

Ing. LUCA SCARPELLINI

C.F. SCRLCU63T13C573X

Cesena - Via Veneto 196 - tel/fax 0547300428

e-mail l.scarpellini@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare n° 127/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

(PRIVACY)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABIO SANTORO

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto, Ingegnere Luca Scarpellini, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Forlì Cesena al nr. 1432 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, domiciliato a Cesena, via Veneto, 196, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 11 luglio 2022 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso il competente Settore Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Forlì, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il primo sopralluogo in loco in data 1 dicembre 2022, descrivo quanto segue:

4 LOTTI

1) IDENTIFICAZIONE, CONFINI, CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO E NOTA, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

1.1) IDENTIFICAZIONE

LOTTO 1: PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutato, di officina, ora in stato di abbandono, sita in palazzo a Forlì, via Albicini angolo corso Garibaldi, con locali ai piani terra, seminterrato, primo e quarto oltre a superfici accessorie condominiali, come da Codice Civile.

Il fabbricato è posto nel Centro Storico, a circa 150 metri dalla centrale piazza Saffi, in zona densamente urbanizzata, servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze.

Alla data del sopralluogo, l'edificio ove si situa l'unità pignorata, si presentava ben identificabile.



Immagine 1: collocazione dell'immobile lotto 1 a Forlì



Immagine 2: dettaglio della collocazione dell'immobile lotto 1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® Pagina 3 di 72

ASTE GIUDIZIARIE®

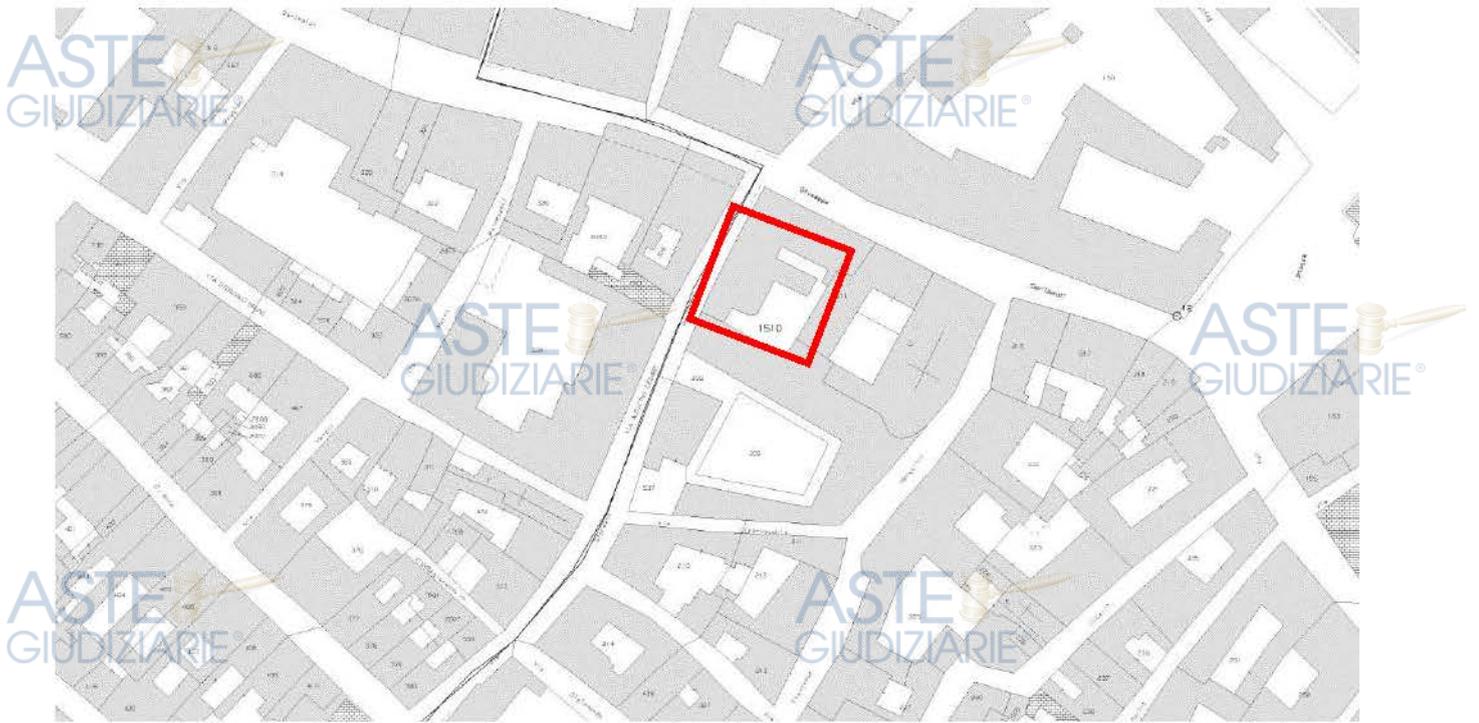


Immagine 3: estratto di mappa catastale con evidenziazione dell'immobile ove si situa l'unità pignorata di cui al lotto 1

LOTTO 2: PROPRIETA' per 1/3 in capo all'esecutato, di terreno privo di fabbricati, sito a Forlì, località Poggio di Durazzanino.

Il sedime, perfettamente pianeggiante, è posto a fregio di questa piccola frazione, non distante dal casello autostradale di Forlì, in zona eminentemente agricola con ambiti urbanizzati nelle vicinanze ed è prospiciente la via Trentola.

Alla data del sopralluogo, l'area si presentava sommariamente identificabile solo su alcuni lati mediante alternanze culturali o allineamenti con infrastrutture.

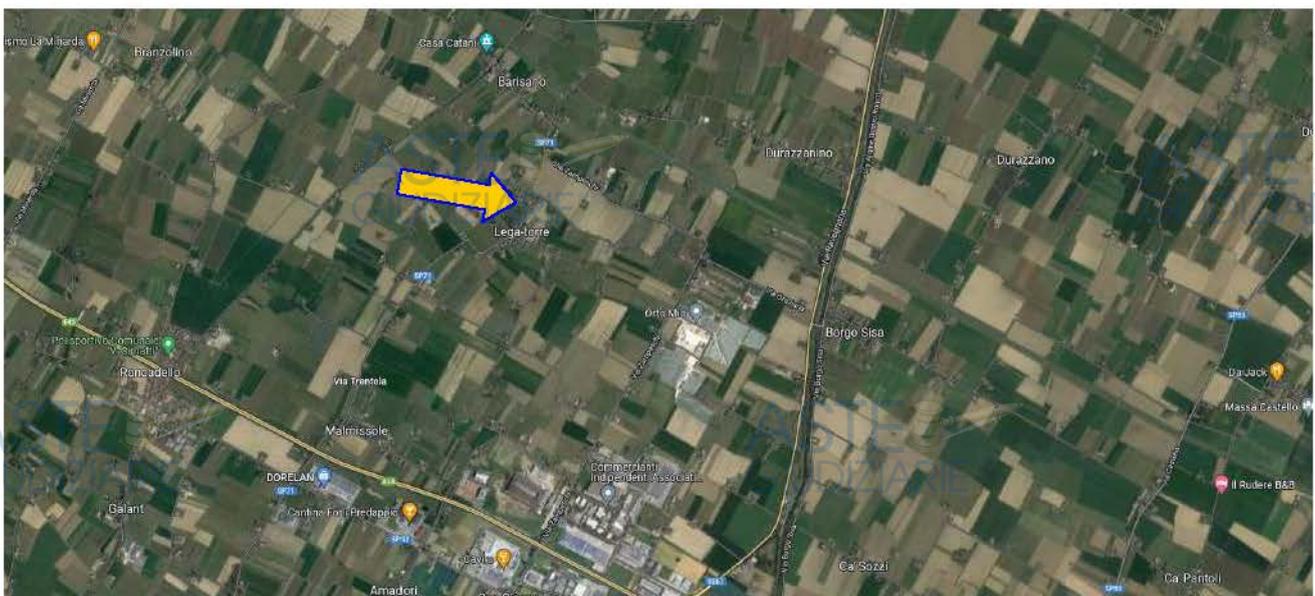


Immagine 4: collocazione del terreno lotto 2 a Forlì



Immagine 5: dettaglio della collocazione del terreno lotto 2

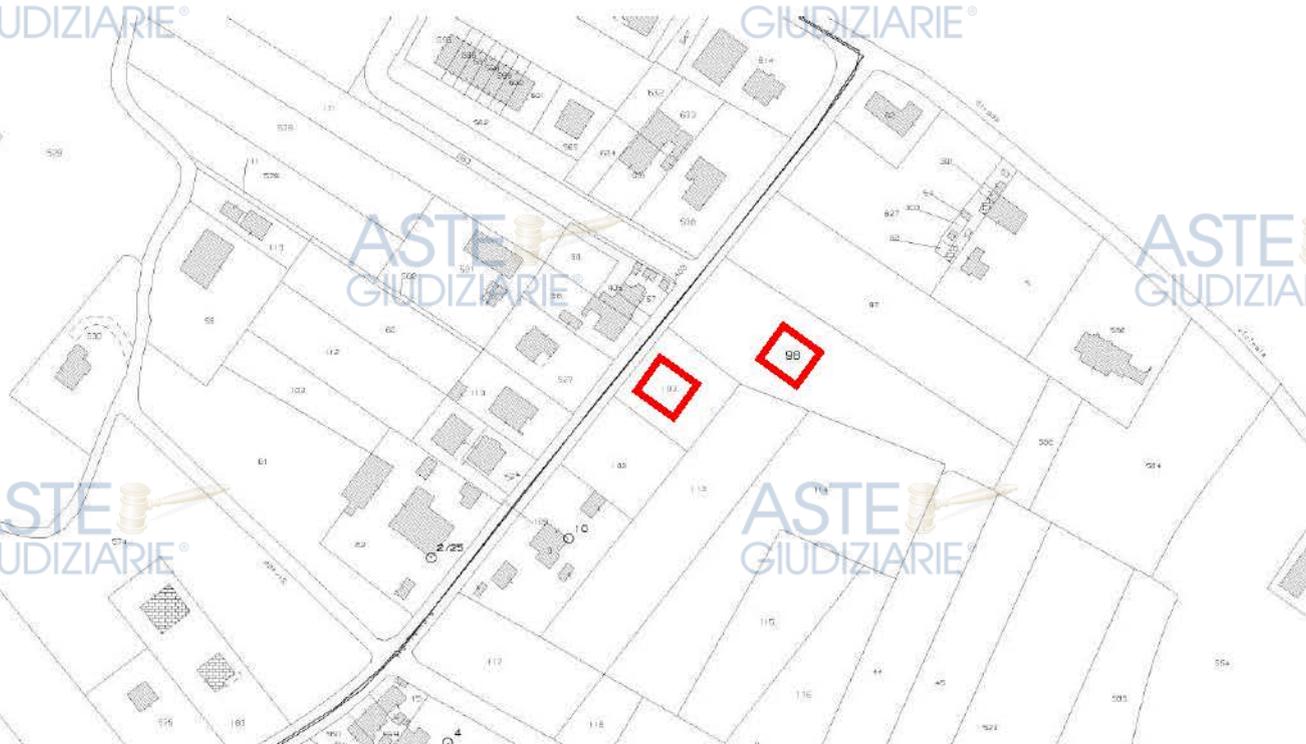


Immagine 6: estratto di mappa catastale con evidenziazione delle particelle del terreno pignorato di cui al lotto 2

LOTTO 3: PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutato, di terreno privo di fabbricati, sito a Forlì, località San Lorenzo in Noceto.

Il sedime è posto in zona eminentemente agricola ed è prospiciente la via delle Caminate.

Il terreno, in declivio con affaccio ovest, è attualmente condotto.

Alla data del sopralluogo, l'area si presentava sommariamente identificabile solo su alcuni lati mediante alternanze colturali o allineamenti con infrastrutture.

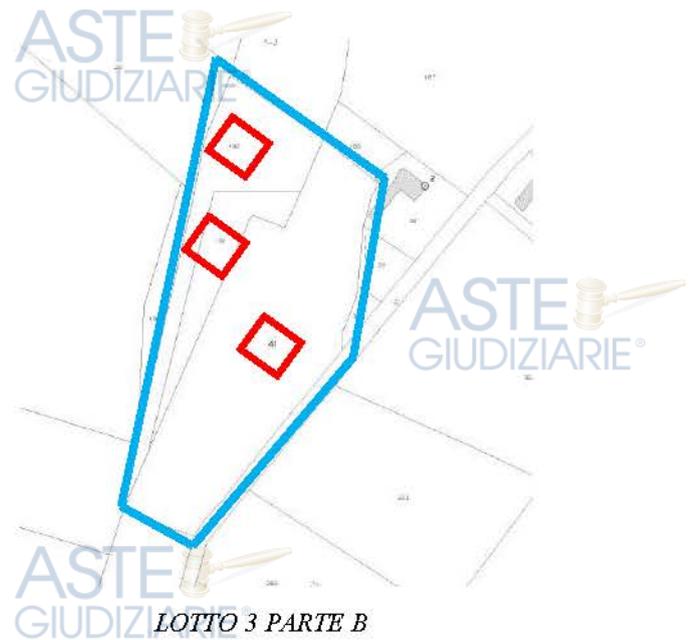


Immagine 9: estratto di mappa catastale con evidenziazione delle particelle del terreno pignorato di cui al lotto 3

LOTTO 4: PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutato, di terreno privo di fabbricati, sito a Forlì, località San Lorenzo in Noceto.

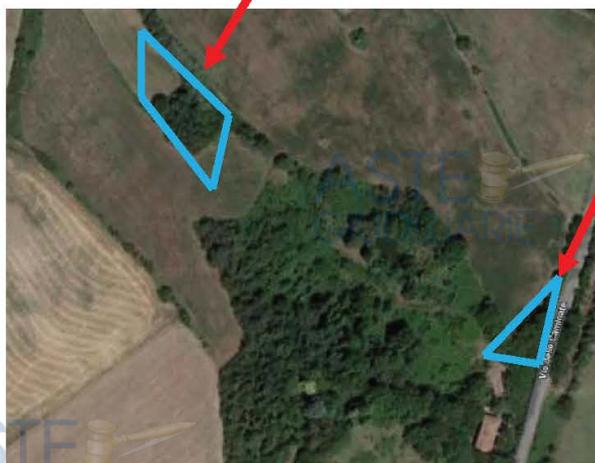
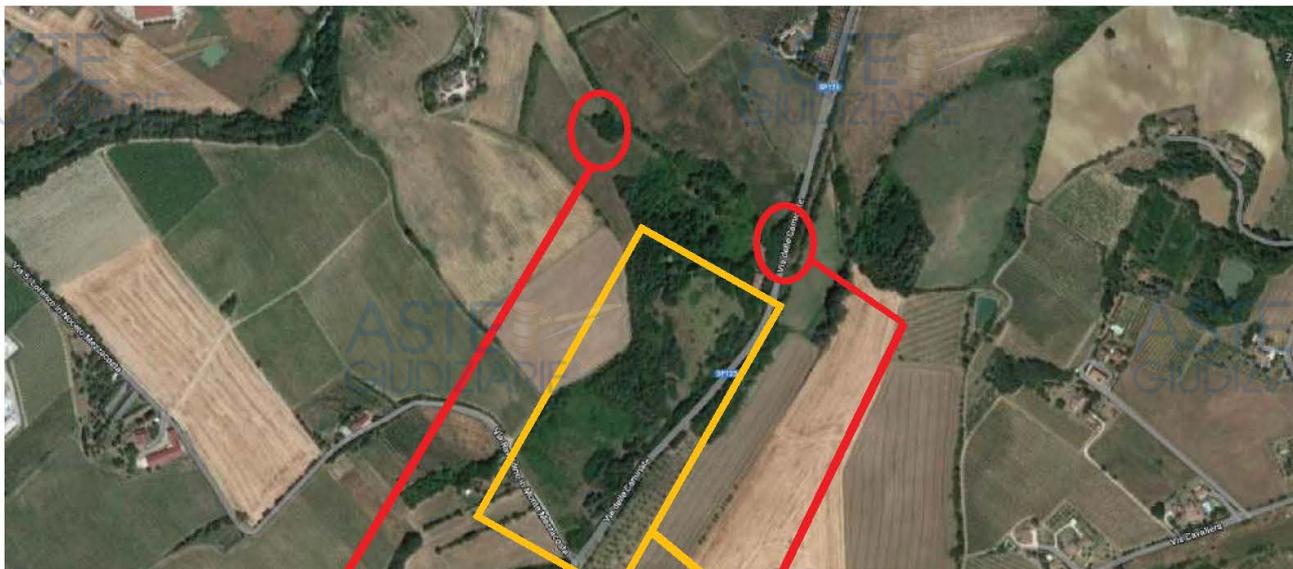
Il sedime è posto in zona eminentemente agricola ed è prospiciente la via delle Caminate.

Il terreno, in declivio con affaccio ovest, è attualmente boschivo abbandonato.

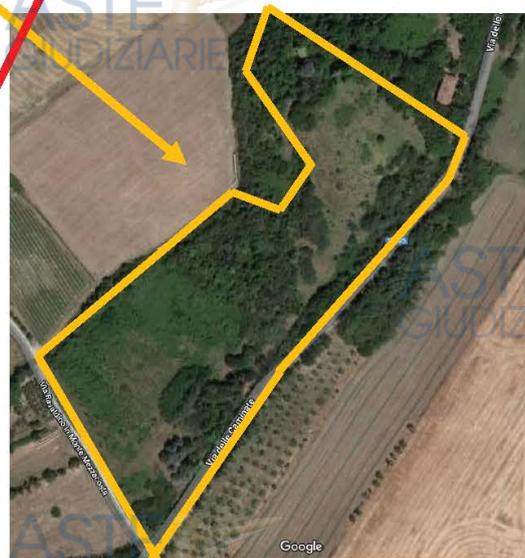
Alla data del sopralluogo, l'area si presentava sommariamente identificabile solo per brevi tratti mediante alternanze colturali o allineamenti con infrastrutture.



Immagine 10: collocazione del terreno lotto 4 a Forlì



LOTTO 4 PARTE A1 e A2



LOTTO 4 PARTE B

Immagine 11: estratto di mappa catastale con evidenziazione delle particelle del terreno pignorato di cui al lotto 3



Immagine 12: estratto di mappa catastale con evidenziazione delle particelle del terreno pignorato di cui al lotto 4

1.2) DATI CATASTALI ATTUALI

Lotto 1 – Officina. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 178, mappale 1510, subalterno 48, Categoria D/7, rendita catastale di € 2.365,37, sito in via Albicini, 5 piano terra, primo, quarto e interrato.

Oltre al magazzino deposito sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 178, particella 1510, Ente Urbano di m² 987.

Lotto 2 – Terreno. L'area pignorata risulta catastalmente distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Terreno censito al Foglio 37, particella 98, Seminativo di Classe 2, estensione totale di 4.639 m², deduzioni BD3 e AD. Reddito Dominicale 44,22 € e Reddito Agrario 29,95 €.
- Terreno censito al Foglio 37, particella 103, Seminativo Arborato di Classe 2, estensione totale di 1.362 m², deduzioni BD3 e AD. Reddito Dominicale 12,98 € e Reddito Agrario 8,79 €.

Lotto 3 – Terreno. L'area pignorata risulta catastalmente distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

PARTE A

- Terreno censito al Foglio 278, particella 49, Seminativo di Classe 4, estensione totale di 13.718 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 88,56 € e Reddito Agrario 70,85 €.
- Terreno censito al Foglio 278, particella 139, Seminativo Arborato di Classe 4, estensione totale di 32 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 0,21 € e Reddito Agrario 0,17 €.
- Terreno censito al Foglio 278, particella 152, Seminativo Arborato di Classe 4, estensione totale di 40 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 0,26 € e Reddito Agrario 0,21 €.

PARTE B

- Terreno censito al Foglio 278, particella 41, Seminativo di Classe 4, estensione totale di 11.440 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 73,85 € e Reddito Agrario 59,08 €.
- Terreno censito al Foglio 278, particella 191, Seminativo di Classe 5, estensione totale di 1.940 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 7,01 € e Reddito Agrario 9,02 €.
- Terreno censito al Foglio 278, particella 192, Bosco Misto di Classe 2, estensione totale di 3.958 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 5,11 € e Reddito Agrario 1,23 €.

Lotto 4 – Terreno. L'area pignorata risulta catastalmente distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

PARTE A1

- Terreno censito al Foglio 266, particella 58, Seminativo di Classe 5, estensione totale di 3.502 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 12,66 € e Reddito Agrario 16,28 €.

PARTE A2

- Terreno censito al Foglio 266, particella 462 Seminativo Classe 5, estensione totale di 760 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 4,91 € e Reddito Agrario 3,93 €.

PARTE B

- Terreno censito al Foglio 283, particella 29, Pascolo di Classe 2, estensione totale di 4.955 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 5,12 € e Reddito Agrario 2,05 €.
- Terreno censito al Foglio 283, particella 30, Pascolo di Classe 2, estensione totale di 6.341 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 6,55 € e Reddito Agrario 2,62 €.
- Terreno censito al Foglio 283, particella 31, Bosco Misto Classe 2, estensione totale di 636 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 0,82 € e Reddito Agrario 0,20 €.
- Terreno censito al Foglio 283, particella 46, Pascolo di Classe 2, estensione totale di 312 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 0,32 € e Reddito Agrario 0,13 €.
- Terreno censito al Foglio 283, particella 47, Bosco Misto Classe 2, estensione totale di 12 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 0,02 € e Reddito Agrario 0,01 €.
- Terreno censito al Foglio 283, particella 48, Pascolo di Classe 2, estensione totale di 52 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 0,05 € e Reddito Agrario 0,02 €.

