TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.222/2021 R.G.Es.Imm.

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

***

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

***

ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozzi

***

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

INDICE GENERALE

	A	B	C
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.5	pag.5	pag.5
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA	pag.6	pag.30	pag.57
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE			
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI			
02.2.1) COMMENTI			
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE			
02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE			
02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO			
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.25	pag.65	pg.103
03.1) PROPRIETA'			
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE			
03.2.1) COMMENTI			
03.2.2) VINCOLI e\o PATTI DELL'ATTO			
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO			
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag.27	pag.67	pg.105
05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE	pag.27	pag.67	pg.105
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.28	pag.68	pg.106
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.28	pag.68	pg.106
08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.29	pag.69	pg.107
8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA			
8.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI			
8.3) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE			
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.30	pag.70	pg.108
10) SPESE CONDOMINIALI	pag.30	pag.70	pg.108
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO	pag.30	pag.70	pg.108
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA, DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA	pag.31	pag.71	pg.109
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'			
13.1.1) COMMENTI			
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI			
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA			
14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA	pag.35	pag.75	pg.113
15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.36	pag.76	pg.114
16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.36	pag.76	pg.114
17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	pag.36	pag.76	pg.114
18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE	pag.37	pag.77	pg.115
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag.37	pag.77	pg.115
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA	pag.38	pag.78	pg.116
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.44	pag.84	pg.123
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.45	pag.85	pg.124
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pg.126	pg.126	pg.126
24) CODICE FISCALE	pg.126	pg.126	pg.126
25) CERTIFICATOE STATO CIVILE	pg.126	pg.126	pg.126
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pg.126	pg.126	pg.126
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pg.126	pg.126	pg.126
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pg.126	pg.126	pg.126
29) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	pg.127	pg.127	pg.127
30) DEPOSITO ELABORATO PERITALE	pg.127	pg.127	pg.127
31) INVIO ELABORATO PERITALE A CREDITORI E DEBITORE. DEPOSITO ATTESTAZIONE INVII, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU	pg.127	pg.127	pg.127
- NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pg.128	pg.128	pg.128
- ELENCO ALLEGATI	pg.129	pg.129	pg.129

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Io sottoscritto Mingozzi Geom. Stefano iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì - Cesena al numero 1885 e all'Albo degli Esperti Stimatori del Tribunale di Forlì in data 19 ottobre 2022 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

PREMESSA

Così come rilevato al sopralluogo, lo scrivente E.S. ritiene corretto identificare tre lotti di vendita che rappresentano il miglior modo di proporsi nel mercato immobiliare.

LOTTO A

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso commerciale e uffici siti nel Comune di Forlì (FC), via Padulli civico n.5 e censiti nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune con i seguenti dati censuari:

Foglio 115 Particella 69 Subalterno 1

Foglio 115 Particella 92 Subalterno 6

LOTTO B

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso sportivo site nel Comune di Forlì (FC), via Padulli civico n.3 e censiti nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune con i seguenti dati censuari:

Foglio 115 Particella 69 Subalterno 2

LOTTO C

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso deposito site nel Comune di Forlì (FC), via Padulli civico n.3 e censiti nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune con i seguenti dati censuari:

Foglio 115 Particella 69 Subalterno 3

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

La comunicazione dell'incarico ricevuto e di inizio delle operazioni peritali è stata inviata alle società esecutata tramite posta elettronica certificata in data 18 gennaio 2023 all'indirizzo risultante dall'Indice nazionale degli indirizzi PEC.

L'accesso all'immobile fissato nel giorno di lunedì 13 febbraio 2023 ha avuto esito positivo nell'immobile di cui al lotto A; le operazioni peritali sono avvenute regolarmente in presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Sig. x per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie quale Custode Giudiziario nominato e del Sig. x legale rappresentante della Società esecutata.

Per quanto concerne gli immobili di cui ai lotti B e C è stato fissato un secondo sopralluogo nella giornata di martedì 14 febbraio 2023 in quanto nella data precedentemente indicata non risultavano accessibili.

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

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

Successivamente, nel giorno di giovedì 23 febbraio 2023, lo scrivente E.S. ha effettuato un ulteriore sopralluogo atto a verifiche tecniche.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

LOTTO A

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

02.1) IDENTIFICAZIONE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso commerciale e uffici siti nel Comune di Forlì (FC), via Padulli civico n.5

L'immobile si trova nella zona nord-ovest del Comune, in un lotto di terreno interposto tra i quartieri Romiti e Cava con un posizionamento di discreto interesse in quanto a posto ridosso della S.S. 9 via Emilia, nel tratto denominato Viale Bologna, e della Tangenziale Est in prossimità dell'uscita 1 - Quartiere Cava.

Trattasi di un compendio immobiliare disposto su un livello e costituito da un maggiore locale ad uso commerciale – vendita con magazzino e uffici al piano terra oltre a locale archivio al piano primo soppalcato.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il passo carraio identificato con la numerazione civica 5 e la corte comune censita come b.c.n.c. ed identificata con il subalterno 5.

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

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Inquadramento generale

Inquadramento di dettaglio

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

Inquadramento di dettaglio

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

1)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/03/2023
Dati identificativi: Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **69** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **69**

Classamento:
Rendita: **Euro 6.840,00**
Categoria **D/8**[a]
Foglio **115** Particella **69** Subalterno **1**
Indirizzo: VIA PADULLI n. 5 Piano T-1

2)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/11/2022
Dati identificativi: Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **92** Subalterno **6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **92**

Classamento:
Rendita: **Euro 852,15**
Rendita: **Lire 1.650.000**
Categoria **A/10**[a], Classe **2**, Consistenza **3 vani**
Foglio **115** Particella **92** Subalterno **6**
Indirizzo: VIA PADULLI Piano T
Dati di superficie: Totale: **65 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **65 m²**

L'unità immobiliare confina a nord con l'unità immobiliare censita con il mappale 364 sub.7, ad est con la corte comune censita con il mappale 69 sub.5, a sud con l'unità immobiliare censita con il mappale 69 sub.2 ed infine lungo il lato ovest con l'unità immobiliare censita con il mappale 69 sub.3.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

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

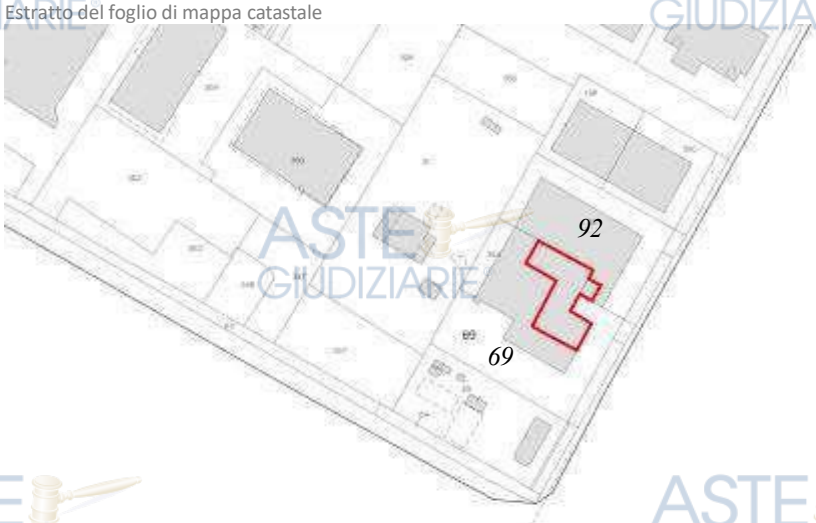
Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/11/2022
Dati identificativi: Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **69**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **69**
Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **3.917 m²**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/11/2022
Dati identificativi: Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **92**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **92**
Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **2.495 m²**

Estratto del foglio di mappa catastale



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Estratto della dimostrazione grafica dei subalterni mappale 69

Data: 17/03/2023 - n. T307125 - Richiedente: Telematico

Data: 17/03/2023 - n. T307125 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2023 - Comune di FORLI'(D704) - < Foglio 115 Particella 69 >

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Estratto della dimostrazione grafica dei subalterni mappale 92

Data presentazione: 09/07/2001 - Data: 08/11/2022 - n. T277014 - Richiedente: Telematico

MOD. EP/2 - CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di FORLI'

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 2

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
FORLI	/	115	92	/	/

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI — SCALA 1: 5.00

PIANO TERRA

VIA CASOLI

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale — L'operatore — IL TECNICO

Protocollo

Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot.

Annullato o sostituito dal mod. EP/2 prot.

04 LUG. 2001

Data presentazione: 09/07/2001 - Data: 08/11/2022 - n. T277014 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(297x420) - Formato di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

02.2.1) COMMENTI;

Come rilevato dai sopralluoghi eseguiti in loco il compendio immobiliare risultava accatastato in maniera non conforme in quanto con la pratica S.C.I.A. di restauro e risanamento conservativo P.G. n.96504 del 15/11/2016, ad oggi scaduta e mai conclusa, veniva asseverato il frazionamento dell'immobile in tre distinte unità così come attualmente locate.

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto, protocollo n.FO0019645 del 14/03/2023, ha soppresso la precedente situazione catastale foglio 115, particella 69, indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, il nuovo identificativo, foglio 115 particella 69 subalterno 1.

Il classamento e la rendita sono da intendersi proposti, ai sensi del D.M. 701/94.

Contestualmente si è provveduto ad aggiornare la situazione al Catasto Terreni presentando Tipo Mappale, redatto dall'Esperto Protocollo 2023/17585 del 07/03/2023, per inserire in mappa il vano tecnico edificato fuori dalla sagoma esistente, facente parte dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 2 ed assentito con la S.C.I.A. precedentemente indicata.

***

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

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

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

(DOC. CATASTALE PIGNORAMENTO ALL.1 PLANIMETRIE – ALL.2 VISURE)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

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

(DOC. CATASTALE AGGIORNATA ALL.A1 PLANIMETRIE – ALL.A2 VISURE)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

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 catastali ante variazione eseguita dall'Esperto.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso commerciale e uffici siti nel Comune di Forlì (FC), via Padulli civico n.5

L'immobile si trova nella zona nord-ovest del Comune, in un lotto di terreno interposto tra i quartieri Romiti e Cava con un posizionamento di discreto interesse in quanto a posto ridosso della S.S. 9 via Emilia, nel tratto denominato Viale Bologna, e della Tangenziale Est in prossimità dell'uscita 1 - Quartiere Cava.

Trattasi di un compendio immobiliare disposto su un livello e costituito da un maggiore locale ad uso commerciale – vendita con magazzino e uffici al piano terra oltre a locale archivio al piano primo soppalcato.

L'immobile, i cui lavori di costruzione sono terminati nell'anno 1980 e successivamente oggetto di lavori di ampliamento ad inizio anni '90, si sviluppa su un livello fuori terra ed è caratterizzato da una struttura composta da fondazioni in plinti di conglomerato cementizio armato, strutture verticali in pilastri in conglomerato cementizio armato preconfezionato e laterizio, solaio di copertura costituito da capriate ed arcarecci in cemento oltre a lastre di copertura in eternit.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il passo carraio identificato con la numerazione civica 5 e la corte comune censita come b.c.n.c. ed identificata con il sub.5.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Lungo il lato est, parallelamente alla via Padulli, è posto l'ingresso della struttura nel quale è localizzata la zona vendita con retrostante scaffalatura ricambi; ai suoi lati sono posti la zona mostra con due locali ad uso uffici sulla sinistra mentre nel lato opposto è ubicata la zona magazzino. Da quest'ultimo locale è possibile accedere inoltre alla zona soppalcata adibita ad archivio attraverso una scala metallica e ad un ulteriore zona uffici con servizi igienici.

L'intero immobile è servito da impianto elettrico e idraulico, mentre l'impianto di riscaldamento non risulta funzionante in quanto non sono state poste in essere le opere di divisione dello stesso successivamente al frazionamento del fabbricato.

La centrale termica, comune con l'unità censita con il subalterno 3, risulta posta nel retro del fabbricato.

Gli infissi esterni sono in metallo verniciato così come parte del rivestimento esterno della struttura caratterizzato inoltre da doghe verticali.

La pavimentazione del complesso è in cemento industriale nella zona adibita a vendita e magazzino mentre nei locali utilizzati a mostra ed uffici risulta in materiale ceramico.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione sufficiente anche se è necessario segnalare situazioni di degrado poste nelle intersezioni tra la struttura verticale ed orizzontale e causate da infiltrazioni nel solaio di copertura.

