

TRIBUNALE DI FORLÌ

Relazione di stima per procedura esecutiva immobiliare
n° 159/2024 R.G. Es. Imm.

**Giudice dell'Esecuzione
Dott. Danilo MAFFA**

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Forlì, lì 19.06.2025

Il C.T.U. Esperto Stimatore
Dott. Ing. Potito SCALZULLI

PREMESSA

In data 09.10.2024 con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione dott. Danilo MAFFA nominava Esperto Stimatore, nell'Esecuzione Immobiliare n° 159/2024 R.G.Es. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], il sottoscritto dott. ing. Potito SCALZULLI iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al n° 638, con studio in Forlì, via Giuseppe Di Vittorio 18, il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato, descrive quanto segue.

OPERAZIONI EFFETTUATE

- Visure e verifiche compiute in data 22.10.2024 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio Forlì-Cesena, con acquisizione di visure storiche e planimetrie degli immobili al Catasto Fabbricati e Terreni, oltre che ispezione ipotecaria in Conservatoria dei Registri Immobiliari in pari data;
- altro accesso in data 26.03.2025 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio Forlì-Cesena con acquisizione di altre visure all'attualità al Catasto Fabbricati e Terreni oltre che raccolta di dati tecnici sulle ultime quotazioni immobiliari OMI di zona pertinente in un confronto con funzionari dell'Agenzia delle Entrate;
- ricerca Atti presso il Comune di Forlì, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, in data 27.03.2025;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 22.11.2024 alle ore 9.30 all'indirizzo di Via Mazzini 189, Forlì, congiuntamente al Custode Giudiziario I.V.G. Srl, presente la Sig.ra Emanuela Stanghellini, Amministratrice Unica e Legale Rappresentante di Trevisport Srl;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione in allegato.

RELAZIONE DI STIMA INERENTE:

- 1. QUOTA INTERA DI NEGOZIO AL PIANO TERRA E PRIMO DI FABBRICATO CONDOMINIALE SITUATO IN VIA MAZZINI N. 189 IN COMUNE DI FORLÌ (FC);**
- 2. QUOTA INTERA DI MAGAZZINO AL PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE SITUATO IN VIA MAZZINI 189 IN COMUNE DI FORLÌ (FC).**

Questo incarico è stato conferito al sottoscritto ing. Potito Scalzulli dal Giudice dell'Esecuzione dott. Danilo Maffa nei termini come detto in premessa al fine di determinare il più probabile valore di mercato di due distinti beni immobili entrambi situati allo stesso indirizzo di Via Mazzini 189 in Comune di Forlì (FC), dei quali il primo costituito da un negozio, ad oggi vuoto da tempo, attrezzato per la vendita di articoli sportivi, e l'altro costituito da un vano ad uso magazzino deposito al servizio del negozio, nella previsione di effettuarne le vendite attraverso l'emissione di apposito bando o ricorso ad altra procedura di legge prevista nel caso di specie.

Per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei due beni immobili in esame è stato eseguito in data 22.11.2024 un sopralluogo congiunto con l'avv. Alessandro D'Aurora rappresentante ed incaricato dell'I.V.G. di Forlì, in qualità di Custode Giudiziario nominato dal Giudice, al fine di rilevarne lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presente l'esecutata Sig.ra Emanuela Stanghellini, Amministratrice Unica e Legale Rappresentante di Trevisport Srl.

1 - QUOTA INTERA DI UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A NEGOZIO IN VIA MAZZINI N. 189 IN COMUNE DI FORLÌ (FC)

Il primo dei due beni immobili, separati da un androne di ingresso al n.c. 187 di un ampio fabbricato condominiale in Via Mazzini 187 e oggetti della presente valutazione, è costituito da un negozio con vendita al dettaglio e relativi servizi (vani ad uso retro, ripostigli e bagni) distribuito su due livelli, piano terra e piano primo, negozio che, già conosciuto e apprezzato per la vendita di articoli sportivi, soprattutto per sky, trekking, runner, mare e montagna ed oggi chiuso dal giugno 2020 dopo 50 anni di ininterrotta attività a gestione familiare in continuità con una clientela consolidata, è situato in Comune di Forlì al n.c. 189 di Via Mazzini, una delle principali vie del centro di Forlì per passeggio e commercio che collega Piazza Saffi con la Via Ravegnana. Il rione, di cui l'immobile da valutare è parte, è anche conosciuto come Borgo S. Pietro, così chiamato perché un tempo vi si trovava la chiesa di San Pietro in Scottis, rifugio per i pellegrini scozzesi, e costituisce la zona nord-est di Forlì, rione che attualmente non possiede più l'aspetto quattrocentesco di un tempo, ma si presenta nella forma tipica dell'architettura ottocentesca. L'attrattiva principale della Via Mazzini è la chiesa del Carmine edificata nel 1347 e caratterizzata da un portale in pietra d'Istria del XV secolo, con interno barocco.



Via Mazzini, una delle principali vie del centro di Forlì, collegante Piazza Saffi (sullo sfondo) con la Via Ravegnana.

