



ES. Imm.re RG. N° 52/2024



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice delle Esecuzioni Dott.



Esecuzione promossa da:



Contro



RELAZIONE EPURATA



CUSTODE:



Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344



- Indice

Da pagina 2 a pagina 9: Quesiti e premessa;

Da pagina 10 a pagina 13: Inquadramento delle unità immobiliari e formazione del lotto;

Da pagina 13 a pagina 15: Descrizione del lotto;

Da pagina 16 a pagina 19: Atto di provenienza storia ventennale e formalità pregiudizievoli;

Da pagina 20 a pagina 23: Verifiche dello stato dei beni, contratti di locazione, conformità e certificazione energetica (APE);

Da pagina 24 a pagina 25: Stima dei beni;

Da pagina 26 a pagina 28: Sintesi generale e riepilogo;

- QUESITI

1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

2) *identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*

3) *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risulterà nella verifica dei titoli d'acquisto*

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

6) dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

7) 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** (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegghi tutti i documenti rinvenuti.

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. n. 42/04, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es. vincoli condominiali, vincoli ex testo unico "beni culturali", vincoli di p.r.g., diritti di prelazione legale, ecc...), che resteranno a carico dell'acquirente;

9) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**

12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso validità.

13) per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

14) in caso di opere abusive, proceda, l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d. P.R. n.380/01, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d. P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, co.1°, d.l. n. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. n.59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata “ Chiarimenti in merito all'applicazione delle

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344*

disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici”), precisando sin da ora che per la redazione dell’a.p.e. sarà riconosciuto all’esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di €. 250,00 in caso di immobile singolo e di €. 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17) ove l’immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall’art. 3, comma 3 del d.lgs.

192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente:

(a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianto di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto o allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo, i ruderi e i fabbricati al grezzo (v. par. 2 delle linee guida nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6/200), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell’esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme, e proceda, se è necessario, all’accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad €. 3.000,00);

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, 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

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del d.m. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad € 3.000,00);

*20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **(da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**;*

*21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;***

22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco....) e le località in cui si trovano, e

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc..;

24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

25) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

27) Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

29) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

30) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c) una copia completa dell'elaborato, (con tutti

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

gli allegati compreso l'allegato "A"), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti; l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;

31) provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c. una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo di posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU;

32) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

- PREMESSA.

Operazioni peritali eseguite:

- Visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto, con acquisizione della planimetria catastale della mappa, dell'immobile in Forlì –
- Ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione dei contratti di affitto;
- Ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì per verificare la regolarità urbanistica dei beni oggetto di stima, ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche;
- Sopralluoghi con rilievo metrico e fotografico eseguiti in data 28/01/2025.
- Redazione dell'Attestato di prestazione Energetica.

- RISPOSTA AI QUESITI.

- 1.0) "Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo,

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

.....*omissis*...”.

In data 13/01/2025 previo accordi con il custode giudiziale, lo scrivente provvedeva ad inviare una lettera A.R. alla

comunicando che il giorno 30/01/2025 alle 15:00 e seguenti si sarebbe provveduto al sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento. Il sopralluogo veniva anticipato, previo accordi telefonici, al giorno 28/01/2025, presso la sede dell'immobile in Forlì, via Martin Luther King, 11, località San Martino in Strada.

Vedasi Verbale del sopralluogo.

- 2.0) “Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento ..omissis...”.

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Dal Verbale di Pignoramento immobili del 03/04/2024 Rep. n° 1178/2024 a favore di

con sede in Faenza (RA)

Piazza della Libertà n. 14,

Trascritto a Forlì il 18/04/2024 Art. 4824 , risultano pignorati i seguenti beni immobili:

Porzione di fabbricato in Forlì, via località San Martino in Strada, via Martin Luther King n. 13, composta da laboratorio artigianale con uffici e servizi al piano terra

Censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 258, Particella 234:**

- subalterno 1 (Ora sub. 4), categoria D/7;

per la proprietà di 1/1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure eseguite dallo scrivente in data 08/01/2025.