Lo stesso risulta inoltre costituito da lastre di eternit che dovrà essere oggetto di particolare attenzione in considerazione della vetustà dello stesso e della pericolosità del materiale degradato.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

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

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

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

(ALL.A3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Vista esterna

Vista esterna

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

Vista esterna

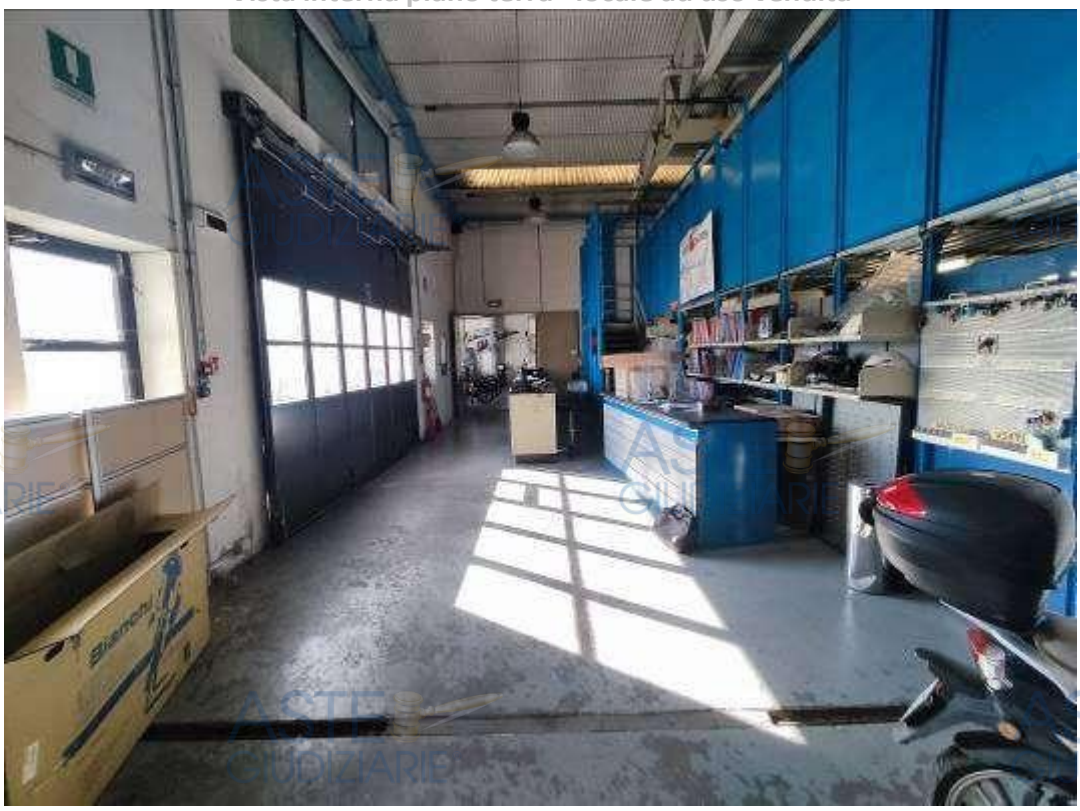
Vista esterna

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

Vista interna piano terra - locale ad uso vendita



Vista interna piano terra - locale ad uso scaffalatura ricambi

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Vista interna piano terra - locale ad uso mostra

Vista interna piano terra - locale ad uso mostra

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Vista interna piano terra - locale ad uso ufficio

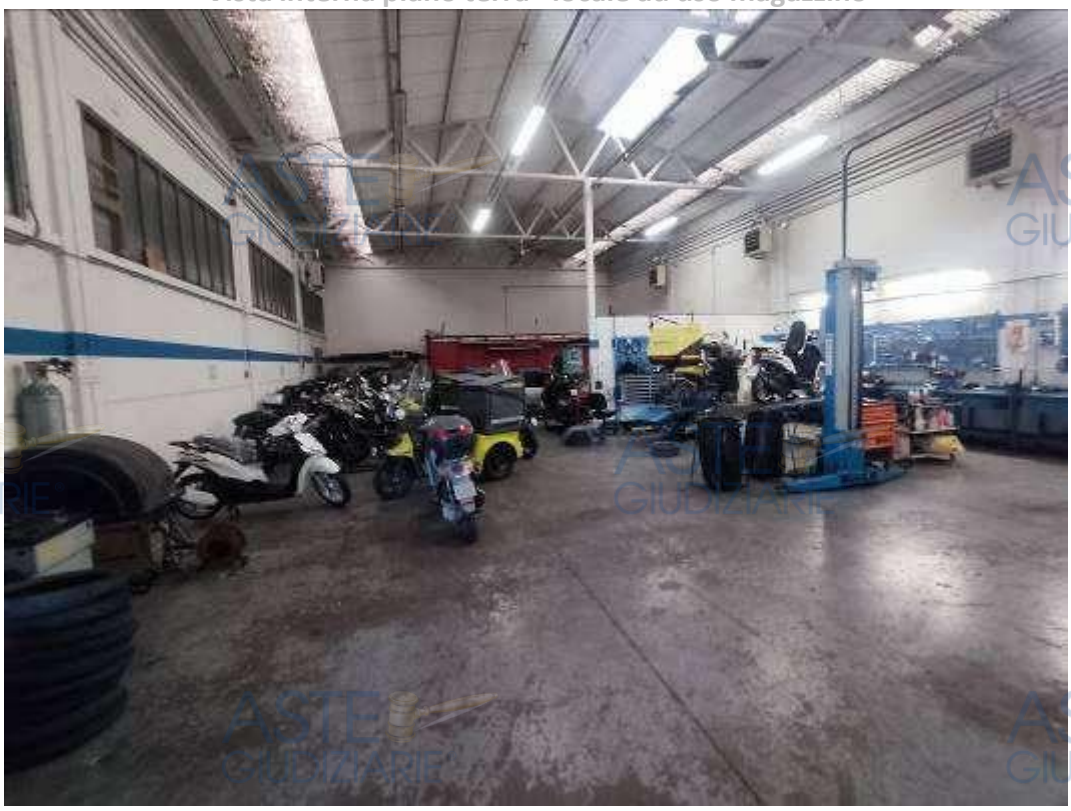
Vista interna piano terra - locale ad uso ufficio

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

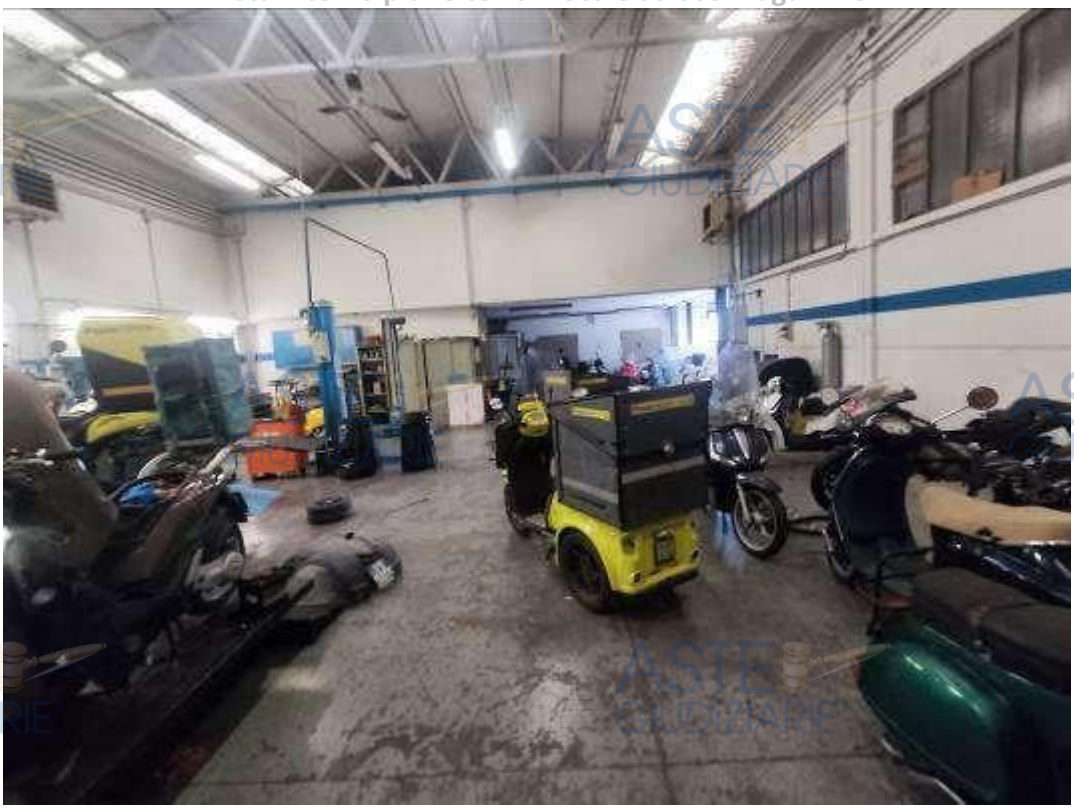
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

Vista interna piano terra - locale ad uso magazzino



Vista interna piano terra - locale ad uso magazzino



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

Vista interna piano terra - locale ad uso ufficio

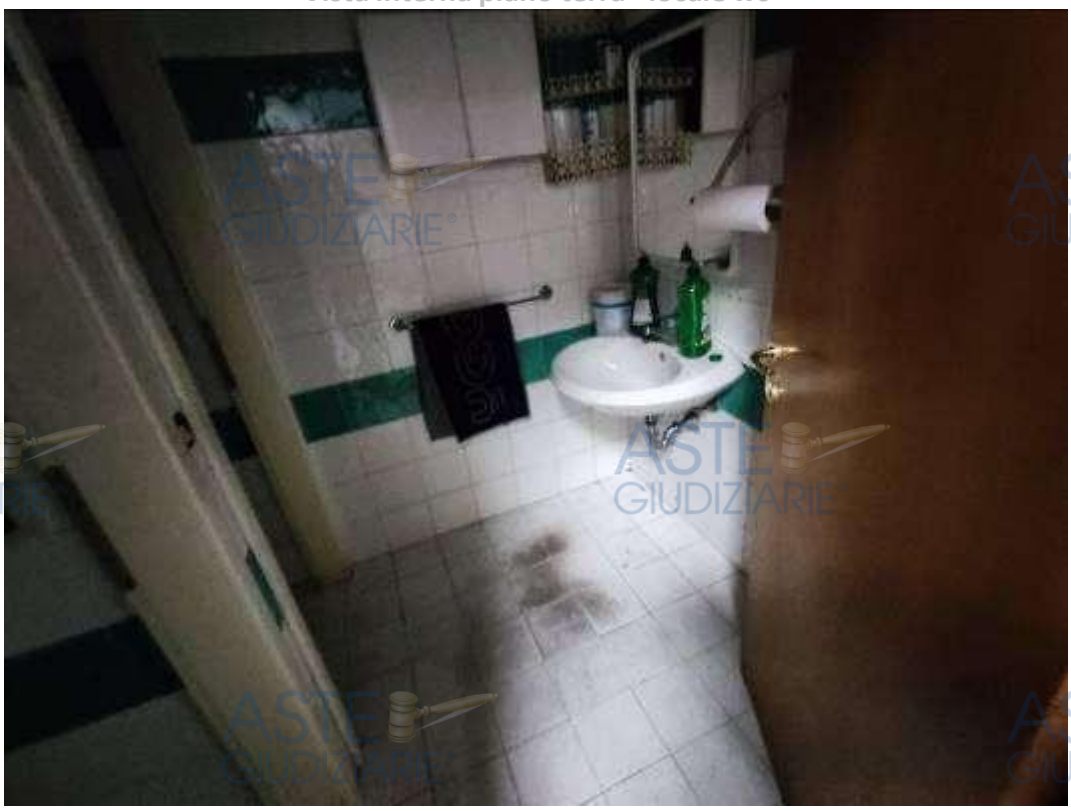
Vista interna piano terra - locale ad uso direzione

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

Vista interna piano terra - locale wc



Vista interna piano primo - locale archivio

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

03.1) PROPRIETA';

I beni pignorati risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

Diritto di: Proprietà per 1/1

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita di immobile strumentale già condotto in locazione finanziaria del 10 novembre 2010 ai rogiti del Notaio Antonella Odierna in Cesena, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.1680 Raccolta n.1190, registrato a Cesena il 15 novembre 2010, al n.9863, Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Forlì il 15 novembre 2010, ai nn.20151/11833.