- Terreno censito al Foglio 283, particella 49, Pascolo di Classe 2, estensione totale di 74 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 0,08 € e Reddito Agrario 0,03 €.
- Terreno censito al Foglio 283, particella 50, Bosco Misto Classe 2, estensione totale di 22 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 0,03 € e Reddito Agrario 0,01 €.
- Terreno censito al Foglio 283, particella 51, Bosco Misto Classe 2, estensione totale di 724 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 0,93 € e Reddito Agrario 0,22 €.
- Terreno censito al Foglio 283, particella 52, Pascolo di Classe 2, estensione totale di 527 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 0,54 € e Reddito Agrario 0,22 €.
- Terreno censito al Foglio 283, particella 53, Pascolo di Classe 2, estensione totale di 3.766 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 3,89 € e Reddito Agrario 1,56 €.
- Terreno censito al Foglio 283, particella 87, Vigneto di Classe 2, estensione totale di 10.601 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 76,65 € e Reddito Agrario 90,34 €.
- Terreno censito al Foglio 283, particella 88, Pascolo di Classe 2, estensione totale di 9.690 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 10,01 € e Reddito Agrario 4,00 €.
- Terreno censito al Foglio 283, particella 93, Pascolo di Classe 2, estensione totale di 13.130 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 13,56 € e Reddito Agrario 5,42 €.
- Terreno censito al Foglio 283, particella 94, Vigneto di Classe 2, estensione totale di 870 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 6,29 € e Reddito Agrario 7,41 €.

1.2.1) COMMENTI

Lotto 1: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato leggermente difforme a quanto in atti catastali (presenza di montacarichi non annotato, difformità nella geometria dei muri a tutti i piani e principalmente all'interrato ed al piano quarto).

Lotto 2: Terreno agricolo

Lotto 3: Terreno agricolo

Lotto 4: Terreno agricolo

1.3) CONFINI

Lotto 1: L'edificio cui appartengono le unità pignorate confina a nord con corso Garibaldi, ad ovest con via Albicini, mentre ad est e a sud con unità immobiliari condominiali di diversi. L'unità pignorata confina con spazi comuni da più lati, con ragioni , salvi altri e con unità di diversi

Lotto 2: Il terreno confina a ovest con la via Trentola, con ragioni su più lati, con ragioni , salvi altri ad est ed infine, per un breve tratto, con salvi altri.

Lotto 3: Il terreno, per la parte A confina a est con la via delle Caminate, a nord con ragioni

salvi altri.

Per la parte B, l'area confina a est con la via delle Caminate, a nord con ragioni

Lotto 4: Il terreno, per la parte A1 confina con ragioni da più lati e con ragioni
salvi altri; per la parte A2, con la via delle Caminate, con ragioni

Per la parte B, l'area confina ad est con la via delle Caminate, a nord con ragioni

infine a sud con la strada vicinale Lardiano.

1.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTI - NOTE DI TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 9 LUGLIO 2021 REP. 1894/2021

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corrispondenti a quelli reperiti al catasto fabbricati relativamente agli immobili, ed al catasto terreni relativamente ai terreni.

Si evidenzia, con riferimento ai terreni nel nell'atto di pignoramento viene sempre fatto riferimento al Catasto Urbano mentre è evidente che per i terreni di cui ai lotti 2 3 e 4 l'inventariazione è gestita al catasto Terreni.

Un'altra inesattezza è contenuta nel verbale di pignoramento e si riferisce alla porzione di terreno censita il Foglio 266 mappale 462: esso viene citato due volte nel verbale di pignoramento con due diversi dati di riferimento (reddito dominicale e reddito agrario). Solo la seconda formulazione corrisponde correttamente alla porzione di terreno di cui al mappale 462, mentre alla prima corrispondono (ovviamente eccettuato il numero di particella) i dati del mappale 461 (peraltro intestato all'esecutato).

Presumibilmente si è trattato di un errore materiale in verbale di pignoramento: si intendeva pignorare le due particelle 461 e 462 ma avendo riportato due volte lo stesso numero di

mappale 462, è da intendersi pignorata solo questa. In tal senso, come illustrato nel successivo paragrafo, ha operato il Conservatore, trascrivendo il pignoramento sul solo mappale 462.

Anche nella relazione notarile del dott. Scalise, in atti a corredo della procedura, viene presa in considerazione unicamente la particella 462.

HO PIGNORATO
i seguenti beni immobili:

(estratto da pag. 8 del pignoramento)

OMISSIS

- Terreno seminativo, classe 4, sito in Comune di Forlì (FC), censito al Catasto Urbano del Comune di Forlì (FC), identificato al Foglio 266, Particella 462, Reddito dominicale: Euro 147,52, Reddito agrario Euro 118,02, proprietario per 1/1, [] con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.
- Terreno seminativo, classe 4, sito in Comune di Forlì (FC), censito al Catasto Urbano del Comune di Forlì (FC), identificato al Foglio 266, Particella 462, Reddito dominicale: Euro 4,91, Reddito agrario Euro 3,93, proprietario per 1/1 [] con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.

(estratto da pag. 11 del pignoramento)

Immagine 13: estratto dal verbale di pignoramento

NOTA DI TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO n. 14464/10177 DEL 22 LUGLIO 2021

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare riprendono quelli riportati nel verbale di pignoramento, emendando altresì le inesattezze sopra evidenziate. In particolare per tutti i terreni viene fatto correttamente riferimento al Catasto Terreni e, per quanto riguarda l'area di cui al Foglio 266 mappale 462, essa viene citata solo una volta in nota. Non viene ricompreso nella trascrizione il terreno di cui al Foglio 266 mappale 461.

1.4.1) COMMENTI

Il verbale di pignoramento, come evidenziato, contiene alcune inesattezze, comunque emendate in

nota di trascrizione e che, in ogni caso, non si ritiene creino ambiguità sostanziali nell'individuazione del compendio pignorato.

Si rimanda comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni ulteriore valutazione al riguardo.

1.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Generalità sull'immobile: Trattasi di palazzo di testata della cortina continua di edificato, posta nell'isolato sito nella zona sud ovest del Centro Storico di Forlì e delimitato dalla via Albicini, Corso Garibaldi, via Ciceruacchio e via Marcolini. L'edificio, denominato "Condominio Smeraldo", con parti anche di impianto storico, ma di parziale moderna ristrutturazione, si sviluppa su quattro livelli fuori terra più un piano interrato.



Foto 1: vista generale sul condominio Smeraldo

La struttura portante è mista, con parti in muratura e parti in cemento armato; nella parte moderna, cui non appartiene, se non in piccola parte, l'unità pignorata, si evidenziano le specchiature in mattone ed il porticato in cemento armato, entrambi faccia a vista.



Foto 2: dettaglio prospetto su via Albicini - condominio Smeraldo parte storica e collocazione dell'immobile pignorato

Nella parte storica i prospetti esterni sono finiti in intonaco civile tinteggiato di colore aranciato con riquadrature in marmo bianco alle finestre.

Avanti al palazzo, su via Albicini è presente un percorso pedonale evidenziato con linee segnaletiche sulla pavimentazione in asfalto. Sull'altro lato della strada e comunque nelle vicinanze sono reperibili posti auto a sosta regolamentata. Esternamente, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Internamente è presente una corte piuttosto articolata, interamente pavimentata e pressoché completamente dedicata ad area di manovra e sosta per i veicoli dei condomini; Tale corte è curata ed in stato di manutenzione buono.

LOTTO 1 Trattasi di officina con uffici al piano terra, magazzino/deposito su ballatoio al piano primo, ampia cantina al seminterrato e locale in soffitta al quarto livello; all'unità pignorata si accede direttamente dalla via Albicini mediante due accessi, ora chiusi con saracinesche, uno dei quali individuato toponomasticamente dal civico 1A, oppure dalla corte interna del fabbricato, a cui si accede dal civico 5.



Foto 3: panoramica sulla corte interna



Foto 4: prospetto unità pignorata verso la corte interna

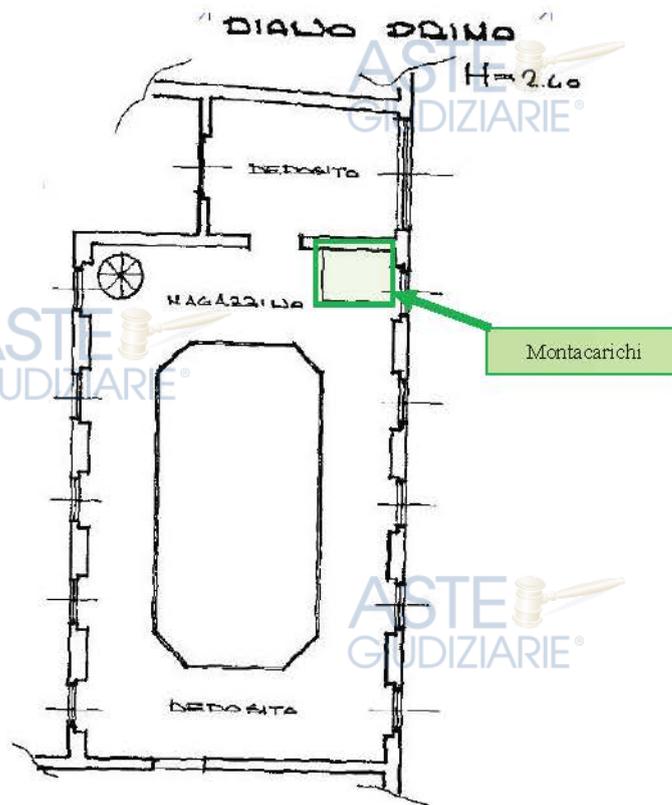


Immagine 14b: estratto dalla planimetria catastale dell'immobile di cui al lotto 1 - piano primo con ballatoio ad uso magazzino deposito



Foto 5: accessi da via Albicini civico 1A



Foto 6: accesso condominiale alla corte interna civico 5

L'unità è molto ampia ed articolata: al piano terra abbiamo l'area centrale, a suo tempo adibita ad officina, perimetralmente ad essa si situano un ufficio A (con accesso da via Albicini) e, verso la corte interna, altri due vani B e C, lunghi e stretti, anch'essi adibiti ad ufficio. Da questi spazi si può anche accedere ad un lastrico solare di uso esclusivo, che funge da copertura della centrale termica condominiale.

L'officina è organizzata in parte a doppio volume in quanto il piano primo, raggiungibile mediante una stretta scaletta a chiocciola metallica, prevede un ballatoio perimetrale a tutta

la superficie di officina, con affaccio sulla stessa. E' anche presente un ulteriore vano annotato come deposito e planimetricamente posto al di sopra dell'ingresso condominiale alla corte. All'estremità nord del ballatoio è una porta di accesso collega questo livello agli spazi condominiali comuni.

Con la medesima scala a chiocciola sita nell'officina è possibile raggiungere il piano interrato. A questo livello si può accedere anche mediante una scala, sempre metallica, piuttosto stretta e priva di parapetto, posta sul retro dell'ufficio posto a fianco dell'officina, con accesso diretto su via Albicini.

Catastalmente tale piano risultava interamente connesso, ma, in realtà, un'apertura di collegamento tra parti dell'interrato è stata murata per cui, adesso, si configurano due zone distinte, la prima (1) al di sotto dell'ufficio di cui al paragrafo precedente ove troviamo un unico locale, e la seconda (2 e 3) sostanzialmente, ma non esclusivamente, al di sotto dell'officina, ove invece è presente una maggiore articolazione di spazi, tutti ad uso cantina-deposito. A questo livello è altresì presente l'unico, piccolissimo bagno del complesso.

Tutti i livelli, dal piano primo all'interrato, sono connessi con un montacarichi metallico, di impianto datato, che non risulta annotato nelle planimetrie catastali, se non marginalmente al piano primo, ove è perimetrato l'ingombro, ma senza alcuna ulteriore caratterizzazione.



Foto 7-8: vista sullo spazio officina da nord e da sud



Foto 9-10: vista sull'ufficio laterale A verso la vetrina e verso l'interno



Foto 11 - 12: uffici sul retro: zona ingresso C e ufficio più interno B



Foto 13-14: vista sull'ufficio B con porta di accesso al terrazzo lastrico e terrazzo lastrico dall'esterno



Foto 15: montacarichi



Foto 16: scala a chiocciola



Foto 17: ballatoio al piano primo - vista da scala



Foto 18: ballatoio al piano primo - vista verso la scala



Foto 19: deposito al piano primo



Foto 20-21: cantina parte 1 vista dalla scala di accesso e verso la scala di accesso



Foto 22-23: cantina parte 2



Foto 24: cantina parte 2 vista verso parte 3



Foto 25: cantina parte 3



Foto 26: scala chiusa



Foto 27-28: bagno

I locali ai piani terra e primo sono pavimentati in piastrelle in gres negli spazi operativi, ed in ceramica nelle zone commerciali. Al piano interrato la pavimentazione è in semplice cementato liscio; le condizioni delle pavimentazioni sono mediocri, per sedimenti di sporcizia e macchie.

Il lastrico solare esterno esclusivo è pavimentato con alluminatura impermeabilizzate, questo spazio è dotato di parapetti ancorché di altezza insufficiente.

Il piccolo bagno cieco, posto all'interrato, è dotato di rivestimento, contiene unicamente un lavabo ed un water, e, contrariamente alla rappresentazione catastale, è organizzato in un unico spazio. Il tutto è in mediocre stato manutentivo.

La conformazione degli infissi è alquanto articolata: sulla via Albicini si affacciano una vetrina in alluminio e vetro protetta da una serranda a maglia; accanto ad essa l'ingresso all'officina è invece chiuso con serranda a listelli metallici; le finestre hanno infisso metallico e vetro semplice, la maggior parte è protetta da inferriate, alcune hanno anche sistema di oscuramento a tapparelle. Le porte interne sono in legno tamburato di fattura economica.

Abbiamo poi portoni di accesso con intelaiatura metallica e pannelli in vetro semplice.

Al piano interrato non sono presenti porte se non nel bagno mentre, le finestrate, sulle diverse bocche di lupo, sono ad intelaiatura metallica e vetro semplice.

Anche questi apprestamenti sono meritevoli di manutenzioni.

La dotazione impiantistica rappresenta una delle parti più carenti dell'edificio: l'immobile parrebbe dotato di impianto idrico sanitario, impianto di scarico ed impianto elettrico, ma, allo stato attuale dei luoghi, con utenze staccate, non è stato possibile accertare l'efficienza di tali dotazioni, peraltro risultanti, ad una speditiva ispezione, molto datate, in pessimo stato e meritevoli di significative riqualificazioni.



Foto 29: caldaia nell'officina



Foto 30: condizionatore al piano primo



Foto 31: architrave lesionata all'interrato

E' stata rilevata anche la presenza di una caldaia per riscaldamento, collegata potenzialmente ad alcuni radiatori metallici della zona uffici (alcuni staccati) e di

condizionatori, sempre a servizio della zona uffici e del deposito nel soppalco. Anche in questo caso, essendo le utenze staccate non è stato possibile verificare l'efficienza dei sistemi che, comunque, necessitano anch'essi di importanti riqualificazioni.

Non è stato possibile compiere alcuna verifica sull'efficienza del montacarichi metallico che connette i tre livelli operativi dell'unità pignorata.

L'intero immobile risulta in condizioni mediocri, dovute anche ad uno stato di pluriennale abbandono: per quanto riguarda la parte più propriamente edilizia si rileva che nelle pareti dell'officina e degli spazi operativi connessi ai piani terra e primo la tinteggiatura è gravemente ammalorata, con presenza di macchie ed ombreggiature; al piano interrato l'umidità ha poi causato distacchi di tinteggiatura e di intonaco. A questo livello, poi, un'architrave di un passaggio è attualmente puntellata in quanto ha manifestato lesioni importanti che potrebbero portare ad un collasso del piccolo elemento murario sovrapporta.

Con riferimento invece alla parte impiantistica, si ribadisce che tutte le dotazioni sono assolutamente inefficienti, datate e abbisognano di una riqualificazione pressoché totale.

Nei vari spazi sono presenti diversi estintori scaduti e alcune bombole del gas.

Per ultimo è stato lasciato lo spazio posto al quarto piano del complesso condominiale in quanto tale vano, classificato catastalmente come soffitta, risulta fisicamente ed operativamente disgiunto dal resto del compendio pignorato. Ad esso si accede dall'atrio di ingresso principale del condominio con affaccio su Corso Garibaldi, attraverso la scala o l'ascensore condominiale. Al piano quarto è possibile accedere, con una porta di altezza molto limitata, al sottotetto della parte di condominio in cui sorge l'officina.

Superata la porta si accede ad uno spazio comune che si sviluppa in un corridoio, originariamente presumibilmente caratterizzato da finiture edilizie economiche ma ora, nella parte più vicina all'ingresso, riqualificato in modo significativo; tale corridoio conduce ad un terrazzo condominiale.

Su questo vano comune a sviluppo longitudinale si aprono, su entrambi i lati, delle porte che consentono l'accesso a vani uso soffitta a copertura inclinata.

Il primo vano, posto sulla destra, dopo l'entrata è quello intestato all'esecutato e quindi pignorato.

Il vano non è più riconoscibile in quanto la parete che lo divideva da quello adiacente lato sud è stata demolita. Solo un cambio di quota, gestito con un gradino, potrebbe suggerire il posizionamento della originaria parete divisoria, ma, in assenza di atti tecnici con quote precise, la posizione della ex parete divisoria resta di non univoca collocazione.



Foto 32: accesso alle soffitte dalla scala condominiale



Foto 33: ingresso alla zona soffitte – vista dall'interno

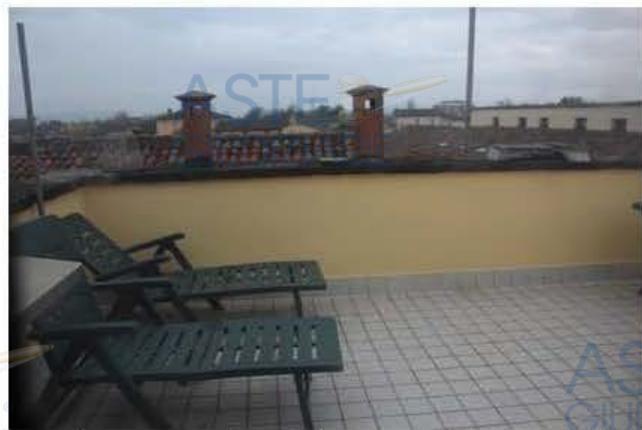


Foto 34-35: corridoio comune con in fondo accesso al terrazzo condominiale e vista sul terrazzo condominiale



Foto 36-37: dettaglio interno soffitta e vista del complesso del locale da quello adiacente

Per quanto riferito allo scrivente telefonicamente dalla custode giudiziale dott.ssa Valeriani (che avrebbe direttamente conferito in merito con una signora avente titolo sul vano adiacente) un tempo, verbalmente la madre dell'esecutato avrebbe consentito a questa signora, peraltro congiunta della famiglia Monti, di utilizzare ad uso proprio il vano soffitta ora pignorato. Sulla base di questa autorizzazione informale i proprietari del vano adiacente avrebbero demolito la parete divisoria, creando un unico spazio, poi riqualificato con pavimentazione in piastrelle ceramiche, rivestimento di pareti e copertura inclinata in legno

e adeguamento della dotazione impiantistica con ammodernamento dell'impianto elettrico.
 Come già argomentato, un gradino posto circa a metà del grande vano così costituito, potrebbe indicare ad oggi il confine proprietario. In ogni caso attualmente sussiste una promiscuità anche a livello impiantistico tra le due proprietà adiacenti.