Vista la tipologia dei beni si ritiene opportuno proporre la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato artigianale con uffici e servizi, sito in

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

Comune di Forlì, via Martin Luther King, 11, località San Martino in Strada, censito al

Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 258, particella 234:

- Subalterno 4 (già sub. 1), categoria D/7, Rendita Catastale 8.869,20;

Il tutto in capo alla ditta catastale:

con sede in Forlì (CF: 00825810401),

Con diritti proporzionali come per legge, ex art. 1117, in particolare sull'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 258, particella 234 Ente Urbano di mq. 5.007 (Catastali), nonché sul Bene Comune non Censibile distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 258, Particella 234 sub. 6 (B.C.N.C. corte comune a tutti i sub.)



Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344



CONFINI.

Il fabbricato oggetto della presente relazione di stima confina con la via Martin Luther King, parti comuni, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' E DELLA ZONA

Trattasi di un'area artigianale industriale sita in località San Martino in Strada, raggiungibili facilmente percorrendo la via Monda da Forlì verso San Martino in Strada

Vista con Google maps



Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

L'immobile oggetto della stima è inserito nell'area artigianale, su un terreno comune di mq. 5.000 circa. (Il fabbricato ospita anche un alloggio sito al piano primo, escluso dalla presente procedura).

Si tratta di un fabbricato a forma rettangolare con una porzione adibita ad uffici e una porzione per rimessa auto. Costruito con pilastri in c.a.a. tamponati con pannelli prefabbricati, copertura con copponi prefabbricati. La costruzione risale agli anni 90/95.

Esternamente in buono stato, con qualche infiltrazioni dalla copertura, apparentemente risolta.



Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

Il capannone, internamente è pavimentato con gettata di cemento a spolvero al quarzo, con infissi in ferro. Gli uffici sono pavimentati con ceramica, i bagni dispongono dei vasi e lavello, con pareti parzialmente rivestite. Controsoffitto in Cartongesso, porte in tamburato.



Con ingresso autonomo, dall'esterno al capannone artigianale si trova una porzione di fabbricato suddivise in due piani, con al piano terra gli uffici collegati internamente al capannone artigianale e, al piano primo, raggiungibile da ingresso autonomo, con apposita scala, si trova l'appartamento che non riguarda la presente procedura.



Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

Riscaldamento degli uffici con caldaia a gas che alimenta termosifoni in ferro.

L'area cortilizia è delimitata da una recinzione con rete plastificata con portoni scorrevoli in ferro.

All'interno dell'area cortilizia comune sono presenti materiali di vario genere (Auto vecchie, pannelli stradali in cemento, eternit, parti di macchine operatrice, roulotte, etc.)

da ritenersi in parte anche rifiuti speciali, che dovranno essere smaltiti (Si stima un costo che sarà detratto dal valore di stima).



N.B: Si invita chiunque fosse interessato all'immobile ad eseguire preliminarmente una ispezione dell'immobile poiché la descrizione fatta è valida alla data del sopralluogo indicato in perizia, ma potrebbero essere intervenuti dei mutamenti successivi al sopralluogo.

- 3.0) “Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza .. omissis..”.

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

(Vedasi anche relazione notaio Andrea Acquilina del 09/05/2024)

ATTO DI PROVENIENZA

* Con scrittura privata autenticata dal notaio di Forlì in data 30 Gennaio 2013 rep. 129842/18864 la società “ è stata trasformata in “ con sede in Forlì.

Trascritta in data 11/02/2013 Art. 1471 .

* Atto del notaio di Forlì del 27/06/1997 rep. 80345/7144, con il quale veniva regolarizzata la società di fatto in società in nome collettivo “

” con sede in Forlì, conferendo alla società, tra l'altro, l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 258 Particella 234 sub. 1 (D/7).

Trascritto a Forlì il 25/07/1997 art. 6458 .

* La società di fatto aveva acquistato il terreno con due atti distinti:

- Atto notaio di Forlì del 27/01/1992, rep. 49219, la società di fatto “ ” con sede in Forlì,

acquistava dal Comune di Forlì, appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 258, Part. 233 di mq. 1.504;

Trascrizione del 17/02/1992 Art. 2900 .

- Atto notaio di Forlì del 21/12/1991, rep. 46624, la società con sede in Predappio acquistava dal sig.

un appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 258, Part. 234 di mq. 3.503, la quale (Soc. C. & G.) a seguito

di rinuncia vende alla Società di Fatto “ ” con sede in Forlì;

Trascrizione del 17/01/1992 Art. 1354 .

