

TRIBUNALE DI FORLÌ

RELAZIONE DEL COADIUTORE TECNICO

La sottoscritta Dott. Arch. Catia Amadori iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 9 con Studio Tecnico in Forlì V.le Fulcieri P. Di Calboli n. 6, in data 29 settembre 2016 è stata nominata coadiutore tecnico nella procedura



CONCORDATO PREVENTIVO N.21-2016

della Società

per accertare se si siano verificati o meno, ed in quale misura, mutamenti delle condizioni dei beni già stimati nella procedura di concordato preventivo R.G.N. 27/2015, e per procedere alla stima dei beni immobili della sopra indicata Società in precedenza non valorizzati.

PERIZIA

BENI IMMOBILI

La sottoscritta ha eseguito sopralluogo ai beni immobili inseriti nell'attivo concordatario in data 20-10-2016, alla presenza dei signori

E' stato accertato che non vi sono stati mutamenti delle condizioni dei beni già stimati nella procedura di concordato preventivo R.G.N. 27/2015 ed accorpati in 3 lotti.

Si rileva che con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 26-10-2016 in pubblicazione sulla G.U. il 16-11-2016 è stata adottata la Variante Parziale al Piano Regolatore Generale di San Mauro Pascoli n.20/2016 che modifica l'art. 62 - Zone Urbanistiche B3- delle Norme Tecniche di Attuazione.

Con tale variante, per le zone urbanistiche B3 risultano consentiti in attuazione diretta interventi di cambio d'uso (precedentemente non possibili) nella misura massima del 20% della superficie complessiva esistente.

Per quanto tale modifica rappresenti un'estensione della potenzialità edilizia per gli immobili di cui al LOTTO 2 che ricadono in zona B3, in considerazione della difficoltà attuale di vendita

degli immobili sul mercato , si ritiene che tale variazione della norma urbanistica non rilevi ai fini del valore di mercato dei medesimi.

Pertanto, per gli immobili individuati ai lotti 1,2 e 3 della procedura R.G.N. 27/2015 si riporta, per riassunto, il medesimo valore di stima:

- **LOTTO 1-Villa bifamiliare (Euro 501.000,00+653.000,00) Euro 1.154.000,00**
- **LOTTO 2-Laboratorio- uffici – negozio Euro 556.000,00**
- **LOTTO 3-Capannone artigianale e Terreno Euro 363.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI 1-2-3 Euro 2.073.000,00

(Euro duemilionisettantatremila/00)

I beni immobili in precedenza non valorizzati risultano collocati nel Comune di San Mauro Pascoli (FC) e vengono accorpati nei seguenti 2 lotti in successione numerica ai primi tre.

LOTTO 4

PERGOLA , N.1 AUTORIMESSA E N.1 RIMESSA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

AUTORIMESSA: trattasi di autorimessa posta al piano terra di fabbricato sito in Comune di San Mauro Pascoli (FC) Via Via XX Settembre n.80-82 identificato al N.C.E.U. del medesimo comune :

- **al Foglio 7 , Particella 73 sub. 5, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 22, Superf.catast. mq. 24, Rendita €. 54,54**

RIMESSA: trattasi di rimessa posta al piano terra di fabbricato sito in Comune di San Mauro Pascoli (FC) Via Via XX Settembre n.80-82 identificato al N.C.E.U. del medesimo comune :

- **al Foglio 7 , Particella 73 sub. 9, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 43, Superf.catast. mq. 44, Rendita Catastale €. 106,60**

PERGOLA: trattasi di spazio terrazzo con pergola e balcone posto al piano primo di fabbricato sito in Comune di San Mauro Pascoli (FC) Via Via XX Settembre n.80-82 identificato al N.C.E.U. del medesimo comune :

- **al Foglio 7 , Particella 73 sub. 11, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 68, Superf.catast. mq. 84, Rendita €. 143,99**

-oltre i proporzionali diritti sul Bene comune non censibile BCNC (CORTE) comune ai subb. 5 e 9 censita al NCEU del Comune di San Mauro Pascoli al Foglio 7 p.la 73 sub. 12.

Il tutto edificato su area di corte e pertinenza (comune con altro immobile non oggetto di stima) censito al C.T. del Comune di San Mauro Pascoli al Foglio 7 P.la 73, Ente Urbano di mq. 1.723.