Il sunnominato fabbricato condominiale, di cinque piani fuori terra oltre un piano interrato e un sottotetto usufruibili, dotato di ascensore ai piani, a forma rettangolare allungata, di costruzione anteguerra, in struttura portante in muratura e solai in latero cemento, insiste sulla p.lla 8 del fg. 179 del Catasto Terreni, confinante a nord est con via Daverio e a sud ovest con Via Mazzini, ed è chiuso per tutta la lunghezza sul lato nord ovest da fabbricati di p.lle 10 e 11 e sul lato sud est da fabbricati di p.lle 1, 2 e 6.

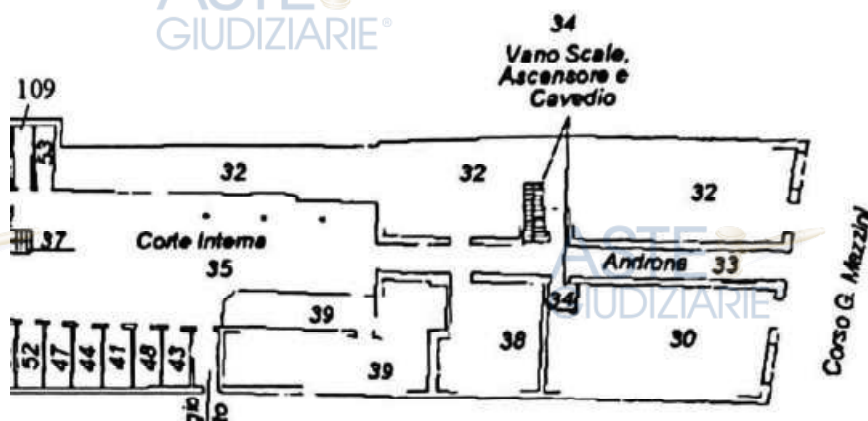


La p.lla 8 del fg. 179 del C.T., confinante a nord est con Via Daverio e a sud ovest con Via Mazzini, è chiusa sul lato nord ovest da fabbricati di p.lle 10 e 11 e sul lato sud est da fabbricati di p.lle 1, 2 e 6.

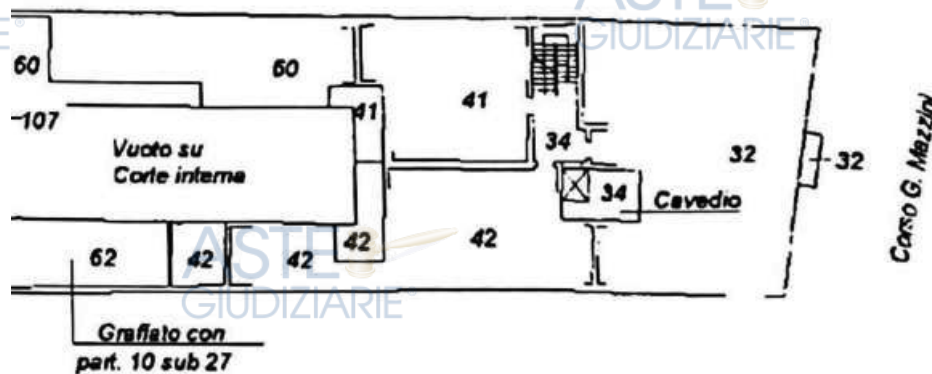
Il primo dei due beni immobili oggetto della presente valutazione è costituito da un'unità immobiliare destinata a negozio di ampie dimensioni ai piani terra e primo con ingresso al n. civico 189 di Via Mazzini e identificato all'attualità al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì come segue:

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Consistenza	Rendita
179	8	32	C/1	7	250 mq	€ 7.449,89