(ALL.3 ATTO DI PROVENIENZA)

03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza l'immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 115 Particella 69 e Particella 92 Subalterno 6.

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto del 14/03/2023 n.FO0019645 ha soppresso la precedente situazione catastale foglio 115, particella 69, indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, il nuovo identificativo, foglio 115 particella 69 subalterno 1.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

03.2.2) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

La vendita dell'immobile viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui l'immobile venduto attualmente si trova, conosciuto dalla parte acquirente, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi, servitù attive e passive se e come esistenti.

Relativamente all'immobile censito nel mappale 69:

- risulta costituita servitù di uso gratuito, esclusivo e perpetuo, a favore del capannone ad uso autosalone-officina ed a carico dell'adiacente Particella 92, (attualmente identificata con il mappale 364) limitatamente alla porzione di area scoperta di circa mq. 253,05 quale risulta evidenziata con tinta perimetrale arancione nella copia di frazionamento allegata sotto la lettera "D" all'atto costitutivo della servitù stessa;

(ALL.4 PLANIMETRIA SERVITU')

- l'area pertinenziale del capannone ad uso autosalone-officina risulta gravata da servitù di elettrodotto a favore dell'E.N.E.L., trascritta a Forlì il 26 ottobre 1978 al n. 7203 Reg. Part.
- non è costituito alcun condominio e non vi sono beni comuni con altri proprietari;

Relativamente ai locali ad uso ufficio censiti nel mappale 92:

- accedono i diritti di comproprietà in ragione di 44,20/1000 (quarantaquattro virgola venti millesimi) sulle parti comuni dell'intero fabbricato di cui fanno parte, quali previste dall'art. 1117 c.c., fra le quali travasi gli impianti della fognatura per la acque bianche e nere, gli impianti di adduzione dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas e la via principale della linea telefonica, nonché la sola area coperta dal fabbricato, la quale è distinta al Catasto Terreni del Comune di Farli al Foglio 115 con una parte della più estesa Particella 92, ente urbano di are 27 ca 48; si precisa, infatti, che tale particella (che risulta dalla fusione delle originarie Particelle 92 di mq. 1.909, 193 di mq. 95 et 195 di mq. 744), identifica sia la parte coperta dal fabbricato sia quella scoperta,

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f709468578 5ac48

quest'ultima pertinenza esclusiva di altre unità immobiliari di proprietà di soggetti terzi: pertanto di detta area scoperta non è ceduto alla parte acquirente alcun diritto.

03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

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

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

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento alla denominazione della società esecutata, il tutto aggiornato fino alla data del 21 marzo 2023, è stato accertato che non esistono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli successive a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. allegato agli atti dal creditore.

(ALL.5 VISURE CONSERVATORIA)

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

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

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto del 14/03/2023 n.FO0019645 ha soppresso la precedente situazione catastale foglio 115, particella 69, indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, il nuovo identificativo, foglio 115 particella 69 subalterno 1.

Sono state estratte le planimetrie di progetto e catastali che si allegano alla relazione.

(ALL.A1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE, ALL.7 URBANISTICA – TAV. DI PROGETTO)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

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

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

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

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, risultano in essere i seguenti atti:

Locazione immobile strumentale registrata a Cesena il 23/11/2006 al n.764 serie 3T.

Come indicato dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate tale "comunicazione telematica" fa riferimento alla locazione stipulata il 1/08/2000 registrata al n.3445 serie 3 reg. il 2/8/2000 la quale, in base D.L. 223/2006, conv. in Legge 248/2006 (c.d. Decreto Bersani) andava nuovamente registrata per la corretta applicazione dell'imposta di registro. Trattasi, quindi, del medesimo contratto.

Con riferimento al contratto in essere dovrà essere considerata una scadenza al 31 luglio 2024 in quanto già oggetto di disdetta così come comunicato dal Custode Giudiziario allo scrivente.

(ALL.A4 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f709468578 5ac48

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente non ne sono stati rilevati, stante quanto già specificato al punto 03.2.2.

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

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

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

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

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, per la gestione delle parti comuni il Condominio non si avvale di un amministratore.

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

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, per la gestione delle parti comuni il Condominio non si avvale di un amministratore pertanto non è possibile verificare l'importo delle spese di gestione e manutenzione dell'immobile.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso commerciale.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza ai preposti uffici del Comune di Forlì.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che le porzioni immobiliari in oggetto risultano parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata autorizzata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Licenza Edilizia n.95 del 27 gennaio 1976 con oggetto costruzione di fabbricato artigiano in Via Padulli;
- Licenza Edilizia n.848 del 12 luglio 1976 per Variante al progetto approvato con licenza n.95 del 27 gennaio 1976;
- Licenza Edilizia n.1329 del 29 novembre 1976 per Variante al progetto approvato con licenza n.95 del 27 gennaio 1976;
- Licenza Edilizia n.354 del 18 giugno 1977 per Variante al progetto approvato con licenza n.95 del 27 gennaio 1976;
- Licenza Edilizia n.357 del 21 giugno 1977 per costruzione di silos ed inceneritore;
- Licenza Edilizia n.820 del 20 giugno 1980 per Variante al progetto approvato con licenza n.357 del 21 giugno 1977;
- Licenza Edilizia n.893 del 4 luglio 1980 per Variante al progetto approvato con licenza n.1329 del 29 novembre 1976;
- Licenza Edilizia n.1411 del 17 novembre 1981 per Variante al progetto approvato con licenza n.357 del 21 giugno 1977;
- Certificato di Usabilità n.263 del 13 luglio 1985 relativo a Licenza Edilizia n.95

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f709468578 5ac48

del 27 gennaio 1976;

- Concessione Edilizia n.511 del 4 ottobre 1986 per completamento lavori a fabbricato artigiano in Via Padulli;
- Concessione Edilizia n.552 del 9 ottobre 1990 per completamento lavori e ampliamento a fabbricato artigiano in Via Padulli;
- Concessione Edilizia n.552/1 del 30 marzo 1992 per Variante al progetto approvato con concessione n.552 del 9 ottobre 1990;
- Certificato di Usabilità n.170 del 18 agosto 2000 relativo a Licenza Edilizia n. 552 del 9 ottobre 1990;
- Permesso di Costruire n.45 del 7 febbraio 2007 per sopraelevazione di fabbricato ad uso autoconcessionaria posto in via Padulli;
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria prot. gen.110773/2010 pervenuta in data 30 dicembre 2010 per opere di restauro e risanamento conservativo di fabbricato ad uso autoconcessionaria posto in via Padulli;
- Accertamento di Conformità n.45 rilasciato in data 14 giugno 2016 relativo alla Denuncia di Inizio Attività in sanatoria prot. gen.110773/2010;
- Comunicazione inizio lavori P.G.67540 del 4 agosto 2016 per opere di manutenzione straordinaria di fabbricato artigianale/commerciale posto in via Padulli;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività P.G.96504 del 15 novembre 2016 per opere di restauro e risanamento conservativo con frazionamento in tre unità distinte.

13.1.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì, risultano richiesti i seguenti documenti:

(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

(ALL.7 URBANISTICA – TAV. PROGETTO)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

Il terreno su cui insiste il bene immobile oggetto di perizia nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona D1.2 - Zone produttive di completamento e qualificazione - art.60 delle norme di RUE;
- Sottozona A6.3 - Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio - Ambiti di valore ambientale compromesso - art.29_54 delle norme di RUE

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

- Area che ricade all'interno del U100 - TERRITORIO URBANIZZATO U2 = 100 % (per CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVIGENTE - fino al 30.9.2019) - art. Delib.C.C.72/2000 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno di M4L - ZONA PERIFERICA (per MONETIZZAZIONE) - art. Delib.C.C.65/2004 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno del TU - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib.C.C.83/2019 delle norme di DCC;
- Sezione di censimento n. 251 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- 07 CAVA - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- Tirante idrico di riferimento 50-150 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

- Classe IV da attuare - progetto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

- Classe IV intensa attività umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

- Classe V prevalentemente industriali - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

- (VP) Zone di tutela degli elementi della centuriazione: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;

- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;

- (VN) Area a Vulnerabilità elevata - art. 50 delle norme di PSC;

- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;

- (VN) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo - art. 48 delle norme di PSC;

- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;

- (VN) Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Fascia fluviale di media pianura del fiume Montone - art. 54 delle norme di PSC;

- (VA) Zona B - Territorio comunale in area a potenzialità archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;

- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;

- (ST) Strutture insediative puntuali - art. 7 delle norme di PSC;

- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;

- (ST) Ambiti specializzati per attività produttive - art. 12 delle norme di PSC

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

Allo stato dei luoghi la pratica Segnalazione Certificata di Inizio Attività P.G.96504 del 15 novembre 2016 per opere di restauro e risanamento conservativo con frazionamento in tre unità distinte risulta scaduta non essendo pervenute all'ufficio comunale competente la dichiarazione di fine lavori e la segnalazione certificata di conformità edilizia.

Inoltre in sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, esaminando la documentazione fornita, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

Nella zona scaffalatura ricambi retrostante l'ingresso è stato rilevato un soppalco adibito a deposito e collegato al piano sottostante da una scala metallica fissa.

Esternamente, nella zona in angolo antistante l'ingresso, è stato rilevato un portico non rappresentato nei grafici progettuali.

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

(ALL.A5 RILIEVO STATO DI FATTO)

14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Le difformità rilevate dovranno essere oggetto di ripristino allo stato assentito, quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 5.000,00 mentre per quanto concerne la regolarizzazione della pratica edilizia attualmente scaduta può essere quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 10.000,00.

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

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

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

Nulla è stato rilevato in tal senso.

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

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia-Romagna le unità immobiliari, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì Foglio 115 Particella 69 Subalterno 1 e Foglio 115 Particella 92 Subalterno 6, sono risultate sprovviste dell'Attestato di Prestazione Energetica; è stata quindi prodotta e registrata tale certificazione che si allega alla presente relazione.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 486,85 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° 04342-422817-2023 rilasciato il 31/03/2023 e valido fino al 31/03/2033.

(ALL.A6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

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

Non si segnala alcune esenzione a cui appartiene l'immobile oggetto di verifica.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

Come rilevato dai sopralluoghi eseguiti in loco il compendio immobiliare risultava accatastato in maniera non conforme in quanto con la pratica S.C.I.A. di restauro e risanamento conservativo P.G. n.96504 del 15/11/2016, ad oggi scaduta e mai conclusa, veniva asseverato il frazionamento dell'immobile in tre distinte unità così come attualmente locate.

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto, protocollo n.FO0019645 del 14/03/2023, ha soppresso la precedente situazione catastale foglio 115, particella 69, indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, il nuovo identificativo, foglio 115 particella 69 subalterno 1.

Il classamento e la rendita sono da intendersi proposti, ai sensi del D.M. 701/94.

Contestualmente si è provveduto ad aggiornare la situazione al Catasto Terreni presentando Tipo Mappale, redatto dall'Esperto Protocollo 2023/17585 del 07/03/2023, per inserire in mappa il vano tecnico edificato fuori dalla sagoma esistente, facente parte dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 2 ed assentito con la S.C.I.A. precedentemente indicata.