Proprietà:

-Sig.ra

proprietario per 300/1000 e per 700/1000 in regime di separazione dei beni.

Provenienza dei beni:

-con atto di donazione del Notaio D'ausilio Alfredo in Savignano Sul Rubicone del 24 settembre 2015 Rep. n° 144910 trascritto a Forlì il 1-10-2015 Art. 9534, il sig. _____

_____ dona alla figlia _____ la proprietà nelle quote a seguito indicate del seguente

immobile:

Porzione di fabbricato urbano sito in San Mauro Pascoli tra le Vie Bellaria, Marconi, XX Settembre e Rossini, erigentesi su area pertinenziale riportata all'Ufficio del Territorio competente – Sezione Catasto- foglio 7 p.lla 73 di complessivi mq 1723 e precisamente:

-quota pari ad 1/1 (intero) di vano autorimessa al piano terra,avente accesso da Via XX Settembre riportato al Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro Pascoli, **Foglio 7 p.lla 73 sub. 5** Via XX Settembre piano T Cat. C/6 Cl.2 mq. 22 R.C.Euro 54,54;

-quota pari ad 1/1 (intero) di vano autorimessa al piano terra,avente accesso da Via XX Settembre riportato al Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro Pascoli, **Foglio 7 p.lla 73 sub. 9** Via XX Settembre piano T Cat. C/6 Cl.2 mq. 43 R.C. Euro 106,60;

-quota pari ad 1/1 (intero) di corte pertinenziale esclusiva al piano terra, riportato nell'elaborato planimetrico al **Foglio 7 p.lla 73 sub. 12** B.C.N.C. ai sub. 5 e 9;

-quota pari a 700/1000 (settecento millesimi) di pergolato con terrazzo e balcone al piano primo, avente accesso da Via XX Settembre n.82 riportato al Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro Pascoli, Foglio 7 p.lla 73 sub. 11 Via XX Settembre Piano 1 Cat. C/6 Cl.1 mq. 68 R.C. Euro 143,99;

Gli immobili sono pervenuti alla parte donante con atto a rogito del dott. Decio Francesco Sabattini Notaio in Cesena in data 23 aprile 1979 Rep. Nn. 9957/3425 registrato a Cesena il 3-5-1979 al n. 1822 e trascritto a Forlì in data 8 maggio 1979 all'art. 3353.

Descrizione dei beni

Trattasi di porzione di immobile sito in San Mauro Pascoli in via XX Settembre 80-82 costruito con Permesso di Costruire del 2004 costituito del solo piano terra con copertura piana, Il fabbricato ha struttura in cemento armato pilastro-trave e muratura di tamponamento in laterizio intonacato e tinteggiato di colore bianco. Il solaio è in laterizio armato e sporge a balcone con parapetto in muratura costituendo anche una protezione dalle acque meteoriche per il piano terra. La copertura è provvista di guaina impermeabile sopra la quale è stata realizzata una struttura a pergola, subalterno 11, provvista di pilastri e travi in legno lamellare verniciati di

colore bianco accessibile da cancello pedonale e scala esterna individuata al subalterno 10 e sulla quale deve essere imposta una servitù di passo per l'accesso al presente subalterno 11.

La pergola presenta difformità dal titolo edilizio abilitativo per la presenza della sua copertura realizzata con assi in legno verniciato bianco all'intradosso e guaina impermeabile soprastante. Il pavimento della medesima è in assi di legno inchiodate a secco su magatelli sottostanti in appoggio e nella parte antistante l'accesso è realizzato un camminamento a quadrotte di legno di colore naturale appoggiate su ciotoli naturali di colore bianco.

Sui tre lati, escluso quello prospiciente la Via XX Settembre, è delimitata in gran parte dalla muratura del fabbricato adiacente ed in parte da 2 tratti di parete in difformità dal titolo edilizio autorizzativo, realizzati con la sopraelevazione dei parapetti fino alla quota delle travi orizzontali superiori della pergola.