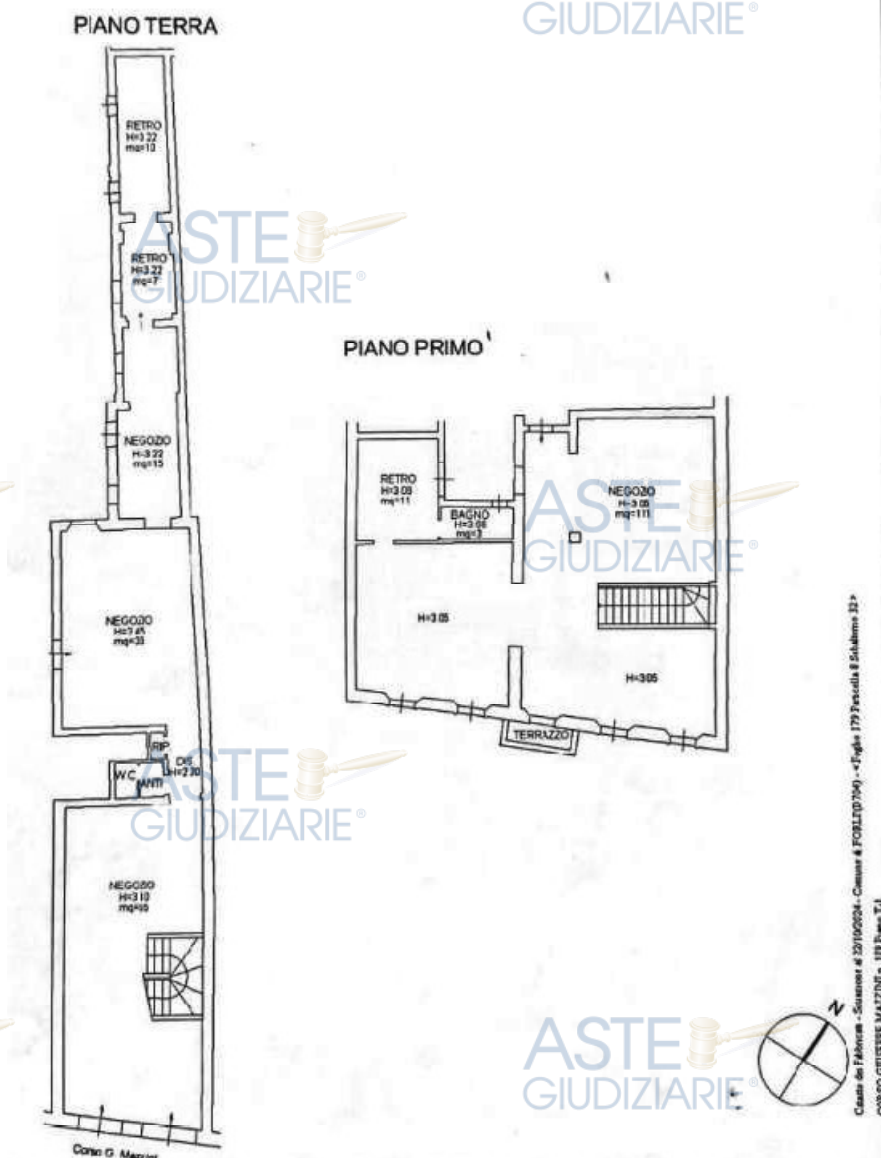
Come si evince dalla dimostrazione grafica dei subalterni assegnati al piano terra e primo il negozio sub. 32 di cui sopra é così confinante: al piano terra con subb. 33 (androne), 34 (cavedio, ascensore e vano scala), 35 (corte interna) e 53 (altra u.i.); al piano primo con subb. 34 (cavedio, ascensore e vano scala) e 42 (altra u.i.).



La p.lla 32 nella dimostrazione grafica dei subalterni al piano terra



La p.lla 32 nella dimostrazione grafica dei subalterni al piano primo



Planimetria catastale dell'u.i. destinata a negozio in Forlì, Via Mazzini n. 189,
Piano T-1, Fg. 179, p.lla 8, sub 32, ctg. C/1, cl. 7, mq. 250, rendita € 7.449,89

L'unità immobiliare destinata a negozio, con ingresso al n.c. 189 di Via Mazzini e oggetto della presente stima, si sviluppa in un piano terra e sovrastante piano primo di un fabbricato condominiale, con ingresso da un androne al n.c. 187 della stessa via, elevato cinque piani fuori terra ed insistente come sopra sulla p.lla 8 del fg. 179 del Catasto Terreni:

- al piano terra, di forma di lunghezza di oltre 40 metri per una larghezza di 6 metri per i primi 23 metri di lunghezza costituita da due locali principali per l'esposizione e vendita di merce oltre un bagno e per una larghezza di 2,50 metri con tre locali di servizio alla clientela per provare gli articoli in vendita;
- al piano primo, a cui si accede con scala interna, con fronte di 15 metri sulla Via Mazzini e di 12 metri in profondità, presenta tre ampi locali per l'esposizione e vendita oltre un locale ad uso ufficio e altro locale destinato a bagno.

Il negozio, in buono stato conservativo e ottimamente rifinito all'uso, è dotato di riscaldamento autonomo ad aria, pavimentazione ceramicata, pareti dogate e attrezzate con scaffali a mensola per l'esposizione degli articoli alla vendita. Da segnalare la presenza di uno scalone interno in acciaio e vetro, quasi un arredo.

I PROSPETTI DEL FABBRICATO



Il portone di ingresso del condominio al n.c. 187 sotto il terrazzo al centro di cinque finestre di affaccio su Via Mazzini con le due vetrine del negozio al n.c. 189



Le due vetrine viste dall'interno ed il salone di ingresso con scala al piano superiore



Il secondo salone e prospettiva ai locali del retro negozio



I locali del retro negozio ed il cortile interno



La scala, in vetro e acciaio, di accesso al piano primo del negozio



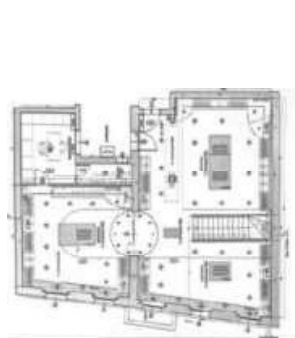
Locali del piano primo



Altro locale del piano primo con ufficio e bagno

PRECEDENTI EDILIZI DEL FABBRICATO DI VIA MAZZINI N. 189

L'immobile, porzione di fabbricato sito in Forlì, Via Mazzini n. 189, costituita da un locale ad uso negozio posto al piano terra e primo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Fg. 179, p.lla 8, sub. 32, mq. 250, sup. cat. di impianto mq. 282, cat. C/1, cl. 7, piano T-1, Rendita Euro 7.449,89, è stato venduto nelle condizioni attuali dalla società "██████████" alla società "██████████" con atto 09.06.2004 Notaio Maltoni, Rep. n°4496, Racc. n°2713, atto in cui la parte venditrice garantisce la piena regolarità urbanistica ed edilizia, dichiarando che la costruzione dell'immobile in questione è iniziata in data anteriore al 01.09.1967 su cui successivamente sono state eseguite ulteriori opere di restauro e risanamento conservativo per le quali è stata presentata al Comune di Forlì comunicazione in data 27 marzo 2003 P.G. n. 15431/2003 e successiva variante a fine lavori in data 26 aprile 2004 P.G. n. 17433/2004 e quindi sono state adempiute tutte le prescrizioni previste dalla normativa per l'ottenimento del certificato di agibilità.