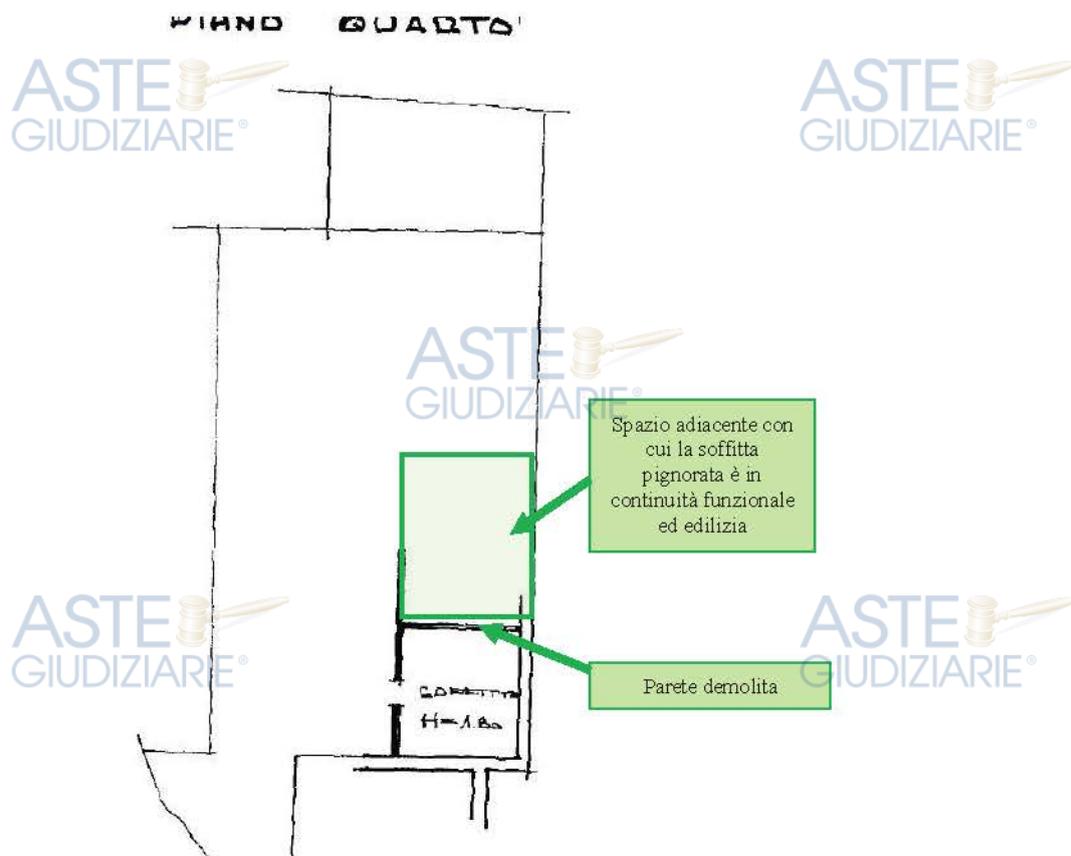


Immagine 14c: estratto dalla planimetria catastale dell'immobile di cui al lotto 1 - soffitta al piano quarto

Al di là dell'accessibilità assolutamente incongrua e della commistione con la proprietà adiacente, il locale, nella sua conformazione, si presentava in stato di manutenzione buono.

La consistenza commerciale del complesso - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Officina – uffici – depositi al piano terra e primo	322,70 mq
Depositi – cantine al piano interrato	201,80 mq
Lastrico solare esclusivo	13,30 mq
Soffitta riqualificata al piano quarto	13,70 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta sia alla conformazione delle murature, non sempre di geometria regolare, sia alla ridotta accessibilità ad alcune parti di fabbricato, stante la presenza di scaffalature, impianti, arredi, ecc, la cui disposizione che ha impedito una completa misurazione degli spazi.

L'immobile partecipa in quotaparte millesimale anche alle parti comuni come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale.

LOTTO 2: PROPRIETA' per 1/3 in capo all'esecutato, di terreno privo di fabbricati, sito a Forlì, località Poggio di Durazzanino.



Immagine 15: comparazione tra aerofotogrammetria e estratto di mappa catastale terreno lotto 2



Foto 38-39: vista sul terreno – particella 103 e particella 98



Foto 40-41: connessione tra terreno e la via Trentola e vista del terreno dalla via dei Pescheti

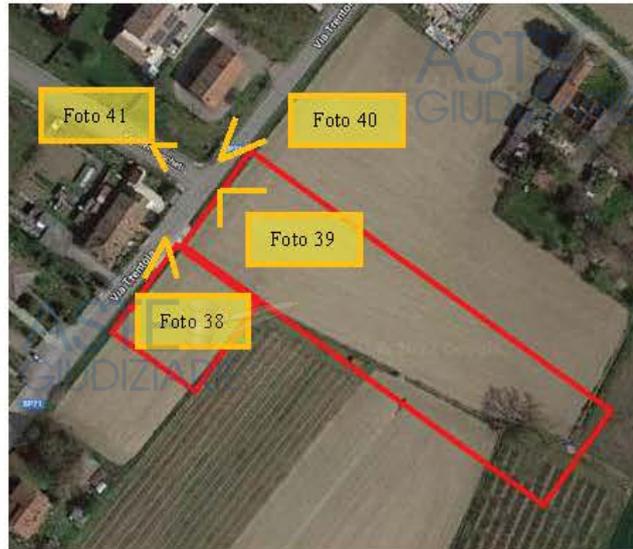


Immagine 16: planimetria con punti di ripresa delle fotografie

Il sedime, perfettamente pianeggiante, è posto a fregio di questa piccola frazione, non distante dal casello autostradale di Forlì, in zona eminentemente agricola con ambiti urbanizzati nelle vicinanze, ed è prospiciente la via Trentola.

Il podere è condotto ed attualmente è, pressoché interamente, adibito a seminativo.

Il fondo ha accesso diretto da pubblica viabilità e, proprio stante l'affaccio su strada e la vicinanza di insediamenti residenziali, potrebbe, in futuro, anche essere suscettibile di trasformazioni urbanistiche con accesso alla edificabilità.

Si evidenzia la necessità di provvedere ad un riconfinamento professionale in quanto gli attuali allineamenti colturali e di viabilità perimetrano la particella in modo estremamente approssimativo.

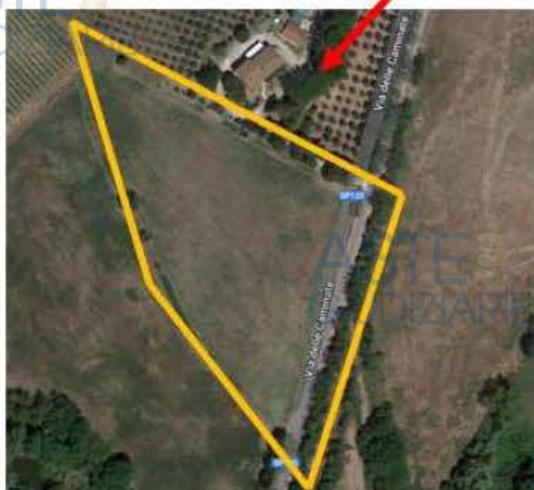
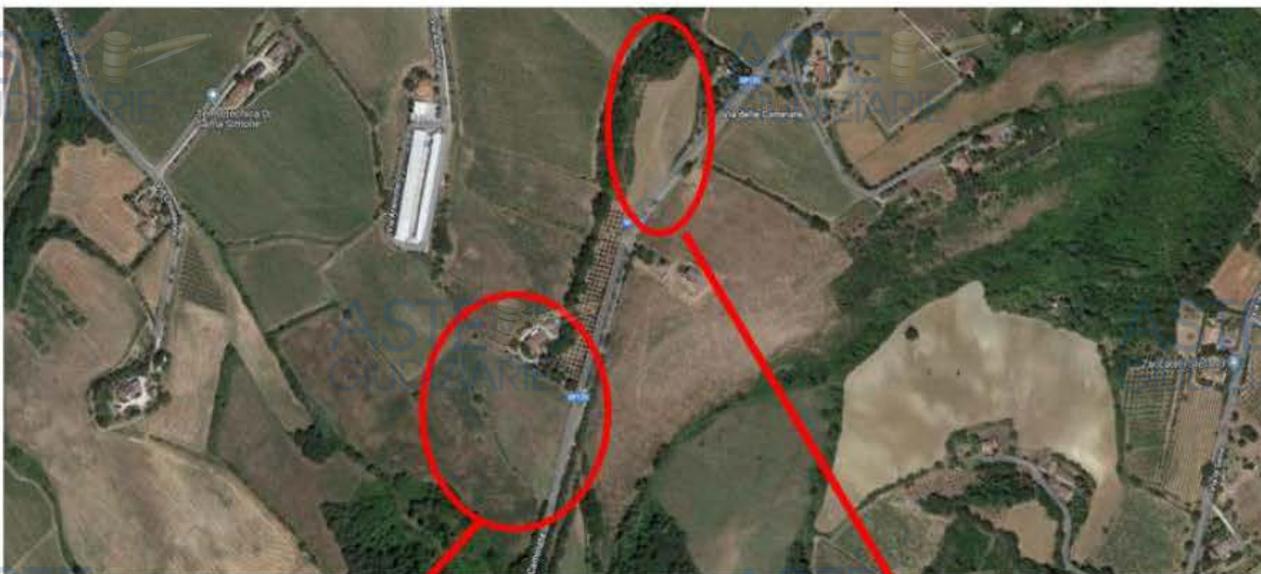
Il lotto ha una estensione complessiva di 6.001 mq, desunta dagli elaborati catastali e tecnici consultati.

LOTTO 3: PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutato, di terreno privo di fabbricati, sito a Forlì, località San Lorenzo in Noceto.

Il sedime è posto in zona agricola ed è prospiciente la via delle Caminate.

Il terreno, in declivio con affaccio ovest, consta di due parti, prossime, ma fra loro disgiunte ed è attualmente condotto, pressoché interamente, a seminativo.

Si evidenzia la necessità di provvedere ad un riconfinamento professionale in quanto gli attuali allineamenti colturali e di viabilità perimetrano la particella in modo estremamente approssimativo.



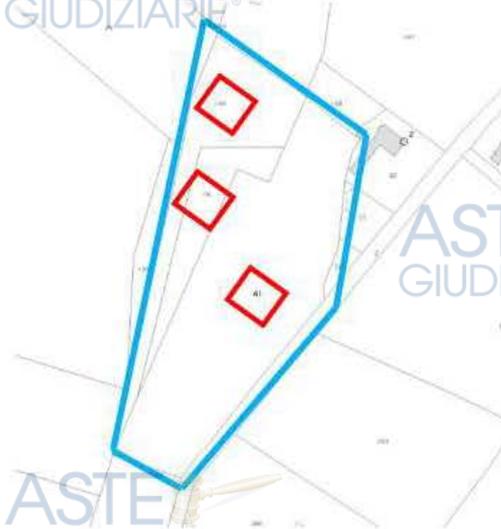
LOTTO 3 PARTE A



LOTTO 3 PARTE B



LOTTO 3 PARTE A



LOTTO 3 PARTE B

Immagine 17: comparazione tra aerofotogrammetria e estratto di mappa catastale terreno lotto 3



Foto 42-43: vista sul terreno – lotto 3 parte A



Foto 44: vista sul terreno – lotto 3 parte A



Foto 45: vista sul terreno – lotto 3 parte B



Foto 46-47: vista sul terreno – lotto 3 parte B



Immagine 18: planimetria con punti di ripresa delle fotografie

Il fondo, per entrambe le parti ha accesso diretto dalla pubblica via delle Caminate, ha vista panoramica ed è lambito da linee elettriche aeree di media tensione.

Il lotto ha una estensione di 13.790 mq per la parte A e di 17.338 mq per la parte B, per un totale complessivo di 31.128 mq, come desunto dagli elaborati catastali e tecnici consultati.

LOTTO 4: PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutato, di terreno privo di fabbricati, sito a Forlì, località San Lorenzo in Noceto.

Il sedime è posto in zona agricola, è prevalentemente prospiciente la via delle Caminate e gode di vista panoramica. Il terreno, in declivio con affaccio ovest, è attualmente pressochè completamente boschivo abbandonato.

Il fondo consta di tre parti disgiunte, due di modesta rilevanza metrica (parti A1 e A2) ed una di maggiore estensione (parte B).

La parte A1 è una porzione di terreno di forma sommariamente romboidale, circondata da altre proprietà e raggiungibile attraverso una piccola strada interpoderale; proprio per il fatto che le adiacenti proprietà condotte hanno piano piano esteso la loro operatività, si evidenzia la necessità di provvedere ad un riconfinamento professionale in quanto, gli attuali allineamenti colturali e di viabilità, perimetrano la particella in modo estremamente approssimativo.

La parte A2, anch'essa di modeste dimensioni, ha forma eminentemente triangolare e consta di una porzione di terreno compresa tra la via delle Caminate ed uno stradello di accesso ad una abitazione di altra proprietà, attualmente in ristrutturazione.

Trattasi di frustolo di risulta, direttamente accessibile dalla pubblica strada, con vegetazione spontanea di medio ed alto fusto.



Foto 48: vista sul terreno – lotto 4 parte A1



Foto 49: vista sul terreno – lotto 4 parte A2



LOTTO 4 PARTE A1 e A2



LOTTO 4 PARTE B

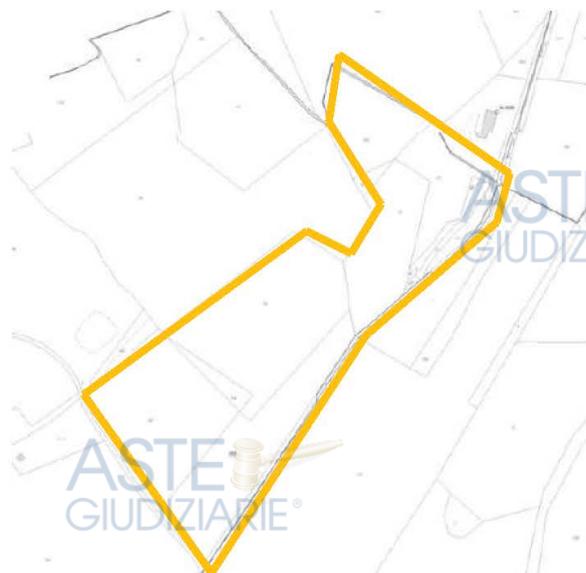
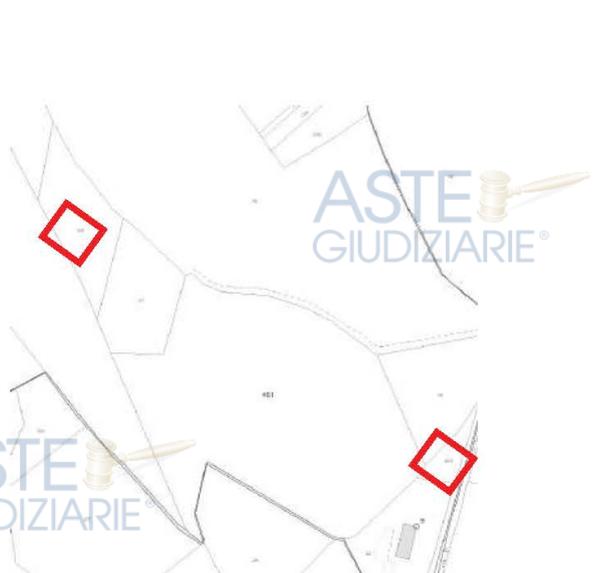


Immagine 19: comparazione tra aerofotogrammetria e estratto di mappa catastale terreno lotto 4



Foto 50 - 51: vista sul terreno – lotto 4 parte B



Foto 52 - 53: vista sul terreno – lotto 4 parte B



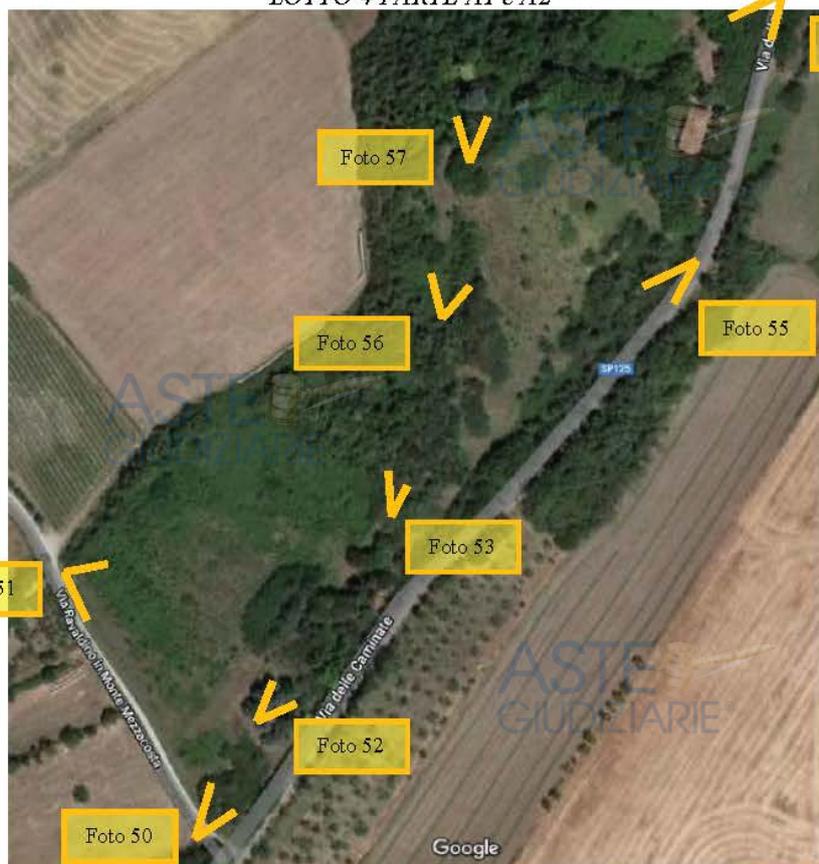
Foto 54 - 55: vista sul terreno – lotto 4 parte B



Foto 56 - 57: vista sul terreno – lotto 4 parte B



LOTTO 4 PARTE A1 e A2



LOTTO 4 PARTE B

Immagine 20: planimetrie con punti di ripresa delle fotografie

La parte B è la porzione più estesa, comprende parti ad incolto e parti a bosco incolto, ed è raggiungibile da strada e da altri accessi attraverso strade poderali laterali, uno dei quali organizzato con una sbarra metallica. L'interno è attualmente sostanzialmente abbandonato, solo in prossimità del citato accesso governato con sbarra metallica, in una piccola radura sono posizionate alcune arnie. Il proprietario di dette arnie, sentito telefonicamente ha confermato di avere avuto negli anni passati un semplice permesso verbale alla collocazione delle arnie da parte di un congiunto del proprietario esecutato. Non esistono contratti.

Si evidenzia la necessità di provvedere ad un riconfinamento professionale in quanto gli attuali allineamenti colturali e di viabilità perimetrano la particella in modo estremamente approssimativo.

Il lotto ha una estensione di 3.502 mq per la parte A1, 760 mq per la parte A2 e di 51.712 mq per la parte B, per un totale complessivo di 55.974 mq, come desunto dagli elaborati catastali e tecnici consultati.

2) PROPRIETÀ IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROVENIENZA

2.1) PROPRIETÀ

Lotto 1: L'immobile risulta in piena proprietà dell'esecutato, e ad esso catastalmente, correttamente intestato.

Lotto 2: Il terreno risulta in proprietà dell'esecutato per 1/3, e ad esso catastalmente, correttamente intestato.

Lotto 3: Il terreno risulta in piena proprietà dell'esecutato, e ad esso catastalmente, correttamente intestato.

Lotto 4: Il terreno risulta in piena proprietà dell'esecutato, e ad esso catastalmente, correttamente intestato.

2.2) TITOLO DI PROVENIENZA

I dati relativi ai titoli di provenienza dei beni sono desunti dalla certificazione notarile redatta dal dott. Notaio Guglielmo Scalise di Ravenna il 18/10/2021.

LOTTO 1: Il titolo di provenienza in capo all'esecutato è il seguente:

- il mappale n. 1510 sub. 48 del foglio 178 era pervenuto in parte per successione al proprio padre [redacted] nato a Forlì il 4 settembre 1910, deceduto in data 17 luglio 1979, come da den.n. 96 vol. 435, trascritta a Forlì il 27 ottobre 1980, art. 8622, eredità devolutasi in virtù di legge e per rinuncia all'eredità da parte della moglie [redacted] come da atto ricevuto dal Notaio Raffaele Gafà di Forlì in data 10 gennaio 1980, registrato a Forlì il 16 gennaio 1980 al n. 369 ed ivi trascritto il 24 gennaio 1980, art. 944. ed in parte a seguito di successione alla propria madre signora [redacted] nata a Forlì il 7 marzo 1926, deceduta in data 20 settembre 2001, come da den.n. 29 vol. 672, registrata a Forlì il 20 marzo 2002 ed ivi trascritta il 21 luglio 2003, art. 9292;

Immagine 21a: estratto dalla certificazione del notaio Scalise - provenienza lotto 1

LOTTO 2: Il titolo di provenienza della quota di proprietà in capo all'esecutato è il seguente:

- relativamente all'immobile sopra descritto al punto **B)** al suddetto signor [redacted] la quota di un terzo era pervenuta a seguito di successione in morte di [redacted] nata a Forlì il 7 marzo 1926, deceduta in data 20 settembre 2001, come da den.n. 29 vol. 672, registrata a Forlì il 20 marzo 2002 ed ivi trascritta il 21 luglio 2003, art. 9292;

Immagine 21b: estratto dalla certificazione del notaio Scalise – provenienza lotto 2

LOTTE 3-4: Il titolo di provenienza in capo all'esecutato è il seguente:

- i mappali nn. 41, 49, 139, 152, 191, 192 del foglio 278, nonché i mappali nn. 58 e 462 del foglio 266 ed i mappali nn. 29, 30, 31, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 87, 88, 93 e 94 del foglio 283 erano pervenuti a seguito di successione in morte di [redacted] nata a Forlì il 7 marzo 1926, deceduta in data 20 settembre 2001, come da den.n. 29 vol. 672, registrata a Forlì il 20 marzo 2002 ed ivi trascritta il 21 luglio 2003, art. 9292, alla quale erano pervenuti a sua volta per titoli ultraventennali;

Immagine 21c: estratto dalla certificazione del notaio Scalise – provenienza lotti 3 e 4

2.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NEGLI ATTI DI PROVENIENZA

Lotto 1: Dalle trascrizioni delle successioni non si evince la presenza di alcun vincolo

Lotto 2: Dall'analisi delle annotazioni risulta:

Risulta una servitù coattiva di acquedotto trascritta a Forlì in data 13 luglio 2006, art. 8971, a favore del "Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale", con sede in Ravenna, ed a carico del mappale n. 98 del foglio 37 del Catasto Terreni di proprietà dei signori [redacted], nelle ragioni indivise di 1/3 (un terzo) ciascuno.

