

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare n° 19/2022

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA (Privacy)

ASTE
GIUDIZIARIE



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABIO SANTORO

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

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 30 ottobre 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, Forlimpopoli e Predappio, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il primo sopralluogo in loco in data 14 marzo 2023, 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 alla ditta esecutata, di capannone produttivo sito a Forlì, via Guarini, con area pertinenziale.

Il fabbricato è posto all'interno di un comparto produttivo, in zona Aeroporto, in vicinanza alla viabilità di attraversamento veloce della città, in zona di recente urbanizzazione, ben connessa con i comparti adiacenti, e servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze.



Immagine 1: collocazione dell'immobile lotto 1 a Forlì, via Guarini

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Alla data del sopralluogo, l'edificio ove si situa l'unità pignorata, si presentava ben identificabile su più lati, recintati, seppure in modo non sempre efficiente, ma erano presenti connessioni non individuate con il costruito adiacente.



Immagine 2: dettaglio della collocazione dell'immobile lotto 1



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

LOTTO 2: PIENA PROPRIETA' in capo alla ditta esecutata, di edificio costruito ad uso uffici a servizio di insediamenti produttivi ma in realtà organizzato secondo le linee architettoniche dell'edilizia civile residenziale e attualmente adibito ad abitazione. Situa Forlì, via Karlsruhe, con area pertinenziale.

Pubblicazione o riproduzione

Il fabbricato è posto all'interno di un comparto produttivo, in località Vecchiazzano, in zona di recente urbanizzazione, ben connessa e servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nella frazione posta nelle immediate vicinanze.

Alla data del sopralluogo, l'edificio si presentava ben identificabile in quanto recintato su tutti i lati.

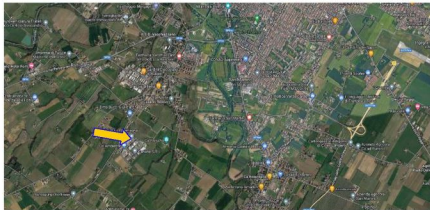


Immagine 4: collocazione dell'immobile di cui al lotto 2 a Forlì

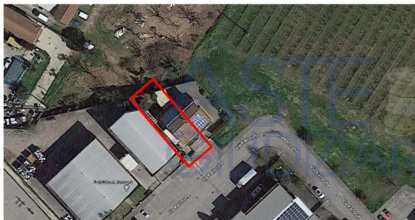


Immagine 5: dettaglio della collocazione dell'immobile di cui al lotto 2

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Immagine 6: estratto di mappa catastale relativo all'immobile di cui al lotto 2

LOTTO 3: PIENA PROPRIETA' in capo alla ditta esecutata, di monolocale al grezzoposto in edificio condominiale con garage al piano interrato, sito a Predappio, località Fiumana, via Scopeto.

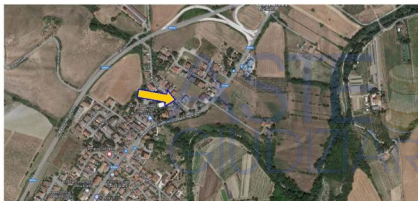


Immagine 7: collocazione dell'immobile di cui al lotto 3 a Predappio

Il fabbricato in cui si trova l'unità pignorata è posto all'interno di un comparto residenziale in zona di recente urbanizzazione, prossima alla strada statale di connessione tra Fedi e Predappio, in area ben connessa e servita, con infrastrutture pubbliche ad attinenza.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

commerciali presenti nella frazione posta nelle immediate vicinanze.

Alla data del sopralluogo, l'edificio si presentava ben identificabile in quanto recintato su tutti i lati ed anche l'unità immobiliare pignorata risultava facilmente individuabile.



Immagine 8: dettaglio della collocazione dell'immobile di cui al lotto 3



Immagine 9: estratto di mappa catastale relativo all'immobile di cui al lotto 3

LOTTO 4: PIENA PROPRIETA' in capo alla ditta esecutata, di terreno edificabile privo di fabbricati, sito a Forlimpopoli, in area da urbanizzare e priva di individuazione toponomastica.

Il sedime è posto all'interno di un grandissimo comparto produttivo, attivatosi solo in piccola parte ed ancora carente di molte urbanizzazioni. Il terreno, pianeggiante ma privo di efficaci collegamenti alla viabilità, è attualmente abbandonato.

Alla data del sopralluogo, l'area si presentava non facilmente identificabile solo per brevi

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

tratti mediante allineamenti con infrastrutture ed apprestamenti diversi.

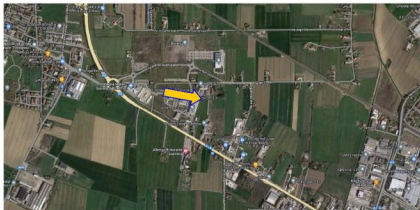


Immagine 10: collocazione del terreno lotto 4 a Forlimpopoli



Immagine 11: dettaglio della collocazione del terreno lotto 4 a Forlimpopoli

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

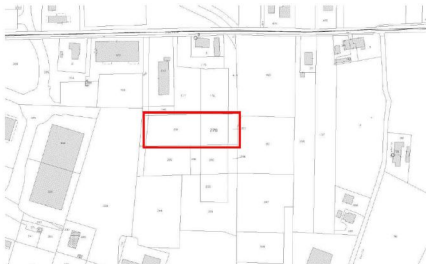


Immagine 12: estratto di mappa catastale con evidenziazione delle particelle del terreno pignorato di cui al lotto 4

1.2) DATI CATASTALI ATTUALI

Lotto 1 – Capannone con abitazione del custode. 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 204, mappale 2249, subalterno 1, Categoria D/7, rendita catastale di € 3.045,00, sito in via Guarini, 21, piano terra.
- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 204, mappale 2249, subalterno 2, Categoria A/3, Classe 4, vani 6,5, superficie catastale totale 103,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 103,00 m², rendita catastale di € 553,90, sito in via Guarini, 21, piano terra e primo.

Oltre al capannone ed all'abitazione abbinata 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 204, particella 2249, Ente Urbano di m² 2.148.

Lotto 2 – Palazzina uso uffici (in realtà adibita al momento ad abitazione). L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i

Publicazione
ripubblicazione o ripro

seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 235, mappale 1101, subalterno 7, Categoria D/7, rendita catastale di € 866,00, sito in via Karlsruhe, 11, piano terra, primo, secondo.

Oltre all'edificio 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 235, particella 1101, Ente Urbano di m² 560.

Lotto 3 – Monolocale al grezzo con garage. Gli immobili pignorati risultano catastalmente distinti al Catasto Terreni del Comune di Predappio, con i seguenti dati censuari:

- Unità in corso di costruzione censita al Foglio 101, particella 598, subalterno 5, Categoria F/3, sito in via Scopeto piani 1-2.
- Garage censito al Foglio 101 particella 598, subalterno 15, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m², superficie catastale totale 14 m² e rendita catastale di € 20,81 sito in via Scopeto, piano sottostrada.

Oltre alle unità 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 Predappio, al Foglio 101, particella 598, Ente Urbano di m² 885.

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

- Terreno censito al Foglio 26, particella 279, Seminativo Arborato di Classe 1, estensione totale di 1.229 m², deduzioni AC e AC5. Reddito Dominicale 12,78 € e Reddito Agrario 7,93 €.
- Terreno censito al Foglio 26, particella 281, Seminativo di Classe 2, estensione totale di 2.378 m², deduzioni AC e AC5. Reddito Dominicale 20,13 € e Reddito Agrario 14,12 €.
- Terreno censito al Foglio 26, particella 283, Seminativo di Classe 2, estensione totale di 394 m², deduzioni AC e AC5. Reddito Dominicale 3,34 € e Reddito Agrario 2,34 €.

1.2.1) COMMENTI

Lotto 1: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali in quanto sono stati abusivamente realizzati ampliamenti esterni sul retro ed un soppalco interno al capannone.

Lotto 2: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali in quanto, ancorchè vincolato urbanisticamente ad uso ufficio, l'immobile è in realtà adibito ad abitazione civile.

Lotto 3: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali in quanto, il piano sottotetto risulta più alto di quanto indicato in atti catastali ed in parte suddiviso in locali funzionali, in assenza di autorizzazione.

Lotto 4: Terreno fabbricabile

1.3) CONFINI

Lotto 1: L'area ove sorge l'edificio cui appartengono le unità pignorate confina a nord con via Guarini, ad est con privati, a sud con ragioni di 23 comproprietari, salvi altri e ad est con ragioni di privati.

Lotto 2: L'area ove sorge l'edificio pignorato confina a sud est con via Karlsruhe, ad sud ovest con ragioni privati come anche a nord est e nord ovest.

Lotto 3: Il lotto cui appartiene il complesso condominiale al cui interno si situano le unità pignorate confina a sud con via Scopeto e con parcheggio pubblico, ad ovest con ragioni di privati, a sud con ragioni Comune di Predappio (percorso pedonale), salvi altri e ad est con ragioni di privati.

Le unità pignorate, all'interno dell'edificio, confinano al piano primo con spazi comuni da più parti e con ragioni di condomini salvi altri, mentre al piano interrato con spazi comuni da più parti e con ragioni di condomini, salvi altri.

Lotto 4: Il terreno confina a nord con privati su tutti i lati.

1.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTI - NOTE DI TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 28 DICEMBRE 2021 REP. 3492/2021

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.

Nel pignoramento non sono indicati i dati del catasto terreni relativi ai sedimi sui quali sorgono gli edifici di cui ai lotti 1 – 2 – 3.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

NOTA DI TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO n. 6053/4256 DEL 4 APRILE 2022

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicato; non sono annotati i dati del catasto terreni relativi ai sedimi su cui sorgono gli edifici di cui ai lotti 1 – 2 – 3.

1.4.1) COMMENTI

La mancata indicazione dei dati relativi al catasto terreni dei sedimi sui cui sorgono i fabbricati di cui ai lotti 1 – 2 - 3, come risultanti all'epoca, non comporta una insufficiente o equivoca individuazione degli immobili poiché la lettura completa dei dati del Catasto Fabbricati, come all'epoca risultanti, si ritiene identifichi correttamente le parti oggetto di pignoramento. Si rimanda comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni valutazione al riguardo.

1.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO 1: Trattasi di capannone con adiacente palazzina ove al piano terra sono posizionati servizi all'attività produttiva (spogliatoi, archivio) ed al piano primo un appartamento urbanisticamente vincolato al capannone come "abitazione del custode". Il tutto sorge in un ambito produttivo posto nella zona periferica est di Forlì, zona Aeroporto, in particolare al termine della via Guarini, strada a fondo cieco che organizza parte del comparto produttivo. La zona di collocazione ha buona visibilità dalla circonvallazione est della città e si colloca anche a breve distanza dallo svincolo di accesso a tale arteria di attraversamento veloce, con conseguente, efficiente, connessione con i principali nodi viari di Forlì.

Il capannone occupa una parte di sedime a forma di L: dall'originario lotto, di classica forma rettangolare, fu infatti, a suo tempo, stralciata una parte (riquadrate in giallo nella successiva immagine 13) poi alienata ed attualmente di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

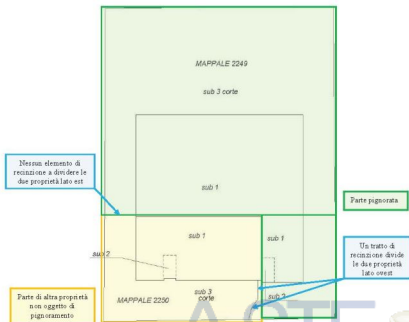
Tale parte fu acquisita dall'affittuario del capannone pignorato che provvide ad edificare, in adiacenza con il suddetto manufatto, un altro corpo di fabbrica ad uso produttivo (mappale 2250 e relativi subalterni).

Attualmente, pertanto tale ditta occupa sia la parte di sua proprietà, ove sono collocati uffici e parti a capannone e, come affittuario, il capannone pignorato, la palazzina e tutti i piani adiacenti e tutto il sedime afferente alla proprietà pignorata.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

I due ambiti, seppure di diversa proprietà sono stati connessi con collegamenti sia esterni che interni, questi ultimi non autorizzati.

Ovviamente nella presente relazione verrà illustrato solamente quanto relativo al compendio pignorato.



pianta piano terra

Immagine 13: estratto dal quadro dimostrativo – organizzazione del lotto



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Foto 1: comparto – organizzazione verso via Guarini



Foto 2: vista sul lato est – nessun divisorio tra le proprietà



Foto 3: dettaglio confine lato est – solo il cambio di pavimentazione consente di individuare l'allineamento del confine di proprietà (linea gialla)



Foto 4: vista sul lato ovest – elemento di recinzione che divide le proprietà

Per quanto riguarda il capannone di cui al sub 1, trattasi di manufatto a struttura portante in cemento armato prefabbricato, con copertura a cariate metalliche reticolari e pannelli tipo

Publicazione
ripublication o ripro

sandwich; la conformazione planialtimetrica è regolare, le pareti sono in pannelli cementizi orizzontali faccia a vista, le finestre sono a nastro sui lati aperti del perimetro.

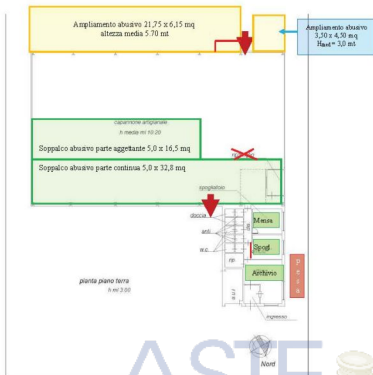


Immagine 14: estratto dalla planimetria catastale – schema planimetrico con difformità rilevate

L'edificio è attualmente adibito alla produzione industriale di manufatti impiantistici e di servizio per allevamenti zootecnici. Il capannone è autorizzato come volume unico, mentre in realtà è presente un ampio soppalco abusivo, che si dispiega sulla parte nord con accesso mediante scaletta "alla marinara". Sono altresì presenti passaggi non autorizzati che collegano il fabbricato all'edificio adiacente di altra proprietà, ma di medesima gestione. Sul retro del capannone sono anche stati realizzati ampliamenti uso deposito, a struttura portante metallica e copertura in pannelli tipo "sandwich", anch'essi non autorizzati.

Funzionale al capannone è anche il piano terra della palazzina adiacente a due piani, dove si situano spazi di servizio per il personale (bagni, docce, spogliatoi, spazio cucina/mensa).

ripubblicazione o ripro

e archivi. Tale spazio, leggermente modificato nella geometria delle pareti ha accesso autonomo da via Guarini, sul lato nord, e connessione diretta con l'interno del capannone. Di seguito si propongono le immagini degli esterni (con le parti abusive), dell'interno del capannone ed, infine, dell'interno del piano terra della palazzina con spazi di servizio.



Foto 5: prospetto nord su via Guarini



Foto 6: prospetto ovest lato palazzina



Foto 7: prospetto ovest



Foto 8: prospetto est



Foto 9: piazzale retro lato sud



Foto 10-11: prospetto sud e piccolo ampliamento abusivo – vista esterno e interno



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Foto 12-13: prospetto sud e grande ampliamento abusivo – vista esterno e vista interno con piccolo ripostiglio

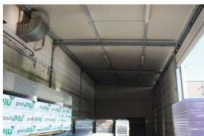


Foto 14: interno ripostiglio

Foto 15: vista interno ampliamento abusivo grande

Foto 16: accesso al capannone



Foto 17: pesa sul lato ovest



Foto 18: giardino su via Guarini davanti alla palazzina



Foto 19: ingresso pedonale alla palazzina



Foto 20: ingressi alla palazzina

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Foto 21: interno capannone verso est e carroponte



Foto 22: vista soppalco - parte continua e aggettante



Foto 23: volumi sotto il soppalco

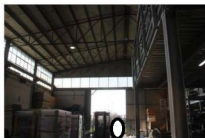


Foto 24: interno - vista verso l'ingresso ovest



Foto 25: accesso dal retro al capannone



Foto 26: zona ex ripostiglio - sotto al soppalco



Foto 27: accesso al volume adiacente di altra proprietà

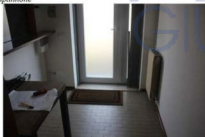


Foto 28: ingresso da via Guarini



Foto 29: corridoio comune

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Foto 30-31: archivio: parte interna con scaffali e parte verso le finestre con apparato pesa e letto



Foto 32: ripostiglio interno



Foto 33: spogliatoio



Foto 34: bagno



Foto 35: doccia



Foto 36: spazio cucina

Il livello di finitura e gli apprestamenti sono diversificati tra le varie aree del complesso: gli ampliamenti abusivi sul retro sono realizzati in modo estremamente economico con semplici paereti in pannelli tipo "sandwich" ancorate alla struttura portante metallica; la pavimentazione è quella del preesistente piazzale in cemento. Anche i pochi infissi sono in pannelli tipo "sandwich", mentre nell'ampliamento abusivo maggiore ci sono tendoni avvolgibili automaticamente sul lato esterno che consentono l'accesso anche a mezzi di grossa sagoma per carico e scarico.

Il capannone ha una conformazione più accurata, finestrature a nasco in sommità alle pareti (per le quali non è stato possibile ricostruire le caratteristiche di dettaglio stante la

Publiccazio
ripubblicazione o ripro

collocazione elevata), pavimentazione in cemento industriale al quarzo, portoni interni ed esterni con baraccamento metallico e specchiature in pannello coibentato tipo "sandwich".