(DOC. CATASTALE AGGIORNATA ALL.A1 PLANIMETRIE – ALL.A2 VISURE)

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

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff709468578 5ac48

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

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

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

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il metodo finanziario basato sul procedimento della capitalizzazione diretta che converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

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

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

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff709468578 5ac48

20.1.1 SEGMENTO DI MERCATO

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

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	**Forlì**	Provincia	**FC**	Cap	**47122**
Zona	**Semicentrale**	Quartiere	**Cava - Romiti**	Foglio di mappa	**115**

TIPO DI CONTRATTO		**compravendita**
LIVELLO DEGLI SCAMBI		**medio**
DESTINAZIONE	Destinazione attuale	**commerciale**
	Destinazione alternativa	**terziaria**
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello	**fabbricato**
	2° Livello	**singolo**
	Tipo costruzione	**usato**
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia	**capannone**
	Tipologia costruttiva	**cemento prefabbricato**
DIMENSIONE		**medio**
FORMA DI MERCATO		**concorrenza monopolistica**
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	**società**
	Venditori	**società**
	Motivo dell'acquisto	**attività lavorativa**
	Intermediario	**Agenzia immobiliare**
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	
	Filtering	**assente**
	Fase del ciclo immobiliare	**recessione**

INDICI DI MERCATO	
Rapporto complementare area/immobile	**-**
Prezzo medio terreno	**-**
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano	**0**
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili	**0**

PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI	
Presenza di strutture scolastiche	**NO**
Servita dai mezzi pubblici	**SI**
Presenza di strutture ricreative	**SI**
Presenza di attività commerciali	**SI**
Presenza di strutture sportive	**SI**
Prossimità a strade di grande comunicazione	**SI**
Presenza di strutture amministrative	**NO**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

20.1.2 DATO IMMOBILIARE

20.1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

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

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

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

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	278

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Uffici	85	1,00		85,00
Deposito - Servizi	375	0,70		262,50
Centrale termica comune	20	0,50	1/2	5,00
Corte comune	2020	0,05	1/3	33,66

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	664,16

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

20.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	**1980**
Livello di piano	**0**
N. totale dei piani	**2**
N. dei vani	**-**
N. dei servizi igienici	**1**

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**NORMALE**
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**NORMALE**

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

20.2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

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

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Cava - Romiti	Cava - Romiti	Cava - Romiti
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	agenzia
Prezzo rilevato		350.000	18.000	27.600
Prezzo adottato		315.000	16.000	25.000
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	locazione	locazione
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	medio
DESTINAZIONE		commerciale	commerciale	commerciale
TIPOLOGIA EDILIZIA		capannone	capannone	capannone
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		fabbricato	fabbricato	fabbricato
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	usato
DIMENSIONE		media	media	media
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	conc. monopolistica
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	Società	Società	Società
	Venditori	Società	Società	Società
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	750	5,67	5,21
	Filtering	assente	assente	assente

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	315.000	16.000,00	25.000,00
Data (mesi)	0	0	0
Superficie commerciale	400	240	400

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

20.3 STIMA DEL VALORE

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

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

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

Con riferimento all'immobile oggetto di valutazione si assume un reddito ordinario pari a 30.000,00 €/anno.

CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

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

La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando un campione di canoni di mercato Rj di immobili di superficie Sj (con indice j=1,2,...,m) e un campione di prezzi di mercato Ph di immobili di superficie Sh (indice h=1,2,...,n).

Il saggio di capitalizzazione medio è pari a:

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

Rilevazione redditi lordi e prezzi			
Descrizione comparabile	Superficie commerciale	Reddito lordo annuo (€)	Prezzo (€)
COMPARABILE A	400		315.000
COMPARABILE B	240	16.000	
COMPARABILE C	400	25.000	

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	8,13%

VALORE STIMATO **367.000**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare forfettariamente una riduzione pari a € 15.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per la regolarizzazione urbanistica ottenendo quindi un valore pari a € 352.000,00.

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

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

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti sopracitati ed equivalente ad € 35.200,00.

Si stima un valore finale arrotondato pari a ***€ 317.000,00*** (euro trecentodiciassettemila/00).

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

Trattasi di pignoramento riguardante la piena proprietà per la quale non sussiste la necessità di ulteriore divisione che risulterebbe antieconomica.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso commerciale e uffici siti nel Comune di Forlì (FC), via Padulli civico n.5

L'immobile si trova nella zona nord-ovest del Comune, in un lotto di terreno interposto tra i quartieri Romiti e Cava con un posizionamento di discreto interesse in quanto a posto ridosso della S.S. 9 via Emilia, nel tratto denominato Viale Bologna, e della Tangenziale Est in prossimità dell'uscita 1 - Quartiere Cava.

L'immobile, i cui lavori di costruzione sono terminati nell'anno 1980 e successivamente oggetto di lavori di ampliamento ad inizio anni '90, si sviluppa su un livello fuori terra.

Trattasi di un compendio immobiliare disposto su un livello e costituito da un maggiore locale ad uso commerciale – vendita con magazzino e uffici al piano terra oltre a locale archivio al piano primo soppalcato.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il passo carraio identificato con la numerazione civica 5 e la corte comune censita come b.c.n.c. ed identificata con il subalterno 5.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione sufficiente anche se è necessario segnalare situazioni di degrado poste nelle intersezioni tra la struttura verticale ed orizzontale e causate da infiltrazioni nel solaio di copertura. Lo stesso risulta inoltre costituito da lastre di eternit che dovrà essere oggetto di particolare attenzione in considerazione della vetustà dello stesso e della pericolosità del materiale degradato.

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

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

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 664 circa.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 486,85 kWh/mq anno.

Il valore finale di stima è pari a ***€ 317.000,00*** (euro trecentodiciassettemila/00).

Si ritiene congruo un canone di locazione annuo pari a € 30.000,00 (euro trentamila/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

LOTTO B

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

02.1) IDENTIFICAZIONE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso sportivo site nel Comune di Forlì (FC), via Padulli civico n.3.

L'immobile si trova nella zona nord-ovest del Comune, in un lotto di terreno interposto tra i quartieri Romiti e Cava con un posizionamento di discreto interesse in quanto a posto ridosso della S.S. 9 via Emilia, nel tratto denominato Viale Bologna, e della Tangenziale Est in prossimità dell'uscita 1 - Quartiere Cava.

Trattasi di un'unità immobiliare disposta su un unico livello al piano terra e costituita da un maggiore locale ad uso palestra con adiacente sala corsi oltre a locali di servizio.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il passo carraio identificato con la numerazione civica 3 e la corte comune censita come b.c.n.c. ed identificata con il subalterno 5.

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

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

Inquadramento generale

Inquadramento di dettaglio

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

Inquadramento di dettaglio

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

1)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/03/2023
Dati identificativi: Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **69** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **69**

Classamento:
Rendita: **Euro 6.600,00**
Categoria **D/6**[n]
Foglio **115** Particella **69** Subalterno **2**
Indirizzo: VIA PADULLI n. 3 Piano T

L'unità immobiliare confina a nord con le unità immobiliari censite con il mappale 92 sub.1 e sub.3, lungo i lati est e sud con la corte comune censita con il mappale 69 sub.5 ed infine nel lato ovest con il mappale 364.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7f7f7094685785ac48

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/11/2022
Dati identificativi: Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **69**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **69**
Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **3.917 m²**

Estratto del foglio di mappa catastale

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

Estratto della dimostrazione grafica dei subalterni

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

02.2.1) COMMENTI;

Come rilevato dai sopralluoghi eseguiti in loco l'unità immobiliare risultava accatastata in maniera non conforme in quanto con la pratica S.C.I.A. di restauro e risanamento conservativo P.G. n.96504 del 15/11/2016, ad oggi scaduta e mai conclusa, veniva asseverato il frazionamento dell'immobile in tre distinte unità così come attualmente locate.

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto, protocollo n.FO0019645 del 14/03/2023, ha soppresso la precedente situazione catastale foglio 115, particella 69, indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, il nuovo identificativo, foglio 115 particella 69 subalterno 2.

Il classamento e la rendita sono da intendersi proposti, ai sensi del D.M. 701/94.

Contestualmente si è provveduto ad aggiornare la situazione al Catasto Terreni presentando Tipo Mappale, redatto dall'Esperto Protocollo 2023/17585 del 07/03/2023, per inserire in mappa il vano tecnico edificato fuori dalla sagoma esistente ed assentito con la S.C.I.A. precedentemente indicata.

***

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

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

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

(DOC. CATASTALE PIGNORAMENTO ALL.1 PLANIMETRIE – ALL.2 VISURE)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

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

(DOC. CATASTALE AGGIORNATA ALL.B1 PLANIMETRIE – ALL.B2 VISURE)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

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 catastali ante variazione eseguita dall'Esperto.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso sportivo site nel Comune di Forlì (FC), via Padulli civico n.3.

L'immobile si trova nella zona nord-ovest del Comune, in un lotto di terreno interposto tra i quartieri Romiti e Cava con un posizionamento di discreto interesse in quanto a posto ridosso della S.S. 9 via Emilia, nel tratto denominato Viale Bologna, e della Tangenziale Est in prossimità dell'uscita 1 - Quartiere Cava.

Trattasi di un'unità immobiliare disposta su un unico livello al piano terra e costituita da un maggiore locale ad uso palestra con adiacente sala corsi oltre a locali di servizio.

L'immobile, i cui lavori di costruzione sono terminati nell'anno 1980 e successivamente oggetto di lavori di ampliamento ad inizio anni '90, si sviluppa su un livello fuori terra ed è caratterizzato da una struttura composta da fondazioni in plinti di conglomerato cementizio armato, strutture verticali in pilastri in conglomerato cementizio armato preconfezionato e laterizio, orizzontamenti in lastre precompresse tipo "bausta" e solaio di copertura costituito da capriate ed arcarecci in cemento oltre a lastre di copertura in eternit.

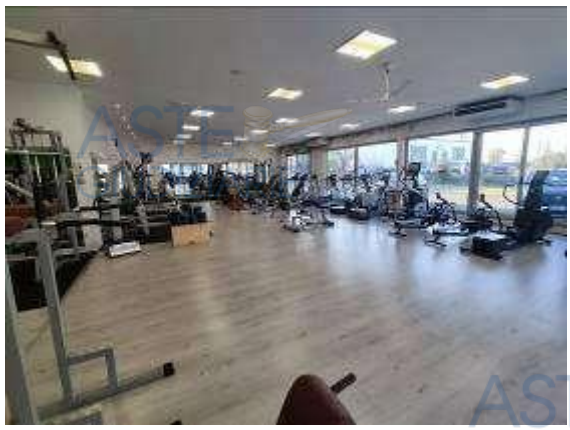
L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il passo carraio identificato con la numerazione civica 3 e la corte comune censita come b.c.n.c. ed identificata con il subalterno 5.

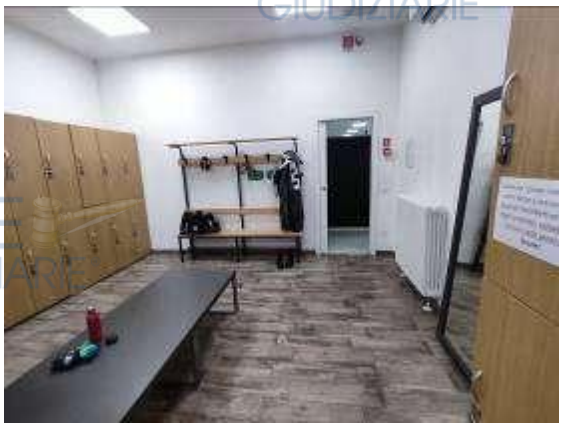
Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Lungo il lato sud, perpendicolarmente alla via Padulli, è posto l'ingresso della struttura con annessa zona reception, angolo relax e locali ad uso servizio; adiacente ad esso e senza alcun divisorio è situato il maggior locale adibito a palestra di mq.330 ca. calpestabili. Nel lato est è posto un ulteriore vano adibito a sala corsi separato dalla palestra da un divisorio interno, mentre nel lato ovest dell'unità immobiliare sono localizzati gli spogliatoi con i relativi servizi igienici e locali doccia.





Esternamente e con accesso dalla corte comune è situato un vano tecnico ove è localizzata la caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'intero immobile è servito da impianto elettrico, idraulico, mentre l'impianto di riscaldamento risulta costituito da convettori.

Gli infissi esterni sono in metallo così come parte del rivestimento esterno.