Immagine 22: estratto dalla certificazione del notaio Scalise – vincoli e servitù trascritte gravanti sui beni pignorati

Lotto 3: Dalle trascrizioni delle successioni non si evince la presenza di alcun vincolo.

Lotto 4: Dalle trascrizioni delle successioni non si evince la presenza di alcun vincolo. Risulta invece una servitù di passaggio costituita con atti notarili redatti dal dott. Adalberto Mercatali del 13/5/2002 (trascritto il 15/5/02 art. 8131/5312) e del 20/5/2002 (trascritto il 23/5/02 art. 8713/5625) di cui si allegano trascrizioni, questa servitù a favore della sitta

Immobiliare Napoli, è relativa a porzione di terreno di cui al Foglio 266 mappale 48; ad oggi dalla soppressione di tale particella si sono generate, sempre al Foglio 266, i mappali 461 (non oggetto di pignoramento) e 462 (oggetto di pignoramento) su cui dunque grava tale servitù.

2.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La storia ipotecaria ventennale dell'unità pignorata viene desunta sempre dalla certificazione notarile redatta dal dott. Notaio Guglielmo Scalise di Ravenna il 18/10/2021.

LOTTO 1: Quanto elencato nel precedente capoverso attesta già la proprietà del bene riconducibile all'esecutato ed ai propri genitori (da cui il bene è stato ereditato) per il periodo ultraventennale.

LOTTO 2: La quota di proprietà del bene, che l'esecutato ha ereditato dalla madre, ad essa era così pervenuto:

la propria quota di $\frac{1}{3}$ (un terzo) era a sua volta pervenuta per **successione** in morte della propria madre signora [redacted] nata a Forlì il 15 novembre 1897, deceduta in data 18 febbraio 1994, come da den.n. 85 vol. 567, registrata a Forlì il 28 dicembre 1995 e trascritta a Forlì il 2 febbraio 1996, art. 1130.

Immagine 23: estratto dalla certificazione del notaio Scalise – provenienza terreno di cui al lotto 2

LOTTO 3: Quanto elencato nel precedente capoverso attesta già la proprietà del bene riconducibile all'esecutato ed ai propri genitori (da cui il bene è stato ereditato) per il periodo ultraventennale.

LOTTO 4: Quanto elencato nel precedente capoverso attesta già la proprietà del bene riconducibile all'esecutato ed ai propri genitori (da cui il bene è stato ereditato) per il periodo ultraventennale.

3) PLANIMETRIE CATASTALI

Per tutti gli immobili di cui al lotto 1 l'Esperto Stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie catastali. Per i terreni di cui ai lotti 2, 3 e 4 sono stati reperiti gli estratti di mappa

4) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Richiamato l'atto di provenienza degli immobili, la attuale situazione risultante in Catasto e, visto lo stato dei luoghi per cui risultano alcune difformità interne, non sostanziali ai fini della determinazione della redditività del bene, non si ravvisano omissioni fiscalmente rilevanti.

5) STATO DI POSSESSO

Con riferimento alle diverse unità immobiliari lo scrivente ha direttamente interpellato Agenzia delle Entrate, la quale, con nota del 15/11/2022, ha confermato che non esistono contratti registrati relativi agli immobili e terreni oggetto di pignoramento.

Sussistono però alcune situazioni peculiari che necessitano di specificazione.

Lotto 1: L'officina e gli spazi ad essa direttamente afferenti sono liberi ed in stato di abbandono, la soffitta al piano quarto, non direttamente né funzionalmente connessa con gli altri spazi pignorati di cui al lotto 1, è stata occupata (e manipolata anche dal punto di vista edilizio), sulla base di un semplice accordo verbale, dai proprietari del vano adiacente. Ovviamente questa occupazione non ha alcun titolo.

Lotto 2: Nulla da rilevare, nessun contratto reperito ancorché il fondo sia condotto. L'esecutato è solo comproprietario del podere per la quota di 1/3.

Lotto 3: Nulla da rilevare, nessun contratto reperito ancorché il fondo sia condotto.

Lotto 4: Il terreno è in stato di abbandono ma su una piccola parte del sedime sono insediate alcune arnie di proprietà del sig. _____, il quale, sentito in merito, ha dichiarato di occupare lo spazio a seguito di accordo verbale, ormai molto datato, a suo tempo intervenuto con un congiunto dell'esecutato. Ovviamente questa occupazione non ha alcun titolo.

6) VINCOLI AMBIENTALI, STORICO ARTISTICI, CONDOMINIALI

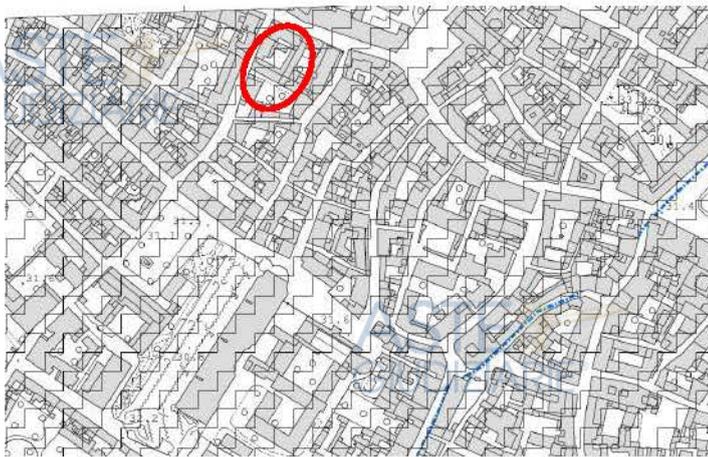
6.1) VINCOLI DERIVANTI DAGLI ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE

Dagli atti di provenienza dei beni non si evincono vincoli e patti particolari relativi agli immobili ed ai terreni dei vari lotti.

6.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI

Lotto 1: Officina e volumi accessori in edificio del Centro Storico di Forlì. L'area ed il manufatto insediato non risultano comunque assoggettati a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente si evince che, ai sensi della tavola del Sistema della Pianificazione, l'edificio sorge in area di potenziale allagamento (art. 6 Normativa del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico).



ASTE GIUDIZIARIE®

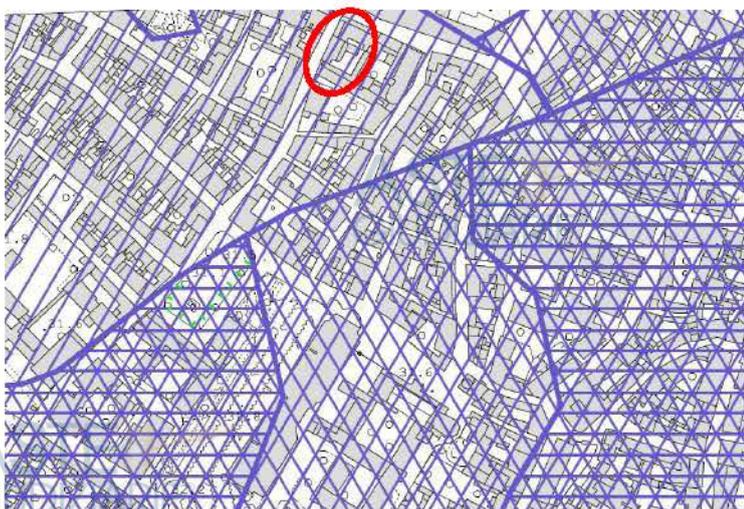
PIANO DI BACINO - STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO (art. 32)

-  Area (art. 2ter - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)
-  Area ad elevata probabilità di esondazione (tempo di ritorno non superiore a 30 anni) (art. 3 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)
-  Area a moderata probabilità di esondazione (tempo di ritorno non superiore a 200 anni) (art. 4 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)
-  Area di potenziale allagamento (art. 6 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)

ASTE GIUDIZIARIE®

Immagine 25a: estratto dalla cartografia del PSC – sistema della pianificazione ed estratto dalla legenda

Ai sensi della tavola del Sistema Naturale, Ambientale e Paesaggistico, l'edificio sorge in area a vulnerabilità idrogeologica alta (art. 50 Normativa del Piano Strutturale Comunale).



TUTELA IDROGEOLOGICA (art. 49)

Vulnerabilità idrogeologica (art. 50)

-  Aree a vulnerabilità estremamente elevata
-  Aree a vulnerabilità elevata
-  Aree a vulnerabilità alta

ASTE GIUDIZIARIE®

Immagine 25b: estratto dalla cartografia del PSC – sistema naturale ambientale e paesaggistico ed estratto dalla legenda

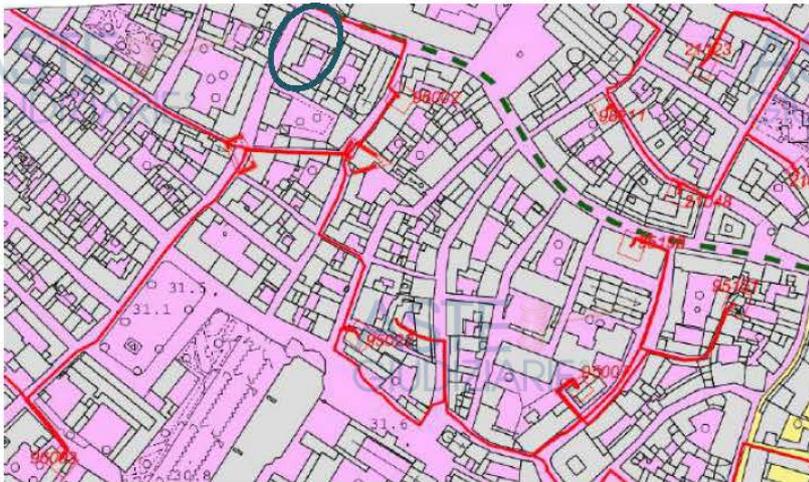
Ai sensi della tavola dei Vincoli Antropici, l'edificio sorge in Zona A di potenzialità archeologica del territorio ed è lambita da impianti di urbanizzazione a rete.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA DEL TERRITORIO (art. 36 PSC)

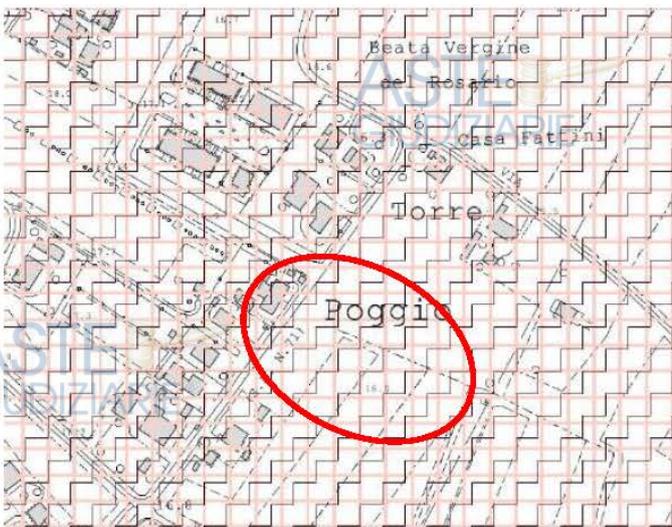
Zona A	Zona B	Zona C	Centro Storico (PSC)
Zona A	Zona B	Zona C	Territorio comunale (PSC)

Immagine 25c: estratto dalla cartografia del PSC – vincoli antropici ed estratto dalla legenda

Di fatto l'incidenza pratica dei vincoli sopra elencati in rapporto ad una possibile operatività edilizia sull'unità pignorata è molto modesta in quanto il manufatto, attualmente in opera, ha assunto l'attuale configurazione prima dell'attivazione della coerenza dei suddetti vincoli.

Lotto 2: Terreno agricolo privo di fabbricati in località Poggio di Durazzanino, al confine nord est del territorio forlivese. L'area non risulta comunque assoggettata a vincoli di natura storico artistica, mentre sono previsti i diritti di prelazione a tutela della proprietà contadina come da vigente legislazione

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente si evince che, ai sensi della tavola del Sistema della Pianificazione, il terreno sorge in area di potenziale allagamento (art. 6 Normativa del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico) ed in zona di tutela degli elementi della centuriazione.



PIANO DI BACINO - STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO (art. 10)

- Aree ad elevata probabilità di esondazione (tempo di ritorno non superiore a 30 anni) (art. 3 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)
- Aree a moderata probabilità di esondazione (tempo di ritorno non superiore a 200 anni) (art. 4 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)
- Aree di potenziale allagamento (art. 6 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)
- Distanze di rispetto dai corpi arginali (art. 10 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)

Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 219 PSC)

- Zona di tutela delle strutture centuriate
- Zona di tutela degli elementi della centuriazione

Immagine 26a: estratto dalla cartografia del PSC – sistema della pianificazione ed estratto dalla legenda

Ai sensi della tavola del Sistema Naturale, Ambientale e Paesaggistico, l'area appartiene all'Unità di Paesaggio "Paesaggio di pianura caratterizzato da un'agricoltura ad indirizzo misto"

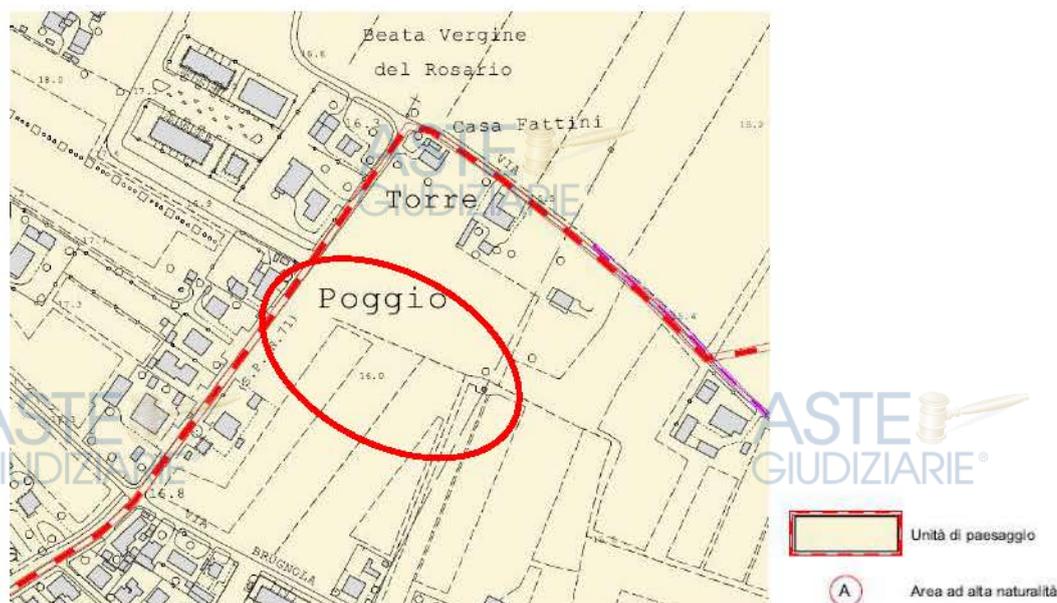


Immagine 26b: estratto dalla cartografia del PSC – sistema naturale ambientale e paesaggistico ed estratto dalla legenda

Ai sensi della tavola dei Vincoli Antropici, l'edificio sorge in Zona B di potenzialità archeologica del territorio ed è lambita da impianti di urbanizzazione a rete.

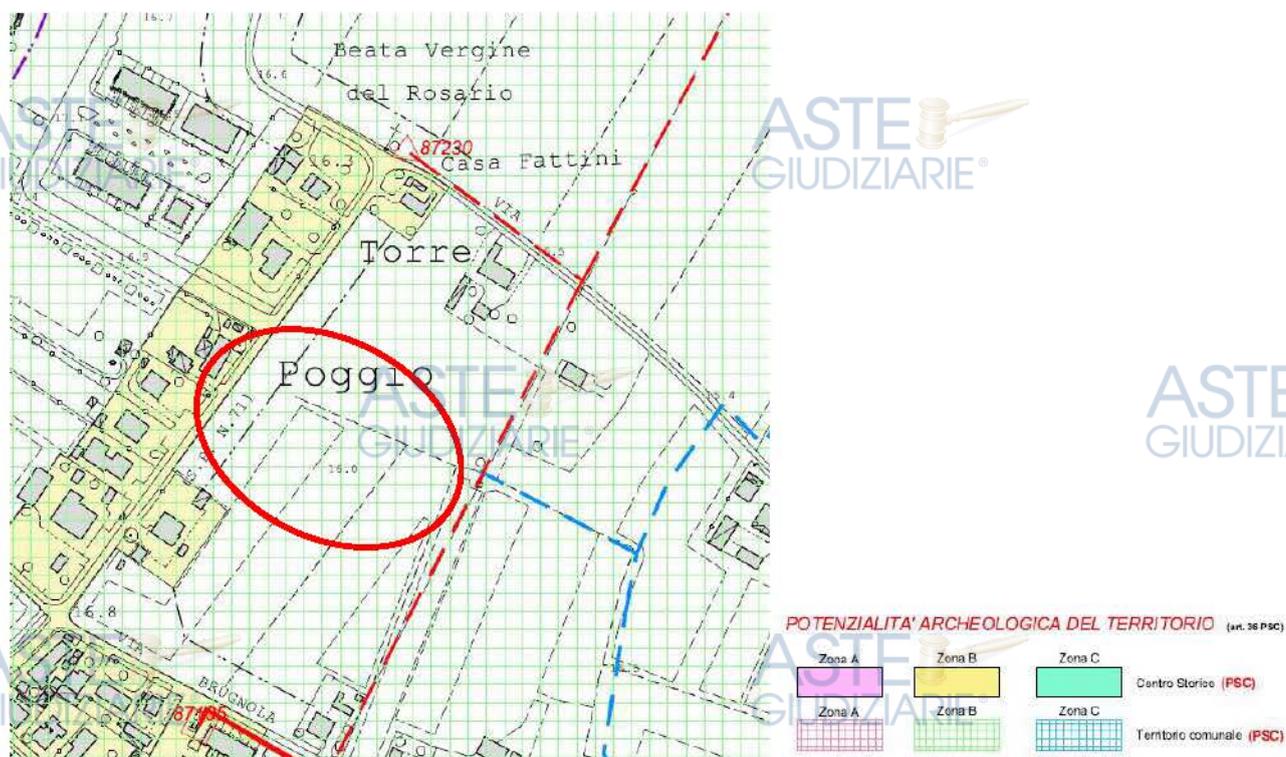


Immagine 26c: estratto dalla cartografia del PSC – vincoli antropici ed estratto dalla legenda

Lotti 3 e 4: Terreni agricoli privi di fabbricati in località San Lorenzo In Noceto, al confine sud del territorio forlivese. Le aree non risultano comunque assoggettate a vincoli di natura storico artistica, mentre sono previsti i diritti di prelazione a tutela della proprietà contadina come da vigente legislazione

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente si evince che, ai sensi della tavola del Sistema della Pianificazione, i terreni sorgono in parte in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità, in particolare parti dei terreni sono composti da *coltri di deposito di versante: depositi alluvionali terrazzati*.

