'Accordo di Programma in Variante alla Pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 del Testo Unico 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 21/03/2000 n. 20, per la realizzazione di un intervento di iniziativa privata in via Correcchio e via Costanzo II, ai fini della completa attuazione del PRU n. 1 "Sistema ferroviario via Pandolfi", approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena del 30/07/04 prot. 59645. Tale Programma prevede che sull'area T1.3 la potenzialità edificatoria sia ridotta di mq 5.000 di SC (quota trasferita sull'area D3.2 adiacente, in quanto non utilizzata).

10. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P19 con specifica simbologia ( $\infty$ ) la potenzialità edificatoria non può superare la SC esistente.

11. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P18 con specifica simbologia (▣) è consentito l'uso C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq).

12. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P39 con specifica simbologia (▣) gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- la potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 2.000 di St;
- reperimento di adeguati spazi per la sosta ed il parcheggio di tipo privato e privato di uso pubblico, questi ultimi in fregio alla via Crocetta, per una superficie minima complessiva pari a mq. 418;
- reperimento di adeguati spazi di aree a verde di uso privato, per una superficie minima complessiva pari a mq. 2.340, in parte disposta in fregio alla via Crocetta ed in parte disposta lungo tutto il confine est dell'area di intervento per una profondità pari ad almeno m 5,00 completa di alberature ad alto fusto e siepe di altezza pari ad almeno m 2,00;

– arretramento del cancello di ingresso di almeno m 5,00 dal confine stradale

13. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P13 con specifica simbologia (◆) la potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 38.008 di St;

14. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P13 con specifica simbologia (■) la potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 3.560 di St. L'accessibilità a tale area può avvenire esclusivamente attraverso le opere di urbanizzazione (strada e parcheggi) realizzate con il PUA della ex sottozona T4 limitrofa (ora T1.3).

15. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P20 con specifica simbologia (▲) gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto della seguente prescrizione:

– la potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 1.550 di St.

16. Nell'area T1.3 - subordinata ad intervento diretto convenzionato - individuata alle tavole P20 e P21 con specifica simbologia (⊗) l'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

– potenzialità edificatoria massima complessiva pari a mq. 3.792 di St;

– realizzazione di spazi pubblici a verde e parcheggio aventi una superficie minima complessiva di mq.1.370 e con specifiche caratteristiche dimensionali individuate cartograficamente alle tavole P20 e P21 di POC.

17. La sottozona T 1.3 individuata in cartografia nelle tavole P20-P28 con il simbolo (18a) è attuabile mediante intervento diretto convenzionato. In particolare dovranno essere realizzate dal Soggetto attuatore (non a scomputo degli oneri di urbanizzazione) le seguenti opere, ricadenti in parte anche su aree pubbliche esterne alla sottozona:

– pista ciclabile per il tratto che fronteggia il confine esterno del subcomparto T1.3-18a (lato Via Pandolfi e lato Via Bertini), nonché per il tratto della suddetta pista in prosecuzione lungo la Via Bertini, fino ad intercettare Via Macero Sauli, previo attraversamento della tangenziale;

– nuovo assetto dell'intersezione tra la via Pandolfi e il ramo di collegamento alla rotonda di via Bertini;

– relativa segnaletica orizzontale e verticale.

L'attuazione è subordinata anche al rispetto delle indicazioni contenute nel Progetto di massima e nel Rapporto Ambientale, allegati alla deliberazione consiliare n. 94 del 26/10/2020 di adozione della variante di suddivisione del comparto T1.3-18 in due sub-comparti.

Per interventi superiori al risanamento conservativo e/o per il cambio di destinazione d'uso dei locali da usi produttivi verso altri usi è fatto obbligo di effettuare una disamina storico-funzionale, per verificare la necessità di eventuali analisi di caratterizzazione del sito, volte ad accertare le concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) e l'esigenza di un'eventuale bonifica.

17bis. La sottozona T 1.3 individuata in cartografia nelle tavole P20-P28 con il simbolo (18b) è attuabile mediante intervento diretto convenzionato. In particolare dovranno essere realizzate dal Soggetto attuatore (non a scomputo degli oneri di urbanizzazione) le seguenti opere ricadenti in parte anche su aree pubbliche esterne alla sottozona:

– pista ciclabile per il tratto che fronteggia il confine esterno del subcomparto T1.3-18b (lato Via Pandolfi);

– relativa segnaletica orizzontale e verticale.