Al piano terra sono presenti 2 vani autorimessa di cui uno diviso in due parti senza parete divisoria centrale. Oggetto della presente procedura sono precisamente il garage sub. 5 e lo spazio coperto ad uso rimessa individuato al sub.9 in adiacenza aperta al sub.8 non oggetto della presente procedura. Tale spazio coperto subalterno 9 è definibile ad uso rimessa come previsto dalla sua categoria catastale C/6 ma, a parere della scrivente, non è possibile l'uso ad autorimessa poiché l'utilizzo del portone di ingresso per accedervi con un veicolo a quattro ruote comporterebbe l'invasione del posto auto coperto subalterno 8 (non oggetto della presente procedura) con conseguente servitù per quest'ultimo. Inoltre la larghezza del primo tratto del posto rimessa sub.9 non raggiunge la dimensione minima dello stallone per veicolo dettata dalle norme del Comune di San Mauro Pascoli e pari a mt 2,40x 4,80. Nel caso che questo primo tratto venga comunque utilizzato per l'accesso alla maggiore area posta sul fondo non risultano esservi sufficienti spazi di manovra.

I subalterni 5 e 9 hanno in comune l'area esterna di accesso individuata al sub.12 (bene comune non censibile ai subalterni 5 e 9) pavimentata in elementi di calcestruzzo del tipo autobloccante a cui si accede da cancello carraio posto sulla recinzione che la delimita sulla Via XX Settembre. Il garage subalterno 5, ha altezza mt 2,70, pareti perimetrali fisse in alluminio e laminato plastico con pavimento in ceramico di medio formato e colore chiaro, la porta di accesso è in telaio di alluminio a due ante verniciato di colore antracite e vetro camera. Lo

spazio coperto ad uso rimessa -subalterno 9, in altezza mt 2,70 ha forma irregolare, è delimitato in parte dalla parete in alluminio e laminato a confine con il sub.5 ed in parte da pareti in cartongesso. Ha la porta di accesso in telaio di alluminio a due ante verniciato di colore antracite e vetro camera la quale risulta accesso comune al posto auto subalterno 8 non oggetto della presente procedura.

Il pavimento è in grès rosso di piccolo formato tipico degli anni '60. Gli impianti costituiscono parte comune a servizio dell'intero fabbricato. Lo stato manutentivo dell'intero fabbricato può dirsi buono.

Conformità Urbanistica Edilizia

L'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

-Permesso di C. n.17/2004 PG 5448 del 8/4/2004 prot. 5448 rilasciato dal Comune di San Mauro Pascoli per *“demolizione e ricostruzione di fabbricato residenziale con costruzione di annessa autorimessa in Via XX Settembre, sull'area identificata catastalmente al foglio 7 mappale 73-74”*;

-D.I.A. variante n.74 del 07/05/2005 PG 9110

-D.I.A. variante n.123 del 10/6/2006 PG 10588 Prot. 10588 del 10/6/2006 (l'autorimessa unica viene separata in due parti sub.8 e sub.9).

-Certificato di Conformità edilizia ed agibilità n.35/2006 rilasciato dal Comune di San Mauro Pascoli in data 09/11/2006.

-D.I.A. n. 241 del 05/12/2007 e successiva Variante D.I.A. del 19/07/2008 (viene realizzata la pergola al P.1 con copertura in telo permeabile) con Comunicazione di Fine Lavori del 19/07/2008.

C.I.L. del 01/09/2015 a nome di _____ per manutenzione straordinaria con lavori per fusione di 2 Unità immobiliari in unica. Comunicazione di Fine Lavori e Dichiarazione di Conformità del 19/09/2015. Tale titolo edilizio indica come oggetto di intervento le unità immobiliari F. 7 p.la 73 subb. 6-7-5-8-9 . Sui subb. 5 e 9 viene demolito un controsoffitto.

In occasione del sopralluogo all'interno del complesso immobiliare sono state accertate difformità rispetto agli elaborati grafici architettonici allegati ai titoli autorizzativi depositati in Comune e precisamente:

- la pergola sul terrazzo deve avere copertura permeabile alla pioggia ma è provvista di copertura in perlinato di legno colore bianco con soprastante telo impermeabile e nel tratto di sporto oltre i pilastri verticali di sostegno è coperto da lastre di metacrilato trasparente e impermeabile, il tutto provvisto di canale di gronda e pluviale.

-all'interno del terrazzo è realizzata in difformità una parete con porta a formazione di locale utilizzato a ripostiglio e da pareti provviste di vani finestra che lo delimitano verso l'esterno elevate oltre il parapetto fino all'altezza delle travi del pergolato.