Improntata a finiture tipiche dell'edilizia residenziale civile, è infine la parte collocata al piano terra della palazzina, che occupa i servizi all'attività produttiva: i pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, le finestrate, con vetro semplice hanno alcune telaio in legno, altre in alluminio. Il sistema di oscuramento è a tapparelle.

Il gruppo servizi comprende un bagno completo, ove è collocata anche la caldaia, più due orinatoi e due docce: i locali sono tutti dotati di pavimenti e rivestimenti in piastrelline ceramiche.

Lo spazio operativo ha una dotazione impiantistica funzionale all'attuale destinazione dell'immobile: è stato rilevato l'impianto elettrico con numerose prese di potenza e l'impianto idrico sanitario nei servizi, con acqua calda sanitaria prodotta dalla caldaia murale posta nell'antibagno.

Sono presenti presidi antincendio e di emergenza ma non è stata prodotta alcuna documentazione in ordine alla regolarità antincendio del complesso.

All'interno del capannone è collocato un carro ponte ed in esterno una pesa, con apparato di misurazione posto nell'archivio sito nella palazzina al piano terra.

Non è stata segnalata la presenza di altri impianti di particolare rilievo.

All'interno del complesso non sono state rilevate infiltrazioni, tracce di umidità, né altre problematiche di tipo statico-strutturale (crepe, cedimenti ecc) ma molte delle finiture edili del piano sono piuttosto datate ed anche lo stato manutentivo non è ottimale, in alcuni punti sarebbero richiesti interventi, seppur localizzati, di riqualificazione.

L'immobile non partecipa a situazioni condominiali se non per le parti comuni con l'adiacente capannone.

Sempre allo stesso lotto è assegnato anche un appartamento, vincolato urbanisticamente al complesso produttivo in quanto autorizzato come "appartamento del custode". Esso si situa al piano primo della palazzina, già più volte illustrata, posta a fregio del capannone, con ingresso indipendente, pedonale, da via Guarini. All'appartamento si accede mediante scala interna di proprietà esclusiva, da cui si raggiunge uno spazio ingresso soggiorno. Un disimpegno centrale poi consente di raggiungere una cucina, uno studio, due camere da letto ed un bagno con antibagno.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

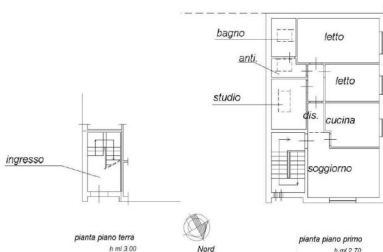


Immagine 15: estratto dalla planimetria catastale – schema planimetrico con difformità rilevate

Diversamente dall'unità posta al piano sottostante, questo appartamento è stato recentemente ristrutturato, ed ha finiture ed impianti più moderni ed aggiornati, per estetica e funzionalità.



Foto 37: scala di accesso



Foto 38: ingresso



Foto 39: soggiorno



Foto 40: corridoio centrale

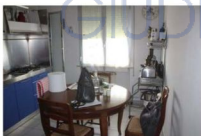


Foto 41: cucina



Foto 42: letto singolo

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto 43: camera da letto matrimoniale

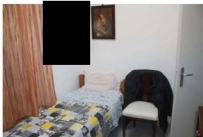


Foto 44: altra letto singolo – vano accatastato come studio



Foto 45: antibagno



Foto 46: bagno

I pavimenti dell'unità sono in piastelle ceramiche, come i rivestimenti dei bagni, non è invece presente alcun rivestimento in cucina dove tra pensili e basamento è collocato un pannello metallico.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di colore bianco, mentre, sull'esterno, abbiamo infissi in alluminio, con sistema di oscuramento a tapparelle. Il bagno e la camera accatastata come studio, ma attualmente arredata come camera da letto singola, prendono invece aria e luce da lucernai in falda di copertura. Nel bagno sono presenti lavabo, water, bidet e box doccia.

E' presente impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto del gas allacciati alle reti urbane, impianto televisivo e aria condizionata. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a metano, posta a parete, nell'antibagno e corpi scaldanti a radiatori metallici.

L'unità immobiliare è in buono stato manutentivo, non sono stati ravvisati particolari punti di degrado (dissesti, lesioni, umidità, infiltrazioni ecc) se non qualche minima traccia di umidità.

La consistenza commerciale dell'intero lotto - superfici lorde (comprendente anche la presenza

Publiccazio
ripubblicazione o ripro

dei muri), desunte e calcolate dalle piante degli elaborati architettonici acquisiti in Comune di Forlì, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Capannone piano terra (parte regolare)	648,13 mq
Capannone piano terra (ampliamenti abusivi)	149,50 mq
Soppalco abusivo interno al capannone	247,00 mq
Piano terra a servizi nella palazzina	77,44 mq
Appartamento "del custode" al piano primo della palazzina	104,32 mq
Corte esclusiva pavimentata	1.260 mq

LOTTO 2: PROPRIETA' in capo alla società eseguita, di unità immobiliare accatastata ed autorizzata come palazzina per uffici connessi ad attività produttiva ma, in realtà, adibita ad appartamento di civile abitazione, sita a Forlì località Vecchiazzano.

L'immobile, realizzato anche tipologicamente come abitazione, si sviluppa su due livelli abitabili fuori terra, più un piano sottotetto, grezzo, accessibile in modo saltuario con scaletta retrattile. Al lotto competono altresì spazi pertinenziali esclusivi sul fronte strada e sul retro, adibiti a giardino ed un ulteriore vano, accatastato a deposito in realtà adibito a garage e centrale termica.

L'unità immobiliare sarà di seguito descritta secondo le effettive destinazioni d'uso rilevate alla data del sopralluogo ed evidenziate in immagine 16.

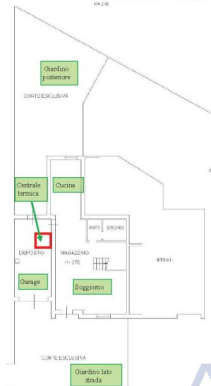
ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

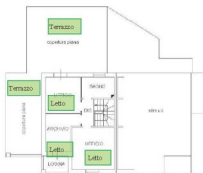
PIANTA PIANO TERRA

M 1/20



PIANTA PIANO PRIMO

M 1/20



PIANTA PIANO SECONDO



Immagine 16: estratto dalla planimetria catastale – schema planimetrico con difformità rilevate

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Foto 47: prospetto anteriore su via Karlsruhe



Foto 48: dettaglio prospetto - loggia



Foto 49-50: corte esclusiva su via Karlsruhe



Foto 51: prospetto posteriore



Foto 52: corte esclusiva a giardino sul retro con casetta in legno



Foto 53: ingresso e soggiorno



Foto 54: zona soggiorno

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Foto 55: soggiorno - vista verso l'interno

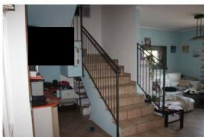


Foto 56: scala interna di accesso al piano primo



Foto 57: cucina



Foto 58: antibagno con lavatrice



Foto 59 - 60: bagno piano terra



Foto 61: garage



Foto 62: centrale termica

Publicazio
ripubblicazione o ripro

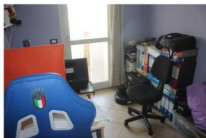


Foto 63 – 64: camera da letto con loggia



Foto 65 – 66: bagno piano primo

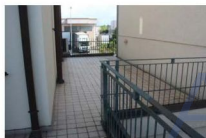


Foto 67 – 68: ampio terrazzo sul retro



Foto 69: letto matrimoniale



Foto 70: da ingresso centrale



Foto 71: scala al sottotetto

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Foto 72 - 73: sottotetto

Secondo l'autorizzazione edilizia e l'accatastamento dovremmo avere al piano terra un deposito ed un magazzino oltre a bagno ed antibagno, ed al piano primo un bagno e tre uffici; in realtà abbiamo, al piano terra, un macrovano con zona soggiorno e zona cucina ed il garage con la centrale termica, mentre, al piano primo, un bagno e tre camere da letto. Suddetto garage è separato dal locale soggiorno-cucina da una porta tagliafuoco (della quale non è però stato possibile definire il requisito RE)

Sono altresì presenti: una piccola loggia ed un ampio terrazzo che si estende dal lato strada al retro dell'edificio.

Il sottotetto, raggiungibile unicamente con scaletta retrattile a scomparsa, è grezzo, di altezza media modesta (circa 2,2 mt al colmo e circa 1,3 mt ai lati) ed è utilizzato come ripostiglio saltuario.

Le finiture e la componentistica edilizia ed impiantistica sono prettamente tipiche dell'edilizia residenziale: i pavimenti interni dell'unità sono in piastrelle ceramiche di buona estetica, quelli della loggia e del terrazzo sono invece in piastrelle per esterni; i rivestimenti di bagni e cucina sono anch'essi in elementi ceramici di forma quadrata.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre le finestrate sono in legno con doppi vetri, zanzariere e scuri esterni in legno. Il portoncino d'ingresso è blindato.

Nell'antibagno al piano terra è collocata la lavatrice, mentre entrambi i bagni, al piano terra ed al piano primo, sono corredati con lavabo, water, bidet e box doccia.

Sono presenti impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto del gas, tutti allacciati alle reti urbane e impianto televisivo normale e satellitare. L'unità è dotata di riscaldamento autonomo, alimentato da caldaia posta nella centrale termica ricavata nel garage, che gestisce anche alcuni pannelli solari posti in copertura. Il riscaldamento è a pavimento, debitamente integrato, nei bagni con corpi scaldanti esterni, metallici, tipo "Termoarredo".

E' anche presente l'impianto di aria condizionata che l'attuale occupante ha fatto installare stato montato, successivamente all'edificazione, autonomamente da uno degli attuali

occupanti; è stata fornita documentazione in merito allegata alla presente relazione.

Nel giardino, sul retro è posizionato, semplicemente appoggiato al terreno, un piccolo manufatto prefabbricato in legno, uso rimessaggio e voliera.

L'edificio è in buono stato manutentivo, non sono stati ravvisati particolari punti di degrado (dissesti, infiltrazioni ecc) ma solo modeste tracce di umidità in alcuni locali ed una piccola lesione su un muro perimetrale. Il legale rappresentante della ditta eseguita, che ha curato la costruzione del fabbricato ha riferito che esso è stato edificato su un ampio spessore di terreno di riporto, posizionato a chiudere buche precedenti createsi funzionalmente ad attività di scavo per recupero inerti per l'edilizia. Per tale ragione l'apparato fondale appoggerebbe su una serie di pali di fondazione, volti a stabilizzare il sistema di trasmissione dei carichi al terreno.

Nel terrazzo al piano primo sono anche presenti due tubi, presumibilmente di aerazione, provenienti dal capannone adiacente.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde (comprehensive della presenza dei muri), desunte e calcolate dalle piante degli elaborati architettonici acquisiti in Comune di Forlì, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Parte residenziale piano terra	75,30 mq
Parte garage e centrale termica piano terra	23,10 mq
Parte residenziale piano primo	55,85 mq
Terrazzi e logge piano primo	58,05 mq
Sottotetto	59,20 mq
Corte esclusiva anteriore e posteriore	140 mq

LOTTO 3: PIENA PROPRIETA' in capo alla ditta eseguita, di monolocale al grezzo, in edificio condominiale, sito a Predappio, località Fiumana, via Scopeto.

La ditta eseguita curò l'edificazione di un complesso condominiale plurifamiliare e provvide alla successiva alienazione delle unità realizzate, che fu completata, con eccezione di un'unità, quella ora oggetto di pignoramento che, non essendo stata venduta, è stata lasciata incompleta e resta in carico alla eseguita costruttrice. Abbinato al monolocale anche un garage al piano sottostrada.

Trattasi di monolocale con una sola suddivisione interna organizzata a definire una ipotesi di antibagno e bagno. E' anche presente un terrazzo esterno.

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



Nel monolocale è presente anche un varco sul solaio di copertura che dovrebbe consentire la collocazione di una scala interna, funzionale al raggiungimento del sottotetto, autorizzato ed accatastato come volume di servizio, di altezza media inferiore a 1,50 mt. In realtà, per quanto è stato possibile visionare, tale spazio è stato realizzato, in difformità con il progetto approvato, di altezza considerevolmente più alta, in modo da creare spazi perfettamente abitabili al piano sottotetto, per i quali era stata anche avviata una suddivisione in più locali con creazione anche di un bagno. Di fatto, a questo livello si sarebbe creato un ampliamento, completamente abusivo, del monolocale autorizzato, così da ottenere una unità residenziale con zona giorno ed un bagno al piano ed una zona notte con secondo bagno al sottotetto.

Trattandosi di unità completamente grezza, inserita però all'interno di un condominio per il resto abitato e completo, lo stato dei luoghi è stato organizzato in modo tale che, da fuori non sia assolutamente riconoscibile lo stato interno del monolocale; in particolare è stato installato un portoncino blindato di ingresso che affaccia su spazi condominiali ed il prospetto esterno, compreso il terrazzo, è stato completato in tutte le finiture edili. Le aperture delle finestre, prive di infissi, sono chiuse con tapparelle provvisorie.



Foto 74: prospetto sud su via Scopeta



Foto 75: prospetto est su cui affaccia il monolocale



Foto 76: ingresso al condominio dall'interno



Foto 77: scala comune di accesso al piano del monolocale

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Ovviamente non sono presenti impianti ma solo qualche predisposizione, soprattutto negli spazi ipoteticamente completabili a bagno.

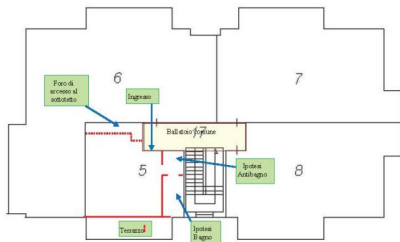


Immagine 17a: estratto dal quadro dimostrativo – schema dell'ipotetica organizzazione planimetrica del vano al piano primo autorizzato come monolocale

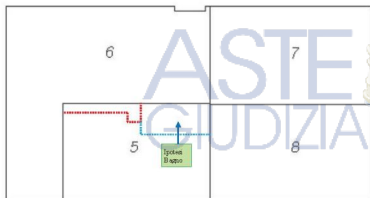


Immagine 17b: estratto dal quadro dimostrativo – schema dell'ipotetica organizzazione planimetrica del vano al piano sottotetto autorizzato solo per una altezza di 1,50 mt

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Foto 78: accesso all'unità



Foto 79: ingresso monolocale dall'interno



Foto 80: interno monolocale



Foto 81: interno monolocale



Foto 82: terrazzo



Foto 83: predisposizione bagno



Foto 84: predisposizione antibagno



Foto 85: accesso al sottotetto



Foto 86: vano al sottotetto



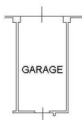
Foto 87: vano al sottotetto



Foto 88: predisposizione bagno al sottotetto

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Il garage all'interrato è invece completo, con pavimentazione in piastrelline ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate e presenza di impianto elettrico ed idrico. Al volume si accede dall'interno mediante una porta che si apre su corridoio condominiale e dell'esterno attraverso una rampa carrabile ed un portone a basculante metallica, con apertura manuale.



PIANO SOTTOSTRADA

H 2.30

Immagine 18: estratto dalla planimetria catastale - garage

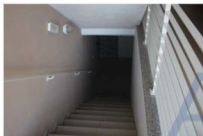


Foto 89: scala comune interna di accesso all'interrato



Foto 90: ingresso interno



Foto 91: rampa esterna



Foto 92: garage - vista verso ingresso carrabile



Foto 93: garage - vista verso ingresso pedonale

Publicazio
ripubblicazione o ripro

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde (comprehensive della presenza dei muri), desunte e calcolate dalle piante degli elaborati architettonici acquisiti in Comune di Forlì, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Parte residenziale piano primo regolare	38,70 mq
Parte al piano sottotetto, abusiva per altezza	66,30 mq
Terrazzo	8,07 mq
Garage	14,30 mq

LOTTO 4: PIENA PROPRIETA' in capo alla ditta eseguita, di terreno privo di fabbricati, sito a Forlimpopoli. Il sedime è posto in zona di espansione produttiva ed è quindi dotato di potenzialità edificatoria, vincolata però all'attivazione di un amplissimo comparto, ancora, in buona parte, da urbanizzare.

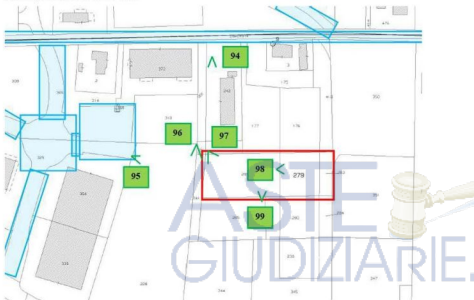


Immagine 19: estratto di mappa catastale dettaglio dell'area, punti di ripresa delle fotografie e individuazione della pubblica viabilità più vicina (in azzurro)

Il lotto è di forma rettangolare, circondato da altre proprietà, non è recintato ed è, al momento, raggiungibile solo attraversando tali altre proprietà attraverso un sentiero interpodereale in quanto nessuna delle opere di urbanizzazione stradali, atte a servire il lotto,

Publicazione
ripubblicazione o ripro

è stata completata, solo un accenno di sottofondo è infatti stato rilevato in opera. Il lotto è pianeggiante, incolto e con alcuni manufatti di natura edile abbandonati sul sedime.