La pavimentazione del complesso è in laminato ad eccezione degli spogliatoi dove risulta in materiale ceramico.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto anche se è necessario segnalare le numerose situazioni di degrado con formazione di muffa poste principalmente nelle intersezioni tra la struttura verticale ed orizzontale e causate da infiltrazioni nei solai di copertura. Parte dei medesimi solai risulta inoltre costituito da lastre di eternit che dovrà essere oggetto di particolare attenzione in considerazione della vetustà dello stesso e della pericolosità del materiale degradato.
Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.
Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

È stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.
(ALL.B3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)
Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Vista esterna

Vista esterna

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Vista esterna

Vista esterna

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Vista interna piano terra - locale ingresso, reception

Vista interna piano terra - locale ingresso, reception

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Vista interna piano terra - locale palestra

Vista interna piano terra - locale palestra

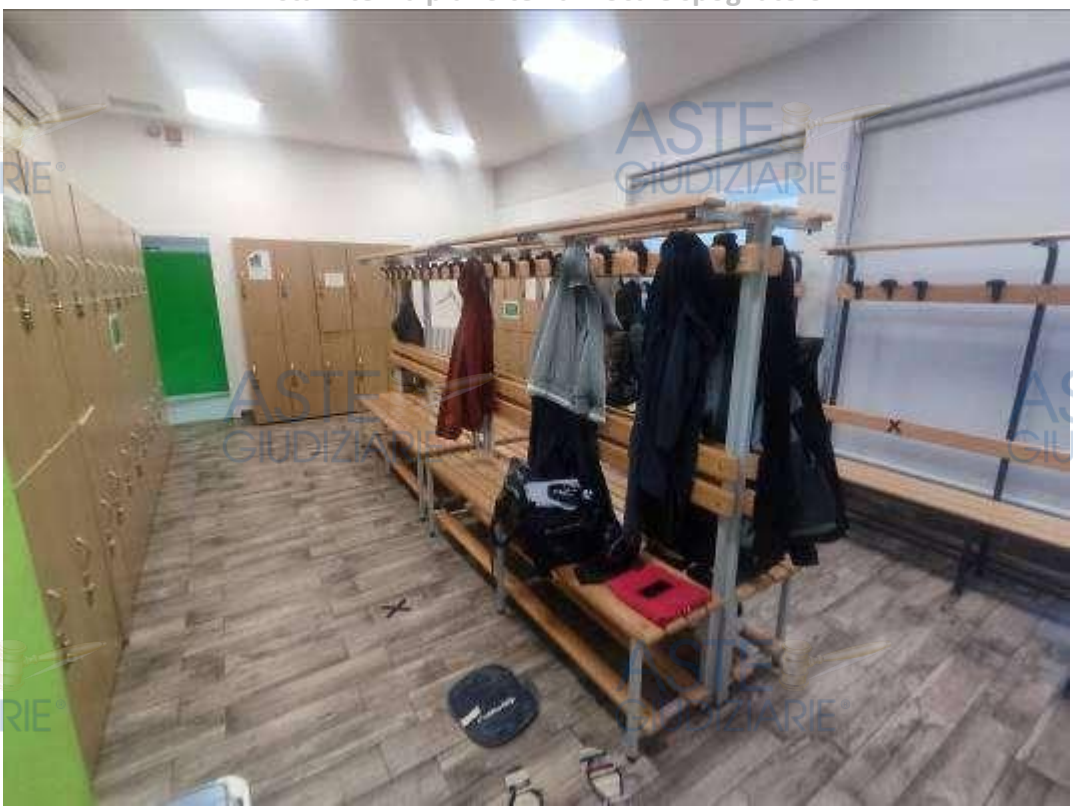
Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

Vista interna piano terra - locale sala corsi

Vista interna piano terra - locale spogliatoio

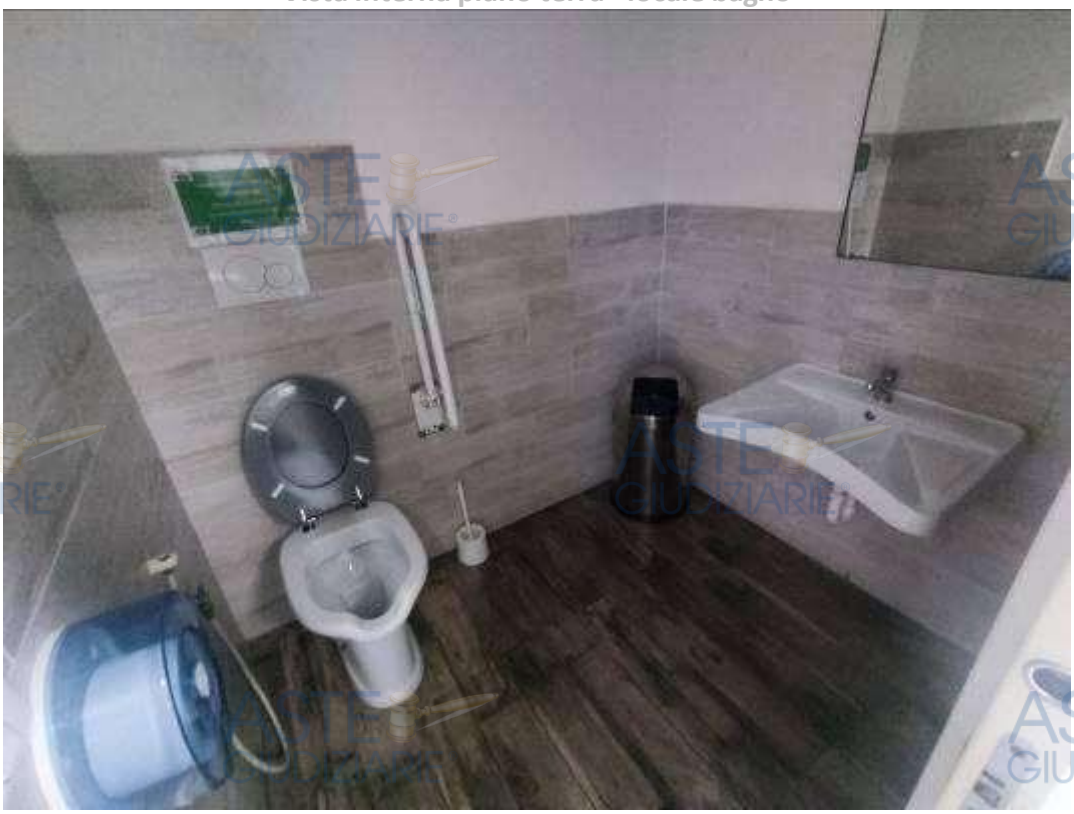


Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

Vista interna piano terra - locale bagno



Vista interna piano terra - locale doccia

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

Vista interna piano terra - locale ripostiglio

Vista interna piano terra - locale ripostiglio

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Vista esterna piano terra - locale tecnico

Vista interna piano terra - locale tecnico

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

03.1) PROPRIETA';

I beni pignorati risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

Diritto di: Proprietà per 1/1

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita di immobile strumentale già condotto in locazione finanziaria del 10 novembre 2010 ai rogiti del Notaio Antonella Odierna in Cesena, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.1680 Raccolta n.1190, registrato a Cesena il 15 novembre 2010, al n.9863, Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Forlì il 15 novembre 2010, ai nn.20151/11833.

(ALL.3 ATTO DI PROVENIENZA)

03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza l'immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 115 Particella 69 e Particella 92 Subalterno 6.

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto del 14/03/2023 n.FO0019645 ha soppresso la precedente situazione catastale foglio 115, particella 69, indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, il nuovo identificativo, foglio 115 particella 69 subalterno 2.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

03.2.2) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

La vendita dell'immobile viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui l'immobile venduto attualmente si trova, conosciuto dalla parte acquirente, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi, servitù attive e passive se e come esistenti.

Relativamente all'immobile censito nel mappale 69:

- risulta costituita servitù di uso gratuito, esclusivo e perpetuo, a favore del capannone ad uso autosalone-officina ed a carico dell'adiacente Particella 92, (attualmente identificata con il mappale 364) limitatamente alla porzione di area scoperta di circa mq. 253,05 quale risulta evidenziata con tinta perimetrale arancione nella copia di frazionamento allegata sotto la lettera "D" all'atto costitutivo della servitù stessa;

  (ALL.4 PLANIMETRIA SERVITU')

- l'area pertinenziale del capannone ad uso autosalone-officina risulta gravata da servitù di elettrodotto a favore dell'E.N.E.L., trascritta a Forlì il 26 ottobre 1978 al n. 7203 Reg. Part.
- non è costituito alcun condominio e non vi sono beni comuni con altri proprietari;

03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f709468578 5ac48

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

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento alla denominazione della società esecutata, il tutto aggiornato fino alla data del 21 marzo 2023, è stato accertato che non esistono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli successive a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. allegato agli atti dal creditore.

(ALL.5 VISURE CONSERVATORIA)

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

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

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto del 14/03/2023 n.FO0019645 ha soppresso la precedente situazione catastale foglio 115, particella 69, indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, il nuovo identificativo, foglio 115 particella 69 subalterno 2.

Sono state estratte le planimetrie di progetto e catastali che si allegano alla relazione.

(ALL.B1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE, ALL.7 URBANISTICA – TAV. DI PROGETTO)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

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

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

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

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, risultano in essere i seguenti atti:

- Locazione non abitativa registrata a Cesena il 05/08/2016 al n. 3851 serie 3T.

Tale contratto prevede una durata di anni sei rinnovabili per un uguale periodo alla scadenza con decorrenza dal 20/07/2016 ed un canone annuo pari a € 36.000,00 (euro trentaseimila/00).

(ALL.B4 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)

In considerazione dello stato di fatto rilevato al sopralluogo, si ritiene congruo un canone di locazione annuo pari a € 32.400,00 (euro trentaduemilaquattrocento/00).

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente non ne sono stati rilevati, stante quanto già specificato al punto 03.2.2.

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

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

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

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

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, per la gestione delle parti comuni il Condominio non si avvale di un amministratore.

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

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, per la gestione delle parti comuni il Condominio non si avvale di un amministratore pertanto non è possibile verificare l'importo delle spese di gestione e manutenzione dell'immobile.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso palestra.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza ai preposti uffici del Comune di Forlì.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che le porzioni immobiliari in oggetto risultano parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata autorizzata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Licenza Edilizia n.95 del 27 gennaio 1976 con oggetto costruzione di fabbricato artigiano in Via Padulli;
- Licenza Edilizia n.848 del 12 luglio 1976 per Variante al progetto approvato con licenza n.95 del 27 gennaio 1976;
- Licenza Edilizia n.1329 del 29 novembre 1976 per Variante al progetto approvato con licenza n.95 del 27 gennaio 1976;
- Licenza Edilizia n.354 del 18 giugno 1977 per Variante al progetto approvato con licenza n.95 del 27 gennaio 1976;
- Licenza Edilizia n.357 del 21 giugno 1977 per costruzione di silos ed inceneritore;
- Licenza Edilizia n.820 del 20 giugno 1980 per Variante al progetto approvato con licenza n.357 del 21 giugno 1977;
- Licenza Edilizia n.893 del 4 luglio 1980 per Variante al progetto approvato con licenza n.1329 del 29 novembre 1976;
- Licenza Edilizia n.1411 del 17 novembre 1981 per Variante al progetto approvato con licenza n.357 del 21 giugno 1977;
- Certificato di Usabilità n.263 del 13 luglio 1985 relativo a Licenza Edilizia n.95

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f709468578 5ac48

del 27 gennaio 1976;

- Concessione Edilizia n.511 del 4 ottobre 1986 per completamento lavori a fabbricato artigiano in Via Padulli;
- Concessione Edilizia n.552 del 9 ottobre 1990 per completamento lavori e ampliamento a fabbricato artigiano in Via Padulli;
- Concessione Edilizia n.552/1 del 30 marzo 1992 per Variante al progetto approvato con concessione n.552 del 9 ottobre 1990;
- Certificato di Usabilità n.170 del 18 agosto 2000 relativo a Licenza Edilizia n. 552 del 9 ottobre 1990;
- Permesso di Costruire n.45 del 7 febbraio 2007 per sopraelevazione di fabbricato ad uso autoconcessionaria posto in via Padulli;
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria prot. gen.110773/2010 pervenuta in data 30 dicembre 2010 per opere di restauro e risanamento conservativo di fabbricato ad uso autoconcessionaria posto in via Padulli;
- Accertamento di Conformità n.45 rilasciato in data 14 giugno 2016 relativo alla Denuncia di Inizio Attività in sanatoria prot. gen.110773/2010;
- Comunicazione inizio lavori P.G.67540 del 4 agosto 2016 per opere di manutenzione straordinaria di fabbricato artigianale/commerciale posto in via Padulli;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività P.G.96504 del 15 novembre 2016 per opere di restauro e risanamento conservativo con frazionamento in tre unità distinte.