Tavole di progetto del 2003 rinvenute e riprodotte poi nelle planimetrie catastali

Al fine di aver conoscenza dei precedenti edilizi del negozio di Via Mazzini 189, ho inviato a inizio febbraio 2025 mail pec di richiesta in tal senso al Comune di Forlì, Area Servizi alle Imprese e al Territorio, che mi ha cortesemente informato per le vie brevi che, dato che i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023 e che al momento gli atti di cui ho fatto richiesta sono indisponibili/irreperibili, al fine di esprimere la correttezza della conformità edilizia del fabbricato di Via Mazzini 189 alle concessioni regolarmente autorizzate, risulta determinante per la dichiarazione di conformità il confronto dello stato dei luoghi con l'ultimo atto di aggiornamento planimetrico catastale definito con Variazione catastale del 16.12.2004, Pratica n. FO0191590, in atti dal 16.12.2004 (diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione, n. 18655 del 01.2004), confronto che si dichiara avvenuto con esito positivo in data 22.11.2024 in sede di sopralluogo all'immobile oggetto di perizia congiuntamente al Custode Giudiziario I.V.G. Srl, presente la Sig.ra Emanuela Stanghellini, Amministratrice Unica e Legale Rappresentante di Trevisport Srl.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La particella 8 del foglio 179 del Catasto Terreni ricade in una sottozona delle ZONE A (SISTEMA INSEDIATIVO STORICO) regolata dall'art. 29 e seguenti fino a 29.11 compreso delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE vigente del Comune di Forlì. L'art. 29 esplicita le prescrizioni generali per le ZONE A e suddivide la ZONA A1 (Centro storico) in sottozone come di seguito:

TITOLO III - ZONE A - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 29 - Zone A: definizioni e obiettivi

Art. 29.1 - Prescrizioni generali per le zone A: interventi ammessi, modalità di attuazione

Art. 29.2 - Prescrizioni generali per le zone A: aree libere, deroghe art. 12 L. 64/1974 20

Art. 29.3 - Prescrizioni generali per le zone A: altezze dei locali, piani interrati e sottotetti, coperture - Autorimesse pertinenziali - Elementi architettonici

Art. 29.4 - Prescrizioni generali per le zone A: opere ed edifici pubblici e di uso pubblico destinati a servizi ed attrezzature; distributori di carburante¹

Art. 29.5 - Zona A1 - Centro Storico

Art. 29.6 - Suddivisione della zona A1 in sottozone

Art. 29.7 - Sottozona A 1.1 (Edifici e complessi di valore architettonico monumentale)

Art. 29.8 - Sottozona A1.2 (Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario)

Art. 29.9 - Sottozona A 1.3 (Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio)

Art. 29.10 - Sottozona A1.4a (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente)

Art. 29.11 - Sottozona A1.4b (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente)

Intanto dall'articolazione delle ZONE A (Sistema Insediativo Storico) si estrapola l'**Art. 29.5** in riferimento alla Zona A1 (Centro Storico), che così recita:

Art. 29.5 - Zona A1 - Centro Storico

1. La Zona A1 - Centro storico è definita come zona polifunzionale a prevalente destinazione residenziale. Gli strumenti urbanistici perseguono 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.

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 Ordellaffi; 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

5bis La realizzazione di strutture di vendita medio-grandi (usi E4, E5) è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

Settore Merceologico:

- La medio-grande struttura di vendita è limitata al settore merceologico non alimentare.

Energia:

- Si prescrive il ricorso a sistemi di produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili quali pannelli solari e fotovoltaici integrati nella copertura, qualora non in contrasto con le norme di zona.

Traffico veicolare:

- Si prescrive che gli interventi siano subordinati alla redazione di preventivo studio sugli impatti di traffico presunti e simulati, che attesti la corretta tenuta del sistema e l'assenza di elementi di crisi e di appesantimenti nel quadrante urbano di riferimento.

- Si prescrive che internamente al Centro storico così come delimitato dai viali di circonvallazione il rilascio dell'autorizzazione commerciale sia subordinato all'effettuazione di carico/scarico delle merci mediante utilizzo esclusivo di mezzi per il rifornimento al di sotto di 3,5 tonnellate.

Medio-grandi strutture di vendita al di fuori dei comparti di POC

- Il rilascio del titolo edilizio e/o commerciale, per l'insediamento di medio-grandi strutture di vendita in ambiti diversi da quelli per i quali la disciplina di POC preveda l'assoggettamento a Piano urbanistico attuativo - è subordinato ad approvazione di specifici "Progetti di valorizzazione commerciale", di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999.

6. Gli immobili definiti come dotazioni territoriali sono individuati nelle tavole di POC e RUE (tavole P - scala 1:5.000). Esclusi gli immobili di proprietà comunale, nei locali posti al livello superiore al piano terra non sono ammessi cambi d'uso se non per funzioni della specifica dotazione.