Le difformità regolarizzabili ai sensi della normativa vigente potranno essere sanate mediante pratica di sanatoria edilizia mentre per le opere non autorizzabili dovrà essere prevista la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Destinazione Urbanistica

Secondo il vigente PRG del Comune di San Mauro Pascoli l'area di sedime e di pertinenza degli immobili rientra in zona B3 "edificata di ristrutturazione urbanistica".

-Conformità catastale.

Durante il sopralluogo è stata verificata la corrispondenza delle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro Pascoli allo stato dei luoghi.

1. La planimetria del sub.5 risulta corrispondente allo stato di fatto e conforme dal punto di vista edilizio.
2. La planimetria del sub.9 risulta corrispondente allo stato di fatto a meno della mancanza di una parte di spalla in muratura al lato destro dell'ingresso al posto- rimessa che esiste in loco ma non è indicata sulla planimetria catastale.
3. La planimetria del sub. 11 non risulta corrispondente allo stato di fatto in quanto la "pergola" risulta in loco una "tettoia" provvista cioè di copertura impermeabile e presenta un locale delimitato da pareti come descritto sopra.

Pertanto, per quanto riguarda il punto 2) si renderà necessaria la presentazione di una pratica catastale di variazione per aggiornamento della planimetria.

Per quanto riguarda il punto 3) è necessaria la demolizione della copertura impermeabile della pergola e delle pareti che delimitano il locale interno per rendere l'immobile corrispondente alla planimetria catastale e conforme a quanto dichiarato nei titoli abilitativi edilizi relativi.

Formalità pregiudizievoli.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Servizio di Pubblicità Immobiliare è stata eseguita l'ispezione ipotecaria a nome di _____ per verifica delle formalità iscritte sugli immobili di sua proprietà che compongono il presente Lotto 1. La visura è stata eseguita per gli immobili Foglio 7 p.lla 73 (vedi allegato 12). Per gli immobili oggetto di stima è presente la trascrizione contro Reg.Part. 8442 Reg.Gen. 12984 del 3-8-2016 di destinazione per fini meritevoli di tutela in favore dei creditori della Società

. Non sono emerse formalità pregiudizievoli sugli immobili oggetto di stima.

Stima del valore delle unità immobiliari

In considerazione

- delle circostanze intrinseche ed estrinseche descritte che caratterizzano l'immobile;
- del grado di manutenzione generale dell'immobile per ciò che riguarda la struttura ,le opere di finitura,la dotazione di impianti che si ritiene: BUONO
- del valore di mercato delle unità immobiliari sul territorio analoghe a quelle in oggetto per caratteristiche di localizzazione, costruttive,progettuali e stato manutentivo;
- dei valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2016-semester 1 per immobili analoghi a quello in oggetto con il seguente risultato di interrogazione:

Provincia: Forlì

Comune: San Mauro Pascoli

Fascia/zona:Periferica/Centro Urbano e Zona Artigianale

Codice di zona: D1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Per tipologia “box” il Valore di mercato Euro/mq di superficie Lorda – Min. 800,00-Max 930,00;

Per tipologia “posti auto coperti” il Valore di mercato Euro/mq di superficie Lorda – Min. 580,00-Max 660,00;

si ritiene che il più probabile valore di mercato attuale di tali unità immobiliari stimato con criterio sintetico e con metodo di confronto del mercato per immobili simili nella medesima zona di riferimento, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, sia determinabile come segue:

-per l’immobile a destinazione di autorimessa (sub.5) uso “box” in ragione di Euro/mq 930,00;

-per l’immobile a destinazione di autorimessa (sub.9) ma con l’uso di rimessa per il valore minimo del “posto auto coperto” pari ad euro 580,00 ribassato del 15% e quindi in ragione di Euro/mq 493,00

-per l’immobile a destinazione terrazzo-pergola (sub.11) tenuto conto anche del ripristino per le opere non conformi al titolo edilizio in ragione di Euro/mq 930,00.

Per gli immobili destinati ad autorimessa per box auto ed autorimessa per rimessa i valori sono moltiplicati per la superficie che si assume pari alla consistenza catastale. Per la pergola il valore è moltiplicato per la superficie convenzionale ricavata dalla superficie utile (mq 102,47) ragguagliata al 30% fino a mq 25,oltre al 10%.