13.1.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì, risultano richiesti i seguenti documenti:

(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

(ALL.7 URBANISTICA – TAV. PROGETTO)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

Il terreno su cui insiste il bene immobile oggetto di perizia nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona D1.2 - Zone produttive di completamento e qualificazione - art.60 delle norme di RUE;
- Sottozona A6.3 - Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio - Ambiti di valore ambientale compromesso - art.29_54 delle norme di RUE

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

- Area che ricade all'interno del U100 - TERRITORIO URBANIZZATO U2 = 100 % (per CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVIGENTE - fino al 30.9.2019) - art. Delib.C.C.72/2000 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno di M4L - ZONA PERIFERICA (per MONETIZZAZIONE) - art. Delib.C.C.65/2004 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno del TU - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib.C.C.83/2019 delle norme di DCC;
- Sezione di censimento n. 251 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- 07 CAVA - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- Tirante idrico di riferimento 50-150 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

- Classe IV da attuare - progetto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

- Classe IV intensa attività umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

- Classe V prevalentemente industriali - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

- (VP) Zone di tutela degli elementi della centuriazione: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;

- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;

- (VN) Area a Vulnerabilità elevata - art. 50 delle norme di PSC;

- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;

- (VN) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo - art. 48 delle norme di PSC;

- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;

- (VN) Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Fascia fluviale di media pianura del fiume Montone - art. 54 delle norme di PSC;

- (VA) Zona B - Territorio comunale in area a potenzialità archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;

- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;

- (ST) Strutture insediative puntuali - art. 7 delle norme di PSC;

- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;

- (ST) Ambiti specializzati per attività produttive - art. 12 delle norme di PSC

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

Allo stato dei luoghi la pratica Segnalazione Certificata di Inizio Attività P.G.96504 del 15 novembre 2016 per opere di restauro e risanamento conservativo con frazionamento in tre unità distinte risulta scaduta non essendo pervenute all'ufficio comunale competente la dichiarazione di fine lavori e la segnalazione certificata di conformità edilizia.

Inoltre, in sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, esaminando la documentazione fornita, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

Internamente al fabbricato sono state rilevate modifiche alle tramezzature interne nella zona servizi oltre alla realizzazione di partizioni verticali alte 2,00 mt. nella zona antistante l'ingresso degli spogliatoi ed alla realizzazione di una sola sala corsi anziché le due previste nel progetto con modifiche nella realizzazione del divisorio tra il medesimo locale e la palestra.

Esternamente sono state rilevate modifiche alle dimensioni del vano tecnico ove risulta ubicato la caldaia, mentre nella corte prospicente l'ingresso alla struttura è stata realizzata una struttura con telaio in metallo e teli di chiusura in pvc adibita ad ulteriore sala corsi.

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

(ALL.B5 RILIEVO STATO DI FATTO)

14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

La struttura metallica esterna dovrà essere oggetto di ripristino allo stato assentito, quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 3.000,00, mentre per quanto concerne la regolarizzazione urbanistica può essere quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 10.000,00.

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.
Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.

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

Nulla è stato rilevato in tal senso.

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

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia-Romagna l'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì Foglio 115 Particella 69 Subalterno 2, è risultata sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica; è stata quindi prodotta e registrata tale certificazione che si allega alla presente relazione.
L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "B" con un indice di prestazione energetica globale pari a 313,13 kWh/mq anno.
Attestato di prestazione energetica N° 04342-422808-2023 rilasciato il 31/03/2023 e valido fino al 31/03/2033.

(ALL.B6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

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

Non si segnala alcune esenzione a cui appartiene l'immobile oggetto di verifica.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

Come rilevato dai sopralluoghi eseguiti in loco il compendio immobiliare risultava accatastato in maniera non conforme in quanto con la pratica S.C.I.A. di restauro e risanamento conservativo P.G. n.96504 del 15/11/2016, ad oggi scaduta e mai conclusa, veniva asseverato il frazionamento dell'immobile in tre distinte unità così come attualmente locate.

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto, protocollo n.FO0019645 del 14/03/2023, ha soppresso la precedente situazione catastale foglio 115, particella 69, indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, il nuovo identificativo, foglio 115 particella 69 subalterno 2.

Il classamento e la rendita sono da intendersi proposti, ai sensi del D.M. 701/94.

Contestualmente si è provveduto ad aggiornare la situazione al Catasto Terreni presentando Tipo Mappale, redatto dall'Esperto Protocollo 2023/17585 del 07/03/2023, per inserire in mappa il vano tecnico edificato fuori dalla sagoma esistente, facente parte dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 2 ed assentito con la S.C.I.A. precedentemente indicata.

(DOC. CATASTALE AGGIORNATA ALL.B1 PLANIMETRIE – ALL.B2 VISURE)

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

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

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

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

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il metodo finanziario basato sul procedimento della capitalizzazione diretta che converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

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

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

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff709468578 5ac48

20.1.1 SEGMENTO DI MERCATO

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

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	**Forlì**	Provincia	**FC**	Cap	**47122**
Zona	**Semicentrale**	Quartiere	**Cava - Romiti**	Foglio di mappa	**115**

TIPO DI CONTRATTO		**compravendita**
LIVELLO DEGLI SCAMBI		**medio**
DESTINAZIONE	Destinazione attuale	**terziario**
	Destinazione alternativa	**commerciale**
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello	**fabbricato**
	2° Livello	**singolo**
	Tipo costruzione	**usato**
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia	**capannone**
	Tipologia costruttiva	**cemento prefabbricato**
DIMENSIONE		**medio**
FORMA DI MERCATO		**concorrenza monopolistica**
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	**società**
	Venditori	**società**
	Motivo dell'acquisto	**attività lavorativa**
	Intermediario	**Agenzia immobiliare**
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	
	Filtering	**assente**
	Fase del ciclo immobiliare	**recessione**

INDICI DI MERCATO	
Rapporto complementare area/immobile	**-**
Prezzo medio terreno	**-**
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano	**0**
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili	**0**

PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI	
Presenza di strutture scolastiche	**NO**
Servita dai mezzi pubblici	**SI**
Presenza di strutture ricreative	**SI**
Presenza di attività commerciali	**SI**
Presenza di strutture sportive	**SI**
Prossimità a strade di grande comunicazione	**SI**
Presenza di strutture amministrative	**NO**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

20.1.2 DATO IMMOBILIARE

20.1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

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

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

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

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	545

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Servizi	119	1,00		119,00
Centrale termica	6	0,50		3,00
Corte comune	2020	0,05	1/3	33,66

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	700,66

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f709468578 5ac48

20.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	**1980**
Livello di piano	**0**
N. totale dei piani	**1**
N. dei vani	**-**
N. dei servizi igienici	**3**

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**NORMALE**
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**NORMALE**

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

20.2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

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

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Cava - Romiti	Cava - Romiti	Cava - Romiti
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	agenzia
Prezzo rilevato		350.000	18.000	27.600
Prezzo adottato		315.000	16.000	25.000
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	locazione	locazione
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	medio
DESTINAZIONE		commerciale	commerciale	commerciale
TIPOLOGIA EDILIZIA		capannone	capannone	capannone
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		fabbricato	fabbricato	fabbricato
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	usato
DIMENSIONE		media	media	media
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	conc. monopolistica
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	Società	Società	Società
	Venditori	Società	Società	Società
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	750	5,67	5,21
	Filtering	assente	assente	assente

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	315.000	16.000,00	25.000,00
Data (mesi)	0	0	0
Superficie commerciale	400	240	400

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

20.3 STIMA DEL VALORE

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

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

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

Con riferimento all'immobile oggetto di valutazione si assume un reddito ordinario pari a 32.400,00 €/anno.

CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

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

La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando un campione di canoni di mercato Rj di immobili di superficie Sj (con indice j=1,2,...,m) e un campione di prezzi di mercato Ph di immobili di superficie Sh (indice h=1,2,...,n).

Il saggio di capitalizzazione medio è pari a:

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

Rilevazione redditi lordi e prezzi			
Descrizione comparabile	Superficie commerciale	Reddito lordo annuo (€)	Prezzo (€)
COMPARABILE A	400		315.000
COMPARABILE B	240	16.000	
COMPARABILE C	400	25.000	

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	8,13%

VALORE STIMATO **398.000**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare forfettariamente una riduzione pari a € 13.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per la regolarizzazione urbanistica ottenendo quindi un valore pari a € 385.000,00.

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

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

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti sopracitati ed equivalente ad € 38.500,00.

Si stima un valore finale arrotondato pari a ***€ 347.000,00*** (euro trecentoquarantasettemila/00).

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

Trattasi di pignoramento riguardante la piena proprietà per la quale non sussiste la necessità di ulteriore divisione che risulterebbe antieconomica.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso sportivo site nel Comune di Forlì (FC), via Padulli civico n.3.

L'immobile si trova nella zona nord-ovest del Comune, in un lotto di terreno interposto tra i quartieri Romiti e Cava con un posizionamento di discreto interesse in quanto a posto ridosso della S.S. 9 via Emilia, nel tratto denominato Viale Bologna, e della Tangenziale Est in prossimità dell'uscita 1 - Quartiere Cava.

L'immobile, i cui lavori di costruzione sono terminati nell'anno 1980 e successivamente oggetto di lavori di ampliamento ad inizio anni '90, si sviluppa su un livello fuori terra.

Trattasi di un'unità immobiliare disposta su un unico livello al piano terra e costituita da un maggiore locale ad uso palestra con adiacente sala corsi oltre a locali di servizio.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il passo carraio identificato con la numerazione civica 3 e la corte comune censita come b.c.n.c. ed identificata con il subalterno 5.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto anche se è necessario segnalare le numerose situazioni di degrado con formazione di muffa poste principalmente nelle intersezioni tra la struttura verticale ed orizzontale e causate da infiltrazioni nei solai di copertura. Parte dei medesimi solai risulta inoltre costituito da lastre di eternit che dovrà essere oggetto di particolare attenzione in considerazione della vetustà dello stesso e della pericolosità del materiale degradato.

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

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

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 700 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "B" con un indice di prestazione energetica globale pari a 313,13 kWh/mq anno.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff709468578 5ac48

Il valore finale di stima è pari a ***€ 347.000,00*** (euro trecentoquarantasettemila/00).

Si ritiene congruo un canone di locazione annuo pari a € 32.400,00 (euro trentaduemilaquattrocento/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

LOTTO C

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

02.1) IDENTIFICAZIONE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso deposito site nel Comune di Forlì (FC), via Padulli civico n.3.

L'immobile si trova nella zona nord-ovest del Comune, in un lotto di terreno interposto tra i quartieri Romiti e Cava con un posizionamento di discreto interesse in quanto a posto ridosso della S.S. 9 via Emilia, nel tratto denominato Viale Bologna, e della Tangenziale Est in prossimità dell'uscita 1 - Quartiere Cava.

Trattasi di un'unità immobiliare disposta su un unico livello al piano terra e costituita da un maggiore locale ad uso deposito con adiacenti locali spogliatoio e servizi igienici.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il passo carraio identificato con la numerazione civica 3, la corte comune censita come b.c.n.c. ed identificata con il subalterno 5 ed il mappale 364.

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

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Inquadramento generale

Inquadramento di dettaglio

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

Inquadramento di dettaglio

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

1)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/03/2023
Dati identificativi: Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **69** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **69**

Classamento:
Rendita: **Euro 1.764,73**
Categoria **C/2**[a], Classe **3**, Consistenza **510 m²**
Foglio **115** Particella **69** Subalterno **3**
Indirizzo: VIA PADULLI n. 3 Piano T
Dati di superficie: Totale: **527 m²**

L'unità immobiliare confina a nord con l'unità immobiliare censita con il mappale 92 sub.7, ad est con l'unità immobiliare censita con il mappale 69 sub.1, a sud con l'unità immobiliare censita con il mappale 69 sub.2 ed infine nel lato ovest con il mappale 364.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff709468578 5ac48

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/11/2022
Dati identificativi: Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **69**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **115** Particella **69**
Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **3.917 m²**

Estratto del foglio di mappa catastale

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Estratto della dimostrazione grafica dei subalterni

Data: 17/03/2023 - n. T307125 - Richiedente: Telematico

Data: 17/03/2023 - n. T307125 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2023 - Comune di FORLI' (D704) - < Foglio 115 Particella 69 >

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

02.2.1) COMMENTI;

Come rilevato dai sopralluoghi eseguiti in loco l'unità immobiliare risultava accatastata in maniera non conforme in quanto con la pratica S.C.I.A. di restauro e risanamento conservativo P.G. n.96504 del 15/11/2016, ad oggi scaduta e mai conclusa, veniva asseverato il frazionamento dell'immobile in tre distinte unità così come attualmente locate.

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto, protocollo n.FO0019645 del 14/03/2023, ha soppresso la precedente situazione catastale foglio 115, particella 69, indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, il nuovo identificativo, foglio 115 particella 69 subalterno 3.

Il classamento e la rendita sono da intendersi proposti, ai sensi del D.M. 701/94.