Foto 94: vista verso sud dal lotto adiacente



Foto 95: vista verso est dal lotto adiacente



Foto 96: accenno di sottofondo sul sedime stradale



Foto 97: elementi abbandonati nel lotto



Foto 98: vista verso est dall'interno del lotto



Foto 99: vista verso nord

Si evidenzia la necessità di provvedere ad un riconfinamento professionale in quanto gli attuali allineamenti colturali e l'assenza di viabilità di accesso definiscono le particelle in modo estremamente approssimativo.

Il lotto ha una estensione totale di 4.001 mq, come desunto dagli elaborati catastali e tecnici consultati.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

2) PROPRIETÀ IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROVENIENZA

2.1) PROPRIETÀ

Lotto 1: L'immobile risulta in piena proprietà della ditta eseguita, e ad essa catastalmente, correttamente intestato.

Lotto 2: L'immobile risulta in piena proprietà della ditta eseguita, e ad essa catastalmente, correttamente intestato.

Lotto 3: Gli immobili risultano in piena proprietà della ditta eseguita, e, ad essa catastalmente, correttamente intestati.

Lotto 4: Il terreno risulta in piena proprietà della ditta eseguita, e ad essa 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 Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) il 12/4/2022.

LOTTO 1: Il titolo di provenienza in capo alla ditta eseguita è il seguente:

- la quota dell'intero in piena proprietà in Forlì Foglio 204 Particella 571 Sub. 3 Particella 571 Sub. 2 (ora Foglio 204 particella 2249 sub 1 e sub 2) per atto di compravendita del 05/02/2001 Numero di repertorio 31371 Notaio PAPI GIORGIO Sede FORLÌ trascritto il 07/02/2001 nn. 2305/1590 da potere di M.D. DI D. [REDACTED] S.

Immagine 20a: estratto dalla certificazione del notaio Messina Vitrano - provenienza lotto 1

Si segnala preliminare di compravendita del 20.04.2016 Numero di repertorio 15972/10290 Notaio TORRONI ALESSANDRO Sede FORLÌ trascritto il 19/05/2016 al nn. 8031/5275 a favore di GR SERVIZI S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Forlì foglio 204 particella 2249 sub 1, Forlì foglio 204 particella 2249 sub 2, Forlì Foglio 204 Particella 2249 Sub. 3, Forlì Foglio 204 Particella 2249 (già identificati fg 204 particella 571 sub 2 e sub 3) [REDACTED]

Immagine 20b: estratto dalla certificazione del notaio Messina Vitrano - preliminare non perfezionato relativo al lotto 1

LOTTO 2: Il titolo di provenienza in capo alla ditta eseguita è il seguente:

- la quota dell'intero in piena proprietà in Forlì Foglio 235 Particella 271 (da cui deriva la particella 1107 sub 7) per atto di compravendita del 21/02/2005 Numero di repertorio 38404/12938 Notaio PAPI GIORGIO Sede FORLÌ trascritto il 24/02/2005 nn. 3591/2176 da potere di PANIFICIO [REDACTED]

Immagine 20c: estratto dalla certificazione del notaio Messina Vitrano - provenienza lotto 2

LOTTO 3: Il titolo di provenienza in capo alla ditta eseguita è il seguente:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Immagine 20d: estratto dalla certificazione del notaio Messina Vittrano – provenienza lotto 3

LOTTO 4: Il titolo di provenienza in capo alla ditta eseguita è il seguente:

- la quota dell'intero in piena proprietà in Forlimpopoli Foglio 26 Particella 279 Particella 281 Particella 283 per atto di compravendita del 23/07/2009 Numero di repertorio 42402/15649 Notaio PAPI GIORGIO Sede FORLÌ trascritto il

Immagine 20e: estratto dalla certificazione del notaio Messina Vittrano – provenienza lotto 4

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

Lotto 1: Dall'atto di compravendita si evince la presenza dei seguenti patti:

- Convenzione con il Comune di Forlì – urbanizzazione dell'area - rogito notaio Barletta di Forlì del 28/9/1979
- Atto d'obbligo relativo all'appartamento "del custode" – vincolo di destinazione - rogito notaio De Simone del 27/11/1984.

Lotto 2: Dall'atto di compravendita si evince la presenza dei seguenti patti:

- Convenzione con il Comune di Forlì – urbanizzazione dell'area - rogito notaio Mercatali del 26/4/1989 e successiva modifica, sempre a rogito Mercatali, del 14/9/1992

Lotto 3: Dall'atto di compravendita si evince la presenza dei seguenti patti:

- Convenzione con il Comune di Predappio – Piano Urbanistico Attuativo (PUA) E urbanizzazione dell'area - rogito notaio Maltoni del 12/1/2012. Nell'atto di compravendita del 3/5/2012, attraverso il quale la ditta eseguita acquisì il sedime, si precisa che il lotto compravenduto, su cui poi sorgerà l'immobile cui appartengono le unità pignorate, non rientra nelle aree destinate ad opere di urbanizzazione o su cui insistono opere di urbanizzazione che devono essere cedute al comune di Predappio.

Lotto 4: Dall'atto di compravendita si evince la presenza dei seguenti patti:

- Servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, a favore del lotto compravenduto,

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

per l'accesso al lotto dalla strada comunale, gravante sui mappali 241-243 del foglio 26 del NCT di Forlimpopoli, come da atto del notaio Raspanti del 10/11/2003.

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 Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) il 12/4/2022.

LOTTO 1: Quanto elencato nel precedente capoverso attesta già la proprietà del bene riconducibile alla ditta esegutata per il periodo ultraventennale.

Si allega di seguito anche la cronologia catastale come desunta dalla relazione notarile.

* Catasto fabbricati di FORLÌ Foglio 204 Particella 2249 Subalterno 1 Natura D7 Rendita catastale Euro 3.045,00 Indirizzo VIA FILIPPO GUARINI n. 21 Piano T

* Catasto fabbricati di FORLÌ Foglio 204 Particella 2249 Subalterno 2 Natura A3 Classe 4 Consistenza 6,5 vani Totale: 103 mq Totale escluse aree scoperte 103 mq Rendita catastale Euro 353,90 Indirizzo VIA FILIPPO GUARINI n. 21 Piano T-1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 08/07/2004 Pratica n. FO6110491 in atti dal 08/07/2004 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-mod.58 n.44008 (n. 3436.1/2004) delle unità fg 204 particella 571 sub 2 e sub 3

Immagine 21a: estratto dalla certificazione del notaio Messina Vitrano – cronologia catastale lotto 1

LOTTO 2: La precedente proprietà, da cui la ditta esegutata aveva acquisito il bene, ne aveva la titolarità in ragione di:

* [REDACTED]
pervenuto per atto di compravendita del 14/12/1995 numero di repertorio 72346 Notaio Mercatali Adaiberto sede Forlì trascritto il 15/12/1995 nn. 14300/10560

Immagine 21b: estratto dalla certificazione del notaio Messina Vitrano – ventennio antecedente lotto 2

Si allega di seguito anche la cronologia catastale come desunta dalla relazione notarile.

* Catasto fabbricati di FORLÌ Foglio 235 Particella 1101 Subalterno 7 Natura D7 Rendita catastale Euro 866,00 Indirizzo VIA KARLSRUHE n. 11

Immagine 21c: estratto dalla certificazione del notaio Messina Vitrano – cronologia catastale lotto 2 prima parte

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2014 Pratica n. FO0052747 in atti dal 16/05/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15791.1/2014)

Dati derivanti da: DIVISIONE del 23/05/2013 Pratica n. FO0055137 in atti dal 23/05/2013 DIVISIONE (n. 11738.1/2013) dell'unità fg.235 particella 1107 sub 2

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2009 Pratica n. FO0199851 in atti dal 13/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12757.1/2009)

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/10/2008 Pratica n. FO0209149 in atti dal 27/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10132.1/2008)

Dati derivanti da: Variazione del 03/03/2008 Pratica n. FO0044511 in atti dal 03/03/2008 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 1258.1/2008)

Dati derivanti da: DIVISIONE del 01/08/2007 Pratica n. FO0180276 in atti dal 01/08/2007 DIVISIONE (n. 6355.1/2007) della particella 271

Immagine 21d: estratto dalla certificazione del notaio Messina Vitrano – cronologia catastale lotto 2 seconda parte

LOTTO 3: La precedente proprietà, da cui la ditta eseguita aveva acquisito il bene, ne aveva la titolarità in ragione di:



Immagine 21e: estratto dalla certificazione del notaio Messina Vitrano – ventennio antecedente lotto 3

Si allega di seguito anche la cronologia catastale come desunta dalla relazione notarile.

* Calcolo fabbricati di: PREDAPPIO (FC) Foglio 101 Particella 598 Subalterno 15 Natura C6 Classe I-Consistenza 13 mq Totale: 14 mq Totale escluse aree scoperte 14 mq Rendita catastale Euro 20,81 Indirizzo VIA SCOPETO Piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2015 Pratica n. FO0113553 in atti dal 26/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44036.1/2015)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 14/10/2015

Dati derivanti da: Variazione del 26/11/2014 Pratica n. FO0167878 in atti dal 26/11/2014 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 82963.1/2014) - particella 598

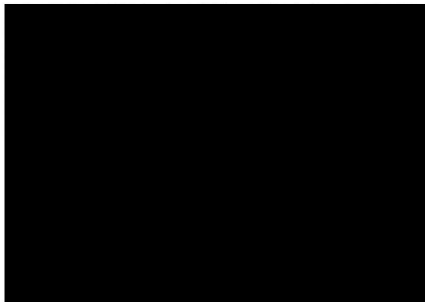
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/03/2012 Pratica n. FO0053207 in atti dal 20/03/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 17293.1/2012) della particella 596

Dati derivanti da: DEMOLIZIONE TOTALE del 12/01/2012 Pratica n. FO0007554 in atti dal 12/01/2012 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 3248.1/2012) della particella 20 sub 1

Immagine 21f: estratto dalla certificazione del notaio Messina Vitrano – cronologia catastale lotto 3

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO 4: La precedente proprietà, da cui la ditta esecutata aveva acquisito il bene, ne aveva la titolarità in ragione di:



Si allega di seguito anche la cronologia catastale come desunta dalla relazione notarile.

* Catasto terreni di FORLIMPOPOLI (FC) **Foglio 26 Particella 279** Semin Arbor Classe 1 Superficie ca 1 Reddito dominicale euro 12,78 Reddito agrario euro 7,93

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/03/2006 Pratica n. FO0034562 in atti dal 16/03/2006 (n. 34562.1/2006) della particella 237

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 08/08/2000 Pratica n. 146330 in atti dal 08/08/2000 (n. 2831.1/2000)

* Catasto terreni di FORLIMPOPOLI (FC) **Foglio 26 Particella 281** Seminativo Classe 2 Superficie ca 2 Reddito dominicale euro 20,13 Reddito agrario euro 14,12

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/03/2006 Pratica n. FO0034562 in atti dal 16/03/2006 (n. 34562.1/2006) della particella 240

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 08/08/2000 Pratica n. 146330 in atti dal 08/08/2000 (n. 2831.1/2000)

Immagine 21h: estratto dalla certificazione del notaio Messina Vittrano – cronologia catastale (lotto 4) particella 240

Pubblicazione o riproduzione

* Catasto terreni di FORLIMPOPOLI (FC) Foglio 26 Particella 283 Seminativo Classe 2 Superficie are 3 ca 94 Reddito dominicale euro 3,34 Reddito agrario euro 2,34

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/03/2006 Pratica n. FO0034562 in atti dal 16/03/2006 (n. 34562.1/2006) della particella 244

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 08/08/2000 Pratica n. 146330 in atti dal 08/08/2000 (n. 2831.1/2000)

Immagine 21i: estratto dalla certificazione del notaio Messina Vitano – cronologia catastale lotto 4 seconda parte

3) PLANIMETRIE CATASTALI

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

4) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Lotto 1: Nel complesso è stata accertata la presenza di ampliamenti non autorizzati che andranno ricondotti a regolarità, ripristinando il capannone allo stato autorizzato. Non si ravvisano altre omissioni fiscalmente rilevanti.

Lotto 2: L'immobile, autorizzato come uffici a servizio di attività produttive è in realtà utilizzato come residenza. La situazione non è sanabile e pertanto esso andrà ricondotto a regolarità d'uso. Non si ravvisano altre omissioni fiscalmente rilevanti.

Lotto 3: Trattasi di fabbricato abitativo allo stato grezzo, più garage, comunque conforme, che è invece completato. Non si ravvisano omissioni fiscalmente rilevanti.

Lotto 4: Terreni. Non si ravvisano omissioni fiscalmente rilevanti.

5) STATO DI POSSESSO

Lotto 1: Il capannone è attualmente locato a far data dal 9/2/2022 fino al 8/2/2028 (6 anni). Tale validità deriva dal tacito prorogarsi del contratto inizialmente stipulato il 9/2/2016, registrato e in scadenza al 9/2/2016 e che si è automaticamente rinnovato in ragione della clausola contrattuale di rinnovo tacito per i successivi 6 anni agli stessi patti e condizioni, in assenza di esplicita disdetta. Nel contratto viene pattuito un canone annuo di € 139.800 e

Publicazione
ripubblicazione o ripro

IVA compresa (3.153,30 €/mese Iva compresa).

Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Forlì al nr 1747 - serie 3T, codice identificativo TGP16T001747000GG.

L'abitazione è attualmente locata a far data dal 9/2/2020 fino al 9/2/2024 (4 anni). Tale validità deriva dal tacito prorogarsi del contratto inizialmente stipulato il 9/2/2016, registrato e in scadenza al 9/2/2020 e che si è automaticamente rinnovato in ragione della clausola contrattuale di rinnovo tacito per i successivi 4 anni, agli stessi patti e condizioni, in assenza di esplicita disdetta. Nel contratto viene pattuito un canone annuo di 7.377,00 € IVA compresa (614,75 €/mese Iva compresa).

Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Forlì al nr 1748- serie 3T, codice identificativo TGP16T001748000HH.

Lotto 2: L'immobile uso ufficio, ma effettivamente adibito ad abitazione, è attualmente locata a far data dal 15/12/2018 e fino al 14/12/2026 (8 anni) con clausola di tacito rinnovo. Nel contratto viene pattuito un canone annuo di 3.600,00 € (300,00 €/mese).

Il contratto risulta registrato il 19/12/2018 all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Forlì al nr 8009 - serie 3T, codice identificativo TGP18T008009000QH.

L'affittuaria, unitamente a compagno (socio e legale rappresentante della ditta esegutata) occupano l'immobile come propria abitazione, pur non avendo ivi la residenza, poichè il vincolo urbanistico gravante sull'immobile vieti l'uso residenziale (infatti esso è accatastato come uffici/depositi)

Lotto 3: Il monolocale residenziale al grezzo, ovviamente libero, è in disponibilità della ditta esegutata, mentre il garage, completo, è anch'esso in disponibilità della ditta esegutata che lo utilizza come deposito di materiale edile.

Lotto 4: Terreno non locato ed in disponibilità della ditta esegutata.

Tale situazione è risultata riscontrata dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì il cui esito è riassunto nella certificazione acquisita il 5 maggio 2023.

6) VINCOLI AMBIENTALI, STORICO ARTISTICI, CONDOMINIALI

6.1) VINCOLI DERIVANTI DAGLI ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE

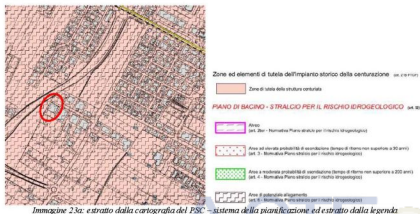
Dagli atti di provenienza dei beni non si evincono vincoli e patti particolari relativi agli immobili ed ai terreni dei vari lotti.

Publicazione o riproduzione

6.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI

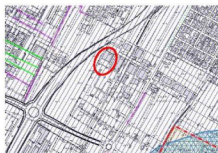
Lotto 1: Capannone ed adiacente abitazione a Forlì. L'area ed il manufatto insediato non risultano comunque assoggettati a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente a Forlì si evince che, ai sensi della tavola del Sistema della Pianificazione, l'edificio sorge in area di tutela della struttura centuriata (art. 21.8 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTRCP) ed in zona di potenziale allagamento (art. 6 Normativa del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico).



Ai sensi della tavola del Sistema Naturale, Ambientale e Paesaggistico, l'edificio non appartiene ad aree con criticità idrogeologica.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



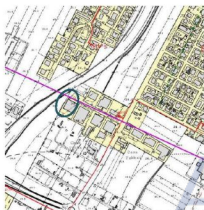
TUTELA IDROGEOLOGICA (art. 48)

Vulnerabilità idrogeologica (art. 58)



Immagine 23b: 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 territorio urbanizzato ed in Zona di tutela delle direzioni di decollo ed atterraggio dell'Aeroporto.



Vedi tavola VA 1-5.000 (art. 10 PSC, art. 10 PSC)



Immagine 23c: 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.

Lotto 2: Ufficio – in realtà abitazione - in località Vecchiazzano 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 a Forlì si evince che, ai sensi della tavola

Publicazione
ripubblicazione o ripro

del Sistema della Pianificazione, l'edificio sorge in zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 19 PTCP).