7. Gli edifici a destinazione ricettiva sono individuati con apposita simbologia (sottozona T1.4) nelle tavole di RUE (tavole CS - scala 1:500). In tali edifici sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale

- B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2

8. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; il mutamento d'uso ad attività commerciale è ammesso ai piani superiori solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

9. In caso di intervento di mutamento d'uso nell'ambito dell'U.M.I. o di aumento del numero delle unità immobiliari residenziali, deve essere prevista una superficie pari almeno al 15% della Su relativa agli alloggi da destinarsi:

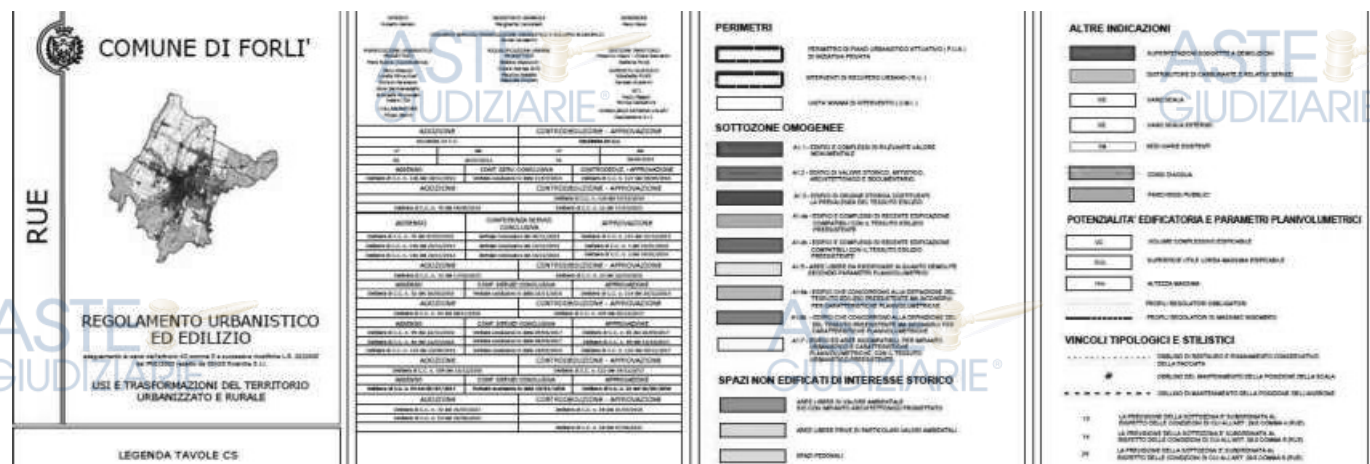
- nelle abitazioni monofamiliari e plurifamiliari a servizi residenziali.

Quindi si è eseguita un'approfondita analisi di studio della **Legenda e Planimetria RUE CS-10** in allegato al REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO DEL COMUNE DI FORLÌ per individuare la sottozona in cui ricade l'unità immobiliare sub 32 appartenente alla p.lla 8 del fg. 179 oggetto della presente relazione di stima: trattasi della sottozona A1.4b, di cui si trova disciplina dettagliata nelle **Norme RUE**.

Infatti dalla **Legenda**

(chrome-

extension://efaidnbmnmnibpcjpcglclefindmkaj/https://webapp.comune.forli.fc.it/adequa
mentoprvgigente/PSC_POC_RUE/TAV_CS_PSC-RUE/legenda.pdf)



e dalla **Planimetria RUE CS-10**

(chrome-

extension://efaidnbmnmnibpcjpcglclefindmkaj/https://webapp.comune.forli.fc.it/adequa
mentoprvgigente/PSC_POC_RUE/TAV_CS_PSC-RUE/cs10.pdf)



si evince dalle Norme **RUE**

(chrome-

extension://efaidnbmnmnibpcjpcglclefindmkaj/https://webapp.comune.forli.fc.it/adequa
mentoprvgigente/RUE/DOCUMENTI/NTA_RUE_VIGENTE.pdf)

che la p.lla 8 del fg. 179 del C.T. del Comune di Forlì ricade nella sottozona A1.4b, di cui
si trova disciplina dettagliata nelle **Norme RUE** regolata dall' Art. 29.11:

Art. 29.11 - Sottozona A1.4b (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente)

1. Tale sottozona comprende le unità edilizie o loro parti, di recente edificazione, che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale, ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. In tali casi è consentita la massima categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.
2. Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che modifichino l'allineamento stradale esistente.



La p.lla 8 del fg. 179 del C.T., confinante a nord est con via Daverio e a sud ovest con Via Mazzini, è chiusa sul lato nord ovest da fabbricato di p.lla 10 e sul lato sud est da fabbricati di p.lle 1, 2 e 6.