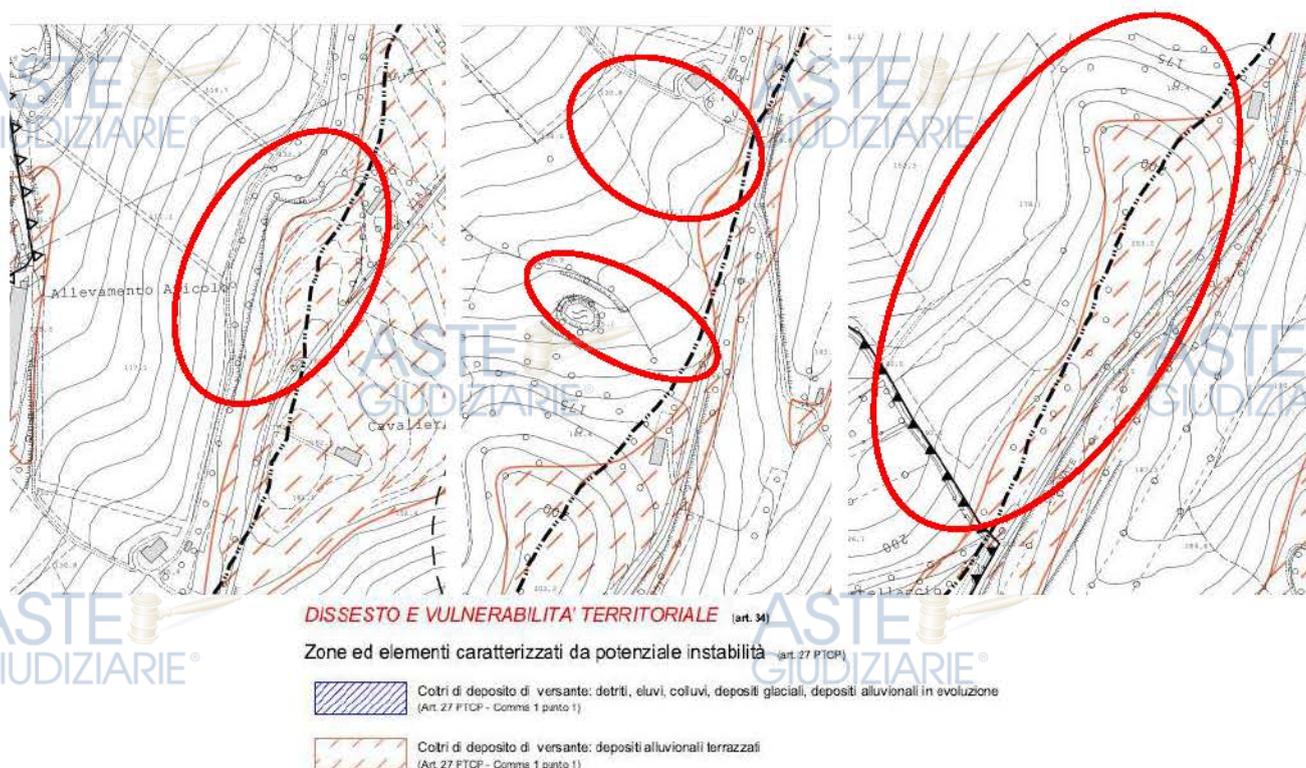


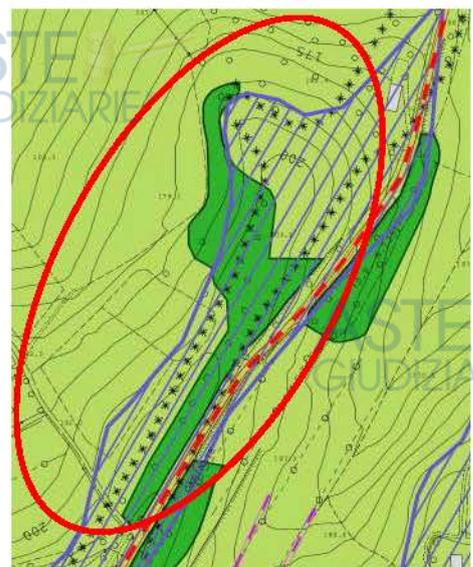
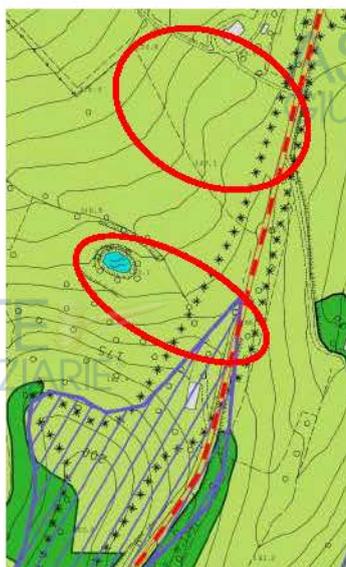
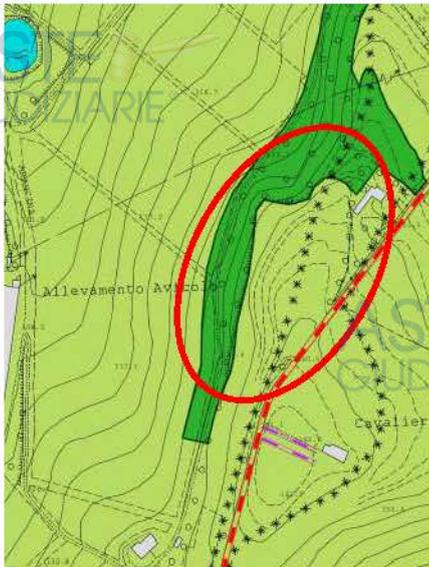
Immagine 27a: estratto dalla cartografia del PSC – sistema della pianificazione ed estratto dalla legenda

Ai sensi della tavola del Sistema Naturale, Ambientale e Paesaggistico, l'area appartiene e all'Unità di Paesaggio "Area morfologicamente caratterizzata da Pianalti antichi" - Unità dei Pianalti.

Porzioni dei terreni interessati da pignoramento ricadono in "Area di rilevante interesse paesistico", in parte negli Ambiti di Tutela ambientale e paesaggistica.

Sono altresì presenti *gruppi arborei a valenza paesaggistica*.

Alcune porzioni sono infine caratterizzata da *alta vulnerabilità idrogeologica*.



AREE DI TUTELA NATURALE E AMBIENTALE (art. 47)

TUTELA FLUVIALE (art. 48)

- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua principali di PTCP
- Fasce di risotto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'approvvigionamento agricolo
- Aree interessate da opere idrauliche e di difesa del suolo di interesse pubblico

TUTELA IDROGEOLOGICA (art. 49)

Vulnerabilità idrogeologica (art. 50)

- Aree a vulnerabilità estremamente elevata
- Aree a vulnerabilità elevata
- Aree a vulnerabilità alta

Invarianza idraulica (art. 51)

- Unità idrogeologica di pedecollina (pianali)
- Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura
- Ambiti a falda freatica depressa
- Zona freatica alimentata da "fughe" di falde confinate sottostanti

AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA (art. 52)

Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica (art. 53)

- Unità dei pianali
- Unità Fluviali
- Aree di riequilibrio ecologico (art.28 L.R. n. 11/88)
- Siti di Interesse Comunitario (SIC)
- Aree di rilevante interesse paesaggistico
- Geosito

Elementi vegetazionali del paesaggio (art. 54)

- Filari Alberati
- Siepi
- Alberature stradali urbane ed extraurbane
- Gruppi arborei a valenza paesaggistica
- Esemplari arborei tutelati ai sensi della L.R. 2/77
- Unità di paesaggio
 - A Area ad alta naturalità
 - B Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi
 - B1 Area di fondovalle delimitata dalle zone dei "Pianali"
 - B2 Corridolo fluviale, delimitante a sud-ovest l'ambito urbano
 - B3 Fascia fluviale di media pianura del fiume Montone
 - B4 Ambito territoriale lungo il corso del fiume Montone
- Unità di paesaggio
 - C1 Area fortemente alterata dall'attività antropica con attività estrattiva
 - C2 Fascia fluviale molto ristretta del fiume Ronco
 - D Area caratterizzata dalla presenza dei "pianali" antichi e recenti
 - E Area morfologicamente caratterizzata dai "pianali" antichi
 - F Area di lieve declivio verso il fiume Ronco
 - G Area collinare con discreta dotazione vegetazionale
 - H Area pedecollinare con tessitura agricola di tipo intensivo

Immagine 27b: estratto dalla cartografia del PSC – sistema naturale ambientale e paesaggistico ed estratto dalla legenda

Ai sensi della tavola dei Vincoli Antropici, su nessuna delle aree sono presenti annotazioni particolari.

6.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Lotto 1: L'unità pignorata partecipa al denominato "Smeraldo", regolarmente costituito ed è amministrato dal geom. Franco Maltoni di Forlì, con studio in corso Mazzini, 112.

Dal regolamento condominiale, acquisito presso l'amministratore, non si evincono vincoli particolari opponibili e relativi all'unità pignorata.

Per le proprietà è stato fornito dall'amministratore l'abaco generale della quote millesimali, di seguito proposto, da cui si evince che i millesimi dell'unità pignorata sono 102,96:

CONDOMINIO SMERALDO TABELLA MILLESIMALE DI PROPRIETA'

N°	P/I	Piano	Nome	Mil.
1	P	T		82,77
2	P	T		60,97
3	P	T		63,92
4	P	T		102,96
Totale Negozi				310,62
5	P	1		47,50
6	P	2		47,95
7	P	3		53,24
8	P	4		44,03
9	P	5		38,63
10	P	1		0,00
11	P	2	0,00	
Totale scala A				231,35
12	P	1		40,32
13	P	1		37,78
14	P	2		42,44
15	P	2		37,36
16	P	2		52,16
17	P	3		54,70
18	P	3		42,44
19	P	3		31,65
20	P	4		37,68
21	P	4		35,78
22	P	5	45,72	
Totale Scala B				458,03
TOTALI				1.000,00

Immagine 28: quote millesimali del condominio Smeraldo

7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili sono quelle desumibili dai documenti in atti e non opponibili.

8) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE

Lotto 1: L'amministratore geom. Maltoni ha comunicato che esiste, ad oggi, un potenziale insoluto riconducibile all'esecutato, di 19.868,71 €, suddivisi come nella mail di seguito proposta.

From: geometrafmaltoni@libero.it
To: l.scarpellini@tin.it <l.scarpellini@tin.it>
Date: 9-dic-2022 16.31.35
Subject: Re: R: Esecuzione Immobiliare 127/2021 - richiesta atti
Attachments: Tabella Millesimale Prop Generale.pdf, Smeraldo Regolamento.pdf

Buonasera Ing Scarpellini,

come da sua richiesta le allego il regolamento condominiale e la tabella millesimale del Condominio Smeraldo.

Per quanto riguarda il debito ad oggi della proprietà la situazione è al seguente:

Debito ordinario al 31/12/2020 € 3.332,71

Quote ordinarie non versate anno 2021 € 987,42

Quote ordinarie non versate anno 2022 € 987,42

Quote straordinarie non versate anno 2021/2022 € 14561,16

Salvo conguaglio a consuntivo.

Immagine 29: comunicazione dell'amministratore condominiale riguardo all'insoluto dell'esecutato

Per quanto riguarda le potenziali spese di manutenzione e gestione, l'officina, al momento del sopralluogo, è risultata non occupata (con l'eccezione della soffitta di cui si è argomentato ai paragrafi precedenti) ed in disponibilità dell'esecutato ma in stato di abbandono. Si determina un costo annuo per pulizie e minime manutenzioni di 800,00 €.

Lotti 2 – 3 - 4: Terreni agricoli che non configurano situazioni condominiali.

9) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE E CDU

Lotto 1: Il lotto appartiene un palazzo del Centro Storico di Forlì e, nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) vigente all'elaborato *Usi e Trasformazioni – Disciplina particolareggiata del Centro Storico*, tale palazzo viene classificato come appartenente alla sottozona A 1.6 a *“Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente ma incongrui per caratteristiche planivolumetriche”*.

In considerazione della classificazione assegnata, sono attribuiti al palazzo profili regolatori obbligatori e di massimo ingombro verso il corso Garibaldi e la via Albicini, ed una altezza massima, in caso di ristrutturazione, di 12 metri.

La corte interna è classificata come: *area libera, priva di particolari valori ambientali*.



SOTTOZONE OMOGENEE

	A1.1 - EDIFICI E COMPLESSI DI RILEVANTE VALORE MONUMENTALE
	A1.2 - EDIFICI DI VALORE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO E DOCUMENTARIO
	A1.3 - EDIFICI DI ORIGINE STORICA COSTITUENTI LA PREVALENZA DEL TESSUTO EDILIZIO
	A1.4a - EDIFICI E COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE
	A1.4b - EDIFICI E COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE
	A1.5 - AREE LIBERE DA RIEDIFICARE IN QUANTO DEMOLITE SECONDO PARAMETRI PLANIVOLUMETRICI
	A1.5a - EDIFICI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE MA INCONGRUI PER CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE
	A1.5b - EDIFICI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DEL TESSUTO PREESISTENTE MA INCONGRUI PER CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE
	A1.7 - EDIFICI ED AREE INCOMPATIBILI, PER IMPIANTO URBANISTICO E CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE, CON IL TESSUTO URBANISTICO PREESISTENTE

SPAZI NON EDIFICATI DI INTERESSE STORICO

	AREE LIBERE DI VALORE AMBIENTALE E/O CON IMPIANTO ARCHITETTONICO PROGETTATO
	AREE LIBERE PRIVE DI PARTICOLARI VALORI AMBIENTALI
	SPAZI PEDONALI

POTENZIALITA' EDIFICATORIA E PARAMETRI PLANIVOLUMETRICI

	VOLUME COMPLESSIVO EDIFICABILE
	SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA EDIFICABILE
	ALTEZZA MASSIMA
	PROFILI REGOLATORI OBBLIGATORI
	PROFILI REGOLATORI DI MASSIMO INGOMBRO

Immagine 30: Cartografia del RUE – Disciplina particolareggiata del Centro Storico e legenda

La regolamentazione inerente l'edificio è contenuta nella Norme Tecniche Attuative del RUE al Titolo III – Zona A – Sistema Insediativo Storico ed in particolare agli articoli 29.1 e seguenti, con riferimento specifico all'art. 29.9.

Sono possibili interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi e recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regionale 5/2014, oltre a tutte le operazioni manutentive, ordinarie e straordinarie.

Art. 29.5 - Zona A1 - Centro Storico

1. La Zona A1 - Centro storico è definita come zona polifunzionale a prevalente destinazione residenziale. Lo Strumento Urbanistico Generale persegue l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione dei servizi pubblici.
2. Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni U.M.I., salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di PUA è invece possibile ridistribuire le quote delle diverse destinazioni d'uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola U.M.I. che compone il PUA ovvero applicando i parametri indicati nelle tavole del POC.

Immagine 31a: Normativa di riferimento del RUE – Disciplina particolareggiata del Centro Storico – prima parte

3. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.U.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del centro storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

Prescrizioni normative

4. Nel rispetto delle condizioni indicate ai commi successivi, sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
- A - residenziale
 - 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), C6b, C11
 - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11
 - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8, E9
 - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
5. All'interno dell'area pedonale urbana come individuata nel P.G.T.U., nonché nelle seguenti piazze e vie (a partire da P.zza A. Saffi): P.zza Saffi, P.zza Cavour, P.zza Ordelaiffi; P.zza del Duomo, Via delle Torri, via Mameli, via De Calboli, C.so Della Repubblica fino all'intersezione con la via San Pellegrino Laziosi, via G. Regnoli fino all'intersezione con via U.Bassi, C.so G. Mazzini per tutta l'estensione, C.so G. Garibaldi fino all'intersezione con via C. Albicini, C.so A.Diaz fino all'intersezione con via Primavera, sono ammessi i mutamenti d'uso dei locali al piano terra con o senza opere finalizzati esclusivamente all'insediamento degli usi delle categorie funzionali:
- B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
 - D - direzionale, limitatamente agli usi D1 ad esclusione di banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e similari, D2, D3
 - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8, E9
 - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10

Art. 29.6 - Suddivisione della zona A1 in sottozone

1. Gli edifici e le aree compresi nella Zona A1 sono classificati nelle seguenti sottozone:
- **Sottozona A1.1** - Edifici e/o complessi di rilevante valore architettonico-monumentale (RUE)
 - **Sottozona A1.2** - Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario (RUE)
 - **Sottozona A1.3** - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE)
 - **Sottozona A1.4** - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE)
 - **Sottozona A1.5** - Aree libere da riedificare, in quanto demolite, secondo parametri planivolumetrici (RUE)
 - **Sottozona A1.6** - Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente ma sono con esso incongrui per le caratteristiche planivolumetriche (RUE)
 - **Sottozona A1.7** - Edifici ed aree incompatibili, per l'impianto urbanistico e le caratteristiche planivolumetriche, con il tessuto urbanistico preesistente (RUE).
- (omissis)

Art. 29.13 - Sottozona A 1.6 (Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente, ma sono con esso incongrui per le caratteristiche planivolumetriche)

1. Tale sottozona comprende:

- a) le unità edilizie che contribuiscono alla continuità delle quinte edificate, pur essendo incompatibili con il tessuto edilizio circostante per le caratteristiche planivolumetriche. In tali casi sono consentite le massime categorie di intervento:
- restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
 - ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei parametri planivolumetrici riportati sulle tavole del RUE.
 - demolizione e nuova costruzione, nel rispetto dei parametri planivolumetrici riportati sulle tavole del RUE.
- b) le unità edilizie a blocco, isolate, o comunque non facenti parte di quinte urbane da conservare. In tali casi sono consentite le massime categorie di intervento:

- ristrutturazione edilizia
- demolizione e nuova costruzione

Gli interventi di demolizione e nuova costruzione dovranno rispettare i seguenti limiti:

- IF non superiore a 2,5 mc./mq. e comunque non superiore all'esistente;
- UF non superiore a 0,75 mq/mq;
- H max non superiore a m. 8,50;
- Ds non inferiore a m. 5,00 (salvo nel caso siano indicati profili obbligatori nelle tavole del RUE, cui l'intervento dovrà attenersi);
- DC non inferiore a m. 5,00;
- IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).

Per le distanze dai fabbricati valgono in ogni caso le norme previste dal RUE per la zona B.

2. Nel caso in cui siano indicati dal RUE profili obbligatori non sono ammessi interventi che modifichino tali profili.

Immagine 31b: Normativa di riferimento del RUE – Disciplina particolareggiata del Centro Storico – seconda parte

COMMENTI

Le potenzialità urbanistiche ed edilizie offerte all'edificio sono strettamente regolamentate dalla disciplina particolareggiata del Centro Storico. L'unità immobiliare pignorata non è ampliabile né particolarmente modificabile per fisionomia ed organizzazione, ma può essere fatta oggetto di interventi di fino alla demolizione e ricostruzione ma nel rispetto dei profili e dell'altezza massima, quindi con minore volumetria disponibile. Tale ipotesi al momento pare puramente teorica.

Lotto 2: Terreno agricolo in località Poggio di Durazzanino. L'area è classificata come *Territorio Rurale – Ambiti ad alta vocazione produttiva – zona E1 di produzione agricola normale*.

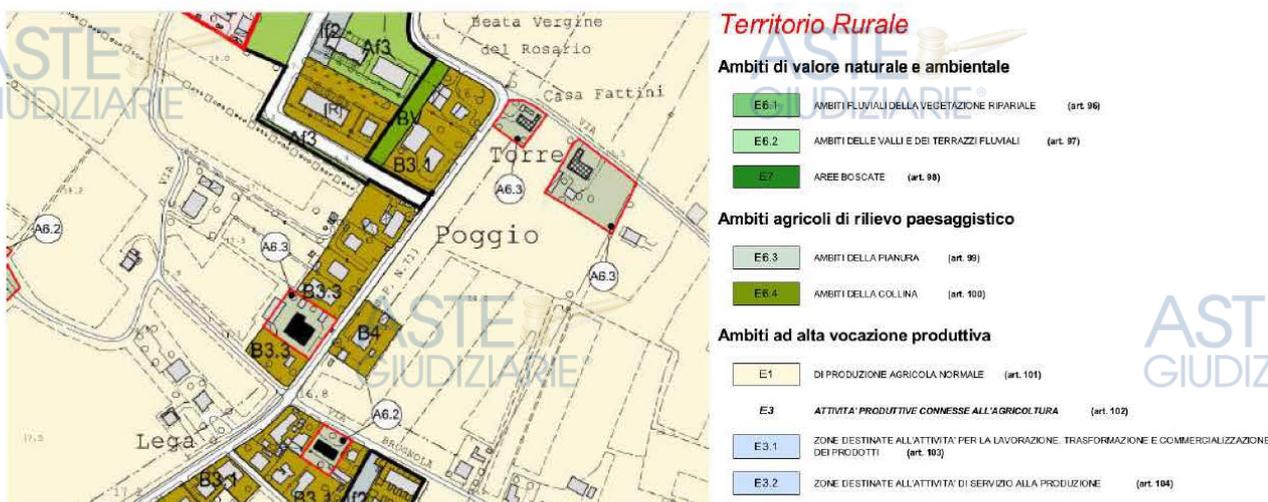


Immagine 32: Cartografia del RUE – Disciplina del territorio rurale e estratto dalla legenda

La regolamentazione inerente l'area è contenuta nella Norme Tecniche Attuative del RUE al Titolo VI – Territorio Rurale – ed in particolare all'art. 101.

AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA

Art. 101 - Sottozona E 1 (zone agricole normali)

1. Tale sottozona comprende:
 - zone destinate all'esercizio delle attività agricole;
 - zone recuperabili all'uso agricolo;
 - zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale.

Il RUE prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli.

2. In tali sottozone sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - A - residenza (limitatamente al riuso abitativo degli edifici residenziali esistenti - art. 90);
 - C - produttivo, limitatamente all'uso C7 se preesistenti alla data del 28.01.2003 e fatto salvo quanto disposto nelle presenti norme in relazione al patrimonio edilizio non connesso all'agricoltura;
 - F - rurale, compreso F5, limitatamente all'attività di allevamento preesistente alla data del 28.01.2003 e nel rispetto di quanto indicato all'art. 89, comma 6, delle presenti norme.
3. E' inoltre ammessa in forma complementare all'attività agricola principale (pertanto non riconducibile agli allevamenti industriali) l'attività di allevamento di piccola dimensione:
4. Sono inoltre ammesse le attività di ricovero e addestramento animali da realizzarsi mediante permesso di costruire convenzionata e alla condizione che sia rispettata la distanza minima degli edifici di ricovero di m. 200 dagli edifici residenziali non aziendali e le altre distanze di cui al presente punto. La relativa convenzione dovrà contenere, fra l'altro, la planimetria con l'indicazione delle destinazioni d'uso distinte per specie ricoverate e l'indicazione del numero massimo di capi.