Zone ed elementi di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19-20 PTCP)

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTCP)

Zone di tutela naturalistica (art. 20 PTCP)

Immagine 24a: estratto dalla cartografia del PSC – sistema della pianificazione ed estratto dalla legenda

Ai sensi della tavola del Sistema Naturale, Ambientale e Paesaggistico, l'edificio appartiene agli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica – unità dei pianalti – Area caratterizzata dalla presenza di pianalti antichi e recenti.



AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA (art. 32)

Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica (art. 33)

Unità dei pianalti

Unità Fluviali

Area caratterizzata dalla presenza dei "pianalti" antichi e recenti

Immagine 24b: 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 territorio urbanizzato ed ha, nelle vicinanze, linee elettriche di media tensione.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

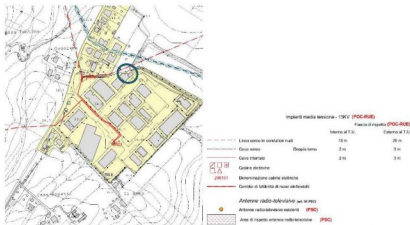


Immagine 24c: estratto dalla cartografia del PSC – vincoli antropici ed estratto dalla legenda

Di fatto l'incidenza pratica dei vincoli sopra elencati in rapporto ad una possibile operatività edilizia sull'unità pignorata è molto modesta.

Lotto 3: Monolocale grezzo e garage sito in località Fiumana di Predappio. L'area ed il manufatto insediato non risultano comunque assoggettati a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.



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

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente a Predappio si evince che, ai sensi della tavola dei Vincoli idrogeologici, l'edificio sorge in area di ricarica degli acquiferi (art. 28a PTCp).

Ai sensi della tavola dei Vincoli Infrastrutturali, l'edificio sorge in zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (Det. 521/2018 ARPAE)

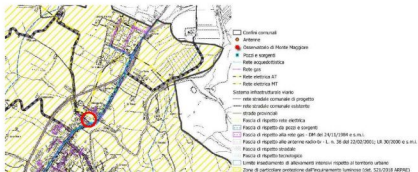


Immagine 25b: estratto dalla cartografia del PSC – sistema della pianificazione ed estratto dalla legenda

Ai sensi della tavola dei Vincoli Storico paesistici, l'edificio sorge in prossimità di viabilità storica dichiarata bene culturale.

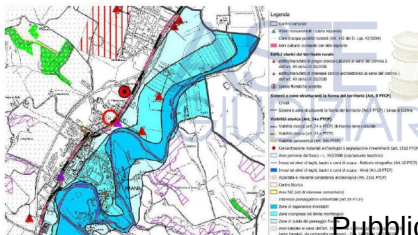


Immagine 25c: estratto dalla cartografia del PSC – sistema della pianificazione ed estratto dalla legenda

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Di fatto l'incidenza pratica dei vincoli sopra elencati in rapporto ad una possibile operativà edilizia sull'unità pignorata è molto modesta.

Lotto 4: terreni edificabili siti a Forlimpopoli. L'area non risulta comunque assoggettata 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 a Forlimpopoli si evince che, ai sensi della tavola "limitazione delle attività di trasformazione e d'uso del territorio", l'area sorge in *Territorio Urbanizzabile – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie*.

E' altresì ricompresa in *zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione* (art. 21b NTA del PTCP) e in *zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei* (art. 28 NTA del PTCP).

L'area non ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, rientra nel limite all'insediamento di allevamenti intensivi rispetto al territorio urbano, è interessata da pista ciclabile di previsione RUE e ricade in area di potenziale allagamento (art. 6 Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico).

Nelle immediate vicinanze sono presenti infrastrutture elettriche di media tensione ed infrastrutture acquedottistiche.



Immagine 26a: estratto dalla cartografia del RUE – limitazione delle attività di trasformazione e d'uso del territorio

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ZONE DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO

Are disciplinate dal PSC

■ Area di accertata o rilevante consistenza archeologica

■ Area di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti disciplinate dal RUI

■ Zone ad alto potenziale

■ Zone a medio potenziale

SISTEMA INFRASTRUTTURALE TECNOLOGICO

Infrastruttura viaria

■ Strade urbane ed extraurbane statali (categorie C)

■ Strade locali provinciali (categorie C ed F)

■ Viabilità di progetto

■ Viabilità

Rete elettrica

■ Rete AT

■ Conduttore nudo, linea semplice MT

■ Cavi aerei, linea semplice MT

■ Cavi interrati MT

■ Cabine MT

Rete gas

■ Metanodotto di progetto "Sestico-Maverio"

■ Rete di distribuzione fiamm

■ Canale di distribuzione fiamm

■ Rete di distribuzione gas

Rete acquedottistica

■ Infrastruttura acquedottistica

■ Condotto "Sopradello della Romagna"

■ Depuratori

■ Pozzi

■ Serbatoi

■ Fascia di rispetto

■ Fascia di rischio aeroportuale

■ Aree potenzialmente idonee alla localizzazione di impianti da energie rinnovabili, ai sensi dell'art. 4.24 della NTA del RUI

DISSESTI

■ Aree interessate da frane quiescenti

■ Corpi di frana privi di pericolosità stagionale

■ Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità

■ Colmi di depositi di versante, depositi eluvio-coluviali, depositi alluvionali fenestriati, conoidi di deposizione

■ Aree a rischio fisico - insediativo (Piano di Bacino dei Fiumi Romagnoli)

■ Aree (art. 24c)

■ Aree ad elevata probabilità di esondazione (art. 3)

■ Aree a moderata probabilità di esondazione (art. 4)

■ Aree di potenziale allagamento (art. 6)

■ Subsidenza

■ Boschi igrofil (PSC art. 2.1)

■ Pianta, gruppo, filare monumentale di tutela (PSC art. 2.1)

■ Canali di bonifica

■ Invasi di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTCP art. 15)

■ Fascia di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (D. Lgs. 42/2004 art. 142)

■ Sintonie urbanizzate (Lr 25/2000 art. 4-bis comma 4)

■ Confine Comunale

Immagine 26b: cartografia del RUI – limitazione delle attività di trasformazione e d'uso del territorio estratto dalla legenda

6.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Lotto 1: L'unità pignorata non partecipa a situazioni condominiali formalmente costituite, sorge in adiacenza di altro capannone, peraltro gestito dalla stessa ditta, affittuaria della parte pignorata e proprietaria della parte adiacente ad essa. I due edifici sono anche tra loro collegati con percorsi pedonali interni ed esterni e con percorsi carrabili esterni.

La situazione rappresentata è riconducibile agli articoli del Codice Civile in materia di condominio.

Non si evincono altri vincoli.

Lotto 2: L'unità pignorata non partecipa a situazioni condominiali formalmente costituite, sorge in adiacenza di un capannone sul lato ovest e di una abitazione sul lato est, senza ulteriori commistioni con tali edifici.

La situazione rappresentata è riconducibile agli articoli del Codice Civile in materia di condominio.

Non si evincono altri vincoli.

Lotto 3: L'unità pignorata partecipa al "Condominio Fiumana", formalmente costituito ed amministrato da "Nuovo Studio Associato Amministratori Condominiali Corso 19".

L'Amministratore ha fornito copia del regolamento condominiale da cui non si evincono

Publicazione o riproduzione

vincoli particolari gravanti sull'immobile pignorato.

La parte pignorata partecipa al condominio per 90,85 millesimi.

Condominio FIUMANA

c.f. 92084670402 - Via Scorpato 2, 47016 PREDAPPIO FC

c/o Studio Tecnico amministrativo CORSO 19 S.r.l. - P.IVA / C.F. 03987600403 - Viale Livio Salustiana 74/A, 47121 Forlì FC

Tel 0543/34060 Fax 0543/34099 E-mail corso19@gmail.com <http://www.studio-tecnico.com>

mercoledì 03 maggio 2023

Tabella millesimali

	GES
EDIFICIO 1	
SCALA	
1	102,84000
2	121,97000
3	89,85000
4	131,78000
5	90,85000
6	179,37000
7	140,54000
8	119,60000
Totale SCALA	2.000,80000
Totale EDIFICIO 1	2.000,80000
TOTALE	
Totale TOTALE	1.000,80000

Immagine 27: quote millesimali del condominio Fiumana

Lotto 4: Terreni privi di edifici, non partecipano a situazioni condominiali. L'area è però parte di un comparto edificabile da urbanizzare; in caso di realizzazione delle urbanizzazioni, la proprietà dovrà coordinarsi con gli altri aventi titolo per tale intervento.

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'unità pignorata non partecipa a situazioni condominiali formalmente costituite, sorge in adiacenza di altro capannone, peraltro gestito dalla stessa ditta, affittuaria della parte pignorata e proprietaria della parte adiacente ad essa. Tale ditta ha contrattualmente a proprio carico le manutenzioni e la gestione del compendio pignorato.

Lotto 2: L'unità pignorata non partecipa a situazioni condominiali formalmente costituite, sorge in adiacenza di un capannone sul lato ovest e di una abitazione sul lato est, senza

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

9) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE E CDU

Lotto 1: Il sedime cui appartiene il compendio pignorato di cui al lotto 1, nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) vigente a Forlì, all'elaborato *Usi e Trasformazioni del territorio urbanizzato e rurale* viene classificato come appartenente alla sottozona *D 1.2 "Ambiti specializzati per attività produttive – Altre zone di completamento"*. Riferimento art. 60 delle Norme Tecniche Attuative del RUE.

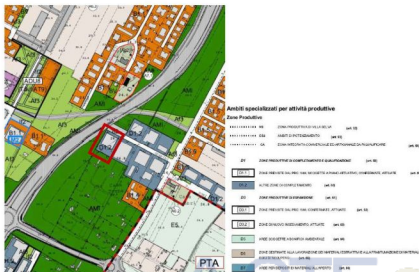


Immagine 29: estratto dalla tavola "Usi e Trasformazioni del territorio urbanizzato e rurale" del RUE e dalla legenda

Art. 60 - Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2)

1. La sottozona comprende le zone produttive in cui l'intervento edilizio non è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo.
2. In caso di variazione d'uso le destinazioni previste sono quelle dell'art. 56. Gli usi E2, E3 sono ammessi, solo nelle seguenti aree individuate come idonee nelle tavole P con specifica simbologia e con le limitazioni di classe dimensionale e dotazione di superficie di vendita (SV) sottoidicate:

Tavola P	Simbologia	Classe dimensionale	Dotazione SV	Note-Prescrizioni
P20-P8	M6 (Via Meucci)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P18-P19	M7 (Via Rio Becca)	Medio-Piccola	1.500 mq	

L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis. e delle prescrizioni indicate nella sovrastante tabella.

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

- UF non superiore a 0,60 mq/mq;
- Q non superiore a 0,55;

Immagine 30a: estratto dalle Norme Tecniche Attuative del RUE - art. 60 - prima parte

Pubblicazione o riproduzione
 senza permesso della RSCG è vietata

- IPF $\geq 10\%$ (derogabile parzialmente o totalmente a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione);
 - DC m. 5,00;
 - Ds m. 8,00 dal confine stradale (sono consentite distanze inferiori nel caso di mantenimento dell'allineamento stradale degli edifici esistenti);
 - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).
4. Gli interventi di qualificazione sono soggetti a PUA e prevedono interventi di ristrutturazione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica estesi ad almeno due lotti insediati alla data del 03.07.2000. Gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, per quanto attiene all'accessibilità, alla percezione visiva nel contesto paesaggistico, alla qualità tecnico-architettonica delle soluzioni edilizie. Negli interventi di qualificazione i PUA dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:
- UT non superiore a 0,40 mq/mq;
 - UF non superiore a 0,65 mq/mq;
 - Q non superiore a 0,60;
 - IPF $\geq 10\%$ (derogabile parzialmente o totalmente a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione);
 - DC m. 5,00;
 - Ds m. 8,00 dal confine stradale (sono consentite distanze inferiori nel caso di mantenimento dell'allineamento stradale degli edifici esistenti);
 - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).

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

*Immagine 30b: estratto dalle Norme Tecniche Attuative del RUE – art. 60 primi 5 commi
I successivi commi si riferiscono a zone con disciplina particolareggiata non oggetto della
presente relazione e sono pertanto omissi*

COMMENTI

Le potenzialità urbanistiche ed edilizie offerte all'edificio sono in gran parte state saturate dall'intervento originario e dal volume insediato. 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, effettuati comunque nel rispetto dei parametri geometrici di RUE. Tale ipotesi al momento pare puramente teorica.

Si segnala che è stato recentemente attivato dal comune di Forlì l'iter per la redazione di un nuovo strumento urbanistico (Piano Urbanistico Generale - PUG) il quale potrebbe apportare modifiche alla disciplina di zona nei prossimi anni.

Lotto 2: Anche il sedime cui appartiene il compendio pignorato di cui al lotto 2, nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) vigente a Forlì, all'elaborato *Usi e Trasformazioni del territorio urbanizzato e rurale* viene classificato come appartenente alla sottozona D 1.2 "Ambiti specializzati per attività produttive – Altre zone di completamento". Riferimento art. 60 delle Norme Tecniche Attuative del RUE. Per l'analisi ed il testo di tale articolo si rimanda al paragrafo precedente, immagine 30.



Immagine 30: estratto dalla tavola "Usi e Trasformazioni del territorio urbanizzato e rurale" del RUE e dalla legenda
Lotto 2

COMMENTI

Le potenzialità urbanistiche ed edilizie offerte all'edificio sono in gran parte state saturate dall'intervento originario e dal volume insediato. 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, effettuati comunque nel rispetto dei parametri geometrici di RUE. Tale ipotesi al momento pare puramente teorica.

Nel caso di specie si evidenzia poi che trattasi di edificio impropriamente adibito ad abitazione in quanto collocato in zona produttiva ove la possibilità di insediare spazi residenziali è già stata utilizzata per altro fabbricato. Tale situazione rende al momento non assensibile la destinazione residenziale.

Si segnala che è stato recentemente attivato dal comune di Forlì l'iter per la redazione di un nuovo strumento urbanistico (Piano Urbanistico Generale - PUG) il quale potrebbe apportare modifiche alla disciplina di zona nei prossimi anni.

Lotto 3: Il sedime cui appartiene il compendio pignorato di cui al lotto 3, nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) vigente a Predappio, all'elaborato *Classificazione ed individuazione dei sistemi rurali e territoriali* viene classificato come appartenente alla sottozona "Ambiti urbani consolidati".

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

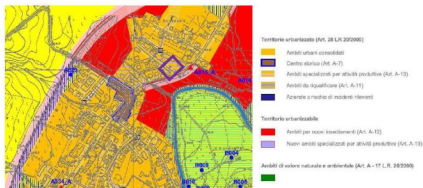


Immagine 31a: estratto dalla tavola "Classificazione ed individuazione dei sistemi rurali e territoriali" del RUE e dalla legenda. Lotto 3



Immagine 31b: estratto dalla tavola di zonizzazione del RUE e dalla legenda. Lotto 3

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

CAPO 2.1 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI (A10)

Articolo 2.1.1 Disciplina generale degli Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2009)

1. Sono definiti ambiti urbani consolidati A10 le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale in cui il RUE individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Tali ambiti, che comprendono parti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologie insediative, diffusamente presenti nel territorio, vengono classificati nei sub-ambiti indicati ai commi successivi.
2. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.
3. Per gli edifici che presentano caratteri storici, architettonici, artistici di rilievo nonché per quelli che presentano caratteri storici, tipologici e ambientali di rilievo, individuati nelle tavole dal presente RUE con bordo nero, sono ammessi di norma interventi di:
 - manutenzione ordinaria,
 - manutenzione straordinaria,
 - restauro scientifico,
 - restauro e risanamento conservativo di tipo A e B
 Qualora gli immobili siano stati oggetto di schedatura all'interno del RUE, gli interventi massimi consentiti sono quelli specificati dalla scheda di cui all'Appendice B delle presenti norme. E' facoltà degli interessati proporre, all'interno del presente Regolamento, l'inserimento di schede relative a singoli fabbricati con le quali, alla luce di un'analisi accurata delle caratteristiche storiche, tipologiche, ambientali dell'immobile, assegnare una disciplina particolareggiata d'intervento più puntuale e motivatamente più permissiva di quella prevista dalla norma generale sopra enunciata.
4. Qualunque intervento edilizio che ecceda l'ampliamento oltre il 30% della ST, la NC e la RE consistente nella demolizione e ricostruzione deve essere accompagnato da un rilievo degli spazi inedificati, che documenti la vegetazione esistente ed il suo stato, e da un progetto di sistemazione di tali spazi, finalizzato alla valorizzazione degli aspetti vegetazionali e al decoro degli spazi aperti. In particolare, è fatto obbligo di allegare il rilievo e il progetto dettagliato di sistemazione degli spazi aperti, della definizione dei materiali da impiegare, con particolare riferimento alla loro estensione pavimentata.
5. I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, prospettati su strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone destinate alla residenza.
6. Il piano del terreno sistemato non potrà eccedere i m. 2,70 in sbancamento ed i m.1,50 in riporto (veltri metri su ogni fronte) rispetto al piano di campagna preesistente, sempre che tali sistemazioni siano necessarie e giustificate dalla configurazione originaria del terreno rispetto alla quota dei marciapiedi stradale.
7. Per gli edifici residenziali è consentito, ove si dimostri la presenza nel nucleo familiare di persone disabili, l'adeguamento fondiario una tantum di mq 50 di ST in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi. Per usufruire di tale deroga è necessario produrre la seguente documentazione:
 - a) una certificazione medica rilasciata dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, attestante la situazione di handicap grave, ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 della Legge 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate), della persona in residenza con indicazione delle condizioni necessarie a garantire il completo soddisfacimento delle esigenze abitative delle persone handicappate;
 - b) una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza;
 - c) il progetto della nuova superficie che evidenzii le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente;
 - d) allatto del rilascio del Permesso di Costruire, sulle superfici realizzate è istituito a cura del richiedente un vincolo di durata triennale di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti non portatori di handicap, da inserirsi presso la conservatoria dei registri immobiliari.
8. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è previsto, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante (di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e successive modificazioni) che siano rispettati i criteri di integrazione della tecnologia per la ricerca dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4, comma 1-bis, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, modificato dall'articolo 6 del D. Lgs. 49/2020.