Per interventi superiori al risanamento conservativo e/o per il cambio di destinazione d'uso dei locali da usi produttivi verso altri usi è fatto obbligo di effettuare una disamina storico-funzionale, per verificare la necessità di eventuali analisi di caratterizzazione del sito, volte ad accertare le concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) e l'esigenza di un'eventuale bonifica.

18. La sottozona T1.3 individuata in cartografia nelle tavole P28 con il simbolo (19) è attuabile mediante intervento diretto convenzionato per la realizzazione di opere pubbliche, in parte anche su aree pubbliche esterne alla sottozona, funzionali all'accessibilità sia carrabile (sistemazione con rotatoria dell'incrocio via Volta, via Gramsci) che ciclopedonale con opere a totale carico del soggetto attuatore non a scomputo oneri.

19. La sottozona T1.3 individuata nella tavola P 34 con specifica simbologia (28) è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, con potenzialità edificatoria complessiva massima di mq. 4.200 di St, nel rispetto delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso e modalità di intervento) di cui alla variante ex art. 8

DPR 160/2010 ad essa inerente, conclusasi con Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi in data 11/07/2014, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 del 09/09/2014 e successiva variante ex art. 8 DPR 160/2010, conclusasi con Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi in data 23/09/2020, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 09/11/2020, inerente al cambio d'uso da negozio e deposito a laboratorio ed alla riconfigurazione dei parcheggi privati di uso pubblico.

20. Sulla sottozona T1.3 individuata alla tav. P-21 con specifica simbologia 22 il mutamento di destinazione d'uso (da funzioni connesse alla previgente zonizzazione di "Centri ricreativi – culturali e sociali – Sottozona Ad5") ad altra funzione ammessa dal piano per la sottozona T1.3 è subordinato:

- all'acquisizione di parere preventivo da parte del competente Servizio Viabilità, in cui siano valutate eventuali ricadute sulla viabilità di accesso, con particolare riferimento alla sicurezza in entrata e uscita;

- alla verifica sull'eventuale necessità di bonifica del terreno, in relazione alle attività produttive preesistenti, come disposto ai sensi del Titolo 5 parte 4 del Dlgs. n. 152/2006, mediante disamina storico-funzionale dell'area.

21. La sottozona T1.3 individuata nella tavola P13 con il simbolo 39 è attuabile mediante intervento diretto, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso, convenzione) di cui alla Variante ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 18/05/2023, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 27/11/2023. La potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 7.480 di SC con SQ massima pari a mq. 7.500."



### 13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

Con riferimento a quanto evidenziato al punto 13.1.1 lo stato legittimo è quello desumibile, per consistenza e destinazione d'uso dalla planimetria catastale protocollo 000051109 del 28/02/2003, pertanto in sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

#### ***Piano primo***

- Realizzazione di partizioni interne nel locale ingresso-reception;
- Realizzazione di divisori nel disimpegno antistante la sala conferenze;
- Realizzazione di partizioni nel locale ripostiglio;
- Realizzazione di vetrata nel locale erboristeria

#### ***Piano secondo***

- Demolizione dei divisori interni posti nei locali Bagno turco, Aerosol e Fanghi-massaggi atti alla creazione di un unico vano
- Realizzazione di divisori interni nel locale palestra
- Realizzazione di tettoia, attualmente in precario stato, nel terrazzo.

Il tutto è evidenziato con colorazione gialla e rossa nella tavola grafica del rilievo effettuato ed allegata alla presente relazione.

*(ALL.7 RILIEVO STATO DI FATTO)*

### 14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

La tettoia esterna dovrà essere oggetto di ripristino allo stato assentito, quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 1.000,00, mentre per quanto concerne la regolarizzazione urbanistica può essere quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 5.000,00 necessari alla presentazione di una nuova pratica in sanatoria presso il Comune di competenza, comprensivi sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

I costi sopracitati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.

#### **15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;**

Nulla è stato rilevato in tal senso.

#### **16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;**

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia-Romagna l'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 70 mappale 71 subalterno 105, è risultata inizialmente sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Successivamente la società debitrice, in previsione di un accordo tra le parti, ha incaricato un proprio tecnico di fiducia che ha prodotto e registrato tale certificazione, acquisita dallo scrivente E.S. e che si allega alla presente relazione.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "C" con un indice di prestazione energetica globale pari a 240,36 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° **00180-643629-2024** rilasciato il 16/12/2024 e valido fino al 16/12/2034.