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

STORIA CATASTALE

- Con tipo Mappale del 15/05/1995 n. 1787.1/1995 viene inserito in mappa il fabbricato che prende l'identificativo al catasto terreni del Comune di Forlì al Foglio 258, Particella 234 (Ente Urbano) di mq. 5.007;
- Con atto di costituzione del 16/11/1995 n. 22138.1/1995 viene accatastato il fabbricato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 258 Part. 234 sub. 1, categoria D/7;
- Con frazionamento e fusione del 03/12/2009 n. FO 0241058, il sub. 1 viene soppresso e, fra gli altri, costituisce il Sub. 4 categoria D/7;
- Variazione di diversa distribuzione degli spazi interni del 09/05/2023, pratica n. FO0036035, il sub. 4 categoria D/7, rendita €. 8.869,20.
- Con variazione del classamento del 09/04/2024, pratica n. FO0032793, viene validato il classamento e la rendita sopra indicata .
- **4.0) “Accerti se sul bene pignorato gravino iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ..omissis..”.**

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome della società esecutata e per immobili , accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO.

- * Verbale di pignoramento immobili del 03/04/2024 Rep. n° 1178/2024 a favore con sede in Faenza (RA) Piazza della Libertà n. 14, contro . sui beni immobili censiti al Foglio 258 del Comune di Forlì, Particella 234 Sub. 1 (ora sub. 4), oltre i diritti sulle parti comuni.

Trascritto a Forlì il 18/04/2024 Art. 4829

- * Convenzione come atto del notaio in data 29/07/1982, rep.

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

44579/8798, trascritta a Forlì il 26/08/1982 art. 6.096, modificata come segue, in base alla Deliberazione Consigliare n. 511 del 05/09/1986. Convenzione scaduta.

ISCRIZIONI

* Ipoteca volontaria del 13/11/1998, notaio in Forlì, rep. 88411, di £. 1.500.000.000 a fronte di un capitale di £. 1.000.000.000, contro , a favore ,

con sede in Forlì, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 258 Particella 234 Subalterno **1 (ora sub. 4) e sub. 2.**

Iscritta a Forlì il 18/11/1998 art. 2683

Sono presenti due annotazioni:

- presentata il 18/03/2008 Art. 948 per Cancellazione totale;
- comunicazione n. 1405 del 16/05/2008, per estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/02/2008. Cancellazione totale non eseguibile.

* Ipoteca volontaria del 29/08/2003, notaio in Forlì, rep. 111590, di €. 495.000,00 a fronte di un capitale di €. 330.000,00, contro ., a favore

a, con sede in Forlì, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 258 Particella 234 Subalterno **1 (ora sub. 4) e sub. 2.**

Iscritta a Forlì il 04/09/2003 art. 3282

Sono presenti due annotazioni:

- presentata il 18/03/2008 Art. 949 per Cancellazione totale;
- comunicazione n. 1410 del 16/05/2008, per estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/02/2008. Cancellazione totale non eseguibile.

* Atto Esattoriale del 27/05/2005 Rep. 13773/2005, Ipoteca Legale Art. 16 del Dlgs n. 46 del 26/02/1999 dell'importo totale di €. 3.115,06 di cui €. 1.557,53 in linea capitale, contro a favore di “

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344*

Spa” con sede in Rimini, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 258 Particella 234 Subalterni **1 (ora sub. 4) e sub. 2.**

Iscritta a Forlì il 31/05/2005 art. 3000 .

* Atto Esattoriale del 25/01/2007 Rep. 20341/2007, Ipoteca Legale Art. 16 del Dlgs n. 46 del 26/02/1999 dell’importo totale di €. 1.092,40 di cui €. 546,20 in linea capitale, contro a favore di “

Spa (RN) S.p.A.” sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 258 Particella 234 Subalterno **1 (ora sub. 4).**

Iscritta a Forlì il 30/01/2007 art. 549 .

* Ipoteca volontaria del 13/02/2008, notaio in Forlì, rep. 123002/14932, di €. 1.620.000,00 a fronte di un capitale di €. 900.000,00, contro , a favore sugli immobili censiti al Catasto

Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 258 Particella 234 Subalterno **1 (ora sub. 4).**

Iscritta a Forlì il 18/02/2008 art. 791 .

* Ipoteca volontaria del 17/02/2009, notaio in Forlì, rep. 124599/15794, di €. 360.000,00 a fronte di un capitale di €. 200.000,00, contro ., a favore

sugli immobili censiti al Catasto

Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 258 Particella 234 Subalterno **1 (ora sub. 4).**

Iscritta a Forlì il 24/02/2009 art. 677 .