Immagine 33a: Normativa di riferimento del RUE – Territorio Rurale – prima parte

5. In tale zona sono consentite le seguenti categorie d'intervento:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro scientifico;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - demolizione;
 - nuova costruzione (intesa esclusivamente quale demolizione, ricostruzione a parità di volume e contestuale ampliamento)
 - nuova costruzione;
 - cambio della destinazione d'uso;
 - attrezzatura del territorio;
 - uso e tutela delle risorse naturali.
6. Gli interventi di cui ai punti precedenti possono essere realizzati tramite intervento diretto. Non sono consentite le categorie di intervento di ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto.
7. La potenzialità edificatoria è pari a:
- **Interventi abitativi** - art. 88:
 - **Ambito territoriale di pianura:**
Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento: 170 mq. di Sc, aumentabili per dimensioni superiori a 3 ha di 15 mq. per ha di superficie agricola utilizzata, comunque fino ad un massimo di 250 mq di SC per nuclei familiari fino a tre componenti, aumentabile di 50 mq di SC per ogni ulteriore componente del nucleo familiare (su base di apposita attestazione all'atto della presentazione della pratica edilizia) e in nessun caso superiore a 350 mq di Sc, concentrati in un unico edificio.
 - **Ambito territoriale di collina e pedecollina:**
Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per azienda agricola: 170 mq di Sc, aumentabili per dimensioni superiori a 5 ha di 10 mq per ha di superficie agricola utilizzata, fino ad un massimo di 500 mq di Sc, comunque concentrati in un unico edificio.
 - **Servizi Agricoli** - art. 89 comma 2 e comma 3 - **Strutture per il ricovero, allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento (maneggio, ecc.)** - art. 89 comma 8:
 - **Ambito territoriale di pianura:**
UF pari a 130 mq/ha fino a 3 ha e non superiore a 90 mq/ha per la quota superiore a 3 ha, incrementabili del 20% in caso di intervento mediante P.R.A.
 - **Ambito territoriale di collina e pedecollina:**
UF pari a 75 mq/ha fino a 3 ha e non superiore a 50 mq/ha per la quota superiore a 3 ha, incrementabili del 20% in caso di intervento mediante P.R.A.;
 - **Serre fisse** - art. 89 comma 4 - UF pari a 0,30 mq/mq incrementabile fino a massimo 0,50 mq/mq in caso di intervento mediante P.R.A.;
 - **Attività industriali esistenti connesse all'attività aziendale svolta dall'imprenditore agricolo** - art. 89 comma 5 - UF per interventi di ampliamento pari a 0,25 mq/mq per un ampliamento complessivo non superiore a 1.000 mq ;
 - **Attività per la lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici** - pari a 0,02 mq/mq incrementabile fino a massimo 0,04 mq/mq in caso di intervento mediante P.R.A..

Immagine 33b: Normativa di riferimento del RUE – Territorio Rurale – seconda parte

COMMENTI

Il sedime è privo di edifici ed, al momento con le estensioni presenti, non risultano possibili attività edificatorie ad uso abitativo. Si rammenta che la normativa agricola è piuttosto articolata e le potenzialità edilizie dipendono anche da requisiti soggettivi dell'avente titolo. Si consiglia di verificare presso gli uffici competenti la situazione aggiornata.

Lotti 3 - 4: Terreni agricoli in località San Lorenzo in Noceto. Le aree sono classificate come *Territorio Rurale – Ambiti di valore naturale ed ambientale*. Per entrambi i lotti parte del sedime è classificato come *zona E6.4. Ambiti della collina* (rif. Art. 100) e parte come *zona E7 aree boscate* (rif. Art. 98). La regolamentazione inerente l'area è contenuta nella Norme Tecniche Attuative del RUE al Titolo VI – Territorio Rurale.



Territorio Rurale

Ambiti di valore naturale e ambientale

E6.1	AMBITI FLUVIALI DELLA VEGETAZIONE RIPARIALE	(art. 96)
E6.2	AMBITI DELLE VALLI E DEI TERRAZZI FLUVIALI	(art. 97)
E7	AREE BOScate	(art. 98)

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

E6.3	AMBITI DELLA PIANURA	(art. 99)
E6.4	AMBITI DELLA COLLINA	(art. 100)

Ambiti ad alta vocazione produttiva

E1	DI PRODUZIONE AGRICOLA NORMALE	(art. 101)
E3	ATTIVITA' PRODUTTIVE CONNESSE ALL'AGRICOLTURA	(art. 102)
E3.1	ZONE DESTINATE ALL'ATTIVITA' PER LA LAVORAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI	(art. 103)
E3.2	ZONE DESTINATE ALL'ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLA PRODUZIONE	(art. 104)

Immagine 34: Cartografia del RUE – Disciplina del territorio rurale e estratto dalla legenda

Art. 98 - Sottozona E7 (Aree boscate)

- Le aree boscate (a vocazione forestale, suscettibili di azioni di rimboscimento e di miglioramento floristico e strutturale dei soprassuoli presenti), vengono individuate dal RUE nella cartografia in scala 1:5.000 e confermate nella loro destinazione forestale. Tale individuazione ha carattere indicativo in quanto i soprassuoli forestali, che si modificano per processi di spontanea evoluzione delle coperture vegetali, restano di fatto individuati dalla legislazione nazionale e regionale, che definiscono il significato di bosco e, nel contempo, il campo di applicazione delle rispettive prescrizioni e del Regolamento Regionale, ai cui contenuti si rimanda anche per la definizione puntuale delle azioni consentite e delle procedure amministrative previste per la loro utilizzazione.
- All'interno delle zone boscate sono consentite le tradizionali attività silvopastorali purché rispettose dei biotopi presenti, che non devono essere alterati o soppressi.
- In tali aree, oltre agli interventi selvicolturali, sono consentite le sole opere strettamente connesse alla gestione del bosco, quali gli interventi di manutenzione e di nuova realizzazione delle piste di servizio selvicolturale, realizzate con fondo naturale, con sezione massima di m. 2,5 e con opere di sostegno, contenimento e presidio idraulico eseguite con materiali tradizionali, secondo i criteri della bioingegneria forestale e previa approvazione di un progetto di intervento accompagnato, se richiesto dall'Amministrazione Comunale, da una dichiarazione di compatibilità ambientale.

Immagine 35a: Normativa di riferimento del RUE – Territorio Rurale – art. 98

Art. 100 - Sottozona E6.4 (ambiti della collina)

1. Nella sottozona E6.4 la potenzialità edificatoria è pari a:

- **Interventi abitativi** - art. 88 - UF pari a 15mq/ha per l'abitazione dell'imprenditore agricolo fino ad un massimo di 250 mq di SC per nuclei familiari fino a tre componenti, aumentabile di 50 mq di SC per ogni ulteriore componente del nucleo familiare (su base di apposita attestazione all'atto della presentazione della pratica edilizia) e in nessun caso superiore a 350 mq di Sc, concentrati in un unico edificio di cui si potrà disporre alle condizioni e secondo le modalità di cui all'art. 106, comma 4 delle presenti norme.
- **Servizi Agricoli** - art. 89 comma 2 e comma 3 - **Strutture per il ricovero, allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento (maneggio, ecc.)** - art. 89 comma 8 - UF pari a 60 mq/ha (fino a 3 ha di superficie di intervento) e 50 mq/ha (per la quota della superficie al di sopra di 3 ha) incrementabile del 20% in caso di intervento mediante P.R.A.
- **Serre fisse** - art. 89 comma 4 - UF pari a 0,1 mq/mq incrementabile del 20% in caso di intervento mediante P.R.A.;
- **Attività industriali esistenti connesse all'attività aziendale svolta dall'imprenditore agricolo** - art. 89 comma 5 - UF per interventi di ampliamento pari a 0,25 mq/mq per un ampliamento complessivo non superiore a 1.000 mq ;
- **Attività per la lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici** - art. 89 comma 7 - pari a 0,02 mq/mq incrementabile fino a massimo 0,04 mq/mq in caso di intervento mediante P.R.A..

2. Per gli interventi relativi alla realizzazione di attrezzature al diretto servizio delle aziende o delle attività agricole è sempre richiesta la presentazione di una relazione tecnica che illustri le scelte dell'intervento in rapporto agli elementi relativi al paesaggio, alla permanenza dei segni topografici della centuriazione ed agli altri elementi di pregio paesaggistico e storico-culturale del territorio interessato dagli interventi.

Immagine 35b: Normativa di riferimento del RUE – Territorio Rurale – art. 100

COMMENTI

I sedimi sono privi di edifici ed, al momento con le estensioni presenti, non risultano possibili attività edificatorie libere ad uso abitativo. Si rammenta che la normativa agricola è piuttosto articolata e le potenzialità edilizie dipendono anche da requisiti soggettivi dell'avente titolo. Si consiglia di verificare presso gli uffici competenti la situazione aggiornata.

9.2) ACQUISIZIONE CDU ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO DEL BENE

Lotto 1: La natura del bene non richiede che sia allegato CDU al potenziale futuro decreto di trasferimento. In ogni caso, l'esperto si impegna ad acquisire CDU qualora il professionista delegato alla vendita ritenga necessario allegarlo al decreto di trasferimento.

Lotti 2-3-4: La natura del bene richiede che sia allegato CDU al potenziale futuro decreto di trasferimento. L'esperto ha acquisito tale documento allegato alla presente perizia e si impegna ad acquisirne l'aggiornamento qualora non sia possibile perfezionare il trasferimento entro il limite di validità del CDU allegato.

10) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

10.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Lotto 1: Per quanto riguarda l'immobile – Officina e superfici afferenti in Centro Storico - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì NON sono stati reperiti precedenti autorizzativi specifici.

Si riporta di seguito la breve relazione del tecnico geom. Altini, collaboratore dello scrivente in ordine a quanto reperito.

From: al.alan@libero.it
To: l.scarpellini@tin.it <l.scarpellini@tin.it>
Date: 29-dic-2022 22.28.26
Subject:
Attachments: SKM_C224e22122811110.pdf, SKM_C224e22122811100.pdf, Libero Mail_ Posta Richiesta di ricerca edilizia.pdf

Ciao Luca, in allegato trovi due atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti i sub. 14 e 37 e i sub. 15 e 38. Entrambi gli atti fanno menzione di questa abitabilità del 28.8.1967 ma senza numero.

Sempre negli stessi atti viene indicato che una parte del complesso è stata realizzata dopo il 17.12.1964 dalla soc. Immobiliare Smeraldo mentre l'altra parte del complesso è pervenuta alla soc. Immobiliare Smerando il 26.7.1968.

La ricerca dei precedenti autorizzativi si è svolta inizialmente interrogando il fabbricato nel portale MetropolisWeb e poi provando con l'inserimento di tutti i proprietari che si sono susseguiti nel corso del tempo. Non sono emersi dati utili.

Non disponendo delle informazioni necessarie per compilare la domanda classica di accesso agli atti si è provveduto ad inviare una ricerca compilando il form che il comune mette a disposizione (vedi allegato). A seguito di ciò sono stato contattato telefonicamente dall'ufficio preposto alla ricerca che mi ha comunicato che con i dati forniti non è stato trovato nulla.

Geom. Alan Altini

Via Campo della Torre n° 362 Cesena (FC)
cell. 347 6405900
P.IVA 03399110406
E-mail: al.alan@libero.it
PEC: alan.altini@geopec.it

Immagine 36: relazione del geom. Altini sui precedenti autorizzativi dell'immobile di cui al lotto 1

Lo scrivente ha altresì conferito con l'Amministratore Condominiale e con l'arch. Ciani (che ha curato la pratica di manutenzione ordinaria per conto del condominio) ma entrambi non sono stati in grado di fornire informazioni ulteriori in ordine ai precedenti del complesso.

Da quanto acquisito si può ragionevolmente desumere che il fabbricato cui appartiene l'unità pignorata sia stato costruito prima 1967 e che, successivamente a tale data, l'unità non sia stata fatta oggetto di interventi edilizi di rilievo. L'analisi tipologica dell'officina, per componenti edilizi e dotazioni impiantistiche, è sufficientemente coerente con tale interpretazione.

Lotti 2-3-4: Terreni agricoli privi di edifici insediati.

10.2) ABITABILITA'

Lotto 1: Per quanto riguarda il complesso, negli atti notarili acquisiti dal geom. Altini (vedi immagine 36) è citata un'abitabilità del 28/8/1967, non altrimenti circostanziata con riferimenti a protocolli o altro.

Si rileva incidentalmente che in quegli anni era prassi abbastanza comune rilasciare le abitabilità sugli interi edifici condominiali.

Lotti 2-3-4: Terreni agricoli privi di edifici insediati.

10.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Lotto 1: Per quanto riguarda l'immobile, non essendo stati reperiti disegni presso il comune di Forlì, si assume quale riferimento per valutare la conformità, la rappresentazione catastale: rispetto a tale elaborato sono state riscontrate alcune difformità:

- Presenza del montacarichi non annotato a tutti i piani.
- Tamponamento di un collegamento tra due parti della cantina non annotato.
- Soffitta ove è stata demolita la parete divisoria tra la parte pignorata e la proprietà adiacente.

Lotti 2-3-4: Terreni agricoli privi di edifici insediati.

11) SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI

Lotto 1: Le opere non regolari sono esclusivamente interne e pertanto sono potenzialmente tutte sanabili. Per quanto riguarda la parete divisoria demolita in soffitta non sussiste tanto una difficoltà alla sanabilità tecnico amministrativa quanto una opportunità tecnica a far ritenere necessario un ripristino al fine di perimetrare e rendere autonoma la proprietà.

Lotti 2-3-4: Terreni agricoli privi di edifici insediati.

12) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI

Nulla

13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1: L'immobile risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dal P.I. Federico Neri in data 15/7/2013* da cui si evince: classe energetica G con consumo annuo di 118,39 Kwh/m²

* L'APE è quindi valido fino a tutto il 14/7/2023 – qualora, come probabile, la certificazione vada a scadenza nel corso della procedura, antecedentemente alla vendita, l'esperto si impegna ad acquisire nuovo attestato aggiornato.

LOTTI 2-3-4: Terreni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

14) NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI

LOTTO 1: Per quanto riguarda l'officina e spazi afferenti si evidenzia che la rappresentazione catastale attuale è leggermente difforme rispetto a quanto in planimetria ma le difformità rilevate non incidono sui parametri reddituali dell'immobile. Si ritiene pertanto opportuno rinviare gli aggiornamenti catastali ad un più ampio contesto di risistemazione anche perché non risulta altresì complesso neanche ricondurre lo stato dei luoghi all'assetto rappresentato, rendendo inutile ogni aggiornamento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2: Terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3: Terreno

LOTTO 4: Terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

15) CAMBI D'USO

Nulla

ASTE
GIUDIZIARIE®

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

16.1) CRITERI ADOTTATI

LOTTO 1: Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto " più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta.

Per determinare il valore commerciale di tali immobili è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

Per l'edificato la stima viene riferita all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare per intero e valutando per quota le superfici accessorie (cantine, garage, ecc).

L'estensione commerciale dei vari immobili viene poi rapportata a valori generali di riferimento, questi valori generali sono opportunamente adattati ai singoli immobili oggetto della presente, tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 52 di 72

ASTE
GIUDIZIARIE®

conservazione, della localizzazione, della consistenza del bene e della situazione occupazionale.

LOTTE 2-3-4: Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.

Per determinare il valore commerciale di tali appezzamenti è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per terreni simili a quelli in esame.

La stima viene riferita all'usuale parametro della superficie catastale.

16.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

LOTTO 1: Primaria fonte di riferimento sono stati i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili, relativi al primo semestre 2022.

Non sono disponibili per il Centro Storico di Forlì quotazioni immobiliari relative al comparto produttivo e quindi sono stati assunti i valori tabellati per la destinazione commerciale, in considerazione del fatto che, stante la localizzazione, sia normativamente che per opportunità, è difficilmente ipotizzabile un riuso del bene ad uso produttivo, mentre risulta più ragionevole un ri-utilizzo degli spazi ad uso commerciale (ristorante, negozio di estensione medio grande, ecc).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1550	2100	L	8,7	14,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tabella 1: Valori immobiliari di riferimento per Forlì Centro Storico immobili a destinazione commerciale - fonte Agenzia del Territorio

Meno pertinenti ma comunque meritevoli di annotazione valutazioni più generali riferite agli ultimi andamenti del mercato immobiliare a Forlì con attenzione però particolarmente concentrata sul mercato residenziale.

Mercato Immobiliare a Forlì

mercoledì 21 dicembre 2022

Forlì, con una popolazione di 116.434 abitanti, è uno dei capoluoghi della provincia di Forlì-Cesena.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, Musicisti / Grandi Italiani, Coriano, Ca' Ossi, Cava, Ronco, San Martino in Strada, Quattro.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Centro Storico** con oltre 1.053 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

E' una città molto importante nel mercato immobiliare della provincia, con oltre un quinto degli annunci immobiliari e circa il 24% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 3.726 annunci immobiliari, di cui 3.241 in vendita e 485 in affitto, con un indice complessivo di 32 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (8) zone a Forlì è compreso in tutta la città tra **1.250 €/m²** e **1.750 €/m²** per la compravendita e tra **4,6 €/m² mese** e **7,1 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Tabella 2a: Valori immobiliari di riferimento per Forlì – fonte Agenzie Immobiliari

Sempre dalle agenzie immobiliari sono però anche disponibili dati distinti per tipologie edilizie, tra cui quella dei fabbricati a destinazione commerciale.

Dinamica dei prezzi a Forlì e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Forlì mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole diminuzione (-0,84%). La minima riduzione delle quotazioni rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Forlì, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **bifamiliari**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 7% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **casali**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 11% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.650 /m ²	€ 6,6 /m ² mese	-0,85%	Q appartamenti in vendita a Forlì
attico	€ 2.150 /m ²	-	-1,42%	Q attici in vendita a Forlì
bifamiliare	€ 1.600 /m ²	-	+7,43%	Q bifamiliari in vendita a Forlì
bivano	€ 1.700 /m ²	€ 10 /m ² mese	-2,80%	Q bivani in vendita a Forlì
casa indipendente	€ 1.600 /m ²	€ 7,4 /m ² mese	+2,20%	Q case indipendenti in vendita a Forlì
casa semindipendente	€ 1.700 /m ²	€ 7,9 /m ² mese	-4,85%	Q case semindipendenti in vendita a Forlì
casale	€ 700 /m ²	-	-11,21%	Q casali in vendita a Forlì
locale commerciale	€ 1.350 /m ²	€ 3,4 /m ² mese	-1,72%	Q locali commerciali in vendita a Forlì
massaride	€ 1.800 /m ²	-	-1,52%	Q massaride in vendita a Forlì
monolocale	€ 1.600 /m ²	€ 12 /m ² mese	-10,12%	Q monolocali in vendita a Forlì
pentavano	€ 1.600 /m ²	€ 8,9 /m ² mese	-6,97%	Q pentavani in vendita a Forlì
quadrivano	€ 1.800 /m ²	€ 7,5 /m ² mese	-1,34%	Q quadrivani in vendita a Forlì
trivano	€ 1.650 /m ²	€ 6,6 /m ² mese	-3,88%	Q trivani in vendita a Forlì
ufficio	€ 1.400 /m ²	€ 3,4 /m ² mese	-6,38%	Q uffici in vendita a Forlì
villa	€ 1.650 /m ²	€ 7,2 /m ² mese	+1,26%	Q ville in vendita a Forlì
villetta a schiera	€ 1.850 /m ²	-	+6,18%	Q villette a schiera in vendita a Forlì

Tabella 2b: Valori immobiliari di riferimento per tipologia di edificio a Forlì – fonte Agenzie Immobiliari

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari di unità similari per collocazione (Forlì zona centro storico) tipologia (vani ri-utilizzabili o utilizzabili a scopo commerciale) e consistenza (metrature commerciali simili a quello in esame).

Di seguito vengono illustrate alcune proposte immobiliari reperite nel presente periodo e relative alle tipologie oggetto di analisi:

Locale commerciale in Vendita

Forlì • Centro Storico • Corso Armando Diaz

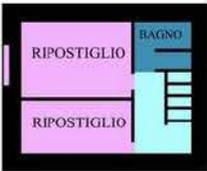
€ 130.000  2 locali  90 m² superficie  2 bagni  R piano



PIANO TERRA



PRIMO PIANO



Descrizione

BAR IN PIENO CENTRO STORICO

CENTRO STORICO [redacted] propone la vendita delle mura di un Bar in pieno centro storico. L'immobile è stato completamente ristrutturato, tutti gli impianti all'interno. Al momento la colazione è affittata con regolare pagamento. Infine c'è la possibilità di ampliare i posti a sedere installando un sopalco aggiuntivo.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	RC130 - 18/05/2022
CONTRATTO	Vendita Affitto con riscatto
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	90 m ²
LOCALI	2 locali, 2 bagni
PIANO	1 piano: Piano rialzato
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
VETRINE	1 vetrina su strada
ULTIMA ATTIVITÀ SVOLTA	Bar
ALTRE CARATTERISTICHE	Posizione ad angolo Aspirazione fumi Ventilazione meccanica Saracinesche manuali Rilevatori antincendio Antincendio a pioggia Antincendio a idranti Luci d'emergenza Parzialmente Ammobiliato Canna fumaria
SPESE CONDOMINIO	€ 60/mese

Efficienza energetica

STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Centralizzato, a radiatori, alimentato a metano
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo

valore unitario 1.440 €/mq circa collocazione prossima, dimensione inferiore, stato dell'immobile migliore – (già pronto), tipologia più recente

Negozi in Vendita

Forlì • Centro Storico • Forlì (FC) Corso Armando Diaz, 170-172

da € 63.000,00  5 locali  109 m² superficie  2 bagni  2 piano



Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1980
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO	Invernale (⊕) estivo (⊖)
EFFICIENZA ENERGETICA	A1

Descrizione

ASTA NEGOZIO A FORLÌ (FC) CORSO ARMANDO DIAZ, 170-172

Asta negozio a Forlì (FC) [B2099549]
Forlì (FC) Corso Armando Diaz, 170-172
RIF 18/283

Letto 12

All'asta negozio a Forlì in Corso Armando Diaz

inizio asta 11/28/09

Negozi di sette locali (cinque a negozio, anti-bagno, bagno) di mq. 109 circa al piano terra.