Immagine 32: estratto dalle norme di RUE – art. 2.1.1

COMMENTI

Le potenzialità urbanistiche ed edilizie offerte all'edificio sono state saturate dall'intervento originario e dal volume insediato. L'unità immobiliare pignorata non è ampliabile né particolarmente modificabile per fisionomia ed organizzazione, ma può essere fatta oggetto di interventi di tipo alla

Publicazione
ripubblicazione o ripro

demolizione e ricostruzione, effettuati comunque nel rispetto dei parametri geometrici di RUE. Tale ipotesi al momento pare puramente teorica.

Si segnala che è stato recentemente attivato dal comune di Predappio l'iter per la redazione di un nuovo strumento urbanistico (Piano Urbanistico Generale - PUG) il quale potrebbe apportare modifiche alla disciplina di zona nei prossimi anni.

Lotto 4: Terreno edificabile a destinazione produttiva. Le aree sono classificate come *Territorio Urbanizzabile – Nuovi Ambiti specializzati per attività produttive e terziarie. Area Melatello*. La regolamentazione inerente l'area è contenuta nella Norme Tecniche Attuative del RUE art. 3.8 Il Piano Urbanistico Attuativo cui faceva riferimento l'area, peraltro mai convenzionato, è scaduto e pertanto è privo di efficacia. .

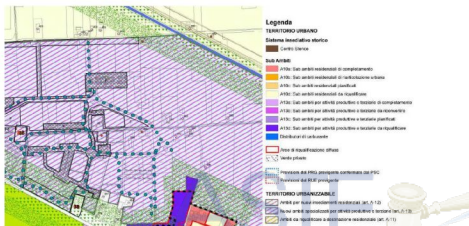


Immagine 33: Cartografia del RUE e estratto dalla legenda

CAPO 3.C AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE A11 E AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI A12 E A13

Art. 3.8 Ambiti urbani da riqualificare A11 e ambiti per nuovi insediamenti A12 e A13

c1

Gli Ambiti da riqualificare A11 e gli ambiti per nuovi insediamenti A12 e A13, individuati nelle tavole 1 del RUE sono soggetti alla disciplina del Titolo IX, Titolo X e Titolo XI delle Norme del PSC e da attuarsi tramite PUA, previo inserimento nel POC.

Immagine 34: Normativa di riferimento del RUE – art. 3.8

COMMENTI

Il terreno è potenzialmente edificabile ad uso produttivo ma il comparto cui appartiene non è ancora

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

stato urbanizzato. Prima di qualsiasi edificabilità occorre predisporre un nuovo stralcio esecutivo del PUA comprendente il sedime in oggetto, in quanto il precedente, mai convenzionato è inefficace indi si procederà prima con le urbanizzazioni e poi con i successivi adempimenti. Si consiglia di verificare presso gli uffici competenti la situazione aggiornata.

9.2) ACQUISIZIONE CDU ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO DEL BENE

Lotti 1-2-3: La natura dei beni 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.

Lotto 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 – Capannone e palazzina con appartamento del custode - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia 482 del 14/4/1982 volturata per intestazione il 10/6/1981 e successive varianti 482/1 del 21/11/1981; 482/2 del 10/6/1982, e nr. 28 del 18/1/1982.

Non sono risultati altri atti intestati alla ditta esecutata relativi all'immobile pignorato. Le difficoltà connesse all'evento alluvionale del maggio 2023 hanno reso indisponibili buona parte degli atti tecnici conservati in comune.

Lotto 2: Per quanto riguarda l'immobile – palazzina uso uffici, in realtà adibita a residenza - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- Dichiarazione di Inizio Attività del 15/12/2006
- Mutamento di destinazione d'uso di alcuni locale del 17/5/2013

Non sono risultati altri atti intestati alla ditta esecutata relativi all'immobile pignorato. Le difficoltà connesse all'evento alluvionale del maggio 2023 hanno reso indisponibili buona parte degli atti tecnici conservati in comune.

Lotto 3: Per quanto riguarda l'immobile – appartamento monolocale grezzo in edificio condominiale più garage - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Predappio sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

Permesso di Costruire nr. 9 del 24/5/2012 e successive varianti attivate con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 30/6/2014 e successiva SCIA del 18/11/2014.

Non sono risultati altri atti intestati alla ditta esecutata relativi all'immobile pignorato per il quale peraltro non è mai stata data la fine lavori, in coerenza con l'effettivo stato grezzo dell'immobile.

Lotto 4: Terreni privi di edifici insediati.

10.2) ABITABILITA'

Lotto 1: Per quanto riguarda il complesso, esso risulta corredato di Abitabilità rilasciata il 12/1/1985 NR. 7.

Lotto 2: Le difficoltà connesse all'evento alluvionale del maggio 2023 hanno reso indisponibili buona parte degli atti tecnici conservati in comune. Relativamente al presente lotto non è stato reperito nulla

Lotto 3: Appartamento monolocale ancora al grezzo e pertanto privo di agibilità per mancanza di fine dei lavori e oggettiva carenza di requisiti.

Lotto 4: Terreni privi di edifici insediati.

10.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Lotto 1: Per quanto riguarda l'immobile – Capannone e palazzina con appartamento del custode - sono state rielvate le seguenti difformità:

- Presenza di ampio soppalco interno metallico non autorizzato
- Ampliamenti sul prospetto sud retro, a struttura metallica e pannelli sandwich, non autorizzati
- Aperture non autorizzate di porte e portoni di collegamento tra l'immobile pignorato, l'esterno ed anche e l'adiacente porzione di capannone di altra proprietà (ma gestiti entrambi dalla medesima azienda).
- Organizzazione della geometria di tramezzi e pareti nella palazzina al piano terra

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



non conforme

Lotto 2: Per quanto riguarda l'immobile – palazzina uso uffici in realtà adibita a residenza - sono state rilevate le seguenti difformità:

- L'intero immobile ha un uso residenziale non consentito dalla norma urbanistica che, in tale fabbricato, prevede unicamente la collocazione di uffici o apprestamenti funzionali ad insediamenti produttivi.

Lotto 3: Per quanto riguarda l'immobile – monolocale al grezzo e garage in condominio residenziale – si rileva quanto segue:

Mentre il garage è terminato dal punto di vista edilizio, i lavori nel monolocale sono sospesi: l'unità è al momento allo stato grezzo molto poco completo: stante lo stato dei luoghi, l'assenza di comunicazioni di fine lavori e di richieste di agibilità non si può ovviamente, in questa fase, parlare di difformità ed abusi.

Lo scrivente non può però non rilevare che il piano sottotetto, posto al di sopra del monolocale, anch'esso al grezzo, avrebbe dovuto essere di altezza media 1,50 mt, mentre invece sul posto è stata rilevata una altezza superiore ai 2 metri e comunque tale da rendere potenzialmente fruibili i locali ricavati a questo livello. Tali locali non potrebbero al momento essere dichiarati abitabili e comunque andrebbero ricondotti, in qualche modo, all'altezza definita negli atti autorizzativi.

Lotto 4: Terreni privi di edifici insediati.

11) SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI

Lotto 1: Le opere non regolari sono in parte interne e in parte configurano ampliamenti all'immobile o comunque incrementi della superficie utile. Una piccola residuale disponibilità di indici urbanistici per ampliamenti potrebbe sussistere, ma certamente non è in grado di consentire di sanare quanto effettivamente messo in opera. Ciò premesso la maggior parte degli ampliamenti non è sanabile mentre le opere interne, pur nel rispetto del codice civile, specie nelle parti di connessione con la proprietà adiacente, potrebbero essere sanate con opportuna pratica di sanatoria amministrativa.

Lotto 2: La modifica d'uso concretizzatasi da uso terziario produttivo (uffici a residenza) non è sanabile in quanto l'unica unità abitativa collocabile nell'area è stata realizzata nella

Publicazione
ripubblicazione o ripro

parte adiacente al fabbricato pignorato. L'attuale utilizzo dei luoghi non è pertanto sanabile e l'uso va ricondotto alle destinazioni autorizzate.

Lotto 3: Per quanto riguarda l'immobile – monolocale al grezzo e garage in condominio residenziale – si è rilevato un incremento non regolarizzabile di altezza ai vani del sottotetto. Stante lo stato di avanzamento sia amministrativo della pratica, che effettivo dei lavori, non è possibile in questa fase definire formalmente irregolarità; si rammenta però che i locali al sottotetto, attualmente di altezza al grezzo superiore ai 2 metri, devono essere ricondotti alla altezza di 1,50 mt per riscontrare le autorizzazioni vigenti.

Lotto 4: Terreni privi di edifici insediati.

12) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI

Nulla

13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1: Gli immobili risultano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica, secondo i tre spazi in cui è articolato il compendio: capannone, spogliatoi e appartamento. Le certificazioni sono state redatte dal geom. Gian Marco Pieraccini in data 18/4/2016 e da esse si evince:

- Capannone: classe energetica G con consumo annuo di 306,35 Kwh/m²
- Spogliatoi: classe energetica D con consumo annuo di 278,03 Kwh/m²
- Appartamento: classe energetica D con consumo annuo di 223,38 Kwh/m²

LOTTO 2: L'immobile risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dal geom. Francesco Grillo in data 13/12/2018 da cui si evince: classe energetica D con consumo annuo di 306,66 Kwh/m²

LOTTO 3: L'immobile è ad uno stato di completamento tale per il quale non è possibile definire l'Attestato di Prestazione Energetica, (monolocale al grezzo privo di infissi, intonaci, impianti). Si propone dichiarazione dell'arch. Andrea Pistocchi relativa a tale situazione.

LOTTO 4: Terreni.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

14 NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI

Lotto 1: Le opere non regolari rilevate non sono sanabili e pertanto non in parte interne e in parte configurano ampliamenti dell'immobile o comunque incrementi della superficie utile. Una piccola residuale disponibilità di indici urbanistici per ampliamenti potrebbe sussistere, ma certamente non è in grado di consentire di sanare quanto effettivamente messo in opera. Ciò premesso la maggior parte degli ampliamenti non è sanabile mentre le opere interne, pur nel rispetto del codice civile, specie nelle parti di connessione con la proprietà adiacente, potrebbero essere sanate con opportuna pratica di sanatoria amministrativa.

Lotto 2: La modifica d'uso concretizzatasi da uso terziario produttivo (uffici) a residenza non è sanabile in quanto l'unica unità abitativa collocabile nell'area è stata realizzata nella parte adiacente al fabbricato pignorato. L'attuale utilizzo dei luoghi non è pertanto regolarizzabile e l'uso va ricondotto alle destinazioni autorizzate.

Lotto 3: Per quanto riguarda l'immobile – monolocale al grezzo e garage in condominio residenziale – si è rilevato un incremento non regolarizzabile di altezza ai vani del sottotetto. Stante lo stato di avanzamento sia amministrativo della pratica, che effettivo dei lavori, non è possibile, in questa fase, definire formalmente irregolarità; si rammenta però che i locali al sottotetto, attualmente di altezza al grezzo superiore ai 2 metri, devono essere ricondotti alla altezza di 1,50 mt per riscontrare le autorizzazioni vigenti.

Lotto 4: Terreni privi di edifici insediati.

15) CAMBI D'USO

Lotto 1: Il capannone e la palazzina afferente hanno destinazione d'uso conforme a quanto previsto dalla pianificazione comunale vigente.

Lotto 2: L'immobile è attualmente adibito ad abitazione. La modifica d'uso concretizzatasi da uso terziario produttivo (uffici) a residenza non è sanabile in quanto l'unica unità abitativa collocabile nell'area è stata realizzata nella parte adiacente al fabbricato pignorato. Lo stato dei luoghi non è pertanto sanabile e l'uso va ricondotto alle destinazioni autorizzate.

Lotto 3: Per l'immobile – monolocale al grezzo e garage in condominio residenziale – stante lo stato di avanzamento sia amministrativo della pratica, che effettivo dei lavori, non è possibile definire usi e conseguenti difformità; si rammenta però che i locali in sottotetto, attualmente di altezza al grezzo superiore ai 2 metri, devono essere ricondotti alla altezza

di 1,50 mt per riscontrare le autorizzazioni vigenti.

Lotto 4: Terreni privi di edifici insediati.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

16.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima dei beni dei vari lotti sarà quello della determinazione del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.

Per determinare il valore commerciale dei fabbricati 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 conservazione, della localizzazione, della consistenza del bene e della situazione occupazionale.

Per le aree edificabili analogamente è stata svolta 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 E 2: Per i due lotti si utilizzano le stesse fonti di informazioni in quanto trattasi di edifici appartenenti alla *stessa zona urbanistica e fiscale*, ancorchè utilizzati in modo diversificato: per il lotto 1 abbiamo una parte produttiva e l'abitazione del custode effettivamente adibiti a tale uso, mentre, per il lotto 2, abbiamo un edificio autorizzato ad uso terziario ed, in realtà, adibito a residenza.

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 secondo semestre 2022, per le destinazioni residenziale, terziaria e produttiva (vedi tabella 1).

Meritevoli di annotazione sono anche le valutazioni riferite agli ultimi andamenti del mercato immobiliare a Forlì con attenzione però particolarmente concentrata sul mercato residenziale (vedi tabella 2).

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari di unità similari per collocazione tipologia e consistenza: verranno presi in esame:

zona Ronco – abitazioni e capannoni produttivi.

zona Vecchiazzano – abitazioni ed uffici

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia (FORLÌ)

Comune (FORLÌ)

Provincia (Periferia/ROMA, CAMPANIA, SARDEGNA, ABRUZZO, EMILIA, LIGURIA, LOMBARDIA, MARCHE, MOLISE, PIEMONTE, PUGLIA, SARDEGNA, SICILIA, TOSCANA, UMBRIA, VAL D'AOSTA, VENETIA)

Codice di zona (0)

Motivazione (abitazione n. 1)

Tipologia (abitazione)

Destinazione (residenziale)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq + mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1700	L	5,6	6,6	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1550	2100	L	6,2	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	4,8	5,5	L
Box	NORMALE	850	950	L	3,1	3,6	L
Villa e Villini	NORMALE	1500	1750	L	5,1	6,3	L

Destinazione (terreno)

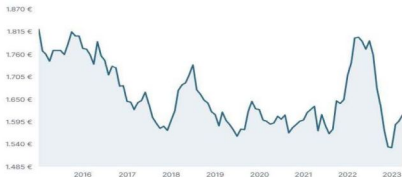
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq + mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1300	1600	L	5,9	7	L

Destinazione (produttiva)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq + mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	400	530	L	1,5	2,1	L
Capannoni (spk)	NORMALE	430	580	L	1,6	2,3	L
Laboratori	NORMALE	470	620	L	1,8	2,5	L

Tabella 1: Valori immobiliari di riferimento per Forlì zona periferica
immobili a destinazione residenziale, terziaria e produttiva - Fonte Agenzia del Territorio

Pubblicazione o riproduzione



A Aprile 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.611 al metro quadro**, con una diminuzione del **10,55% rispetto a Aprile 2022** (1.801 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Ronco, Villa Selva, San Leonardo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2022, con un valore di **€ 1.801 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.531 al metro quadro.

*Tabella 2a: Valori immobiliari di riferimento per Forlì periferia – mercato immobili residenziali
fonte Agenzie Immobiliari*

Mercato Immobiliare a Forlì

domenica 7 maggio 2023

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, Coriano, Musicisti / Grandi Italiani, Cà Ossi, Ronco, Vecchiazzano, Cava, San Martino in Strada.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Centro Storico** con oltre 904 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 22% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 3.835 annunci immobiliari, di cui 3.331 in vendita e 504 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 **1.300 €/m²** e **1.795 €/m²** per la compravendita e tra **4,7 €/m² mese** e **7 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.710 €/m²) è di circa il 12% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è anche di circa il 10% inferiore alla quotazione media provinciale (1.905 €/m²).

I prezzi a Forlì sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 1.140 €/m² e 2.190 €/m² nel 60% dei casi.