Consistenza

- **AUTORIMESSA- Foglio 7 , Particella 73 sub. 5, Categoria C/6, Classe 2,Consistenza mq 22, Superf.catast. mq. 24, Rendita €. 54,54**

Superficie di riferimento mq. 22 x Euro 930,00/mq = Euro 20.460,00

- **RIMESSA -Foglio 7 , Particella 73 sub. 9, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 43, Superf.catast. mq. 44, Rendita Catastale €. 106,6**

Superficie di riferimento mq. 43 x Euro 493,00/mq = Euro 21.199,00

- **PERGOLA - Foglio 7 , Particella 73 sub. 11, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 68, Superf.catast. mq. 84, Rendita €. 143,99**

Superficie di riferimento come mq. (25 x 0.3) + (77.47 x 0.1) = mq. 15.25 x Euro 930,00/mq

= Euro 14.182,50

Totale valore complessivo del LOTTO 4 –autorimessa,rimessa e pergola-

(F.7 p.lla 73 subb.5-9-11) Euro 55.841,50

Arrot. Euro 56.000,00 (cinquantaseimila/00

LOTTO 5

PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE



Trattasi di porzione di fabbricato abitativo bifamiliare con corte esclusiva in Comune di San Mauro Pascoli (FC) Via Ignazio Silone,10 identificato al C.E.U. del medesimo comune:

- al **Foglio 8 ,Particella 14 sub. 12,Categoria A/7**, Classe 2,consistenza 8 vani, Superficie Catastale totale: 258 mq. Totale escluse aree scoperte: 217 mq. (si intendono escluse le “ superfici di balconi,terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti”), Rendita Euro 950,28.

Oltre i proporzionali diritti sull’area censita al C.E.U. del medesimo comune al Foglio 8 p.lla 14 sub. 15 –BCNC (bene comune non censibile-corte).

Il tutto edificato su area di pertinenza comune con l’ unità immobiliare adiacente (non oggetto di stima) censita al Catasto Terreni del Comune di San Mauro Pascoli al Foglio 8 p.lla 14,Ente Urbano di mq. 3.834.

Proprietà

-Sig.ri

proprietario per $\frac{1}{2}$ e
proprietaria per $\frac{1}{2}$.



Provenienza dei beni

-con atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Decio Francesco Sabattini di Cesena del 17/11/1980 Rep. N. 11399/4072 trascritto a Forlì il 22-11-1980 art. 9475, i signori
acquistano dal Sig. l'intera proprietà, per $\frac{1}{2}$
ciascuno, dell'immobile di civile abitazione non ancora allibrata al C.E.U. mentre nel Catasto Terreni del Comune di San Mauro Pascoli come fabbricato rurale distinto al Foglio 8 p.lla 14 di mq. 3.408.

Descrizione dei beni

Trattasi di porzione di villa bifamiliare sita in Comune di San Mauro Pascoli in Via Ignazio Silone n.10 , in zona residenziale mista a fabbricati del tipo artigianale e posta a circa 1 km dal centro storico a ridosso dell'autostrada A14 e dello stabilimento

La zona è facilmente raggiungibile da ogni parte del territorio con qualsiasi mezzo essendo servita da arterie stradali di medio-grande importanza e in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato ha l'aspetto di villa unifamiliare ma è formato da due unità abitative con accesso indipendente poste su area di pertinenza comune di mq. 3.834 e con unico accesso carraio e pedonale.

L'edificio è costituito, nel suo complesso, da due piani oltre piano mansardato, ha forma planimetrica irregolare e parti di copertura a varie altezze; le più basse vanno a coprire i portici fronte e retro ed il corpo dei servizi così da presentarsi gradevolmente mosso nei volumi.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione occupa la parte sinistra del fabbricato guardandolo dalla Via Silone al piano terra e primo.

Al piano terra è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia, antibagno, bagno, 2 portici e in corpo distaccato esterno da vano ripostiglio. Al piano primo è composta da 3 camere da letto, 2 bagni, disimpegno e terrazzo.

La struttura portante dell'immobile è di tipo misto in cemento armato e muratura con tamponamenti in laterizio intonacati esternamente al civile e tinteggiati di colore sabbia. La

copertura è a falde con struttura in latero cemento e sovrastante manto di copertura in elementi a foggia di coppo in laterizio. Lattoneria in rame.