* Ipoteca volontaria del 17/12/2009, notaio in Forlì, rep. 125818/16485, di €. 240.000,00 a fronte di un capitale di €. 120.000,00, a garanzia di mutuo fondiario, contro a favore , con sede in Forlì, sugli

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 258 Particella 234
Subalterno 1 (ora sub. 4).

Iscritta a Forlì il 23/12/2009 art. 6009

-5.0) “Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all’atto di pignoramento”.

Si è provveduto a richiedere presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì- Sezione Catasto- copia delle planimetrie catastali delle porzioni urbane e l’estratto di mappa dei terreni.

-6.0) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Non sono emerse omissioni del tipo indicato.

- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutato, ..omissis..”

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l’immobile pignorato.

Dalla ricerca sono emersi due contratti di locazione sull’ immobile oggetto di procedura:

- Contratto di locazione di immobile artigianale con appartamento per conduttore/custode, del **20/12/2021**, con il quale il sig.

, nella sua veste di proponente, affitta al sig. , legale rappresentante della Ditta con sede in Forlì l’immobile nel suo

complesso composto da capannone, palazzina con uffici, e servizi di circa mq. 350 di coperto (Non è compreso l’appartamento), con porzioni di piazzale che comprende un’area globale locata di mq. 2955 circa, facente parte di un’area maggiore di complessivi 5005 mq.

Il contratto di locazione ha una durata di anni sei (6) con inizio dal 01/01/2022 fino al 31/12/2027 al prezzo di locazione fissato in €. 22.000,00 annui pari a €. 2.00/mq. per il capannone, che comprende anche l’area esterna, con l’obbligo di tenere a disposizione uno spazio minimo di mq. 800, con possibilità di subaffittare

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

- Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione del 29/06/2023, con il quale

in qualità di legale rappresentante della “ :”

concede in affitto alla , la porzione di immobile condominiale sito in Forlì via Martin Luther King, 11 (sub. 4), costituito da un capannone ad uso industriale con area scoperta di mq. 1.300 circa, come da planimetrie controfirmate dalle parti distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 258, Particella 234 sub 4, D/7 (L'Agenzia non ha fornito le planimetrie allegate controfirmate da entrambe le parti).

Il contratto di locazione ha una durata di anni sei (6) con decorrenza dal 01/Agosto 2023 al 31 Luglio 2029, con possibilità di rinnovo di ulteriori sei (6) anni, al prezzo di locazione di €. 55.200,00 + IVA da corrispondere in 12 rate anticipate di €. 4.600,00 + IVA, automaticamente adeguato a far data dal primo mese del secondo anno in base alla percentuale di 75% variazione ISTAT. Deposito cauzionale di €. 9.200,00 e fideiussione bancaria

NB: Entrambi i contratti di locazione sono stati stipulati prima del pignoramento.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile era in uso alla Società in qualità di sub affittuaria .

Valore Locativo

I valori OMI relativi alla Locazione per le civili abitazioni in ottimo stato conservativo nella zona su cui insiste il fabbricato (D/7) vanno da un minimo mensile di 1,6 €/mq ad un massimo di 2,3 €/mq. Considerato il contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato e il suo stato manutentivo si ritiene opportuno prendere in considerazione il parametro massimo pari a 2,3 €/mq. (Zona industriale urbanizzata).

Per cui avremo:

Mq. 1.862,05 x 2,3 €/mq * = € 4.282,71 mensili.

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

Vista la superficie commerciale, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a
€. 51.392,58 (Cinquantunomilatrecentonovantadue/58).

Normalmente l'affitto del capannone comprende anche l'area cortilizia comune, ed i locali ad uso ufficio se pertinenti all'attività.

CONGRUITA': Il contratto di locazione del 20/12/2021, appare NON congruo, anche se dall'atto non si comprende cosa esattamente viene concesso in locazione.

Il contratto di sublocazione del 29/06/2023 di €. 55.200,00, si può ritenere congruo.

- 8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, ...omissis..”.

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli previste dalle normative di piano del Comune di Forlì.

- 9.0) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ...omissis..”.

Trattandosi di un bene facente parte di un fabbricato di tipo condominiale, sono presenti i vincoli di cui all'art. 1117 del C.C.