*(ALL.9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)*

**17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.**

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 70 mappale 71 subalterno 105, risulta inclusa nell'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di locale riscaldato in cui è prevista la permanenza di persone ai sensi della Delibera della Giunta Regionale Emilia-Romagna n.1275 del 07/09/2015.

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

Il bene risulta già censito al Catasto Fabbricati e Terreni con gli identificativi descritti al precedente punto n.02.2.

**19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...;**

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.

**20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;**

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Per poter giungere alla stima del valore di mercato lo scrivente E.S. ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo finanziario basato sul procedimento della capitalizzazione diretta che converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito e nelle situazioni in cui sussistono dati di mercato che ne consentono l'applicazione.

Nel metodo finanziario, la rilevazione dei dati immobiliari riguarda le grandezze quantitative, quali ad esempio i canoni di affitto e le caratteristiche immobiliari.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili.

## 20.1 ANALISI SUBJECT

### 20.1.1 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

#### SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE						
Comune	Forlì		Provincia	FC	Cap	47122
Zona			Quartiere	Pieve Acquedotto	Foglio di mappa	70
TIPO DI CONTRATTO				compravendita		
LIVELLO DEGLI SCAMBI				scarso		
DESTINAZIONE		Destinazione attuale		commerciale		
		Destinazione alternativa		terziario		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		1° Livello		fabbricato		
		2° Livello		singolo		
		Tipo costruzione		usato		
TIPOLOGIA EDILIZIA		Tipologia edilizia		capannone		
		Tipologia costruttiva		cemento prefabbricato		
DIMENSIONE				grande		
FORMA DI MERCATO				concorrenza monopolistica		
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA		Compratori		società		
		Venditori		società		
		Motivo dell'acquisto		attività lavorativa		
		Intermediario		Agenzia immobiliare		
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO		Prezzo medio (€/mq)				
		Filtering		assente		
		Fase del ciclo immobiliare		recessione		
INDICI DI MERCATO						
Rapporto complementare area/immobile				-		
Prezzo medio terreno				-		
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano				0		
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili				0		
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI						
Presenza di strutture scolastiche				NO		
Servita dai mezzi pubblici				SI		
Presenza di strutture ricreative				SI		
Presenza di attività commerciali				SI		
Presenza di strutture sportive				SI		
Prossimità a strade di grande comunicazione				SI		
Presenza di strutture amministrative				NO		



## 20.1.2 DATO IMMOBILIARE

### 20.1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso il rilievo metrico dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e  $\frac{1}{2}$  dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

<b>SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)</b>	<b>3690</b>
-----------------------------------	-------------

#### SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota Proprietà	Sup. Comm.mq
Servizi (vano scala e locale impianti)	236	0,50		37,00
Loggia	220	0,50		110,00
Terrazzi e lastrico solare	2130	0,10		213,00

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)</b>	<b>4050,00</b>
------------------------------------	----------------

## 20.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

### CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	<b>2003</b>
Livello di piano	<b>1</b>
N. totale dei piani	<b>2</b>
N. dei vani	-
N. dei servizi igienici	-

### STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocri, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	<b>SUFFICIENTE</b>
Immobile 1 scarso, 2 mediocri, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	<b>SUFFICIENTE</b>

### CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	<b>ASSENTE</b>
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	<b>ASSENTE</b>
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	<b>ASSENTE</b>
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	<b>BUONO</b>
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	<b>BUONO</b>
Esposizione 1 scarso, 2 mediocri, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	<b>NORMALE</b>
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	<b>NORMALE</b>
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	<b>NORMALE</b>
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	<b>PRESENTE</b>
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	<b>NORMALE</b>

## 20.2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del procedimento di stima è stata svolta un'indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

### SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		San Benedetto	Coriano	Villanova
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	agenzia
Prezzo/Reddito rilevato		1.190.000	42.000	630.000
Prezzo/Reddito adottato		1.010.000	38.000	535.000
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	locazione	compravendita
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	medio
DESTINAZIONE		commerciale	commerciale	commerciale
TIPOLOGIA EDILIZIA		capannone	capannone	capannone
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		fabbricato	fabbricato	fabbricato
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	usato
DIMENSIONE		media	media	media
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	conc. monopolistica
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	Società	Società	Società
	Venditori	Società	Società	Società
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	700	4,42	750
	Filtering	assente	assente	assente

### SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	1.010.000	38.000,00	535.000,00
Data (mesi)	0	0	0
Superficie commerciale	1477	714	700

### 20.3 STIMA DEL VALORE

Il metodo della capitalizzazione diretta calcola il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo (lordo o netto) per il saggio di capitalizzazione, nel modo seguente:

$$V = \frac{R}{i_0}$$

$V$	Valore di mercato dell'immobile da stimare (euro)
$R$	Reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno)
$i_0$	Saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta

Con riferimento all'immobile oggetto di valutazione si assume un reddito ordinario pari a 142.000,00 €/anno.

### CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Il saggio di capitalizzazione è una grandezza derivata dal rapporto fra il canone di mercato e il prezzo di un immobile.

La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando un campione di canoni di mercato  $R_j$  di immobili di superficie  $S_j$  (con indice  $j=1,2,...,m$ ) e un campione di prezzi di mercato  $P_h$  di immobili di superficie  $S_h$  (indice  $h=1,2,...,n$ ).

Il saggio di capitalizzazione medio è pari a:

$$\frac{\sum_{j=1}^m R_j}{\sum_{j=1}^m S_j} : \frac{\sum_{h=1}^n P_h}{\sum_{h=1}^n S_h}$$

Rilevazione redditi lordi e prezzi			
Descrizione comparabile	Superficie commerciale	Reddito lordo annuo (€)	Prezzo (€)
COMPARABILE A	1.477		1.010.000
COMPARABILE B	714	38.000	
COMPARABILE C	700		535.000

**SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**

7,50%

**VALORE STIMATO**

**1.894.000**

**Adeguamenti e correzioni alla stima**

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare forfettariamente una riduzione pari a € 6.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per l'eventuale regolarizzazione documentale, oltre ad € 28.485,52 relativamente alle spese condominiali pregresse, ottenendo quindi un valore pari a € 1.859.514,48.

Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto all'effettiva data di vendita all'asta;
- assenza della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015;
- notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato.

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti sopracitati ed equivalente ad € 185.951,45.

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 1.674.000,00** (euro unmilione seicentosettantaquattromila/00).

**21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...;**

Trattasi di pignoramento riguardante la piena proprietà.



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

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso commerciale, censite catastalmente come "centro estetico medico", facenti parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Centro Fiera" e site nel Comune di Forlì (FC), in via Ravegnana civico n.407 interno n.7.

L'immobile è ubicato nella porzione nord-est del Comune all'interno del quartiere "Pieve Acquedotto" a circa 4 km. dal centro storico. La zona presenta destinazioni d'uso miste commerciale, direzionale e residenziale ed è posta nelle immediate vicinanze del distretto commerciale Formì Shopping & Food, del Centro commerciale Punta di Ferro e del complesso Fiera di Forlì. Il fabbricato risulta inoltre prospiciente via Ravegnana, collegamento diretto alla città di Ravenna e nelle immediate vicinanze del casello di Forlì dell'autostrada adriatica A-14.

L'edificio nella sua interezza è posizionato su un lotto di terreno dalla forma trapezoidale che comprende anche i percorsi esterni carrai e pedonali.

L'immobile, i cui lavori di costruzione sono terminati nell'anno 2003, si sviluppa su quattro livelli fuori terra con distribuzione dei locali al piano primo e secondo, ingresso al piano terra e zona impianti al piano terzo-copertura.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il passo carraio posto lungo via Ravegnana distinto con la numerazione civica 407, la corte comune censita come b.c.n.c. ed identificata con i subalterni 41, 99, 100, 101 e l'ingresso all'unità individuato con la numerazione interna 7.

Attraverso un corpo di fabbrica posto nel lato est come prolungamento dell'edificio e adibito ad ingresso e collegamento fra i vari piani dell'unità immobiliare che risulta dotato di vano scala e doppio ascensore si accede ai piani superiori ove risultano ubicati i seguenti locali:

### ***Piano Primo***

- Ingresso-reception;
- Uffici con servizi igienici;

- Zona ristoro;
- Sala convegni;
- Baby park;
- Locale impianti tecnici;

***Piano Secondo***

- Uffici con servizi igienici;
- Ambulatori e locali trattamento con servizi igienici;
- Palestra con spogliatoi e servizi igienici;
- Campo di calcetto esterno

***Piano Terzo-Copertura***

- Zona impianti con camminamenti

Le finiture dell'unità risultano costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico dell'epoca di costruzione con l'eccezione del locale palestra che presenta una pavimentazione in legno.

Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte in legno a battente con finiture, forme e dimensioni di vario tipo.

Gli infissi esterni sono in alluminio, risultano dotati di vetrocamere ma privi di un sistema di oscuramento esterno.

L'intero immobile è servito da impianto elettrico, idraulico e telefonico risalenti alla costruzione dell'immobile.

L'impianto di riscaldamento risulta di tipo centralizzato e collegato alla centrale termica comune che fornisce sia il fabbricato in cui risulta ubicata l'unità in oggetto che altri adiacenti fabbricati facenti parte della medesima lottizzazione con divieto di provvedere al riscaldamento in maniera autonoma.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione mediocre in quanto il mancato utilizzo negli ultimi anni ha comportato situazioni di degrado nelle pavimentazioni e nelle murature dovute ad infiltrazioni. Inoltre la complessità delle dotazioni impiantistiche al servizio del fabbricato comporta necessari e specifici accertamenti per verificarne il funzionamento.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma

dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 4.050 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "C" con un indice di prestazione energetica globale pari a 240,36 kWh/mq anno.

Il valore finale di stima decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica, degli oneri condominiali pregressi e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad **€ 1.674.000,00** (euro unmilionesecicentoseptantaquattromila/00).

Si ritiene congruo un canone di locazione annuo pari a € 142.000,00.

Al sopralluogo l'immobile risultava libero.

## **23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI...;**

Lo scrivente E.S. ritiene che allo stato dei luoghi non sia possibile addivenire ad una comoda divisione in lotti di vendita in quanto dovrebbero essere attuate opere per riportare l'immobile ad avere la giusta attrattività nel mercato. Considerando inoltre le importanti dimensioni dell'unità immobiliare e la complessa dotazione impiantistica attuale si ritiene che tali opere di divisione possano essere realizzate da un soggetto investitore che abbia la percezione delle nuove/future richieste del mercato.

## **24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO;**

Il codice Fiscale della società esecutata, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

-

## **25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ... ESTRATTO DI MATRIMONIO...;**

Trattasi di società.

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

Trattasi di immobile con destinazione d'uso non residenziale.

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

Non ve ne sono.

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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone giuridiche, la vendita sarà da assoggettare ad I.V.A.

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA;**

Per la redazione del presente elaborato peritale lo scrivente stimatore ha effettuato istanza per la proroga del termine di deposito della perizia in data 30 ottobre 2024.

In data 11 novembre 2024 il G.E. ha concesso la proroga richiesta.

**30) PROVVEDA DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, UNA COPIA DELL'ELABORATO PERITALE CON TUTTI GLI ALLEGATI E UNA COPIA DEPURATA DEI DATI NEL RISPETTO DELLA PRIVACY**

La relazione peritale viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì secondo le modalità indicate nel quesito.

**31) PROVVEDA AD INVIARE NEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE, NONCHÉ LE ATTESTAZIONI DEGLI INVII ALLE PARTI, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU**

Copia della presente relazione peritale è stata inoltrata al creditore procedente e al debitore come da ricevute che separatamente si allegano alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Vengono inoltre depositate telematicamente l'attestazione degli invii effettuati e la nota professionale, mentre l'originale di A.P.E. sarà depositato brevi manu.

**NOTE;**

- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'Esperto esaminando la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente.
- 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;



**ALLEGATI;**

- Allegato n.1 - Documentazione catastale – Planimetrie
- Allegato n.2 - Documentazione catastale – Visure
- Allegato n.3 - Documentazione fotografica
- Allegato n.4 - Atti di Provenienza
- Allegato n.5 - Visure conservatoria
- Allegato n.6 - Urbanistica – Documentazione
- Allegato n.7 - Rilievo stato di fatto
- Allegato n.8 - Verifica contratti Agenzia delle Entrate
- Allegato n.9 - Attestato di prestazione energetica
- Allegato n.10 - Allegato A

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 4 marzo 2025

L'Esperto Stimatore  
Geom. Stefano Mingozzi  
(sottoscrizione digitale)