Caratteristiche

IMMOBILE GARANTITO	Dati dell'immobile reali e certificabili, documentazione completa dettaglio
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	B2099549 - 24/09/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Negozi Intera proprietà Classe Immobile media
SUPERFICIE	109 m ²
LOCALI	5 locali, 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	2° piano
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
SPESE CONDOMINIO	€ 60/mese

Dati procedura

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	B2099549 - 24/09/2022
AGGIORNAMENTO	23/09/2022

valore unitario 580 €/mq circa collocazione prossima, dimensione inferiore, stato dell'immobile migliore – (già pronto), tipologia comparabile - ASTA

Immagine 37a: Proposte immobiliari per immobili commerciali a Forlì Centro Storico

Locale commerciale in Vendita

Forlì • Centro Storico • Corso Giuseppe Mazzini

€ 750.000 € Sì a reddito 5+ locali 340 m² superficie 3+ bagni



SPESE CONDOMINIO

Nessuna spesa condominiale

FORLÌ - CORSO MAZZINI ANGOLO PIAZZALE DEL LAVORO

Negoziò adibita a clinica dentistica affittato con contratto 6 + 6 stipulato nel 2021. Il conduttore è una nota società per azioni Torinese, che conta oltre 166 sedi sul territorio nazionale. Il contratto è garantito da una fidejussione bancaria di € 30.000 (per famiglia). Il canone di locazione è pari a € 4.100 mensili, aggiornati automaticamente ogni anno (senza bisogno di nessuna richiesta scritta) sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo. L'immobile rappresenta la massima ambizione che può avere un'attività: oltre 330 mq di superficie calpestabile al piano terra, nella posizione più desiderabile che gode del massimo passaggio pedonale e stradale, affacciato sulla rotonda più affollata di Forlì. Una rendita eccezionalmente elevata a fronte di un rischio estremamente basso.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	VAS750 - 12/09/2022
CONTRATTO	Vendita Immobile a reddito
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	340 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	5+ locali, 3+ bagni - uno o più adatte a persone disabili, doppio ingresso
PIANO	2 piani: interrato (-1), Piano terra, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	4 piani
ULTIMA ATTIVITÀ SVOLTA	Altro
ALTRE CARATTERISTICHE	Posizione ad angolo Ventilazione meccanica Passo carrabile Cablato Uscita emergenza Luci d'emergenza Impianto di allarme Vigilanza CCTV Esposizione est

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	2022
STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo, ad aria, alimentato a gas
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo
EFFICIENZA ENERGETICA	G ≥ 175 kWh/m ² anno

valore unitario 2.200 €/mq circa collocazione prossima, dimensione inferiore, tipologia e stato dell'immobile molto migliore - (già pronto).

Locale commerciale in Vendita

Forlì • Centro Storico • VIA MAURIZIO BUFALINI

€ 525.000 4 locali 270 m² superficie 3 bagni



Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1960
STATO	Buono / Abitabile
EFFICIENZA ENERGETICA	G 175,00 kWh/m ² anno

Descrizione

FABBRICATO COMMERCIALE A FORLÌ

A Forlì, in via Maurizio Bufalini n. 13/15/17 vi è un fabbricato tipico del centro storico cittadino con all'interno due negozi, un ufficio e un magazzino.

La zona è comoda e caratterizzata da tutti i servizi della città.

Si specifica che:

- al piano interrato è posto il magazzino (di altezza 2,30 m), insieme ad un deposito e al bagno, la posizione è ideale per attività commerciali o direzionali in virtù della vicinanza alle vie di più ampia valenza commerciale di Forlì;
- al piano terra (di altezza 4,10 m), sono posti un ingresso, un disimpegno, un archivio e un servizio igienico. Il piano ha delle vetrine fronte strada;
- al piano primo (di altezza 2,00 m), si trovano due uffici, una segreteria, un bagno e un disimpegno. Le diverse superfici dei negozi e dell'ufficio consentono, in quanto comunicanti tra loro, di realizzare uno spazio commerciale di buone dimensioni anche per attività di ristorazione e/o pubblico esercizio. Si valuta anche la locazione.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	81602 - 14/10/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	270 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	4 locali, 3 bagni
PIANO	3 piani: Interrato (-1), Piano terra, 1 ^a
TOTALE PIANI EDIFICIO	1 piano
VETRINE	1 vetrina su strada
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Cablato
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale

valore unitario 1.950 €/mq circa collocazione prossima, dimensione inferiore, tipologia e stato dell'immobile migliore

Immagine 37b: Proposte immobiliari per immobili commerciali a Forlì Centro Storico

Locale commerciale in Vendita

Forlì - Centro Storico - Piazza del Carmine

€ 500.000

Si a reddito | 3 locali | 500 m² superficie | 2 bagni | T piano



Efficienza energetica

STATO: Nuovo / In costruzione

RISCALDAMENTO: Autonomo, a radiatori, alimentato a gas

CLIMATIZZATORE: Autonomo, freddo/caldo

Descrizione

FORLÌ IMMOBILE A REDDITO VENDESI RIF C33

Vendesi immobile commerciale a reddito completamente ristrutturato ed a norma. Recentemente locato ad una società di livello autoprodotto. Canone locazione 3.300 euro mensili, annuali 39.600 euro oltre Iva. Richiesta

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: C33 - 08/06/2021

CONTRATTO: Vendita | Immobile a reddito

TIPOLOGIA: Locale commerciale

SUPERFICIE: 500 m²

LOCALI: 3 locali, 2 bagni - uno o più adatto a persone disabili, doppio ingresso

PIANO: 1 piano: Piano terra, con accesso disabili

TOTALE PIANI EDIFICIO: 7 piani

ALTEZZA SOFFITTI: 3.5 m

VETRINE: 7 vetrine su strada, 21 m lineari

ULTIMA ATTIVITÀ SVOLTA: Negozio di abbigliamento

POSTI AUTO: 100 all'esterno

ALTRE CARATTERISTICHE: Posizione sd angolo | Aspirazione fumi | Rilevatori antincendio | Uscita emergenza | Luci d'emergenza | Impianto di allarme | Vigilanza CCTV | Arredato

valore unitario 1.000 €/mq circa collocazione prossima, dimensione comparabile, tipologia e stato dell'immobile migliore

Immagine 37c: Proposte immobiliari per immobili commerciali a Forlì Centro Storico

Si è infine provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

LOTTI 2-3-4: Primaria fonte di riferimento sono Valori Agricoli Medi (VAM) del 2020, deliberati dalla competente Commissione Provinciale per gli espropri, ed acquisiti presso il sito dell'Agenzia delle Entrate.



Ufficio provinciale di FORLÌ
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/12/2021
Ora: 11.17.25

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 241 del 16/01/2020

Pubblicazione sul BUR
n. 191 del 11/06/2020

REGIONE AGRARIA N° 7 REGIONE AGRARIA N. 4 - PIANURA FORLIVESE E CESENATE Comuni di: BERTINORO, CESENA, CESENATICO, FORLÌ, FORLIMPOPOLI, GAMBETTOLA, GATTEO, LONGIANO, SAN MAURO PASCOLI, SAVIGNANO SUL RUBICONE		Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%a	Cultura più sedentaria	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%a	Cultura più sedentaria	Informazioni aggiuntive
BOSCO AD ALTO FUSTO DA 0 A 25 ANNI	7000								
BOSCO AD ALTO FUSTO OLTRE 25 ANNI	9000								
BOSCO CEDUO - DEGRADATO	5000								
BOSCO CEDUO - GOVERNATO	7000								
CASTAGNETO DA FRUTTO - DEGRADATO									
CASTAGNETO DA FRUTTO - GOVERNATO									
CASTAGNETO DA PALERIA									
COLTIVO ABBANDONATO	7000								
FRUTTETO DI ACTINIDIA	40000	SI	SI						
FRUTTETO DI DRUPACEE	32000								
FRUTTETO DI POMACEE	35000								
FRUTTETO IRRIGUO DI DRUPACEE	34000								
FRUTTETO IRRIGUO DI POMACEE	37000								
INCOLTO STERILE	3000								
ORTO IRRIGUO E/O CULTURA FLOREALE	43000								
PASCOLO	5000								
PIOPPETO DA 0 A 7 ANNI	23000								
PIOPPETO OLTRE 7 ANNI	27000								
PRATO	20000								
PRATO IRRIGUO	25000								
SEMINATIVO	32000								

Tabella 3a: valori agricoli medi per il territorio del comune di Forlì - prima parte

REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE AGRARIA N. 4 - PIANURA FORLIVISE E CESENATE Comuni di BERTINORO, CESENA, CESENATICO, FORLÌ, FORLIMPOPOLI, GAMBETTOLA, GATTEO, LONGIANO, SAN MAURO PASCOLI, SAVIGNANO SUL RUBICONE								
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO IRRIGUO	34000							
ULIVETO	28000							
VIGNETO	40000							
VIGNETO IRRIGUO	42000							
VITVAIO	41000							

Tabella 3b: valori agricoli medi per il territorio del comune di Forlì – seconda parte

La collocazione dei terreni di cui al lotto 2 all'estremità nord del territorio comunale forlivese, in area assolutamente pianeggiante, e di quelli ai lotti 3 e 4, posti invece all'estremo sud, in ambito ormai assolutamente collinare, rende necessario comunque articolare i valori proposti nella sintetica tabella 3. In tal senso si è anche provveduto alla consultazione di proposte commerciali ed esperti del mercato immobiliare locale.

Lotto 2: terreni in area pianeggiante nord del territorio comunale.



€ 89.000 20.000 m² superficie

TERRENO AGRICOLO

Descrizione Alpha immobiliare propone in vendita a pochi km da Forlì un terreno agricolo di circa 20.000 mq. Attualmente il terreno non è coltivato.

valore unitario di riferimento 44.500,00 €/ha

Area agricola pianeggiante, seminativo, più grande, non lontana dall'area in oggetto.



Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	LAM89CT - 12/12/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno Agricolo
SUPERFICIE	20.000 m ²
DISPONIBILITÀ	Libero
DISLIVELLO TERRENO	Leggero
ACCESSO IN STRADA/SERVITÙ DI PASSAGGIO	In strada sterrata
ALTRE CARATTERISTICHE	Seminativo



€ 550.000 120.000 m² superficie

RIF.7609- PRIMA PERIFERIA- VENDESI TERRENO AGRICOLO

rif.7609- zona prima periferia di forlì proponiamo in vendita terreno di 12 ettari totalmente impiantato con frutteti di varia tipologia tutti in piena produzione, più capannone di nuova costruzione di circa mq 150.

valore unitario di riferimento 45.800,00 €/ha

Area agricola semi pianeggiante, frutteto, più grande, non prossima all'area in oggetto. Nella proprietà è presente un capannone.



Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	7609 - 02/11/2020
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno Agricolo
SUPERFICIE	120.000 m ²
DISLIVELLO TERRENO	Leggero
ACCESSO IN STRADA/SERVITÙ DI PASSAGGIO	In strada asfaltata
ALTRE CARATTERISTICHE	Albero esente Recintato Accesso acqua Illuminazione pubblica Frutteto

Immagine 38a: proposte commerciali di vendita di aree agricole nella pianura forlivese

Terreno agricolo in Vendita
Forlì • Pievequinta

€ 400.000  87.500 m²
superficie

Descrizione

Proponiamo terreno agricolo seminativo di circa 8,75 ettari, in zona soleggiata e pianeggiante. Il terreno è servito da allaccio Canale Emiliano-Romagnolo. Facile accesso per mezzi agricoli da strada asfaltata.



Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	VE0144 - 03/02/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno Agricolo
SUPERFICIE	87.500 m ²
DISPONIBILITÀ	Libero



valore unitario di riferimento 45.700,00 €/ha

Area agricola semi pianeggiante, seminativo, più grande, non prossima all'area in oggetto.



Terreno agricolo in Vendita
Forlì • Carpinello

€ 78.000  19.000 m²
superficie

Descrizione

rif.718- zona carpinello - vendesi lotto di 1.9 ettari di terreno impiantati a ciliegio.

valore unitario di riferimento 41.000,00 €/ha

Area agricola pianeggiante, seminativo, più grande, non prossima all'area in oggetto.



Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	RIF.718 - 13/11/2017
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno Agricolo
SUPERFICIE	19.000 m ²



Immagine 38b: proposte commerciali di vendita di aree agricole nella pianura forlivese

Relativamente a terreni in area pianeggiante del territorio comunale di Forlì è stato anche reperito il dato di una vendita giudiziale; esso si riferisce ad un podere non molto prossimo a quello oggetto della presente relazione, ma comparabile caratterizzazione agricola e morfologia del terreno.



Terreno in via bassetta - fraz. villanova - forlì

Trib. di Forlì, Proc. 53/2021, Lotto UNICO

Dati del bene: ALTRA CATEGORIA

ALTRA CATEGORIA

Descrizione:

Piena proprietà per l'intero di un appezzamento di terreno agricolo di complessivi 102.192 mq catastali ubicato nella periferia del Comune di Forlì in località Villanova, Via Bassetta. L'appezzamento ha una forma rettangolare con conformità piano-altimetrico di tipo pianeggiante

Indirizzo	Via Bassetta - Fraz. Villanova	Provincia	Forlì-Cesena
Comune	Forlì	Regione	Emilia-Romagna

Dati sulla procedura

Tribunale	Forlì	Procedura nr	53/2021
Rito	Esecuzioni Immobiliari post legge 14 maggio 2005, n.80	Tipo	immobiliare
Lotto nr	UNICO	Giudice	Fabio Santoro
Delegato alla vendita	FRANCESCO CASADEI ...	Valore da perizia	€ 323.744,08

Publicato online il	03/12/2022 00:00
---------------------	------------------

valore unitario di riferimento 31.700,00 €/ha Area agricola pianeggiante, più grande, non prossima all'area in oggetto.

Immagine 39: vendita giudiziale di area agricola pianeggiante nel territorio comunale di Forlì

Lotti 3-4: terreni in area collinare sud del territorio comunale.



Terreno agricolo in Vendita
Forlì • Grisignano • via delle caminate

€ 75.000 23.500 m² superficie

TRA FORLIMPOPOLI E FORLÌ VENDESI VIGNA DI OLTRE 2.3 ETTARI ZONA COLLINARE

Tra Forlimpopoli e Forlì in panoramica zona collinare con suggestiva vista sulla vallata sottostante, immersa nella pace e tranquillità che solo la campagna sa regalare, Vendiamo VIGNA di oltre 2.3 ettari attualmente e continuativamente in produzione per l'ottenimento di Sangiovese, dotata di filari con struttura in cemento e con ampie aree di manovra a capo filare. Ottimamente conservata e curata da anni amorevolmente dall'attuale proprietario. Diritti di vigna in ordine. Accesso al fondo da strada privata con sbarra automatica di pertinenza.

valore unitario di riferimento 31.900,00 €/ha

Area agricola collinare, seminativo - vigna, prossima alle aree in oggetto.



Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	1299 - 16/09/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno Agricolo
SUPERFICIE	23.500 m ²
DISPONIBILITÀ	Libero
USO EDIFICIO ATTUALE	Altro
ALTRE CARATTERISTICHE	Seminativo

Immagine 40a: proposte commerciali di vendita di aree agricole nella collina forlivese

Terreno in vendita in via delle Caminate, 77 -75

San Martino in Strada, Forlì [Vedi mappa](#)

60.000 €

valore unitario di riferimento 20.000,00 €/ha

Area agricola collinare, seminativo – prossima alle aree in oggetto.



in zona panoramica terreno agricolo di circa 30.000 mq con bellissima vista sul lato mare e centro città. NO EDIFICABILE PER RESIDENZIALE. possibilità di altre tipologie costruttive.

Caratteristiche specifiche

- Superficie totale del terreno 30.000 m²
- Accesso via urbana
- A 6 km dal nucleo urbano più vicino

Situazione urbanistica

- Terreno non edificabile

Immagine 40b: proposte commerciali di vendita di aree agricole nella collina forlivese

16.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Lotto 1: trattandosi di immobile ad uso potenzialmente commerciale/terziario, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente: si assume convenzionalmente:

- 0,5 per i depositi cantine al piano interrato,
- 0,4 per il lastrico solare esclusivo
- 0,6 per la soffitta al piano quarto in ragione anche dello stato manutentivo – edilizio della stessa.

Il valore delle parti comuni, viene sinteticamente ricompreso all'interno valori unitari assunti per i vari immobili.

Cio premesso si ha:

Officina – uffici – depositi al piano terra e primo	322,70 mq
Depositi – cantine al piano interrato	201,80 mq
Lastrico solare esclusivo	13,30 mq
Soffitta riqualificata al piano quarto	13,70 mq

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{\text{LOTTO1}} = 322,70 + (201,80 \times 0,5) + (13,30 \times 0,4) + (13,70 \times 0,6) = 437,14 \text{ mq}$$

Lotto 2: La consistenza del terreno è desumibile direttamente dagli atti catastali: la superficie complessiva è pari a 6.001,00 mq catastali.

Lotto 3: La consistenza del terreno è desumibile direttamente dagli atti catastali: la superficie complessiva è pari a 31.128,00 mq catastali.

Lotto 4: La consistenza del terreno è desumibile direttamente dagli atti catastali: la superficie complessiva è pari a 55.974,00 mq catastali.

16.4) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1: Nella ragionevole ipotesi di un recupero degli spazi pignorati ad uso commerciale, dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle 1 e 2 allegate più sopra, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valori compreso tra 1.550,00 €/mq e 2.100,00 €/mq. Leggermente più alto rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari (peraltro mediate su tutto il territorio comunale). Con riferimento alle proposte commerciali evidenziate in immagine 36, si rileva, al solito che le dinamiche del mercato immobiliare commerciale sono estremamente complesse, e risentono in modo rilevante da dettagli di collocazione ed altri fattori contingenti.

Per l'immobile in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato in cui si situano le unità pignorate, si colloca in posizione centrale di prestigio;
- L'edificio è in stato manutentivo sufficiente, sono in corso di completamento opere di manutenzione ordinaria degli affacci a cura dell'amministratore condominiale.
- L'unità pignorata è in stato manutentivo mediocre, dovuto principalmente allo stato di abbandono in cui l'edificio versa da quasi un decennio; la dotazione impiantistica è assolutamente datata e potenzialmente inefficiente, sono presenti tracce di umidità, infissi ammalorati, ecc. Risulta necessario per la rimessa in efficienza dell'immobile provvedere ad un intervento di riqualificazione piuttosto rilevante che si stima forfetariamente in 150.000,00 €.
- Per geometria degli interni e collocazione l'unità si presta fortemente ad un recupero ad uso commerciale.
- Non sono presenti parcheggi pertinenziali ad uso esclusivo, ma, nell'immediato contesto di collocazione, sussiste disponibilità di posti auto pubblici, seppure con regolamentazione della sosta a pagamento.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere quale valore unitario di riferimento, all'interno dei range suggeriti da Agenzia delle Entrate, 1.600,00 €/mq. Tale valore è sinteticamente comprensivo anche della partecipate proprietà condominiali.

Si provvede quindi a determinare il valore del lotto:

$V_{\text{LOTTO1}}: 437,14 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €} - 150.000,00 \text{ €} = 549.424,00$ arrotondato a **549.000,00 €**

LOTTO 2: Dalla tabella 3 dei Valori Agricolo Medi (VAM) rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, per un seminativo della Regione Agraria di Forlì è indicato un valore di 32.000,00 €/ha mediato su tutto il territorio. Le proposte commerciali evidenziate convergono in modo abbastanza accurato, intorno ai 43.000,00 €/he. Al solito, più basse sono le valutazioni per vendite giudiziali.

Per l'area in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento in rapporto ai valori suggeriti:

- Il potere, da classificazione catastale delle colture insediate, risulta prevalentemente adibito a seminativo ed esso risulta di fatto coltivato pressoché esclusivamente a seminativo.
- I prezzi unitari tabellati dalle commissioni provinciali e recepiti da Agenzia delle Entrate, forniscono valori di riferimento mediati su tutto il territorio comunale; qui siamo in una delle zone di maggior pregio, in quanto trattasi di area collocata in un contesto coerente a prevalente destinazione agricola, pianeggiante, potenzialmente irriguo, con affaccio diretto su strada pubblica.
- L'estensione poderale non è rilevante, superando di poco il mezzo ettaro (6.001 mq).
 - Il terreno è curato, ma non è stato possibile, in assenza di contratti registrati, risalire al nominativo dell'affittuario.
 - La quota di proprietà riconducibile all'esecutato è pari ad 1/3, per cui il valore riconducibile all'esecutato è pari ad 1/3 del valore globale assegnato al potere.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere un riferimento intermedio tra quello attinto dalle tabelle VAM e quello desumibile dalle proposte immobiliari, pari a 40.000,00 €/ha e conseguentemente si ha:

$V_{\text{LOTTO2}}: 1/3 \times 0,6001 \text{ ha} \times 40.000,00 \text{ €/mq} = 8.001,33$ arrotondato a **8.000,00 €**.