- 10.0) Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese, ...omissis..”.

Le spese fisse di gestione per la porzione immobiliare riguardante il suo mantenimento si possono quantificare in €1.500,00 annue al netto di imposte e delle spese straordinarie.

- 11.0) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica attuale dell'immobile ...omissis..”.

Trattasi di porzione immobiliare con destinazione produttiva e area scoperta.

- 12.0) Provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica ...omissis..;

Trattandosi di porzioni immobiliari con destinazione produttiva, non si è ritenuta

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

- 13.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica....”

In data 17/01/2025 è stata presentata richiesta di accesso agli atti.

Interpellato il Comune in data 17/02/2025 e il 17/03/2025, ha risposto che la ricerca della pratica è ancora indietro, quindi, al momento nessun documento è stato fornito.

NB: ALLA DATA DELLA STESURA DELLA PRESENTE RELAZIONE NON E' POSSIBILE, PER I MOTIVI SOPRA RIPORTATI, DICHIARE LA CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA. E' STATA ACCERTATA SOLO LA CONFORMITA' CATASTALE DELL'IMMOBILE.

- 14.0) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380, ..omissis..;

Facendo riferimento all'unico documento disponibile in cui l'immobile è rappresentato (ovvero la planimetria catastale), a seguito di sopralluogo non sono state riscontrate difformità nella destinazione d'uso che abbiano incidenza sulla rendita catastale.

-15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

- 16.0 – 17.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della certificazione energetica, ..omissis.;

Dalla ricerca eseguita presso il Catasto Energetico Regionale è emersa la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 03799-409683-2023 rilasciato in data 02/05/2023 dal Tecnico Certificatore Geom. _____, valida fino al 25/02/2033, dal quale emerge che la porzione immobiliare rientra in classe energetica "F".

-18.0) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria ... omissis;

Le porzioni immobiliari rientranti nel presente lotto sono risultate regolarmente censite

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

al Catasto Fabbricati.

-19.0) qualora rilievi variazioni colturali o cambi d'uso, ...omissis.."

Non sono state accertate variazioni di destinazione.

-20.0) Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, indicando i criteri adottati per la stima e tenendo conto dei dati acquisiti".

LOTTO PRIMO

- Consistenza commerciale (come da indicazioni delle NORME UNI 10750).

La superficie del fabbricato è stata desunta dalla planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate .

Superfici

Ufficio Mq. 104,65 al 100% = Mq. 104,65

Capannone Mq. 1.757,40 al 100% = Mq. 1.757,40

Complessivamente Mq. 1.861,40

- Valutazione.

Sulla base di indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona, sulla base delle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì, il valore di fabbricati produttivi in normale stato di manutenzione è assestato su valori di mercato che vanno da un minimo pari a € 430,00 a un massimo di €. 580,00 al mq.

Provincia: FORLÌ
Comune: FORLÌ
Fascia/zona: Periferia/RONCO, CARPENA, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO
Codice di zona: D3
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

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

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

Da ricerche sul mercato immobiliare nella zona:

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Capannone via Meucci	1760	€ 1.220.000,00	€ 693,18
Capannone Vecchiazzano	1190	€ 695.000,00	€ 584,03
Capannone via Copernico	750	€ 490.000,00	€ 653,00
		V. medio	€ 643,40

Valore di riferimento che si intende applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio tra i valori reperiti dall'Agenzia delle Entrate e quello medio derivante dalle quotazioni di mercato, per cui pari a:

$$[(€. 505,00,00 + €. 643,40) : 2] = €./mq. 574,20$$

Valore immobile in condizioni normali:

$$\text{Mq. } 1.861,40 * €. 574,20 / \text{mq.} = €. 1.068.815,80$$

- Decurtazione per pulizia piazzale:

Per quanto riguarda la liberazione del piazzale dagli elementi riscontrati in sede di sopralluogo (Attrezzatura varia, auto vecchie alcune con la presenza della targa, roulotte, Eternit, elementi di divisione stradale in cemento, scaffallature, cisterne in plastica, residui di infissi, etc) a forfait

- €. 30.000,00

Valore al netto delle detrazioni

€. 1.038.815,80

Adeguamento della stima alle condizioni specifiche dell'immobile

- Mancanza di garanzia sull'immobile (come da quesito 20):

riduzione del 10% pari a

- €. 10.388,15

Valore della piena proprietà della porzione immobiliare

€. 934.933,50

Nel valore è compresa anche l'eventuale residuo edificatorio.