Il piano terra, in altezza mt 2,84, è adibito a zona giorno con ingresso, soggiorno, cucina ,lavanderia,antibagno e bagno. E'provvisto di 2 portici di cui uno sul fronte e l'altro sul retro realizzati su colonne anch'esse intonacate e tinteggiate come il fabbricato. I pavimenti interni della zona girono e del portico posto sul retro sono in mattonelle di lava vulcanica di colore nero opalescente di medio formato (basalto) , mentre il pavimento del portico frontale è realizzato con mattonelle ceramiche del tipo monocottura o grès smaltato di colore fumo di recente fattura. Il bagno giorno possiede doppi vasi igienici e lavabo ed è pavimentato con piastrelle ceramiche di colore verde così come il rivestimento alle pareti.

Il piano primo, in altezza mt. 2.92. è raggiungibile mediante una scala in struttura di ferro verniciata di colore bianco ed elementi in acciaio con pedate in massello di legno. E' composto da disimpegno, 3 camere da letto , 2 bagni e terrazzo. Quest'ultimo è soprastante il portico del piano terra posto sul retro.

I pavimenti sono in parquet di legno massello di colore variegato medio-scuro. Il bagno principale è dotato di vasca,doccia,doppi vasi e doppi lavabi, è pavimentato con piastrelle ceramiche di colore chiaro e alle pareti presenta un rivestimento coordinato nei colori sabbia e marrone.

Il bagno secondario,dotato di doppi vasi igienici,doccia e lavabo, ha pavimento e rivestimento in ceramica di medio formato di colore rosa intenso a finitura semilucida.

Gli impianti elettrico e termico sono autonomi e completamente sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas metano posta nel locale c.t. al piano terra e radiatori in ghisa verniciati. L'immobile dispone anche di impianto di condizionamento al piano primo.

Le porte interne sono in legno tamburato con cornice decorativa a riquadro e verniciate di colore sabbia. Nel soggiorno è collocato un camino centrale di notevole ampiezza e pregevole fattura con piana sui quattro lati perimetrali in marmo lucido del tipo carrara e vassoio centrale porta fuoco in graniglia di cemento prefabbricato ben rifinito. La cucina è a vista e ribassata di n.3 gradini rispetto al soggiorno e dotata di ampia vetrata sul giardino.Le finestre sono in legno massello di Douglas in finitura naturale dotate per buona parte di vetro camera per l'isolamento termico. All'esterno sono protette da scuroni in legno massello verniciati di colore sabbia.

Lo stato manutentivo generale può dirsi buono mentre l'adiacenza all'autostrada e allo stabilimento risultano fattori di rumorosità del sito.

L'unità immobiliare è dotata di corte esclusiva , tenuta in gran parte a giardino con numerosi alberi di alto fusto e cespugli in essenza di tipo misto.

E' in parte pavimentata per il passaggio carrabile e pedonale con piastrelle in cemento a superficie in ghiaia lavata. Dal fronte di Via Silone si accede tramite un cancello carraio a due ante ad apertura automatica e cancello pedonale anch'esso ad apertura automatica realizzati in profilati di ferro con lavorazione decorativa e verniciati di colore grigio antracite. Sulla sinistra entrando, confina con la proprietà dello stabilimento , sul retro con l'Autostrada A14 e alla destra con l'unità immobiliare abbinata di altra proprietà.

In esterno sul retro, sempre al piano terra, vi è una costruzione distaccata sull'area ad uso ripostiglio con copertura a due falde in struttura di legno a vista e manto in elementi similcoppo, dotato di porta d'accesso in legno e di un camino barbecue frontale.