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Ad oggi l'intestazione dell'unità immobiliare destinata a negozio come sopra descritta, è in capo a " [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per atto del 24.02.2012 Pubblico Ufficiale Guastamacchia Sede Forlì (FC) Repertorio n. 246845 – UU Sede FORLÌ (FC) Registrazione n. 2023 registrato in data 19.03.2012 – TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ' Voltura n. 4463.01.2015 – Pratica n. FO 0067950 in atti dal 21.07.2015 ed è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (FC) come segue:

Foglio	Particella	Sub	Cat	CI	Consistenza	Rendita
179	8	32	C/1	7	mq. 250	€ 7.449,89

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

Premesso che la superficie commerciale del predetto bene immobile è stata calcolata secondo le direttive del DPR 138/98 che prevede:

- 100% della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva delle murature interne e perimetrali, quest'ultime in quota se comuni con le proprietà confinanti.
- 50% della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilabili) qualora comunicanti direttamente con l'abitazione, 25% se non direttamente comunicanti
- 30% della superficie di balconi e terrazze, qualora direttamente comunicanti, fino a un massimo di mq 25; nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq.
- 10% delle superfici scoperte quali giardini e cortili fino a un massimo del quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti; il 2% per le superfici eccedenti tale limite.

si è calcolato quanto segue: la superficie del piano terra (mq 146) e del piano primo (mq 150) ad uso negozio è stata per l'intero considerata comprensiva delle murature interne ed esterne, mentre quella al piano terra (mq 28) ad uso retro negozio è stata conteggiata per il 50% e quella al piano primo (mq 3) ad uso balcone è stata conteggiata per il 30%.

Foglio	Particella con il subalterno	Destinazione	Superficie	Percentuale	Superficie commerciale
179	8 sub 32	Unità negozio	296 mq	100 %	296 mq
		Retro negozio p.t.	28 mq	50%	14 mq
		balcone p. I°	3 mq	30%	1 mq
Superficie commerciale totale					311 mq

PROCESSO DI VALUTAZIONE E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

La presente relazione di CTU ha lo scopo di determinare l'entità del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare destinata a negozio come sopra descritta nella considerazione di una vendita dello stesso attraverso l'emissione di bando. Nel caso si è ricorso al criterio di stima sintetico-comparativo che si basa su un'accurata ricerca di mercato mirata ad individuare immobili simili di valore noto a cui fare riferimento per la determinazione del più probabile valore unitario da applicare al bene in esame, potendo pervenire al valore dell'immobile di cui trattasi confrontandolo con quelli di altri beni che sono stati di recente oggetto di contrattazioni, compravendite o valutazioni ed infine ragguagliando i relativi valori, sia in base alla vetustà che alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, mediante opportuni coefficienti correttivi. Si è altresì tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare locale operando una accurata indagine dalla quale è emerso che il mercato degli immobili ad uso commerciale nel comprensorio centro storico di specie, ha sviluppato negli ultimi due semestri una dinamicità in sostanziale crescita che ad oggi persiste, soprattutto per negozi di ampia visibilità e dimensione della stessa tipologia di quello oggetto della presente valutazione per dimensioni, numero di vani, stato conservativo e periodo di costruzione, sino ad accertare prezzi di realizzo nella vendita di unità commerciale di consistenza tra i 200 mq ed i 300 mq che si aggirano tra i 1700 €/mq ed i 2100 €/mq, come confermato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI elaborate dall'Agenzia delle Entrate, Semestre 2024/1, per la fascia Microzona catastale Zona: B3 - Centro storico, con tipologia edilizia a destinazione d'uso commerciale, nel periodo Anno 2024 semestre 2, che esprime un Valore di Mercato (€/mq) Min 1300 e Max 2100 per negozi in stato conservativo NORMALE, tenendo presente che nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Quotazioni OMI Semestre 2024/2 Zona: B3 - Centro storico

Risultato interrogazione all'Agenzia delle Entrate: Anno 2024 - Semestre 2

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)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1300	2100	L

In particolare nel caso:

- 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 Lorda (L);
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

STIMA DEL VALORE DEL BENE IMMOBILE DI VIA MAZZINI 189

Alla determinazione del valore del bene immobiliare ad uso commerciale di cui sopra si è pervenuto, come detto, attraverso il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta dei dati raccolti relativi a immobili simili, rapportati alla superficie lorda ragguagliata dell'unità immobiliare da stimare ovvero l'indagine di mercato è stata svolta, attraverso due diverse tipologie di fonti: dati storici desunti da transazioni e/o perizie di stima, opportune determinazioni dell'Agenzia delle Entrate (tra cui vedi tabella OMI); offerte di vendita di immobili come da quotidiani o altre pubblicazioni.

La suddetta indagine, nella considerazione che trattasi di un'unità edilizia ad uso commerciale, in buono stato conservativo e non abbisognavole di interventi di lavori di manutenzione straordinaria se non di interventi di leggera miglioria e/o adattamento ad altro futuro diverso uso di commercio, ha portato alla determinazione del valore unitario di mercato riferito al negozio de quo, ragguagliando come sopra esposto anche la superficie dei retri del negozio e di un balcone, esprimibile in €/mq 2.000,00. Per quanto fin qui detto, si esprime la stima del valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso commerciale di Via Mazzini n. 189 in Forlì come di seguito:

Unità edilizia ad uso commerciale:	mq 296 x €/mq 2.000,00 = € 592.000,00
Retro negozio:	mq 28 x €/mq 1.000,00 = € 28.000,00
Balcone:	mq 3 x €/mq 600,00 = € 1.800,00
	Totale € 621.800,00
	(diconsi euro seicentotrentamila/800)

2 - QUOTA INTERA DI MAGAZZINO AL PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE SITUATO IN VIA MAZZINI 189 IN COMUNE DI FORLÌ (FC).