(il valore è comprensivo dell'incidenza delle parti comuni come per Legge)

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

- 21.0) nell'ipotesi in cui uno o più immobili siano stati pignorati in quote e non per l'intero, ..omissis..;

Trattasi di pignoramento che colpisce l'intera proprietà.

- 22.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ..omissis..”

Piena Proprietà di porzione di fabbricato artigianale con uffici e servizi, sito in Comune di Forlì, via Martin Luther King, 11, località San Martino in Strada.

Si tratta di un fabbricato a forma rettangolare con una porzione adibita ad uffici, della superficie complessiva di mq. 1.757,00 circa per la produzione, e mq. 104,00 circa per gli uffici e servizi, con un'area di corte e di pertinenza comune di mq. 5.007 (Catastali).

Costruito con pilastri in c.a.a. tamponati con pannelli prefabbricati, copertura con copponi prefabbricati. La costruzione risale agli anni 90/95, esternamente in buono stato.

Riscaldamento degli uffici con caldaia a gas che alimenta termosifoni in ferro, classe energetica “F”.

All'interno dell'area sono presenti materiali di vario genere da smaltire.

A seguito del sopralluogo non sono state accertate difformità catastali.

Non è stato possibile dare la conformità Amministrativa Urbanistica, in quanto il Comune, ad oggi, non ha fornito alcuna documentazione urbanistica.

Il valore locativo annuo dell'intero bene è stimato in **€. 51.392,58**

(Cinquantunomilatrecentonovantadue/58).

L'immobile è condotto in affitto, come da regolare contratti di locazione.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

- 23.0) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto ..omissis..”

La vendita dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva viene proposta in Unico Lotto.

- 24.0) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

I soggetti eseguiti sono:

-

con sede in Forlì (CF:

00825810401),

- 25.0) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore ..omissis..”

Si allegano visura camerale della società eseguita

- 26.0) acquisisca inoltre il certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile pignorato, ..omissis...”;

Alla data del sopralluogo l'immobile era in uso alla società Srl con sede in , come da dichiarazione del sig.

- 27.0) verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative alle ..omissis..”

Non si è proceduto ad eseguire nessuna verifica, in quanto dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dei soggetti eseguiti non sono emerse trascrizioni di cause pendenti a carico degli stessi.

-28.0) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile ..omissis..”;

La vendita dei beni pignorati è soggetta a Tassa di Registro.

-29.0) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine ..omissis..”

Non si è reso necessario richiedere istanza di proroga per la consegna della relazione.

-30.0) provveda a depositare per via telematica, omissis.....”

Si è provveduto ad inviare per via telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì copia della relazione completa, della relazione depurata, dell'Allegato “A”, degli allegati e dell'istanza di liquidazione e spese.

-31.0) provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine...omissis..”.

Lo scrivente ha provveduto a inviare al debitore a mezzo raccomandata copia della relazione comprensiva di allegati e fotografie ; ha comunicato a mezzo pec l'avvenuto deposito della relazione sul PCT alla parte procedente presso l'avv.to

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

pec: _____, ha

altresì comunicato l'avvenuto deposito della relazione al Custode Giudiziale

per pec: _____,

e al creditore intervenuto _____ Spa presso avvocato a,

pec: _____

-32.0 Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione, qualora necessario.

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Piena proprietà di porzione di fabbricato artigianale con uffici e servizi, sito in Comune di Forlì, via Martin Luther King, 11, località San Martino in Strada, censito al

Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 258, particella 234:

- Subalterno 4 (già sub. 1), categoria D/7, Rendita Catastale 8.869,20;

Il tutto in capo alla ditta catastale:

con sede in Forlì

(CF: 00825810401),

Con diritti proporzionali come per legge, ex art. 1117, in particolare sull'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 258, particella 234 Ente Urbano di mq. 5.007, nonchè sul Bene Comune non Censibile distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 258, Particella 234 sub. 6 (B.C.N.C. corte comune a tutti i sub.).

Valore venale dell'immobile, al netto delle detrazioni €. 934.933,50.

In cifra tonda €. 935.000,00 (Novecentotrentacinquemila/00).

**** NOTE:**

*** Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;**

*** Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;**

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.

* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, poiché quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 19/03/2025