Contestualmente si è provveduto ad aggiornare la situazione al Catasto Terreni presentando Tipo Mappale, redatto dall'Esperto Protocollo 2023/17585 del 07/03/2023, per inserire in mappa il vano tecnico edificato fuori dalla sagoma esistente, facente parte dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 2 ed assentito con la S.C.I.A. precedentemente indicata.

Il classamento e la rendita sono da intendersi proposti, ai sensi del D.M. 701/94.

***

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

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

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

(DOC. CATASTALE PIGNORAMENTO ALL.1 PLANIMETRIE – ALL.2 VISURE)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

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

(DOC. CATASTALE AGGIORNATA ALL.C1 PLANIMETRIE – ALL.C2 VISURE)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

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 catastali ante variazione eseguita dall'Esperto.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso deposito site nel Comune di Forlì (FC), via Padulli civico n.3.

L'immobile si trova nella zona nord-ovest del Comune, in un lotto di terreno interposto tra i quartieri Romiti e Cava con un posizionamento di discreto interesse in quanto a posto ridosso della S.S. 9 via Emilia, nel tratto denominato Viale Bologna, e della Tangenziale Est in prossimità dell'uscita 1 - Quartiere Cava.

Trattasi di un'unità immobiliare disposta su un unico livello al piano terra e costituita da un maggiore locale ad uso deposito con adiacenti locali spogliatoio e servizi igienici.

L'immobile, i cui lavori di costruzione sono terminati nell'anno 1980 e successivamente oggetto di lavori di ampliamento ad inizio anni '90, si sviluppa su un livello fuori terra ed è caratterizzato da una struttura composta da fondazioni in plinti di conglomerato cementizio armato, strutture verticali in pilastri in conglomerato cementizio armato preconfezionato e laterizio, solaio di copertura costituito da capriate ed arcarecci in cemento oltre a lastre di copertura in eternit.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il passo carraio identificato con la numerazione civica 3, la corte comune censita come b.c.n.c. ed identificata con il subalterno 5 ed il mappale 364.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Lungo il lato ovest del fabbricato, parallelamente alla via Padulli, è posto l'ingresso della struttura direttamente nel maggiore locale uso deposito di mq. 430 ca. calpestabili. In adiacenza all'ingresso sono posti dei locali di servizio quali spogliatoi e servizi igienici realizzati recentemente nella previsione, poi non realizzata, di convertire l'utilizzo della struttura per associazioni di promozione sociale-sportive.

L'immobile è servito da impianto elettrico e idraulico, mentre l'impianto di

riscaldamento non risulta funzionante in quanto non sono state poste in essere le opere di divisione dello stesso successivamente al frazionamento del fabbricato.

La centrale termica, comune con l'unità censita con il subalterno 1, risulta posta nel medesimo lato in cui avviene l'ingresso all'immobile.

La pavimentazione del complesso è in cemento industriale mentre nei locali ad uso servizi risulta in materiale ceramico.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione sufficiente anche se è necessario segnalare situazioni di degrado causate da infiltrazioni nel solaio di copertura. Lo stesso risulta inoltre costituito da lastre di eternit che dovrà essere oggetto di particolare attenzione in considerazione della vetustà dello stesso e della pericolosità del materiale degradato.

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

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

(ALL.C3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Vista esterna accesso

Vista esterna

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Vista esterna

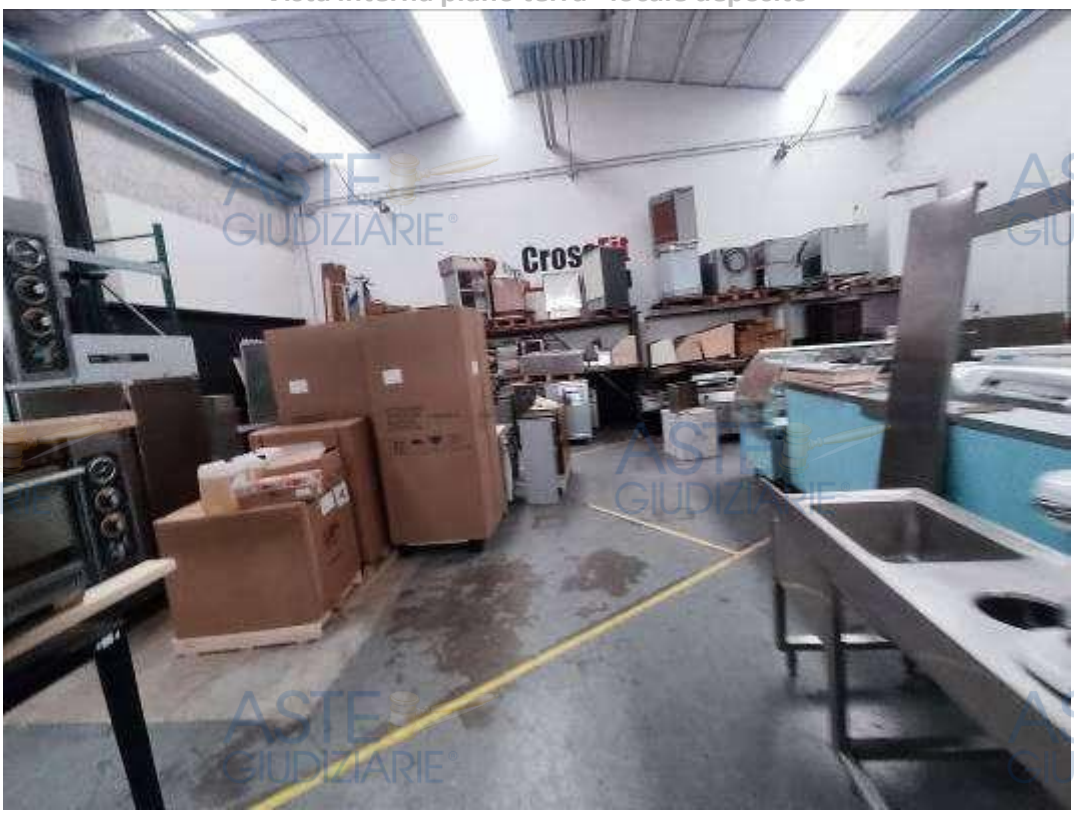
Vista interna piano terra - locale deposito

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Vista interna piano terra - locale deposito



Vista interna piano terra - locale deposito

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Vista interna piano terra - locale spogliatoio

Vista interna piano terra - locale doccia

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Vista interna piano terra - locale bagno

Vista interna piano terra - locale spogliatoio

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Vista interna piano terra - locale doccia

Vista interna piano terra - locale bagno

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

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

03.1) PROPRIETA';

I beni pignorati risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

Diritto di: Proprietà per 1/1

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita di immobile strumentale già condotto in locazione finanziaria del 10 novembre 2010 ai rogiti del Notaio Antonella Odierna in Cesena, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.1680 Raccolta n.1190, registrato a Cesena il 15 novembre 2010, al n.9863, Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Forlì il 15 novembre 2010, ai nn.20151/11833.

(ALL.3 ATTO DI PROVENIENZA)

03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza l'immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 115 Particella 69 e Particella 92 Subalterno 6.

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto del 14/03/2023 n.FO0019645 ha soppresso la precedente situazione catastale foglio 115, particella 69, indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, il nuovo identificativo, foglio 115 particella 69 subalterno 3.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

03.2.2) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

La vendita dell'immobile viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui l'immobile venduto attualmente si trova, conosciuto dalla parte acquirente, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi, servitù attive e passive se e come esistenti.

Relativamente all'immobile censito nel mappale 69:

- risulta costituita servitù di uso gratuito, esclusivo e perpetuo, a favore del capannone ad uso autosalone-officina ed a carico dell'adiacente Particella 92, (attualmente identificata con il mappale 364) limitatamente alla porzione di area scoperta di circa mq. 253,05 quale risulta evidenziata con tinta perimetrale arancione nella copia di frazionamento allegata sotto la lettera "D" all'atto costitutivo della servitù stessa;

(ALL.4 PLANIMETRIA SERVITU')

- l'area pertinenziale del capannone ad uso autosalone-officina risulta gravata da servitù di elettrodotto a favore dell'E.N.E.L., trascritta a Forlì il 26 ottobre 1978 al n. 7203 Reg. Part.
- non è costituito alcun condominio e non vi sono beni comuni con altri proprietari;

03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff709468578 5ac48

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

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento alla denominazione della società esecutata, il tutto aggiornato fino alla data del 21 marzo 2023, è stato accertato che non esistono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli successive a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. allegato agli atti dal creditore.

(ALL.5 VISURE CONSERVATORIA)

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

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

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto del 14/03/2023 n.FO0019645 ha soppresso la precedente situazione catastale foglio 115, particella 69, indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, il nuovo identificativo, foglio 115 particella 69 subalterno 3.

Sono state estratte le planimetrie di progetto e catastali che si allegano alla relazione.

(ALL.C1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE, ALL.7 URBANISTICA – TAV. DI PROGETTO)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff709468578 5ac48

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

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

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

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

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, risultano in essere i seguenti atti:

- Locazione non abitativa registrata a Cesena il 04/12/2020 al n. 5848 serie 3T.

Tale contratto prevede una durata di anni sei rinnovabili per un uguale periodo alla scadenza con decorrenza dal 10/01/2021 ed un canone annuo pari a € 10.800,00 (euro diecimilaottocento/00) che si ritiene congruo in riferimento agli attuali parametri di mercato.

(ALL.C4 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente non ne sono stati rilevati, stante quanto già specificato al punto 03.2.2.

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

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

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

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

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, per la gestione delle parti comuni il Condominio non si avvale di un amministratore.

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

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, per la gestione delle parti comuni il Condominio non si avvale di un amministratore pertanto non è possibile verificare l'importo delle spese di gestione e manutenzione dell'immobile.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso deposito.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza ai preposti uffici del Comune di Forlì.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che le porzioni immobiliari in oggetto risultano parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata autorizzata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Licenza Edilizia n.95 del 27 gennaio 1976 con oggetto costruzione di fabbricato artigiano in Via Padulli;
- Licenza Edilizia n.848 del 12 luglio 1976 per Variante al progetto approvato con licenza n.95 del 27 gennaio 1976;
- Licenza Edilizia n.1329 del 29 novembre 1976 per Variante al progetto approvato con licenza n.95 del 27 gennaio 1976;
- Licenza Edilizia n.354 del 18 giugno 1977 per Variante al progetto approvato con licenza n.95 del 27 gennaio 1976;
- Licenza Edilizia n.357 del 21 giugno 1977 per costruzione di silos ed inceneritore;
- Licenza Edilizia n.820 del 20 giugno 1980 per Variante al progetto approvato con licenza n.357 del 21 giugno 1977;
- Licenza Edilizia n.893 del 4 luglio 1980 per Variante al progetto approvato con licenza n.1329 del 29 novembre 1976;
- Licenza Edilizia n.1411 del 17 novembre 1981 per Variante al progetto approvato con licenza n.357 del 21 giugno 1977;
- Certificato di Usabilità n.263 del 13 luglio 1985 relativo a Licenza Edilizia n.95

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f709468578 5ac48

del 27 gennaio 1976;

- Concessione Edilizia n.511 del 4 ottobre 1986 per completamento lavori a fabbricato artigiano in Via Padulli;
- Concessione Edilizia n.552 del 9 ottobre 1990 per completamento lavori e ampliamento a fabbricato artigiano in Via Padulli;
- Concessione Edilizia n.552/1 del 30 marzo 1992 per Variante al progetto approvato con concessione n.552 del 9 ottobre 1990;
- Certificato di Usabilità n.170 del 18 agosto 2000 relativo a Licenza Edilizia n. 552 del 9 ottobre 1990;
- Permesso di Costruire n.45 del 7 febbraio 2007 per sopraelevazione di fabbricato ad uso autoconcessionaria posto in via Padulli;
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria prot. gen.110773/2010 pervenuta in data 30 dicembre 2010 per opere di restauro e risanamento conservativo di fabbricato ad uso autoconcessionaria posto in via Padulli;
- Accertamento di Conformità n.45 rilasciato in data 14 giugno 2016 relativo alla Denuncia di Inizio Attività in sanatoria prot. gen.110773/2010;
- Comunicazione inizio lavori P.G.67540 del 4 agosto 2016 per opere di manutenzione straordinaria di fabbricato artigianale/commerciale posto in via Padulli;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività P.G.96504 del 15 novembre 2016 per opere di restauro e risanamento conservativo con frazionamento in tre unità distinte.