IDENTIFICATIVO CATASTALE

Il secondo dei due beni immobili oggetto della presente valutazione, costituito da un magazzino di accettabili dimensioni sito al piano terra con accesso sia dall'androne del condominio di Via Mazzini n. 187, sia dal negozio con ingresso dal n.c. 189, è identificato all'attualità al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì come segue:

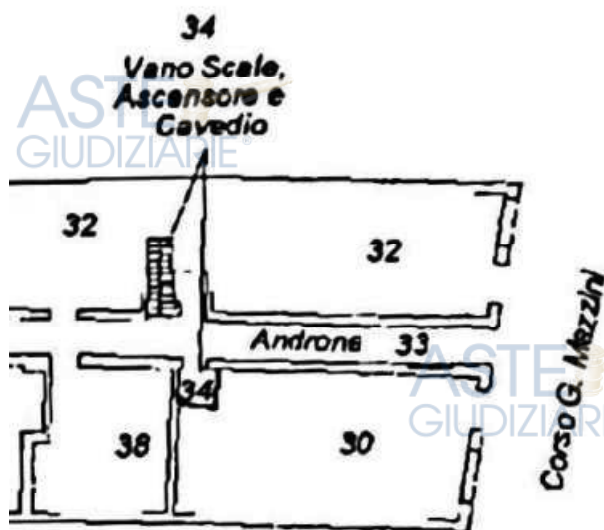
Foglio	Particella	Sub	Cat	CI	Consistenza	Rendita
179	8	38	C/2	4	32 mq	€ 130,56

Il secondo immobile, dunque, è costituito da un locale ad uso magazzino distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Fg. 179, p.lla 8, sub. 38, consistenza mq. 32, superficie catastale di impianto mq. 42, cat. C/1, cl. 4, piano T, Rendita Euro 130,56, e venduto nelle condizioni attuali dalla società "██████████" alla società "██████████" con atto 28.02.2005 Notaio Maltoni, Rep. n° 5726, Racc. n° 3509, trascritto a Forlì il 07.03.2005, R.G. n. 4415 e R.P. n. 2668, atto in cui la parte venditrice ha garantito la piena regolarità urbanistica ed edilizia, dichiarando che la costruzione dell'immobile in questione è iniziata in data anteriore al 01.09.1967, su cui successivamente sono state eseguite ulteriori opere di restauro e risanamento conservativo per le quali è stata presentata al Comune di Forlì comunicazione in data 27 marzo 2003 P.G. n. 15431/2003 e successiva variante con Denuncia di Inizio Attività presentata al medesimo Comune in data 16.06.2004 P.G. n. 30883/2004. Ad oggi il magazzino di cui sopra è di proprietà per 1/1 di ██████████ (CF ██████████), Sede in Forlì (FC), per atto del 24.02.2012 Pubblico Ufficiale Guastamacchia Sede Forlì (FC) Registrazione n. 2023 registrato in data 19.03.2012 - Trasformazione Società Voltura n. 44633.1/2015 - Pratica n. FO0067950 in atti dal 21.07.2015.



Planimetria catastale dell'u.i. destinata a magazzino in Forlì, Via Mazzini n. 189, Piano T, Fg. 179, p.lla 8, sub 38, ctg. C/2, cl. 4, mq. 32, rendita € 130,56

Come si evince dalla dimostrazione grafica dei subalterni assegnati, il predetto magazzino sub. 38 al piano terra é così confinante: con subb. 33 (androne), 34 (cavedio, ascensore e vano scala), 30 e 39 (altre u.i.).



La p.lla 8 sub 38 nella dimostrazione grafica dei subalterni



L'ingresso al magazzino

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

Anche per il calcolo della superficie commerciale del predetto magazzino si è tenuto conto delle direttive del DPR 138/98 come sopra esposto e nel caso si è calcolato il 100% della superficie dell'unico vano destinato a magazzino comprensiva delle murature perimetrali in quota parte tenuto conto per quanto risultanti comuni con le proprietà confinanti.

Si è così calcolato quanto segue:

Foglio	Particella con subalterno	Destinazione	Superficie	Percentuale	Superficie commerciale
179	8 sub 38	Magazzino	40 mq	75%	30 mq

STIMA DEL VALORE DEL BENE DI VIA MAZZINI N. 189

Alla determinazione del valore del bene immobiliare ad uso magazzino di Via Mazzini 189 di cui sopra, con accesso anche da un androne condominiale al n.c. 187, si è pervenuto attraverso il metodo sintetico-comparativo attenendosi agli stessi criteri e metodi di stima utilizzati per la raccolta dati funzionali alla valutazione dell'unità immobiliare destinata a negozio di Via Mazzini 189, a cui il magazzino, dotato di due accessi indipendenti, è da ritenersi del tutto complementare quale bene immobile indispensabile per l'utilità svolta di deposito capiente di articoli sportivi sempre disponibili per la vendita nel negozio adiacente.

Il valore cercato va riferito alla superficie commerciale come sopra calcolata in 30 mq ovvero pari al 75% ragguagliata di quella intera di mq 40 che è lo stesso di dire di moltiplicare quest'ultima per 75% di €/mq 2.000,00 pari a €/mq 1.500,00.