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

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

zona	vendita	ricerca
Besseccchio	€ 1.850/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Besseccchio
Carpesa	€ 1.600/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Carpesa
Carpiello	€ 1.700/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Carpiello
Cava	€ 1.600/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Cava
Centro Storico	€ 1.650/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Centro Storico
Coriano	€ 1.850/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Coriano
Cà Orsi	€ 1.650/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Cà Orsi
Masiccioli / Grandi Italiani	€ 1.650/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Masiccioli / Grandi Italiani
Ospedaletto	€ 1.800/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Ospedaletto
Pieve Acquedotto	€ 1.450/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Pieve Acquedotto
Pievequinta	€ 1.300/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Pievequinta
Quattro	€ 1.650/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Quattro
Ronchi	€ 1.800/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Ronchi
Rocadello	€ 1.700/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Rocadello
Ronco	€ 1.750/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Ronco
San Benedetto	€ 1.950/m²	Q. appartamenti in vendita in zona San Benedetto
San Giorgio	€ 1.500/m²	Q. appartamenti in vendita in zona San Giorgio
San Martino in Strada	€ 1.750/m²	Q. appartamenti in vendita in zona San Martino in Strada
Vecchiezzano	€ 1.850/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Vecchiezzano
Villafraica di Forlì	€ 1.500/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Villafraica di Forlì
Vilagrapa	€ 2.000/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Vilagrapa
Villanova	€ 1.150/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Villanova

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

tipologia	vendita	affitto	var % 6 mesi	ricerca
apartamento	€ 1.750/m²	€ 9,2/mese	-	Q. appartamenti in vendita a Forlì
attico	€ 2.000/m²	-	-	Q. attici in vendita a Forlì
bottega	€ 1.600/m²	-	-	Q. botteghe in vendita a Forlì
boutique	€ 1.800/m²	€ 9,7/mese	-	Q. boutique in vendita a Forlì
casa indipendente	€ 1.800/m²	€ 7,8/mese	-	Q. case indipendenti in vendita a Forlì
casa semi-indipendente	€ 1.600/m²	€ 7,7/mese	-	Q. case semi-indipendenti in vendita a Forlì
caseggiato	€ 800/m²	-	-	Q. caseggiati in vendita a Forlì
locale commerciale	€ 1.200/m²	€ 9,3/mese	-	Q. locali commerciali in vendita a Forlì
magazzini	€ 1.700/m²	-	-	Q. magazzini in vendita a Forlì
monolocale	€ 1.400/m²	€ 11,3/mese	-	Q. monolocali in vendita a Forlì
palazzina	€ 1.500/m²	€ 9,7/mese	-	Q. palazzine in vendita a Forlì
quadrilatero	€ 1.700/m²	€ 9,9/mese	-	Q. quadrilateri in vendita a Forlì
trattoria	€ 1.700/m²	€ 9,7/mese	-	Q. trattorie in vendita a Forlì
ufficio	€ 1.400/m²	€ 9,7/mese	-	Q. uffici in vendita a Forlì
villa	€ 1.700/m²	€ 9/mese	-	Q. ville in vendita a Forlì
villetta a schiera	€ 1.000/m²	-	-	Q. villette in schiera in vendita a Forlì

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

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

Publicazione
ripublication o ripro

Capannone in Vendita Forti • Villa Selva • San Leonardo • Via Balzella € 1.800.000 3+ locali 2.870 m² superficie 3+ bagni
--

Descrizione

VENDITA DIMENSIONE INFERIORE PER CAPRI

Immobile moderno composto da circa 2870 mq con 410 mq di uffici su un lotto complessivo di circa 6000 mq, ubicato in zona eleganta e in ottima posizione. Topografia sufficientemente estesa circa 1000 mq, ampio parcheggio con cinque posti coperti. Immobile affatto con reddito.

 Caratteristiche INTERVENTO E DATA ARMANDO 2011 - 2012/2013 CONTRATTO 2470 mq con reddito TIPOLOGIA Capannone SUPERFICIE 2.870 m² - Usi: dettaglio LOCALI 3+ locali - 3+ bagni - vano a sala adatta a persone disabili PIANO Piano terra, con accesso disabili TOTALE PIANO EDIFICIO 3 piani PORTI AUTO 50 mt parcheggio/parage comune INTERNO 3000 m² ALTEZZA CAPPANONE 7 m ALTRE CARATTERISTICHE ALTRE CARATTERISTICHE Spagnolo - Onice - Marmo - Riscaldamento || **valore unitario 630,00 €/mq circa** collocazione prossima, dimensione superiore, stato dell'immobile e tipologia comparabile | |
| **Capannone in Vendita** Forti • Villa Selva • San Leonardo **€ 290.000** 350 m² superficie 2 bagni | **Descrizione** **CAPANNONE** Immo immobiliare ubicato in zona di circa 400 mq, ampio parcheggio con cinque posti coperti in classe "F" (F1) (F2) (F3). **Caratteristiche** INTERVENTO E DATA ARMANDO 2011 - 2012/2013 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Capannone SUPERFICIE 350 m² - Usi: dettaglio LOCALI 2 bagni - vano a sala adatta a persone disabili PIANO Piano terra, con accesso disabili TOTALE PIANO EDIFICIO 1 piano PORTI AUTO 50 mt parcheggio/parage comune ALTEZZA CAPPANONE 7 m ALTRE CARATTERISTICHE Spagnolo - Onice |
| **valore unitario 830,00 €/mq circa** collocazione prossima, dimensione inferiore, stato dell'immobile e tipologia non troppo comparabile | |

Sempre nella periferia di Forlì sono stati reperiti dati anche da vendita giudiziale di bene comparabile.


Capemare in Vendita
 Rif. 4 - Capemare - viale/giardini quercoli 6.

da € 315.000,00

 1
100m²

 2
200m²

 3
300m²

 4
400m²

 5
500m²



Descrizione
FABBRICATO, VIA GIOVANNI QUERCOLI 6, FORLÌ (FC)
 Fabbricato che si trova su viale GIOVANNI QUERCOLI 6 - 47121 Forlì (FC), di mq 250,00.

Caratteristiche
 INTERVENTO DATA INIZIO: 01/01/2018 - 01/01/2018
 CONTRATTO: vendita
 Tipologia: Capemare - nuova proprietà / Obsoleto - vecchio proprietario
 SUPERFICIE: 254,00 m² - metr. integrale
 LOCALI: 10 locali, 1 bagno, 2 porte blindate
 PIANO: primo piano
 TAVOLI PIAZZA ESTERNA: 2 tavoli
 GARAGE/BOX: 1 box 100 m² - 100 m² auto
 ALTITUD. SOTTOTERRA: 5 m

Efficienza energetica
 AREE DI CONSTRUZIONE: 1000
 STATO: Nuovo / Obsoleto
 AGGIORNAMENTO: Completato, in reddito, abitato e in uso
 CLIMATIZZAZIONE: Completato, riscaldamento
 EFFICIENZA ENERGETICA:  > 100 kWh/m² anno

Dati procedura
 AGGIORNATO IL: 27/04/2018
 NUMERO PROCEDURA: 48/2018
 TRIBUNALE: Forlì

valore unitario 110,00 €/mq circa collocazione simile, dimensione superiore, stato dell'immobile migliore, come si

Immagine 35c: vendite giudiziali di edifici produttivi a Forlì

Pubblicazione o riproduzione

Ufficio in Vendita
Forlì • Basilini • Via Plauto

da € 103.500,00

1 locale 25/05/2023 data vendita 64 m² superficie 1 bagno 1 piano

Dati procedura

AGGIORNATO IL: 09/03/2023

NUMERO PROCEDURA: 2021

UFFICIO IN VENDITA IN PIAZZA D.22

Posizione di fabbricato costruito da autorità immobiliare ad uso ufficio. Nuova parte di un edificio di maggior dimensione ad uso progettualmente destinato così da avere la possibilità di poterlo rivendere ad uso commerciale ad €12.

Caratteristiche

INTEGRAMENTO E DATA INVIAMENTO: FORLÌ 24/05/2023 - 01/07/2023 - 09/03/2023

CONTRATTO: Vendita

TIPOLOGIA: Ufficio (interni proprietà) / Classe immobiliare media

SUPERFICIE: 64 m² - vedi dettaglio

LOCALI: 1 locale, 1 bagno

PIANO: Piano terra

Efficienza energetica

STATO: Buono / Abitabile

EFFICIENZA ENERGETICA: a 175 kWh/m² anno

valore unitario 1.620,00 €/mq circa collocazione correlabile, dimensione inferiore, stato dell'immobile e tipologia comparabile

Ufficio in Vendita
Forlì • Parco Urbano - Piazza • Via Fratelli Rosselli

da € 433.259,00

1 locale 26/05/2023 data vendita 291 m² superficie 1 bagno 1 piano

Dati procedura

AGGIORNATO IL: 07/04/2023

NUMERO PROCEDURA: 2013

DESCRIZIONE

UFFICIO ALLOCATO IN UN IMMOBILE DEL TIPO D.22. Al piano terreno di edificio in complesso residenziale, classe D10 (basse), nuovo allo stato di completamento. Superficie totale 291,00 mq.

Caratteristiche

INTEGRAMENTO E DATA INVIAMENTO: FORLÌ 26/05/2023 - 01/07/2023 - 07/04/2023

CONTRATTO: Vendita

TIPOLOGIA: Ufficio (interni proprietà) / Classe immobiliare media

SUPERFICIE: 291 m² - vedi dettaglio

LOCALI: 1 locale, 1 bagno

PIANO: Piano terra

TOTALE PIANO DEDICATO: 1 piano

Efficienza energetica

STATO: Buono / Abitabile

INTEGRAMENTO: Centralizzato, a gasolio, alimentazione elettrica

CLASSIFICAZIONE: Centralizzato, riscaldamento

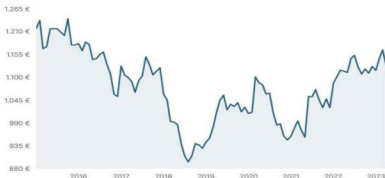
EFFICIENZA ENERGETICA: a 175 kWh/m² anno

valore unitario 1.110,00 €/mq circa collocazione molto più centrale, dimensione maggiore, stato dell'immobile e tipologia comparabile

Immagine 35e: vendite giudiziali di edifici uso ufficio a Forlì

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Meritevoli di annotazione sono anche le valutazioni riferite agli ultimi andamenti del mercato immobiliare a Forlì con attenzione al mercato residenziale (vedi tabella 4a e 4b).



A Aprile 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.125 al metro quadro**, con un **aumento del 0,99% rispetto a Aprile 2022** (1.114 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Predappio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2023, con un valore di **€ 1.165 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.027 al metro quadro.

Tabella 4a: Valori immobiliari per Predappio – mercato immobili residenziali - fonte Agenzie Immobiliari

Mercato Immobiliare a Predappio

domenica 7 maggio 2023

Predappio, con una popolazione di 6.519 abitanti, è un comune della provincia di Forlì-Cesena. Dista circa 23 Km da Cesena. Dista circa 14 Km da Forlì.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: **Fiumana, Predappio Alta**.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Fiumana** con oltre 36 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 199 annunci immobiliari, di cui 195 in vendita e 4 in affitto, con un indice complessivo di 30 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Predappio è compreso tra **900 €/m²** e **1.450 €/m²** per la compravendita e tra **3,2 €/m²** mese

e **5,2 €/m²** mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.250 €/m²) è di circa il 36% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.960 €/m² ed è anche di circa il 34% inferiore alla quotazione media provinciale (1.905 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 66). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

I prezzi a Predappio sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutto comune è compreso tra 765 €/m² e 1.655 €/m² nel 60% dei casi.

?	zona	vendita	ricerca
?	Fiumana	€ 1.190 m²	Q appartamenti in vendita in zona Fiumana
?	Predappio Alta	€ 1.290 m²	Q appartamenti in vendita in zona Predappio Alta

Tabella 4b: Valori immobiliari di riferimento per Predappio – mercato immobili residenziali - fonte Agenzie Immobiliari

Pubblicazione
o riproduzione

[illegible]

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

LOTTO 4: Per il terreno edificabile è disponibile il prezzo di acquisto (168.000,00 €) , che però risale al 2009, in un contesto commerciale ed economico molto differente da oggi; il riferimento viene pertanto assunto come puramente indicativo.

Trattandosi di area fabbricabile ove non sono disponibili valori unitari tabellati a cura di Agenzia delle Entrate, si ricorre alla valutazione vigente di aree edificabili ai fini della fiscalità locale, di cui si è dotato il Comune di Forlimpopoli.

4) ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA EX PRO

Zona	UT mq/mq	Valore base	SNR	Incid. area	coef. zona	2013 val MQ	2014	16/17/18/19	2020
							val MQ	val MQ	val MQ
capoluogo	0,40	528,26	1,00	0,20	1,00	42,26	25,36	8,45	8,45
Seibagnone	0,40	528,26	1,00	0,20	0,80	33,81	20,29	6,76	6,76
S. Andrea	0,40	528,26	1,00	0,20	0,80	33,81	20,29	6,76	6,76
S. Leonardo	0,40	528,26	1,00	0,20	0,80	33,81	20,29	6,76	6,76
S. Pietro	0,40	528,26	1,00	0,20	0,70	29,58	17,75	5,92	5,92

NOTA: AL TERMINE DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE I LOTTI DERIVANTI DAL PUA DOVRANNO ESSERE VALUTATI CON I VALORI DI CUI ALLE ZONE "A10" E "A13"

ALLE ZONE "A10" E "A13"
a fiscalità locale - *avee ex PRG non ancora approvate*
Comune di Forlimpopoli

Pubblicazione o riproduzione

- 1,10 per la parte a servizi.
- 0,10 per la corte esclusiva pavimentata

I riferimenti metrici sono:

Capannone piano terra (parte regolare)	648,13 mq
Capannone piano terra (ampliamenti abusivi)	149,50 mq
Soppalco abusivo interno al capannone	247,00 mq
Piano terra a servizi nella palazzina	77,44 mq
Corte esclusiva pavimentata	1.260 mq

Per la parte residenziale (appartamento del custode) si attinge al valore unitario definito per abitazioni economiche ed il riferimento metrico è:

Appartamento "del custode" al piano primo della palazzina	104,32 mq
---	-----------

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{LOTTO1prod}: 648,13 + (149,50 \times 0,5) + (247,00 \times 0,7) + (77,44 \times 1,1) + (1.260 \times 0,10) = 1.106,96 \text{ mq}$$

$$S_{LOTTO1resid}: = 104,32 \text{ mq}$$

Lotto 2: Trattandosi di immobile adibito ad uso residenziale ma autorizzato ad uso 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.

- 0,50 per garage, centrale termica e terrazzi e logge
- 0,10 per sottotetto grezzo
- 0,05 per la corte esclusiva

I riferimenti metrici sono:

Parte residenziale piano terra	75,30 mq
Parte garage e centrale termica piano terra	23,10 mq
Parte residenziale piano primo	55,85 mq
Terrazzi e logge piano primo	58,05 mq
Sottotetto	59,20 mq
Corte esclusiva anteriore e posteriore	140 mq

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:



Publicazione
ripubblicazione o ripro

$$S_{LOTTO2}: 75,30 + (23,10 \times 0,5) + 55,85 + (58,05 \times 0,5) + (59,20 \times 0,1) + (140 \times 0,05) = 184,64 \text{ mq}$$

Lotto 3: Trattandosi di immobile grezzo adibito ad uso residenziale, 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.

- 0,20 per parte abusiva al piano primo
- 0,50 per terrazzo e garage

I riferimenti metrici sono:

Parte residenziale piano primo regolare	38,70 mq
Parte al piano sottotetto, abusiva per altezza	66,30 mq
Terrazzo	8,07 mq
Garage	14,30 mq

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{LOTTO3}: 38,70 + (66,30 \times 0,2) + (8,07 \times 0,5) + (14,30 \times 0,5) = 63,14 \text{ mq}$$

Lotto 4: La consistenza del terreno è desumibile direttamente dagli atti catastali: la superficie complessiva è pari a 4.001,00 mq catastali.

16.4) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1: Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nella tabella 1 dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, allegata più sopra, è suggerito, un range di valori compreso tra 430,00 €/mq e 580,00 €/mq per capannoni tipici e compreso tra 1.450,00 €/mq e 1.700,00 €/mq per abitazioni civili.

Tali valori sono leggermente più bassi rispetto alle indicazioni di mercato sia per i capannoni che per le abitazioni ed anche rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari (peraltro mediate su tutto il territorio comunale).

Con riferimento alle proposte commerciali evidenziate, si rileva che le dinamiche del mercato immobiliare si sono rivelate estremamente variabili nell'ultimo periodo caratterizzato da diversi fattori di instabilità sia locale che nazionale ed internazionale.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

- Il fabbricato si colloca in posizione sufficiente per visibilità e buona per connessione alle principali strade di attraversamento veloce di Forlì. E' coerente per destinazione con il contesto adiacente e ben servito dalla principali reti infrastrutturali.
- L'edificio è in stato manutentivo discreto, ed anche la parte a servizi, seppure caratterizzata da qualche problema puntuale e da alcune vetustà di finiture, è sostanzialmente di buona fruibilità.
- La corte esterna è pavimentata, dotata di pesa e occupata anche da infrastrutture amovibili di tipo impiantistico.
- Sono presenti diversi abusi, sia interni che esterni, non tutti sanabili in quanto il costruito non regolamentare, ad una speditiva valutazione di larga massima, pare superare significativamente la quota (piuttosto modesta) ancora disponibile, stante l'indice di fabbricabilità assegnato al lotto. Si stima un costo per ricondurre l'immobile alla regolarità amministrativa pari a 30.000,00 € (per demolizioni e procedure amministrative volte a regolarizzare le parti sanabili). La situazione è comunque in divenire in quanto l'amministrazione comunale sta varando un nuovo strumento urbanistico (Piano Urbanistico Generale - PUG) che regolerà l'utilizzo delle varie aree.
- L'unità pignorata presenta una connessione fisica di spazi e volumi adificati con l'edificio adiacente, non oggetto di pignoramento e di altra proprietà, che condiziona certamente la commerciabilità del bene stesso. Si stima un costo di 10.000,00 € per opere funzionali alla suddivisione dei due immobili adiacenti (recinzione sul lato est e tamponamento dei collegamenti interni)
- L'appartamento, di recente ristrutturazione e di buona organizzazione, è però vincolato urbanisticamente al resto dell'immobile a destinazione produttiva in quanto autorizzato come residenza di personale connesso con l'attività insediata. In tal senso il valore unitario di riferimento sarà assunto più basso rispetto alle unità residenziali a normale mercato.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere quale valore unitario di riferimento per la parte produttiva, all'interno dei range suggeriti da Agenzia delle Entrate, 550,00 €/mq. Tale valore è sinteticamente comprensivo anche delle partecipate proprietà condominiali.