13.1.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì, risultano richiesti i seguenti documenti:

(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

(ALL.7 URBANISTICA – TAV. PROGETTO)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

Il terreno su cui insiste il bene immobile oggetto di perizia nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona D1.2 - Zone produttive di completamento e qualificazione - art.60 delle norme di RUE;
- Sottozona A6.3 - Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio - Ambiti di valore ambientale compromesso - art.29_54 delle norme di RUE

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

- Area che ricade all'interno del U100 - TERRITORIO URBANIZZATO U2 = 100 % (per CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVIGENTE - fino al 30.9.2019) - art. Delib.C.C.72/2000 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno di M4L - ZONA PERIFERICA (per MONETIZZAZIONE) - art. Delib.C.C.65/2004 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno del TU - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib.C.C.83/2019 delle norme di DCC;
- Sezione di censimento n. 251 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- 07 CAVA - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- Tirante idrico di riferimento 50-150 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f709468578 5ac48

- Classe IV da attuare - progetto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

- Classe IV intensa attività umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

- Classe V prevalentemente industriali - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

- (VP) Zone di tutela degli elementi della centuriazione: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;

- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;

- (VN) Area a Vulnerabilità elevata - art. 50 delle norme di PSC;

- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;

- (VN) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo - art. 48 delle norme di PSC;

- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;

- (VN) Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Fascia fluviale di media pianura del fiume Montone - art. 54 delle norme di PSC;

- (VA) Zona B - Territorio comunale in area a potenzialità archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;

- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;

- (ST) Strutture insediative puntuali - art. 7 delle norme di PSC;

- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;

- (ST) Ambiti specializzati per attività produttive - art. 12 delle norme di PSC

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

Allo stato dei luoghi la pratica Segnalazione Certificata di Inizio Attività P.G.96504 del 15 novembre 2016 per opere di restauro e risanamento conservativo con frazionamento in tre unità distinte risulta scaduta non essendo pervenute all'ufficio comunale competente la dichiarazione di fine lavori e la segnalazione certificata di conformità edilizia.

Inoltre, in sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, esaminando la documentazione fornita, sono emerse difformità relative a modifiche alle tramezzature interne, mentre la destinazione d'uso non risulta convertita all'utilizzo per associazioni di promozione sociale-sportive ma a deposito.

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

(ALL.C5 RILIEVO STATO DI FATTO)

14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Per la regolarizzazione urbanistica può essere quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 10.000,00.

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

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

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

Nulla è stato rilevato in tal senso.

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

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia-Romagna l'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì Foglio 115 Particella 69 Subalterno 3, è risultata sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica; è stata quindi prodotta e registrata tale certificazione che si allega alla presente relazione.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 580,45 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° 04342-422820-2023 rilasciato il 31/03/2023 e valido fino al 31/03/2033.

(ALL.C6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

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

Non si segnala alcune esenzione a cui appartiene l'immobile oggetto di verifica.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

Come rilevato dai sopralluoghi eseguiti in loco il compendio immobiliare risultava accatastato in maniera non conforme in quanto con la pratica S.C.I.A. di restauro e risanamento conservativo P.G. n.96504 del 15/11/2016, ad oggi scaduta e mai conclusa, veniva asseverato il frazionamento dell'immobile in tre distinte unità così come attualmente locate.

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto, protocollo n.FO0019645 del 14/03/2023, ha soppresso la precedente situazione catastale foglio 115, particella 69, indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, il nuovo identificativo, foglio 115 particella 69 subalterno 3.

Il classamento e la rendita sono da intendersi proposti, ai sensi del D.M. 701/94.

Contestualmente si è provveduto ad aggiornare la situazione al Catasto Terreni presentando Tipo Mappale, redatto dall'Esperto Protocollo 2023/17585 del 07/03/2023, per inserire in mappa il vano tecnico edificato fuori dalla sagoma esistente, facente parte dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 2 ed assentito con la S.C.I.A. precedentemente indicata.

(DOC. CATASTALE AGGIORNATA ALL.C1 PLANIMETRIE – ALL.C2 VISURE)

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

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

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

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

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) cosi come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

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

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

1. Analisi del segmento di mercato e del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
2. Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
3. Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f709468578 5ac48

20.1.1 SEGMENTO DI MERCATO

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

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	**Forlì**	Provincia	**FC**	Cap	**47122**
Zona	**Semicentrale**	Quartiere	**Cava - Romiti**	Foglio di mappa	**115**

TIPO DI CONTRATTO		**compravendita**
LIVELLO DEGLI SCAMBI		**medio**
DESTINAZIONE	Destinazione attuale	**deposito**
	Destinazione alternativa	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello	**fabbricato**
	2° Livello	**singolo**
	Tipo costruzione	**usato**
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia	**capannone**
	Tipologia costruttiva	**cemento prefabbricato**
DIMENSIONE		**medio**
FORMA DI MERCATO		**concorrenza monopolistica**
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	**società**
	Venditori	**società**
	Motivo dell'acquisto	**attività lavorativa**
	Intermediario	**Agenzia immobiliare**
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	
	Filtering	**assente**
	Fase del ciclo immobiliare	**recessione**

INDICI DI MERCATO	
Rapporto complementare area/immobile	**-**
Prezzo medio terreno	**-**
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano	**0**
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili	**0**

PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI	
Presenza di strutture scolastiche	**NO**
Servita dai mezzi pubblici	**SI**
Presenza di strutture ricreative	**SI**
Presenza di attività commerciali	**SI**
Presenza di strutture sportive	**SI**
Prossimità a strade di grande comunicazione	**SI**
Presenza di strutture amministrative	**NO**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

20.1.2 DATO IMMOBILIARE

20.1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

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

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

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

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	522

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Centrale termica comune	20	0,50	1/2	5,00
Corte comune	2020	0,05	1/3	33,66

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	560,66

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

20.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	**1980**
Livello di piano	**0**
N. totale dei piani	**1**
N. dei vani	**-**
N. dei servizi igienici	**3**

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**NORMALE**
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**NORMALE**

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

20.2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

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

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Schiavonia	Schiavonia	
Zona		Semicentrale	Semicentrale	
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	
Prezzo rilevato		260.000	450.000	
Prezzo adottato		235.000	405.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		deposito	deposito	
TIPOLOGIA EDILIZIA		capannone	capannone	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		fabbricato	fabbricato	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	Società	Società	
	Venditori	Società	Società	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	350	350	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Prezzo totale PRZ (euro)	235.000,00	405.000,00
Data DAT (mesi)	0	0
Superficie SUP (mq)	700,00	1.200,00
Uffici UFF (mq)	0,00	0,00
Deposito DEP (mq)	0,00	0,00
Centrale Termica CT (mq)	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3
Stato manut int. STMi (n)	3	3
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

20.3 STIMA DEL VALORE

La tabella dei dati riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	235.000,00	405.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	700,00	1.200,00	522,00
Uffici UFF (mq)	0,00	0,00	0,00
Deposito DEP (mq)	0,00	0,00	0,00
Centrale Termica CT (mq)	0,00	0,00	10,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	673,33
Servizi SER (n)	1	1	3
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	3	3	3
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,000
p(UFF)/p(SUP)	1,200
p(DEP)/p(SUP)	0,800
p(CT)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,000
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	25,000
Costo intervento manut est. (euro)	5.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	50.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	700,00
SUP commerciale comparabile B	1.200,00
SUP commerciale subject	527,00
Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	335,71
Prezzo medio comparabile B	337,50
Prezzo marginale	**335,71**
Calcolo prezzo marg. SUE	€/mq
SUE comparabile A	25,00
SUE comparabile B	25,00
Prezzo marginale	**25,00**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	335,71	335,71
p(UFF) (euro/mq)	402,86	402,86
p(DEP)/p(SUP) (euro/mq)	268,57	268,57
p(CT)/p(SUP) (euro/mq)	167,86	167,86
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	167,86	167,86
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	25,00	25,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	0,00	0,00
p(STMe) (euro)	5.000,00	5.000,00
p(STMi) (euro)	50.000,00	50.000,00

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	235.000,00	405.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-59.757,14	-227.614,29
UFF (euro)	0,00	0,00
DEP (euro)	0,00	0,00
CT (euro)	1.678,57	1.678,57
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	16.833,25	16.833,25
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	**193.754,68**	**195.897,54**
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	**€ 195.000,00**	

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f709468578 5ac48

Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare forfettariamente una riduzione pari a € 10.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per la regolarizzazione urbanistica ottenendo quindi un valore pari a € 185.000,00.

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

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

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti sopracitati ed equivalente ad € 18.500,00.

Si stima un valore finale arrotondato pari a ***€ 167.000,00*** (euro centosessantasettemila/00).

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

Trattasi di pignoramento riguardante la piena proprietà per la quale non sussiste la necessità di ulteriore divisione che risulterebbe antieconomica.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso deposito site nel Comune di Forlì (FC), via Padulli civico n.3.

L'immobile si trova nella zona nord-ovest del Comune, in un lotto di terreno interposto tra i quartieri Romiti e Cava con un posizionamento di discreto interesse in quanto a posto ridosso della S.S. 9 via Emilia, nel tratto denominato Viale Bologna, e della Tangenziale Est in prossimità dell'uscita 1 - Quartiere Cava.

L'immobile, i cui lavori di costruzione sono terminati nell'anno 1980 e successivamente oggetto di lavori di ampliamento ad inizio anni '90, si sviluppa su un livello fuori terra.

Trattasi di un'unità immobiliare disposta su un unico livello al piano terra e costituita da un maggiore locale ad uso deposito con adiacenti locali spogliatoio e servizi igienici.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il passo carraio identificato con la numerazione civica 3, la corte comune censita come b.c.n.c. ed identificata con il subalterno 5 ed il mappale 364.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione sufficiente anche se è necessario segnalare situazioni di degrado causate da infiltrazioni nel solaio di copertura. Lo stesso risulta inoltre costituito da lastre di eternit che dovrà essere oggetto di particolare attenzione in considerazione della vetustà dello stesso e della pericolosità del materiale degradato.

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

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

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 560 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 580,45 kWh/mq anno.

Il valore finale di stima è pari a ***€ 167.000,00*** (euro centosessantasettemila/00).

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff709468578 5ac48

Si ritiene congruo un canone di locazione annuo pari a € 10.800,00 (euro diecimilaottocento/00)

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

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

Come già citato in premessa lo scrivente E.S. ritiene corretto identificare e stimare tre lotti di vendita che rappresentano il miglior modo di proporsi nel mercato immobiliare.

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

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

-

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

Trattasi di società.

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

Trattasi di immobile con destinazione d'uso non residenziale.

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

Non ve ne sono.

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

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff7094685785ac48

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale non si è reso necessario formulare istanza di proroga del termine di deposito della perizia.

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

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

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

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

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c7ff709468578 5ac48

NOTE;

- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'Esperto esaminando la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente.
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

ALLEGATI;

LOTTO A

Allegato n.A1	Documentazione catastale aggiornata – Planimetrie
Allegato n.A2	Documentazione catastale aggiornata – Visure
Allegato n.A3	Documentazione fotografica
Allegato n.A4	Verifica contratti Agenzia delle Entrate
Allegato n.A5	Rilievo stato di fatto
Allegato n.A6	Attestato di prestazione energetica

LOTTO B

Allegato n.B1	Documentazione catastale – Planimetrie
Allegato n.B2	Documentazione catastale – Visure
Allegato n.B3	Documentazione fotografica
Allegato n.B4	Verifica contratti Agenzia delle Entrate
Allegato n.B5	Rilievo stato di fatto
Allegato n.B6	Attestato di prestazione energetica

LOTTO C

Allegato n.C1	Documentazione catastale – Planimetrie
Allegato n.C2	Documentazione catastale – Visure
Allegato n.C3	Documentazione fotografica
Allegato n.C4	Verifica contratti Agenzia delle Entrate
Allegato n.C5	Rilievo stato di fatto
Allegato n.C6	Attestato di prestazione energetica

ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Allegato n.1 -	Documentazione catastale pignoramento – Planimetrie
Allegato n.2 -	Documentazione catastale pignoramento – Visure
Allegato n.3 -	Atto di provenienza
Allegato n.4 -	Planimetria Servitù
Allegato n.5 -	Visure Conservatoria
Allegato n.6 -	Urbanistica – Documentazione
Allegato n.7 -	Urbanistica – Tavola progetto
Allegato n.8 -	Allegato “A”

Tanto dovevo ad evasione dell’incarico conferitomi.

Forlì, 4 aprile 2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozzi

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI’ (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48