Per quanto fin qui detto, si esprime la stima del valore di mercato del magazzino di Via Mazzini 189 in Forlì come di seguito:

Magazzino

mq 40 x €/mq 1.500,00 = € 60.000,00
(diconsi euro sessantamila/00)

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto emerso nel presente elaborato, in relazione all'andamento del mercato immobiliare e tenuto conto della natura e consistenza dei due beni immobili esaminati, si è proceduto a quantificare all'attualità il loro corrispondente valore di mercato come di seguito riassunto:

1. QUOTA INTERA DI UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A NEGOZIO IN VIA MAZZINI N. 189 IN COMUNE DI FORLÌ (FC):

€ 621.800,00

2. QUOTA INTERA DI UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A MAGAZZINO IN VIA MAZZINI N. 189 IN COMUNE DI FORLÌ (FC).

€ 60.000,00

E COSÌ PER COMPLESSIVI:

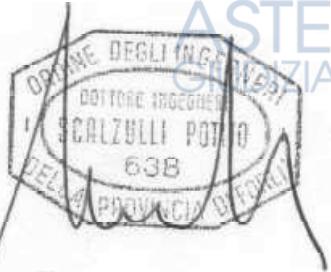
€ 681.800,00

(diconsi euro seicentottantumila/800).

Si precisa che il presente parere è reso nel presupposto che i beni immobili di cui sopra siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che essi rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia e dal sopralluogo, effettuato in data 22.11.2024, non è emerso nulla di evidente che invalidi il presupposto e che la presente stima viene resa per le finalità indicate in premessa e non può essere utilizzata per altri scopi.

Forlì, lì 19.06.2025

Il C.T.U. Esperto Stimatore
Dott. Ing. Potito SCALZULLI



ALLEGATI DEL NEGOZIO SITUATO AL PIANO TERRA E PRIMO E MAGAZZINO AL PIANO TERRA IN VIA MAZZINI 189 IN COMUNE DI FORLÌ (FC): N. 13

Da file 1 a file 13:

- documentazione catastale all'attualità (planimetrie, estratto di mappa, dimostrazione grafica subalterni, visura attuale e storica per soggetto, ispezione ipotecaria, attestazione conformità) e atti pubblici.

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

Procedura esecutiva immobiliare n° 159/2024 R.G. Es. Imm.

Al Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Danilo MAFFA

promossa da ANDOR SPV s.r.l. contro [REDACTED].

Oggetto: con Notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 79/2012, al sottoscritto perito è stato comunicato l'Emissione visto in data 10/11/2025 (**File 1 in allegato**) recante *Annotazioni con cui, V°, si è autorizzata la vendita in un unico lotto, assegnando termine al perito fino al 20.11.2025 per depositare l'integrazione peritale sollecitata dal delegato.*

Nella Relazione iniziale del 7 novembre 2025 (**File 2 in allegato**) del Professionista delegato Dott. Oskare Santi è riportato nel capitolo 9 un elenco di chiarimenti da farsi dal titolo **Criticità emerse dall'esame della perizia di stima** redatta dal sottoscritto CTU, chiarimenti che nel caso espongo, dichiarando in forma esplicita quanto segue sugli immobili de quo:

- confermo da indagini effettuate che non sussiste alcuna presenza di omissioni fiscalmente rilevanti (punto n. 6 del quesito del G.E.);
- esistono oneri di natura condominiale gravanti sui beni de quo, i cui importi sono riportati nella successiva risposta data al punto n. 10 del quesito del G.E. (punto n. 9 del quesito del G.E.);
- previo accesso agli atti dell'Agenzia Borghesi di Forlì per l'Amministrazione Condominiale, nel constatare che non esistono eventuali spese straordinarie già deliberate, si provvede ad elencare gli oneri complessivi di natura condominiale gravanti sui beni di pertinenza di [REDACTED] come di seguito: le spese insolute (debito) dei due anni precedenti sono: anno 2023 (01.01.2023/31.12.2023) di € 63,28; anno 2024 (01.01.2024/31.12.2024) di € 1.727,81. Si comunica altresì il preventivo dell'anno 2025 (01.01.2025/31.12.2025) pari ad € 2.993,48 (punto n. 10 del quesito del G.E.);
- non esistono gravami del tipo censo, livello o uso civico (punto n. 14 del quesito del G.E.);
- si provvede a produrre (**File 3 in allegato**) il certificato di Attestazione della Prestazione Energetica sugli immobili de quo, precisando che è attinente la sola p.lla 8, sub 32, C/1 (negozi) e non la p.lla 8, sub 38, C/2 (magazzino) che risulta priva di impianto di riscaldamento (punto n. 16 del quesito del G.E.);



- gli immobili in questione sono intestati a Società e pertanto sono soggetti all'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) (punto n. 26 del quesito del G.E.);
- si provvede all'invio (**File 4 in allegato**) di copia dell'elaborato estimale c.d. "privacy" senza riferimenti alle generalità della debitrice o di altri soggetti (punto n. 28 del quesito del G.E.).

Con osservanza.

Forlì, lì 18 novembre 2025

Il CTU
Dott.Ing. Potito Scalzulli
(firmato digitalmente)