Per l'appartamento "del custode" si assume invece un valore unitario di riferimento

leggermente inferiore al range suggerito, proprio in ragione del vincolo urbanistico gravante sull'immobile, e pari a 1.350,00 €/mq. Anche tale valore è sinteticamente comprensivo delle partecipate proprietà condominiali.

Si provvede quindi a determinare il valore del lotto:

$$V_{\text{LOTTO1a}}: 1.106,96 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} + 104,32 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} - 30.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 709.660,00 \text{ €}$$

Valore definito con il metodo della capitalizzazione dei redditi

Essendo disponibile per l'unità immobiliare anche un reddito da locazione per il capannone ed uno per l'appartamento "del custode", viene anche esaminato il criterio di stima, con il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi, dove:

$$V_{\text{mercato}} = \frac{\text{Reddito netto}}{\text{Saggio di capitalizzazione netto}}$$

Il reddito lordo ordinario è definito dal valore del contratto di locazione attuale che per il capannone è pari a 31.016,04 €/anno + IVA mentre per l'appartamento risulta di 7.377,00 €/anno + IVA. A tale reddito lordo sono da sottrarre le spese padronali al fine di definire il reddito netto; nel caso di specie si considerano consistenti tutte le spese proposte da Di Stefano e pari a 2% per assicurazione 1% per servizi, 2% per amministrazione, 25% per tributi e 1% per interessi passivi, per un totale di 31% di incidenza complessiva di spese padronali sul reddito netto. Non sono state considerate spese per manutenzioni in quanto poste a carico del conduttore.

INCIDENZA PERCENTUALE DELLE SPESE PADRONALI	
Voce di spesa	Incidenza % su reddito lordo
Quote	
Rennegrazione	2 + 3
Manut. straordinaria	4 + 6
Assicurazione	1 + 2
Servizi	0,5 + 2
Ammin. e serv.	1 + 2
Stato e mesg.	1 + 3
Tributi	25 + 35
Interessi passivi	0,5 + 1,5

Immagine 41: Incidenza delle spese padronali secondo la tabella proposta da Di Stefano - Fondazione Rodolfo De Benedetti

Si ha dunque:

Publiccazio
ripublicatione o ripro

Reddito netto = 38.393,04 – 31% = 26.491,19€/anno

Per il saggio di capitalizzazione si riporta quanto codificato da Di Stefano della Fondazione Pirelli tratto da Marcello Orefice (Estimo civile) per immobili commerciali / PRODUTTIVI.

Per **immobili commerciali**, il saggio si aggira
tra il 4% e il 5%



Condizioni influenti sulla variazione del saggio (comodi e scomodi)

(tratti da M. Orefice)

Caratteristiche che intervengono sul saggio	Incrementi/decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	+/- 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	+/- 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	+/- 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde	+/- 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati destinati a parcheggio	+/- 0,6 %
Caratteristiche di pianificazione	+/- 0,36 %
Caratteristiche di progettazione e finanze	+/- 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	+/- 0,68 %
Dimensioni non ordinarie di spazi scoperti/coperti	+/- 0,66 %
Grado di finitura interna e esterna	+/- 0,16 %
Necessità urgente di manutenzione e stendi	+/- 0,12 %
Età dell'edificio	+/- 0,10 %
Possibilità di dilazione dei pagamenti	+/- 0,66 %
Suscettibilità di trasformazione e/o modifiche di destinazione	+/- 0,64 %

Immagine 42: Definizione del saggio e parametri di variazione da Di Stefano – Fondazione Pirelli

Vengono proposte modifiche al saggio di capitalizzazione medio ordinario considerando i soli parametri significativi per il centro commerciale: centralità (-0,20), qualità dell'ambiente esterno (-0,05), inquinamento e presenza di verde (+0,05); disponibilità di parcheggi (-0,40), collocazione ambientale, panoramicità, quota rispetto alla strada (-0,20) finiture esterne e necessità manutentive dell'immobile (-0,10), vetustà (-0,10). Si ritiene di apportare una diminuzione del saggio pari a 1,0%, adottando pertanto un saggio netto pari a 3,0%.

$$V_{\text{LOTTO1b}} = \frac{\text{Reddito netto}}{\text{Saggio di capitalizzazione netto}} = 26.491,19 / 3,00\% = 883.039,67 \text{ €}$$

Valore finale Lotto 1

Si determina il valore definitivo dell'immobile per interpolazione pesata tra V_{LOTTO1a} (affidabilità 7/10) e V_{LOTTO1b} (affidabilità 3/10), tenuto conto che il dato proveniente dalla valutazione per comparazione di superficie è in genere più solido rispetto a quello definito attraverso la capitalizzazione dei redditi, caratterizzato da una maggiore aleatorietà di definizione dei parametri.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ciò definito si ha: $V_{\text{LOTTO1}} = 761,673,90 \text{ €}$, arrotondato a **760.000,00 €**

LOTTO 2: Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nella tabella 1 dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, allegata più sopra, è suggerito, un range di valori compreso tra 1.300,00 €/mq e 1.600,00 €/mq per uffici e compreso tra 1.450,00 €/mq e 1.700,00 €/mq per abitazioni civili.

Tali valori sono leggermente più bassi rispetto alle indicazioni di mercato sia per gli uffici che per le abitazioni ed anche rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari (peraltro mediate su tutto il territorio comunale).

Con riferimento alle proposte commerciali evidenziate, si rileva che le dinamiche del mercato immobiliare si sono rivelate estremamente variabili nell'ultimo periodo, caratterizzato da diversi fattori di instabilità, sia locale che nazionale ed internazionale.

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

- Il fabbricato si colloca in posizione defilata rispetto al capoluogo ma in prossimità del grande polo ospedaliero della città, con discreta connessione alle principali strade di attraversamento veloce di Forlì. Sorge comunque a breve distanza dal nucleo di Vecchiazzano, dotato di infrastrutture pubbliche e esercizi commerciali di prossimità.
- L'immobile, attualmente adibito a residenza, è incoerente per destinazione con il contesto adiacente in quanto sorge all'interno di una piccola lottizzazione produttiva e come tale non è regolarizzabile all'uso residenziale.
- La qualità edilizia dell'edificio, per l'uso residenziale è buona, con finiture accurate e dotazioni impiantistiche aggiornate, specie per quanto riguarda la gestione energetica dell'edificio.
- Il fabbricato è in stato manutentivo discreto ed è completato, su due fronti, da corti esclusive esterne, in parte pavimentate, in parte adibite a giardino.
- L'appartamento, di recente edificazione e di buona organizzazione, è però vincolato urbanisticamente al contesto adiacente a destinazione produttiva in quanto autorizzato come unità per attività terziarie. Ricondurre l'edificio, così fortemente caratterizzato da finiture di tipo residenziale all'uso terziario per il quale è autorizzato appare complesso ed eccessivamente macchinoso, ancorché la maggior parte delle operazioni necessarie non sia di natura edilizia od impiantistica, ma relative ad arredi

che andrebbero smantellati e/o modificati. Si assumerà pertanto una destinazione residenziale "implicita", assumendo un valore di riferimento unitario tale da recepire tale *peculiarità d'uso* dell'immobile. A questo proposito si rileva che il valore tabellato per gli uffici, nella zona di interesse, è comunque solo leggermente inferiore a quello definito per l'edilizia residenziale ordinaria.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere quale valore unitario di riferimento, posto sia all'interno dei range suggeriti da Agenzia delle Entrate per le residenze, sia all'interno dei range per uffici, 1.500,00 €/mq. Tale valore è sinteticamente comprensivo anche delle partecipate proprietà condominiali.

Si provvede quindi a determinare il valore del lotto:

$V_{\text{LOTTO2}}: 184,64 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 276.960,00$ arrotondato a **276.000,00 €**.

Pur essendo disponibile, anche in questo caso, un valore di canone locativo, non viene esplorato il metodo della capitalizzazione del reddito perché trattasi di canone definito tra la ditta proprietaria e uno dei soci legali rappresentanti, quindi in un contesto fortemente condizionato da fattori, che allontanano dalla situazione ideale di libero mercato.

LOTTO 3: Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nella tabella 3 allegata più sopra, è suggerito, dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, un range di valori compreso tra 1.100,00 €/mq e 1.400,00 €/mq per abitazioni civili. Tali valori sono sufficientemente in linea rispetto alle indicazioni di mercato ed anche alle statistiche autonome degli operatori immobiliari (peraltro mediate su tutto il territorio comunale).

Con riferimento alle proposte commerciali evidenziate, si rileva comunque che le dinamiche del mercato immobiliare si sono rivelate estremamente variabili nell'ultimo periodo, caratterizzato da diversi fattori di instabilità, sia locale che nazionale ed internazionale.

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

- Il fabbricato si colloca in frazione Fiumana, in posizione defilata rispetto al centro ma molto comoda dal punto di vista delle connessioni con la principale via d'accesso alla località. Sono comunque presenti, a breve distanza, infrastrutture pubbliche e esercizi commerciali di prossimità.

- L'immobile, si situa all'interno di un condominio, di recente edificazione e di gradevole estetica, in un comparto a prevalente destinazione residenziale.
- L'appartamento – monolocale – è allo stato grezzo, peraltro un grezzo non troppo evoluto, con assenza di qualsiasi dotazione impiantistica e di tutte le finiture. Si stima un costo forfetario di 700.00 €/mq (circa 45.000,00 €) per terminare le opere interne necessarie ad addivenire ad un completamento che consenta il rilascio di certificazione di abitabilità. Tali opere riguardano pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti elettrici, termoidraulici, scarichi, ecc.
- Lo spazio comprende un secondo livello costruito in modo tale da essere potenzialmente fruito ed abitabile, ma, tale volume, posto al sottotetto, è in realtà urbanisticamente non utilizzabile in quanto l'indice a disposizione è già stato utilizzato per il resto dell'edificazione. Allo stato attuale dei lavori, ancora non conclusi, non è contestabile alcuna difformità ma è evidente che, per la regolarità edilizia dell'unità, questo spazio, attualmente di altezza superiore ai 2 mt dovrà essere trasformato in un vano di altezza inferiore a 1.50 mt, non utilizzabile per attività di vita ma solo come ripostiglio occasionale.
- Il garage al piano interrato, con accesso diretto anche dall'interno, è invece completo e perfettamente fruibile già al momento attuale.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere quale valore unitario di riferimento, 1.250,00 €/mq; tale valore è posto all'interno dei range suggeriti da Agenzia delle Entrate per le residenze ed è sinteticamente comprensivo anche delle partecipate proprietà condominiali. Si provvede quindi a determinare il valore del lotto:

$V_{\text{LOTTO3}}: 63,14 \text{ mq} \times (1.250,00 - 700,00) \text{ €/mq} = 34.727,00 \text{ €}$ arrotondato a **34.500,00 €**.

LOTTO 4: I valori scaturiti sia delle indicazioni fornite dal comune per la fiscalità locale, sia dalle proposte commerciali reperite sono convergenti e, di fatto, tendono a sovrapporsi ai Valori Agricolo Medi (VAM) rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, per terreno seminativo della pianura forlivese e cesenate che prevedono un valore di 3,2 €/mq, mediato su tutta la superficie di zona omogenea (vedi anche successiva immagine 43).

I valori suggeriti dal Comune sono tra 8 e 9 €/mq, mentre leggermente più alti sono quelli desumibili dalle proposte commerciali.

Pubblicazione
 riproduzione o ripro

degli spazi potranno essere anche difformi dalla precedente inefficace.

- Tale nuovo PUA dovrà essere convenzionato, quindi dovranno essere attivate le urbanizzazioni primarie e successivamente si potrà addivenire all'edificazione nel lotto. Tale scenario, evidentemente, risente di numerosi e rilevanti elementi di criticità, soprattutto in quanto non è pensabile una attivazione autonoma dell'edificabilità per il terreno in esame.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere un riferimento intermedio tra quello offerto dal Comune e quelli scaturiti dall'analisi delle proposte commerciali, e pari a 18,00 €/mq; conseguentemente si ha:

$V_{\text{LOTTO4}}: 4.001,00 \text{ mq} \times 18,00 \text{ €/mq} = 72.018,00 \text{ €}$ arrotondato a **72.000,00 €**.

Si ritiene opportuno precisare quanto segue: il valore di acquisto del bene (168.000,00 €) risale al 2009, nel periodo di massima espansione del mercato immobiliare, che però, subito dopo, piombò in una forte crisi; tale dinamica ha colpito soprattutto il segmento dei terreni edificabili a scopo produttivo, che, nel breve volgere di pochi anni, si sono fortemente deprezzati. In questo senso si spiega la dicotomia elevata tra valore di acquisto al 2009 e attuale valutazione.

17) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Tutti i beni pignorati che costituiscono i lotti 1-2-3-4 sono di piena proprietà della ditta eseguita, pertanto non sono necessarie ipotesi di divisione con comproprietari non eseguiti.

18) DESCRIZIONE COMMERCIALE – VALORE LOCATIVO

LOTTO 1: Trattasi di capannone con adiacente palazzina ove al piano terra sono posizionati servizi all'attività produttiva (spogliatoi, archivio) ed al piano primo un appartamento, urbanisticamente vincolato al capannone come "abitazione del custode". Il tutto sorge in un ambito produttivo posto nella zona periferica est di Forlì, zona Aeroporto, in particolare al termine della via Guarini, strada a fondo cieco che organizza parte del comparto produttivo. La zona di collocazione ha buona visibilità dalla circonvallazione est della città e si colloca anche a breve distanza dallo svincolo di accesso a tale arteria di attraversamento veloce, con conseguente, efficiente, connessione con i principali nodi viari di Forlì.

Il capannone occupa una parte di sedime a forma di L: dall'originario lotto, di classica forma rettangolare, fu infatti, a suo tempo, stralciata una parte poi alienata ed attualmente di altra

proprietà e non oggetto di pignoramento. Trattasi di manufatto a struttura portante in cemento armato prefabbricato, con copertura a capriate metalliche reticolari e pannelli tipo sandwich; la conformazione planialtimetrica è regolare, le pareti sono in pannelli cementizi orizzontali faccia a vista, le finestre sono a nastro sui lati aperti del perimetro. L'edificio è attualmente adibito alla produzione industriale di manufatti impiantistici e di servizio per allevamenti zootecnici. Il capannone è autorizzato come volume unico, mentre in realtà è presente un ampio soppalco abusivo, che si dispiega sulla parte nord con accesso mediante scaletta "alla marinara". Sono altresì presenti passaggi non autorizzati che collegano il fabbricato all'edificio adiacente di altra proprietà, ma di medesima gestione.

Sul retro del capannone sono anche stati realizzati ampliamenti uso deposito, a struttura portante metallica e copertura in pannelli tipo "sandwich", anch'essi non autorizzati.

Funzionale al capannone è anche il piano terra della palazzina adiacente a due piani, ove si situano spazi di servizio per il personale (bagni, docce, spogliatoi, spazio cucina/mensa) e archivi. Tale spazio, leggermente modificato nella geometria delle pareti ha accesso autonomo da via Guarini, sul lato nord, e connessione diretta con l'interno del capannone.

Il livello di finitura e gli apprestamenti sono diversificati tra le varie aree del complesso: gli ampliamenti abusivi sul retro sono realizzati in modo estremamente economico con semplici paereti in pannelli tipo "sandwich" ancorate alla struttura portante metallica; la pavimentazione è quella del preesistente piazzale in cemento. Anche i pochi infissi sono in pannelli tipo "sandwich", mentre nell'ampliamento abusivo maggiore ci sono tendoni avvolgibili automaticamente sul lato esterno che consentono l'accesso anche a mezzi di grossa sagoma per carico e scarico.

Il capannone ha una conformazione più accurata, finestre a nastro in sommità alle pareti (per le quali non è stato possibile ricostruire le caratteristiche di dettaglio stante la collocazione elevata), pavimentazione in cemento industriale al quarzo, portoni interni ed esterni con baraccamento metallico e specchiature in pannello coibentato tipo "sandwich". Improntata a finiture tipiche dell'edilizia residenziale civile, è infine la parte collocata al piano terra della palazzina, che occupa i servizi all'attività produttiva: i pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, le finestre, con vetro semplice hanno alcune telaio in legno, altre in alluminio. Il sistema di oscuramento è a tapparelle.

Il gruppo servizi comprende un bagno completo, ove è collocata anche la caldaia, più due orinatoi e due docce: i locali sono tutti dotati di pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche.

Lo spazio operativo ha una dotazione impiantistica funzionale all'attuale destinazione dell'immobile: è stato rilevato l'impianto elettrico con numerose prese di potenza e l'impianto idrico sanitario nei servizi, con acqua calda sanitaria prodotta dalla caldaia murale posta nell'antibagno. Sono presenti presidi antincendio e di emergenza ma non è stata prodotta alcuna documentazione in ordine alla regolarità antincendio del complesso.