Conformità Urbanistico Edilizia

La costruzione originaria del fabbricato è anteriore al 1/9/1967 e ha subito interventi realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

1. **Licenza di Costruzione n.51** del 20/10/1975 rilasciata dal Comune di San Mauro Pascoli al Sig. _____ per l'esecuzione di lavori di sistemazione interna e Certificato di Abitabilità Prot. n. 4319 del 31-10-1980;
2. **Concessione Edilizia n. 123B del 28/07/1981** rilasciata dal Comune di San Mauro Pascoli ai signori _____ per l'ampliamento del fabbricato residenziale consistente nella chiusura di un portico e modifiche interne e successiva Variante Edilizia n. 123/VA/81 del 22/06/1982;
3. **Autorizzazione Edilizia n. 100 del 21/06/1982** per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria rilasciata dal Comune di San Mauro Pascoli ai signori _____ per la sostituzione del manto di copertura esistente con tegole portoghesi; sostituzione delle travi portanti del tetto e rifacimento degli intonaci interni ed esterni.
4. **Concessione Edilizia n. 159 del 29/10/1982** rilasciata dal Comune di San Mauro Pascoli ai signori _____ per la costruzione di un garage ad un fabbricato residenziale.
5. **Concessione Edilizia in sanatoria n. 498 del 28/11/1988** rilasciata dal Comune di San Mauro Pascoli alla signora _____ per l'ampliamento di cantina, garage, costruzione di locale centrale termica, lavanderia, locali annessi.
6. **Denuncia di Inizio Attività n. 135 del 23/06/2007** presentata al Comune di San Mauro

Pascoli dalla signora _____ per interventi di ristrutturazione edilizia al fabbricato e all'autorimessa e successive Varianti DIA del 26/01/2008 e DIA del 29/03/2010.

7. **Certificato di Conformità edilizia e agibilità n. 44-2010** Prot. 764 del 24-1-2011 rilasciata dal Comune di San Mauro Pascoli alla signora Raschi Concetta per il fabbricato ad uso civile abitazione.

In occasione del sopralluogo all'interno della villa bifamiliare non sono state accertate difformità rispetto agli elaborati grafici architettonici allegati ai titoli autorizzativi depositati in Comune.

Destinazione Urbanistica

L'immobile è inserito nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Mauro Pascoli per parte in Zona "B2" –verde privato di pertinenza dell'edificio e parte in Zona "F3"-zona di rigenerazione ambientale e di riequilibrio ecologico.

-Conformità catastale.

Durante il sopralluogo è stata verificata la corrispondenza delle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro Pascoli allo stato dei luoghi.

Formalità pregiudizievoli.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Servizio di Pubblicità Immobiliare è stata eseguita l'ispezione ipotecaria a nome di _____ per verifica delle formalità iscritte sugli immobili di loro proprietà che compongono il presente Lotto 2 . Dalla visura eseguita per l'immobile Foglio 8 p.lla 14 sub. 12 per entrambi risulta la trascrizione- contro Reg.Part. 8440 Reg.Gen. 12982 del 2-8-2016 di destinazione per fini meritevoli di tutela in favore dei creditori della Società

. Non sono emerse altre formalità pregiudizievoli sugli immobili oggetto di stima.

Stima del valore delle unità immobiliari

Valutazione

In considerazione

-delle circostanze intrinseche ed estrinseche descritte che caratterizzano l'immobile;

-del grado di manutenzione generale dell'immobile per ciò che riguarda la struttura ,le opere di finitura,la dotazione di impianti che si ritiene: BUONO

-del valore di mercato delle unità immobiliari sul territorio analoghe a quelle in oggetto per caratteristiche di localizzazione, costruttive,progettuali e stato manutentivo;

-dei valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2016-semester 1 per immobili analoghi a quello in oggetto con il seguente risultato di interrogazione:

Provincia: Forlì

Comune: San Mauro Pascoli

Fascia/zona:Periferica/Centro Urbano e Zona Artigianale

Codice di zona: D1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Valore di mercato Euro/mq di superficie Lorda – ville e villini: Min. 1.550,00-Max 1.900,00;

-della vetustà della costruzione pur oggetto dei molteplici interventi negli ultimi trent'anni;

-delle condizioni estrinseche di posizione a ridosso di fonti di rumore;

si ritiene che il più probabile valore di mercato attuale di tale unità immobiliare stimato con criterio sintetico e con metodo di confronto del mercato per immobili simili nella medesima zona di riferimento, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, sia determinabile per il valore minimo pari ad Euro 1.550,00 ribassato del 8%, in ragione di Euro/mq 1.426,00 per la superficie convenzionale dell'abitazione, spazi di servizio ed area esterna.

La superficie convenzionale dell'abitazione è calcolata come superficie al lordo della muratura con riduzione percentuale per ragguaglio delle superfici di spazi di servizio accessori (garage, cantine,balconi,terrazzi,ecc.) ed area esterna.

Consistenza

Porzione di fabbricato abitativo bifamiliare con corte esclusiva in Comune di San Mauro Pascoli (FC) Via Ignazio Silone,10 identificato al C.E.U. del medesimo comune al :

- **Foglio 8 ,Particella 14 sub. 12,Categoria A/7**, Classe 2,consistenza 8 vani, Superficie Catastale totale: 258 mq. Totale escluse aree scoperte: 217 mq. (si intendono escluse le “ superfici di balconi,terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti”), Rendita Euro 950,28.

Oltre i proporzionali diritti sull'area censita al C.E.U. del medesimo comune al Foglio 8 p.lla 14 sub. 15 –BCNC (bene comune non censibile-corte).

Il tutto edificato su area di pertinenza comune con l' unità immobiliare adiacente (non oggetto di stima) censita al Catasto Terreni del Comune di San Mauro Pascoli al Foglio 8 p.lla 14,Ente Urbano di mq. 3.834.

**Porzione villa bifamiliare - Via Silone,10 San Mauro Pascoli F. 8 P.la 14 sub.12
Superficie commerciale**

piano terra	mq		%		sup.comm.mq
portico ingresso	3,6	3,35	12,06	0,35	4,221
soggiorno	10	7,08	70,8	1	70,8
ingresso	4,85	1,7	8,245	1	8,245
	1,13	0,4	0,452	1	0,452
cucina	3,26	3,99	13,0074	1	13,0074
lavand	2,74	4,34	11,8916	1	11,8916
bagno	1,36	2,89	3,9304	1	3,9304
antib	1,35	1,36	1,836	1	1,836
portico retro	8	4	32	0,4	12,8
	1,45	2	2,9	0,4	1,16
	2,7	0,45	1,215	0,4	0,486
			0		0
piano primo			0		0
			0		0
letto 1	3,75	3,97	14,8875	1	14,8875
letto 2	3,09	3,97	12,2673	1	12,2673
letto 3	3,68	3,11	11,4448	1	11,4448
	1,33	0,59	0,7847	1	-0,7847
bagno	1,78	4,41	7,8498	1	7,8498
	0,4	1,2	0,48	1	0,48
	1,78	0,9	1,602	1	1,602
bagno	1,49	2,73	4,0677	1	4,0677
dis	7,28	1,2	8,736	1	8,736
	1,3	1,04	1,352	1	1,352
	0,45	0,45	0,2025	1	-0,2025
terrazzo	8,5	8,5	72,25	0,25	18,0625
			0		0
			0		0
ripostiglio esterno	5,6	3,3	18,48	0,5	9,24
			312,7417		217,8318
				1,1	239,615
corte (mq 1600 di cui mq 25 al 10% e mq 1575 x 2%)					34

273,615

Superficie commerciale mq. 273,61 x Euro 1.426,00/mq = Euro 390.167,86

Totale valore complessivo del LOTTO 5-Porzione di villa bifamiliare (F.8 p.la 14 sub.12)

Euro 390.167,86

Arrot. Euro 390.000,00 (trecentonovantamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sono allegati e fanno parte integrante della presente relazione:

Allegati LOTTO 4

allegato 1- Estratto di mappa

allegato 2 - Planimetrie catastali (F. 7 P.73 subb. 5-9-11), quadro dimostrativo ed elenco subalterni

allegato 3 - Visura subb.5-9-11

allegato 4 - Visura Catasto Terreni p.lla 73

allegato 5 - Ispezione ipotecaria

allegato 6 - Atto donazione 25-9-2015

allegato 7- Fotografie

Allegati LOTTO 5

allegato 8- Estratto di mappa

allegato 9- Planimetrie catastali e quadro dim. (F.8 P.14 sub 12)

allegato 10- Visura C.F e C.T.

allegato 11- Ispezione ipotecaria

allegato 11- Ispezione ipotecaria

allegato 13- Fotografie

La restante documentazione catastale e d'archivio reperita presso gli Uffici pubblici e non qui allegata resta ai miei atti e potrà essere esibita su richiesta.

Con ciò la sottoscritta C.T. ritiene assolto l'incarico ricevuto.

Forlì 2-11-2016

Il Coadiutore Tecnico

Arch. Catia Amadori