LOTTO 3: Dalla tabella 3 dei Valori Agricolo Medi (VAM) rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, per un seminativo della Regione Agraria di Forlì è indicato un valore di 32.000,00 €/ha mediato su tutto il territorio. Le proposte commerciali evidenziate attenuano tale valore

anche fino a 20.00,00 €/ha.

Per l'area in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento in rapporto ai valori suggeriti:

- Il podere, da classificazione catastale delle colture insediate, risulta prevalentemente adibito a seminativo ed esso risulta di fatto coltivato pressoché esclusivamente a seminativo. E' tuttavia presente una porzione marginale boscata.
- I prezzi unitari tabellati dalle commissioni provinciali e recepiti da Agenzia delle Entrate, forniscono valori di riferimento mediati su tutto il territorio comunale; qui siamo in una delle zone di minor pregio: trattasi di area collocata in un contesto coerente a prevalente destinazione agricola, ma collinare a declivio con affaccio a nord ovest, con possibilità però di accesso diretto su strada pubblica.
- L'estensione poderale è discreta, superando di poco i 3 ettari (31.128 mq).
- Il terreno è curato, ma non è stato possibile, in assenza di contratti registrati, risalire al nominativo dell'affittuario.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere un riferimento intermedio tra quello attinto dalle tabelle VAM e quello desumibile dalle proposte immobiliari, pari a 22.000,00 €/ha e conseguentemente si ha:

$V_{\text{LOTTO3}} = 3,1128 \text{ ha} \times 22.000,00 \text{ €/mq} = 68.481,60$ arrotondato a **68.000,00 €**.

LOTTO 4: Dalla tabella 3 dei Valori Agricolo Medi (VAM) rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, per un bosco non condotto e degradato della Regione Agraria di Forlì è indicato un valore di 5.000,00 €/ha mediato su tutto il territorio. Le proposte commerciali evidenziate per appezzamenti agricoli nelle vicinanze si collocano su valori più alti, ma sono relative a situazioni condotte.

Per l'area in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento in rapporto ai valori suggeriti:

- Il podere, da classificazione catastale delle colture insediate, risulta prevalentemente adibito a bosco – pascolo con parti a seminativo e vigneto. Esso risulta di fatto non coltivato ed in stato di abbandono.
- I prezzi unitari tabellati dalle commissioni provinciali e recepiti da Agenzia delle Entrate, forniscono valori di riferimento mediati su tutto il territorio comunale; qui siamo in una delle zone di minor pregio: trattasi di area collocata in un contesto coerente a prevalente destinazione agricola, ma collinare a declivio con affaccio a nord ovest, con possibilità però di accesso diretto su strada pubblica a quasi tutte le

aree.

- L'estensione poderale è discreta, superando i 5 ettari (55.974 mq).
- Il terreno è in stato di abbandono, un apicoltore ne utilizza una piccola parte senza titolo, previo datato accordo verbale con congiunto dell'esecutato.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere il riferimento offerto dalle tabelle VAM, pari a 5.000,00 €/ha e conseguentemente si ha:

$V_{\text{LOTTO4}}: 5,5974 \text{ ha} \times 5.000,00 \text{ €/mq} = 27.987,00$ arrotondato a **27.500,00 €.**

17) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Tutti i beni pignorati che costituiscono i lotti 1-3-4 sono di piena proprietà dell'esecutato, pertanto non sono necessarie ipotesi di divisione con comproprietari non esecutati.

Per il lotto 2 di cui l'esecutato è comproprietario per 1/3, stante l'esiguità dell'estensione del potere agricolo, si è ritenuto di non procedere a divisione.

18) DESCRIZIONE COMMERCIALE – VALORE LOCATIVO

LOTTO 1. Generalità sull'immobile: Trattasi di palazzo di testata della cortina continua di edificato, posta nell'isolato sito nella zona sud ovest del Centro Storico di Forlì e delimitato dalla via Albicini, Corso Garibaldi, via Ciceruacchio e via Marcolini. L'edificio, denominato "Condominio Smeraldo", con parti anche di impianto storico, ma di parziale moderna ristrutturazione, si sviluppa su quattro livelli fuori terra più un piano interrato.

La struttura portante è mista, con parti in muratura e parti in cemento armato; nella parte moderna, cui non appartiene, se non in piccola parte, l'unità pignorata, si evidenziano le specchiature in mattone ed il porticato in cemento armato, entrambi faccia a vista.

Nella parte storica abbiamo che i prospetti esterni sono finiti in intonaco civile tintecciato di colore aranciato con riquadrature in marmo bianco alle finestre.

Avanti al palazzo, su via Albicini è presente un percorso pedonale evidenziato con linee segnaletiche sulla pavimentazione in asfalto. Sull'altro lato della strada e comunque nelle vicinanze sono reperibili posti auto a sosta regolamentata. Esternamente, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Internamente è presente una corte piuttosto articolata, interamente pavimentata e pressoché completamente dedicata ad area di manovra e sosta per i veicoli dei condomini;

Tale corte è curata ed in stato di manutenzione buono.

Immobile pignorato: Trattasi di officina con uffici al piano terra, magazzino/deposito su

ballatoio al piano primo, ampia cantina al seminterrato e locale in soffitta al quarto livello; all'unità pignorata si accede direttamente dalla via Albicini mediante due accessi, ora chiusi con saracinesche, uno dei quali individuato toponomasticamente dal civico 1A, oppure dalla corte interna del fabbricato, a cui si accede dal civico 5.

L'unità è molto ampia ed articolata: al piano terra abbiamo l'area centrale a suo tempo adibita ad officina, perimetralmente ad essa si situano un ufficio (con accesso da via Albicini) e, verso la corte interna, altri due vani, lunghi e stretti, anch'essi adibiti ad ufficio. Da questi spazi si può anche accedere ad un lastrico solare di uso esclusivo, che funge da copertura della centrale termica condominiale.

L'officina è organizzata in parte a doppio volume in quanto il piano primo, raggiungibile mediante una stretta scaletta a chiocciola metallica, prevede un ballatoio perimetrale a tutta la superficie di officina, con affaccio sulla stessa. E' anche presente un ulteriore vano annotato come deposito e planimetricamente posto al di sopra dell'ingresso condominiale alla corte. All'estremità nord del ballatoio è anche presente una porta di accesso che collega agli spazi condominiali comuni.

Con la medesima scala a chiocciola sita nell'officina è possibile raggiungere il piano interrato. A questo livello si può accedere anche mediante una scala, sempre metallica, piuttosto stretta e priva di parapetto, posta sul retro dell'ufficio posto a fianco dell'officina, con accesso diretto su via Albicini.

Catastalmente tale piano risultava interamente connesso, ma, in realtà, un'apertura di collegamento tra parti dell'interrato è stata murata per cui, adesso, si configurano due zone distinte, la prima al di sotto dell'ufficio di cui al paragrafo precedente ove troviamo un unico locale, e la seconda sostanzialmente, ma non esclusivamente, al di sotto dell'officina, ove invece è presente una maggiore articolazione di spazi, tutti ad uso cantina-deposito.

A questo livello è altresì presente l'unico, piccolissimo bagno del complesso.

Tutti i livelli dal piano primo all'interrato sono connessi con un montacarichi metallico, di impianto datato.

I locali ai piani terra e primo sono pavimentati in piastrelle in gres negli spazi operativi, ed in ceramica nelle zone commerciali. Al piano interrato la pavimentazione è in semplice cementato liscio; le condizioni delle pavimentazioni sono mediocri, per sedimenti di sporcizia e macchie. Il lastrico solare esterno esclusivo è pavimentato con alluminatura impermeabilizzate, questo spazio è dotato di parapetti ancorché di altezza insufficiente.

Il piccolo bagno cieco, posto all'interrato, è dotato di rivestimento, contiene unicamente un lavabo ed un water, il tutto è in mediocre stato manutentivo.

La conformazione degli infissi è alquanto articolata: sulla via Albicini si affacciano una vetrina in alluminio e vetro protetta da una serranda a maglia; accanto ad essa l'ingresso all'officina è invece chiuso con serranda a listelli metallici; le finestre hanno infisso metallico e vetro semplice, la maggior parte è protetta da inferriate, alcune hanno anche sistema di oscuramento a tapparelle. Le porte interne sono in legno tamburato di fattura economica. Abbiamo poi portoni di accesso con intelaiatura metallica e pannelli in vetro semplice. Al piano interrato non sono presenti porte se non nel bagno mentre, le finestrate, sulle diverse bocche di lupo, sono ad intelaiatura metallica e vetro semplice. Anche questi apprestamenti sono meritevoli di manutenzioni.

La dotazione impiantistica rappresenta una delle parti più carenti dell'edificio: l'immobile parrebbe dotato di impianto idrico sanitario, impianto di scarico ed impianto elettrico, ma allo stato attuale dei luoghi, con utenze staccate, non è stato possibile accertare l'efficienza di tali dotazioni, peraltro risultanti, ad una speditiva ispezione, molto datate, in pessimo stato e meritevoli di significative riqualificazioni.

E' stata rilevata anche la presenza di una caldaia per riscaldamento, collegata potenzialmente ad alcuni radiatori metallici della zona uffici (alcuni staccati) e di condizionatori, sempre a servizio della zona uffici e del deposito nel soppalco. Anche in questo caso, essendo le utenze staccate non è stato possibile verificare l'efficienza dei sistemi che, comunque, necessitano anch'essi di importanti riqualificazioni.

Non è stato possibile compiere alcuna verifica sull'efficienza del montacarichi metallico che connette i tre livelli operativi dell'unità pignorata.

L'intero immobile risulta in condizioni mediocri, dovute anche ad uno stato di pluriennale abbandono: per quanto riguarda la parte più propriamente edilizia si rileva che nelle pareti dell'officina e degli spazi operativi connessi ai piani terra e primo la tinteggiatura è gravemente ammalorata, con presenza di macchie ed ombreggiature; al piano interrato l'umidità ha poi causato distacchi di tinteggiatura e di intonaco. A questo livello, poi, un'architrave di un passaggio è attualmente puntellata in quanto ha manifestato lesioni importanti che potrebbero portare ad un collasso del piccolo elemento murario sovrapporta.

Con riferimento invece alla parte impiantistica, si ribadisce che tutte le dotazioni sono assolutamente inefficienti, datate e abbisognano di una riqualificazione pressoché totale.

Lo spazio posto al quarto piano del complesso condominiale, classificato catastalmente come soffitta, risulta fisicamente ed operativamente disgiunto dal resto del compendio pignorato. Ad esso si accede dall'atrio di ingresso principale del condominio con affaccio su Corso Garibaldi, attraverso la scala o l'ascensore condominiale. Al piano quarto è possibile

accedere, con una porta di altezza molto limitata, al sottotetto della parte di condominio in cui sorge l'officina.

Superata la porta si accede ad uno spazio comune che si sviluppa in un corridoio, originariamente presumibilmente caratterizzato da finiture edilizie economiche ma ora, nella parte più vicina all'ingresso, riqualificato in modo significativo; tale corridoio conduce ad un terrazzo condominiale. Su questo vano comune a sviluppo longitudinale si aprono, su entrambi i lati, delle porte che consentono l'accesso a vani uso soffitta a copertura inclinata. Il primo vano, posto sulla destra, dopo l'entrata è quello intestato all'esecutato e quindi pignorato. Esso non è più riconoscibile in quanto la parete che lo divideva da quello adiacente lato sud è stata demolita. Solo un cambio di quota, gestito con un gradino, potrebbe suggerire il posizionamento della originaria parete divisoria, ma, in assenza di atti tecnici con quote precise, la posizione della ex parete divisoria resta di non univoca collocazione.

Per quanto riferito allo scrivente telefonicamente dalla custode giudiziale dott.ssa Valeriani (che avrebbe direttamente conferito in merito con una signora avente titolo sul vano adiacente) un tempo, verbalmente la madre dell'esecutato avrebbe consentito a questa signora, peraltro congiunta della famiglia Monti, di utilizzare ad uso proprio il vano soffitta ora pignorato. Sulla base di questa autorizzazione informale i proprietari del vano adiacente avrebbero demolito la parete divisoria, creando un unico spazio, poi riqualificato con pavimentazione in piastrelle ceramiche, rivestimento di pareti e copertura inclinata in legno e adeguamento della dotazione impiantistica con ammodernamento dell'impianto elettrico.

Come già argomentato, un gradino posto circa a metà del grande vano così costituito, potrebbe indicare ad oggi il confine proprietario. In ogni caso attualmente sussiste una promiscuità anche a livello impiantistico tra le due proprietà adiacenti.

Al di là dell'accessibilità assolutamente incongrua e della commistione con la proprietà adiacente, il locale, nella sua conformazione, si presenta in stato di manutenzione buono.

La consistenza commerciale del complesso - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Officina – uffici – depositi al piano terra e primo	322,70 mq
Depositati – cantine al piano interrato	201,80 mq
Lastrico solare esclusivo	13,30 mq
Soffitta riqualificata al piano quarto	13,70 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta sia alla conformazione delle murature, non sempre di geometria regolare, sia alla ridotta accessibilità ad alcune parti di fabbricato, stante la presenza di scaffalature, impianti, arredi, ecc, la cui disposizione che ha impedito una completa misurazione degli spazi.

L'immobile partecipa in quotaparte millesimale anche alle parti comuni come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale.

L'immobile è al momento libero ma in condizioni tali da non poter essere locato come usabile in assenza delle necessarie ristrutturazioni; per esso, allo stato attuale dei luoghi, può essere previsto un canone annuo di 1.200,00 € (pari a 200,00 €/mese). Tale valore, esula da quanto desumibile dalle varie tabelle proposte da Agenzia delle Entrate o dagli operatori immobiliari specializzati, proprio in ragione dell'effettivo stato manutentivo dell'immobile.

LOTTO 2: PROPRIETA' per 1/3 in capo all'esecutato, di terreno privo di fabbricati, sito a Forlì, località Poggio di Durazzanino. Il sedime, perfettamente pianeggiante, è posto a fregio di questa piccola frazione, non distante dal casello autostradale di Forlì, in zona eminentemente agricola con ambiti urbanizzati nelle vicinanze, ed è prospiciente la via Trentola. Il podere è condotto ed attualmente è, pressoché interamente, adibito a seminativo.

Il fondo ha accesso diretto da pubblica viabilità e, proprio stante l'affaccio su strada e la vicinanza di insediamenti residenziali, potrebbe, in futuro, anche essere suscettibile di trasformazioni urbanistiche con accesso alla edificabilità.

Si evidenzia la necessità di provvedere ad un riconfinamento professionale in quanto gli attuali allineamenti colturali e di viabilità perimetrano la particella in modo estremamente approssimativo.

Il lotto ha una estensione complessiva di 6.001 mq, desunta dagli elaborati catastali e tecnici consultati.

Il terreno è attualmente coltivato ma non è stato possibile risalire all'effettivo conduttore, non essendo stato registrato alcun contratto ad Agenzia delle Entrate. Per esso, allo stato attuale dei luoghi, può essere previsto un canone annuo di 500,00 €.

LOTTO 3: PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutato, di terreno privo di fabbricati, sito a Forlì, località San Lorenzo in Noceto. Il sedime è posto in zona agricola ed è prospiciente la via delle Caminate. Il terreno, in declivio con affaccio ovest, consta di due parti,

prossime, ma fra loro disgiunte ed è attualmente condotto, pressoché interamente, a seminativo.

Si evidenzia la necessità di provvedere ad un riconfinamento professionale in quanto gli attuali allineamenti colturali e di viabilità perimetrano la particella in modo estremamente approssimativo.

Il fondo, per entrambe le parti, ha accesso diretto dalla pubblica via delle Caminate, ha vista panoramica ed è lambito da linee elettriche aeree di media tensione.

Il lotto ha una estensione di 13.790 mq per la parte A e di 17.338 mq per la parte B, per un totale complessivo di 31.128 mq, come desunto dagli elaborati catastali e tecnici consultati.

Il terreno è attualmente coltivato ma non è stato possibile risalire all'effettivo conduttore, non essendo stato registrato alcun contratto ad Agenzia delle Entrate. Per esso, allo stato attuale dei luoghi, può essere previsto un canone annuo di 1.200,00 €.

LOTTO 4: PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutato, di terreno privo di fabbricati, sito a Forlì, località San Lorenzo in Noceto. Il sedime è posto in zona agricola, è prevalentemente prospiciente la via delle Caminate e gode di vista panoramica. Il terreno, in declivio con affaccio ovest, è attualmente pressoché completamente boschivo abbandonato.

Il fondo consta di tre parti disgiunte, due di modesta rilevanza metrica ed una di maggiore estensione. La prima parte è una porzione di terreno di forma sommariamente romboidale, circondata da altre proprietà e raggiungibile attraverso una piccola strada interpoderale; proprio per il fatto che le adiacenti proprietà condotte hanno piano piano esteso la loro operatività, si evidenzia la necessità di provvedere ad un riconfinamento professionale in quanto, gli attuali allineamenti colturali e di viabilità, perimetrano la particella in modo estremamente approssimativo.

La seconda parte, anch'essa di modeste dimensioni, ha forma eminentemente triangolare e consta di una porzione di terreno compresa tra la via delle Caminate ed uno stradello di accesso ad una abitazione di altra proprietà, attualmente in ristrutturazione. Trattasi di frustolo di risulta, direttamente accessibile dalla pubblica strada, con vegetazione spontanea di medio ed alto fusto.

La terza parte è la porzione più estesa, comprende parti ad incolto e parti a bosco incolto, ed è raggiungibile da strada e da altri accessi attraverso strade poderali laterali, uno dei quali organizzato con una sbarra metallica. L'interno è attualmente sostanzialmente abbandonato, solo in prossimità del citato accesso governato con sbarra metallica, in una

piccola radura sono posizionate alcune arnie. Il proprietario di dette arnie, sentito telefonicamente ha confermato di avere avuto negli anni passati un semplice permesso verbale alla collocazione delle arnie da parte di un congiunto del proprietario esecutato. Non esistono contratti.

Si evidenzia la necessità di provvedere ad un riconfinamento professionale in quanto gli attuali allineamenti colturali e di viabilità perimetrano la particella in modo estremamente approssimativo.

Il lotto ha una estensione complessiva di 55.974 mq, come desunto dagli elaborati catastali e tecnici consultati.

Il terreno è attualmente in stato di abbandono, con una piccola parte ove sono posate delle arnie: l'apicoltore ha riferito che non è vigente in merito alcun contratto.

Per l'area complessiva, allo stato attuale dei luoghi, può essere previsto un canone annuo di 600,00 €.

19) DEFINIZIONE DEI LOTTI

L'intero compendio pignorato è stato articolato in 4 lotti corrispondenti a:

- officina più locali accessori afferenti uso ufficio, deposito, cantina, soffitta in Centro Storico a Forlì – lotto 1
- un appezzamento di terreno in zona Poggio di Durazzanino di Folì (estremità nord del territorio comunale) di cui l'esecutato è comproprietario – lotto 2
- un appezzamento di terreno in zona San Lorenzo in Noceto (estremità sud del territorio comunale) – lotto 3
- un appezzamento di terreno in zona San Lorenzo in Noceto (estremità sud del territorio comunale) – lotto 4

Mentre l'individuazione autonoma dei lotti 1 e 2 appare ovvia si ritiene opportuno argomentare in merito alla suddivisione dei lotti relativi ai terreni in San Lorenzo in Noceto.

Lo scrivente ha ritenuto di rilievo alcune differenze tra lo stato dei due appezzamenti organizzati in lotti autonomi, in particolare si segnala che le aree che costituiscono i due lotti sono tra loro disgiunte e che, nel lotto 3 sono stati raggruppate sostanzialmente le porzioni di terreno attualmente condotte, mentre nel lotto 4 quelle che versano in stato di abbandono. Viste anche le estensioni delle porzioni si è ritenuto che la suddivisione proposta possa agevolare la vendita dei beni, evitando di cumulare porzioni, abbastanza diversamente caratterizzate dal punto di vista della sistemazione agricola attuale.

20) STATO CIVILE

L'esecutato risulta di stato civile libero come da certificazione anagrafica assunta il 29/12/2022.

21) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Nessun residente nel lotto 1 – officina abbandonata.

I lotti 2-3-4 sono terreni privi di fabbricati, nessun residente.

22) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCritte SUGLI IMMOBILI

Nulla.

23) REGIME FISCALE DI VENDITA

Essendo il proprietario esecutato persona fisica la vendita sarà assoggettata ad Imposta di Registro.

24) NOTE CONCLUSIVE

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

L'Esperto Stimatore

Ing. Luca Scarpellini

Cesena, Dicembre 2022