All'interno del capannone è presente un carroponte ed, in esterno, una pesa, con sistema di misurazione posto nell'archivio sito nella palazzina al piano terra.

Non è stata segnalata la presenza di altri impianti di particolare rilievo.

All'interno del complesso non sono state rilevate infiltrazioni, tracce di umidità, né altre problematiche di tipo statico-strutturale (crepe, cedimenti ecc) ma molte delle finiture edili sono piuttosto datate ed anche lo stato manutentivo non è ottimale, in alcuni punti sarebbero richiesti interventi, seppur localizzati, di riqualificazione. L'immobile non partecipa a situazioni condominiali se non per le parti comuni con l'adiacente capannone.

Sempre allo stesso lotto è assegnato anche un appartamento, vincolato urbanisticamente al complesso produttivo in quanto autorizzato come "appartamento del custode". Esso si situa al piano primo della palazzina, già più volte illustrata, posta a fregio del capannone, con ingresso indipendente, pedonale, da via Guarini. All'appartamento si accede mediante scala interna di proprietà esclusiva, da cui si raggiunge uno spazio ingresso soggiorno. Un disimpegno centrale poi consente di raggiungere una cucina, uno studio, due camere da letto ed un bagno con antibagno. Diversamente dall'unità posta al piano sottostante, questo appartamento è stato recentemente ristrutturato, ed ha finiture ed impianti più moderni ed aggiornati, per estetica e funzionalità.

I pavimenti dell'unità sono in piastelle ceramiche, come i rivestimenti dei bagni, non è invece presente alcun rivestimento in cucina dove tra pensili e basamento è collocato un pannello metallico. Gli infissi interni sono in legno tamburato di colore bianco, mentre, sull'esterno, abbiamo infissi in alluminio, con sistema di oscuramento a tapparelle. Il bagno e la camera accatastata come studio, ma attualmente arredata come camera da letto singola, prendono invece aria e luce da lucernai in falda di copertura. Nel bagno sono presenti lavabo, water, bidet e box doccia.

E' presente impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto del gas allacciati alle reti urbane, impianto televisivo e aria condizionata. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a metano, posta a parete, nell'antibagno e corpi scaldanti a radiatori metallici.

L'unità immobiliare è in buono stato manutentivo, non sono stati ravvisati particolari punti di

Pubblicazione o riproduzione

degrado (dissesti, lesioni, umidità, infiltrazioni ecc) se non qualche minima traccia di umidità.

La consistenza commerciale dell'intero lotto - superfici lorde (comprehensive della presenza dei muri), desunte e calcolate dalle piante degli elaborati architettonici acquisiti in Comune di Forlì, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Capannone piano terra (parte regolare)	648,13 mq
Capannone piano terra (ampliamenti abusivi)	149,50 mq
Soppalco abusivo interno al capannone	247,00 mq
Piano terra a servizi nella palazzina	77.44 mq
Appartamento "del custode" al piano primo della palazzina	104,32 mq
Corte esclusiva	1.260 mq

Il complesso è al momento locato con due contratti autonomi, stipulati con lo stesso affittuario, uno relativo a capannone e spazi accessori e l'altro relativo all'appartamento; per il capannone è pattuito un canone annuo di 37.839,60 € Iva compresa (3.153,00 €/mese), mentre per l'appartamento il contratto prevede un canone annuo di 7.377,00 € Iva compresa (614,75 €/mese).

Entrambi i canoni sono in linea con gli andamenti di mercato e con quanto desumibile dalla tabelle proposte da Agenzia delle Entrate o dagli operatori immobiliari specializzati.

LOTTO 2: PROPRIETA' in capo alla società esecutata, di unità immobiliare accatastata ed autorizzata come palazzina per uffici connessi ad attività produttiva ma, in realtà, adibita ad appartamento di civile abitazione, sita a Forlì località Vecchiazzano.

L'immobile, realizzato anche tipologicamente come abitazione, si sviluppa su due livelli abitabili fuori terra, più un piano sottotetto, grezzo, accessibile in modo saltuario con scaletta retrattile. Al lotto competono altresì spazi pertinenziali esclusivi sul fronte strada e sul retro, adibiti a giardino ed un ulteriore vano, accatastato a deposito in realtà adibito a garage e centrale termica.

Secondo l'autorizzazione edilizia e l'accatastamento dovremmo avere al piano terra un deposito ed un magazzino oltre a bagno ed antibagno, ed al piano primo un bagno e tre uffici; in realtà abbiamo, al piano terra, un macrovano con zona soggiorno e zona cucina ed il garage con la centrale termica, mentre, al piano primo, un bagno e tre camere da letto.

Suddetto garage è separato dal locale soggiorno-cucina da una porta tagliafuoco (della quale non è però stato possibile definire il requisito RE). Sono altresì presenti una loggia, loggia ed un ampio terrazzo che si estende dal lato strada al retro dell'edificio. Il sottotetto

raggiungibile unicamente con scaletta retrattile a scomparsa, è grezzo, di altezza media modesta (circa 2,2 mt al colmo e circa 1,3 mt ai lati) ed è utilizzato come ripostiglio saltuario.

Le finiture e la componentistica edilizia ed impiantistica sono prettamente tipiche dell'edilizia residenziale: i pavimenti interni dell'unità sono in piastrelle ceramiche di buona estetica, quelli della loggia e del terrazzo sono invece in piastrelle per esterni; i rivestimenti di bagni e cucina sono anch'essi in elementi ceramici di forma quadrata. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre le finestre sono in legno con doppi vetri, zanzariere e scuri esterni in legno. Il portoncino d'ingresso è blindato. Nell'antibagno al piano terra è collocata la lavatrice, mentre entrambi i bagni, al piano terra ed al piano primo, sono corredati con lavabo, water, bidet e box doccia.

Sono presenti impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto del gas, tutti allacciati alle reti urbane e impianto televisivo normale e satellitare. L'unità è dotata di riscaldamento autonomo, alimentato da caldaia posta nella centrale termica ricavata nel garage, che gestisce anche alcuni pannelli solari posti in copertura. Il riscaldamento è a pavimento, debitamente integrato, nei bagni con corpi scaldanti esterni, metallici, tipo "Termoarredo".

E' anche presente l'impianto di aria condizionata che l'attuale occupante ha riferito essere stato montato, successivamente all'edificazione, autonomamente da uno degli attuali occupanti; è stata fornita documentazione in merito.

Nel giardino, sul retro è posizionato, semplicemente appoggiato al terreno, un piccolo manufatto prefabbricato in legno, uso rimessaggio e voliera.

L'edificio è in buono stato manutentivo, non sono stati ravvisati particolari punti di degrado (dissesti, infiltrazioni ecc) ma solo modeste tracce di umidità in alcuni locali ed una piccola lesione su un muro perimetrale. Il legale rappresentante della ditta esecutrice, che ha curato la costruzione del fabbricato ha riferito che esso è stato edificato su un ampio spessore di terreno di riporto, posizionato a chiudere buche precedenti create funzionalmente ad attività di scavo per recupero inerti per l'edilizia. Per tale ragione l'apparato fondale appoggerebbe su una serie di pali di fondazione, volti a stabilizzare il sistema di trasmissione dei carichi al terreno.

Nel terrazzo al piano primo sono anche presenti due tubi, presumibilmente di aerazione, provenienti dal capannone adiacente.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde (comprendenti la presenza dei muri), desunte e calcolate dalle piante degli elaborati architettonici requisiti in Comune di Forlì, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Publicazione o riproduzione

Parte residenziale piano terra	75,30 mq
Parte garage e centrale termica piano terra	23,10 mq
Parte residenziale piano primo	55,85 mq
Terrazzi e logge piano primo	58,05 mq
Sottotetto	59,20 mq
Corte esclusiva anteriore e posteriore	140 mq

Il complesso è al momento locato; per esso è pattuito un canone annuo di 3.600,00 € Iva compresa (300,00 €/mese). Tale canone risulta più basso rispetto agli andamenti di mercato ed a quanto desumibile dalla tabelle proposte da Agenzia delle Entrate o dagli operatori immobiliari specializzati. Il canone non può comunque essere definito vile in quanto non è comunque inferiore ad 1/3 del giusto prezzo come desumibile da Tabelle e andamenti di mercato.

LOTTO 3: PIENA PROPRIETA' in capo alla ditta esecutata, di monolocale al grezzo, in edificio condominiale, sito a Predappio, località Fiumana, via Scopeto.

La ditta esecutata curò l'edificazione di un complesso condominiale plurifamiliare e provvide alla successiva alienazione delle unità realizzate, che fu completata, con eccezione di un'unità, quella ora oggetto di pignoramento che, non essendo stata venduta, è stata lasciata incompleta e resta in carico alla esecutata costruttrice. Abbinato al monolocale anche un garage al piano sottostrada. Trattasi di monolocale con una sola suddivisione interna organizzata a definire una ipotesi di antibagno e bagno. E' anche presente un terrazzo esterno.

Nel monolocale è presente anche un varco sul solaio di copertura che dovrebbe consentire la collocazione di una scala interna, funzionale al raggiungimento del sottotetto, autorizzato ed accatastato come volume di servizio, di altezza media inferiore a 1,50 mt. In realtà, per quanto è stato possibile visionare, tale spazio è stato realizzato, in difformità con il progetto approvato, di altezza considerevolmente più alta, in modo da creare spazi perfettamente abitabili al piano sottotetto, per i quali era stata anche avviata una suddivisione in più locali con creazione anche di un bagno. Di fatto, a questo livello si sarebbe creato un ampliamento, completamente abusivo, del monolocale autorizzato, così da ottenere una unità residenziale con zona giorno ed un bagno al piano ed una zona notte con secondo bagno al sottotetto.

Trattandosi di unità completamente grezza, inserita però all'interno di un condominio per il resto abitato e completo, lo stato dei luoghi è stato organizzato in modo tale che, da fuori

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

non sia assolutamente riconoscibile lo stato interno del monolocale; in particolare è stato installato un portoncino blindato di ingresso che affaccia su spazi condominiali ed il prospetto esterno, compreso il terrazzo, è stato completato in tutte le finiture edili. Le aperture delle finestre, prive di infissi, sono invece chiuse con tapparelle provvisorie. Ovviamente non sono presenti impianti ma solo qualche predisposizione, soprattutto negli spazi ipoteticamente identificabili a bagno.

Il garage all'interrato è invece completo, con pavimentazione in piastrelline ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate e presenza di impianto elettrico ed idrico. Al volume si accede dall'interno mediante una porta che si apre su corridoio condominiale e dell'esterno attraverso una rampa carrabile ed un portone a basculante metallica, con apertura manuale.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde (comprenditive della presenza dei muri), desunte e calcolate dalle piante degli elaborati architettonici acquisiti in Comune di Forlì, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Parte residenziale piano primo regolare	38,70 mq
Parte al piano sottotetto, abusiva per altezza	66,30 mq
Terrazzo	8,07 mq
Garage	14,30 mq

Il complesso è al momento libero ed in disponibilità della ditta esecutata; per la parte abitativa, al grezzo incompleta e priva di qualsiasi tipo di impianti non è ipotizzabile alcuna locazione, per il garage, invece efficiente, è ipotizzabile, visti gli andamenti di mercato, un canone annuo di 540,00 € (45,00 €/mese). Tale canone risulta in linea con quanto desumibile dalla tabelle proposte da Agenzia delle Entrate.

LOTTO 4: PIENA PROPRIETA' in capo alla ditta esecutata, di terreno privo di fabbricati, sito a Forlimpopoli. Il sedime è posto in zona di espansione produttiva ed è quindi dotato di potenzialità edificatoria, vincolata però all'attivazione di un amplissimo comparto, ancora, in buona parte, da urbanizzare.

Il lotto è di forma rettangolare, circondato da altre proprietà, non è recintato ed è, al momento, raggiungibile solo attraversando tali altre proprietà attraverso un sentiero interpodereale in quanto nessuna delle opere di urbanizzazione stradali, atte a servire il lotto, è stata completata, solo un accenno di sottofondo è infatti stato rilevato. Il lotto è pianeggiante, incolto e con alcuni manufatti di natura edile abbandonati sul sedime.

Si evidenzia la necessità di provvedere ad un riconfinamento professionale in quanto gli attuali allineamenti culturali e l'assenza di viabilità di accesso definiscono le particelle in modo estremamente approssimativo.

Il lotto ha una estensione totale di 4.001 mq, come desunto dagli elaborati catastali e tecnici consultati.

Il terreno è attualmente libero in disponibilità della ditta esecutata, incolto, e soprattutto per problemi di accesso, non si presta ad essere agevolmente locato. Per esso, allo stato attuale dei luoghi, può essere previsto un canone annuo di 300,00 €.

19) DEFINIZIONE DEI LOTTI

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

- Capannone più palazzina uso spogliatoi – uffici e residenza custode a Forlì via Guarini
- Uffici – in realtà utilizzati ad abitazione – a Forlì, via Karlsruhe
- Monolocale al grezzo più garage a Fiumana di Predappio, via Scopeto.
- Terreno edificabile produttivo a Forlimpopoli – area Melatello

L'individuazione autonoma dei lotti appare ovvia, stante la collocazione disgiunta e l'assenza di legami funzionali tra i 4 compendi pignorati.

Si precisa che nel lotto 1 non si è proceduto alla vendita in due lotti separati di capannone e appartamento del custode, sia per la sussistenza di vincoli urbanistici tra i due edifici, sia per la effettiva interdipendenza tra e due unità dal punto di vista edilizio.

20) STATO CIVILE

Trattasi di ditta.

21) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Lotto 1: la parte produttiva dell'immobile è ovviamente non occupata mentre nell'appartamento risulta residente una persona a far data dal 6/3/2010.

Lotto 2: L'unità autorizzata come ufficio ma in realtà adibita ad abitazione risulta occupata dall'affittuaria e dal compagno, i quali non risultano però formalmente residenti nell'immobile proprio in ragione del fatto che tale fabbricato non può essere adibito ad uso residenziale.

Pertanto gli occupanti, tramite l'Avvocato Flamini, hanno proposto istanza (accolta) per conservare l'uso residenziale dell'immobile fino ad alienazione, dimostrando la effettiva residenza nell'immobile mediante produzione delle bollette delle utenze domestiche.

Foto di proprietà
di Avv. Fabrizio Flamini

AVV. FABRIZIO FLAMINI
Avvocato a P. di Foro
P. di Foro
Avvocato a P. di Foro
Avvocato a P. di Foro

TRIBUNALE DI FORLÌ
NELLA PROC. ES. REG. N. 19/2022 R.G.
Giudice Dott. Santoro
Proxima udienza: 13/06/2023 h. 12:30

ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA PROSECUZIONE DELL'ARBITRAZIONE NELL'IMMOBILE PIGNORATO

[Redacted]

atto, dell'Avv. Fabrizio Flamini c.t. P.M. P. di Foro (DPO) ed effettivamente
domestici presso lo studio dello scrivente in Foro in via Bruni n. 2, il quale indica
per le notifiche e le comunicazioni la pec
fabrizio.flamini@ordineavvocatiromana.it e il fax 054330187

PREMESSO CHE:

- è pendente la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe promossa da BCC
MIS avente ad oggetto un comproprio immobiliare di proprietà della creditrice

[Redacted]

- pertanto nonostante gli istati risultino formalmente residenti altrove, in realtà
hanno sempre dimorato all'interno dell'immobile, come si evince dalle bollette

[Redacted]

si sono sempre dimorati collaborativi, inoltre hanno sempre provveduto a
conservare il bene in questione con la massima cura e diligenza, circostanza
questa che garantisce, altresì, il mantenimento di un perfetto e costante stato
di conservazione e manutenzione, differendone da quanto invece potrebbe
avvenire ove l'immobile venisse lasciato vuoto e disabitato nelle mani della sua
aggravazione;

- gli istati richiedono di poter essere autorizzati a continuare ad abitare
nell'immobile fino all'aggiudicazione, in modo da disporre del tempo necessario
per reperire un nuovo alloggio, garantendo per tutto il relativo periodo la
massima disponibilità e collaborazione con gli organi della procedura, per
correggere vizi e scongiurare gli effetti degli stessi e dei possibili
acquisti;

- la prosecuzione dell'abitazione costituisce, d'altronde, un elemento utile alla
conservazione dell'immobile e non vede l'obsolescenza dei crediti ad un rapido ed
efficace svolgimento della procedura.

[Redacted]

CHIEDONO

di essere autorizzati a proseguire l'abitazione dell'immobile sito a Forlì, in via
Karnau N. 11 sino alla data di aggiudicazione dello stesso immobile dalla
procedura esecutiva immobiliare;

Si allega:

1. Bollette utenze luce e gas dell'immobile;

Forlì, lì 10 maggio 2023

Avv. Fabrizio Flamini

Immagine 44: Istanza per la conservazione della residenza nell'unità di cui al lotto 2 da parte degli occupanti

Lotto 3: monolocale grezzo. Nessun residente.

Lotto 4: terreno non edificato. Nessun residente.

26) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCRITTE SUGLI IMMOBILI

Nulla.

27) REGIME FISCALE DI VENDITA

Per gli immobili, essendo la proprietà una società, la vendita sarà da assoggettare a IVA in
caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento d'imposta, in caso contrario sarà
esente e soggetta ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare con il
Delegato alla Vendita il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

28) 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, Luglio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione