

Ing. LUCA SCARPELLINI

C.F. SCRLCU63T13C573X

Cesena - Via Veneto 196 - tel 339-8671874

e-mail l.scarpellini@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare n° 6/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA (PRIVACY)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABIO SANTORO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto, Ingegnere Luca Scarpellini, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Forlì Cesena al nr. 1432 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, domiciliato a Cesena, via Veneto, 196, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 15 ottobre 2024 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso il competente Settore Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Forlì, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il primo sopralluogo in loco in data 5 marzo 2025, descrivo quanto segue:

LOTTO UNICO

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

1.1) IDENTIFICAZIONE

LOTTO 1: PIENA PROPRIETA' in capo alla ditta esecutata, di capannone produttivo uso magazzino con uffici e servizi a piani terra e primo, sito a Forlì, via Karlsruhe, 9, con area pertinenziale antistante e retrostante.

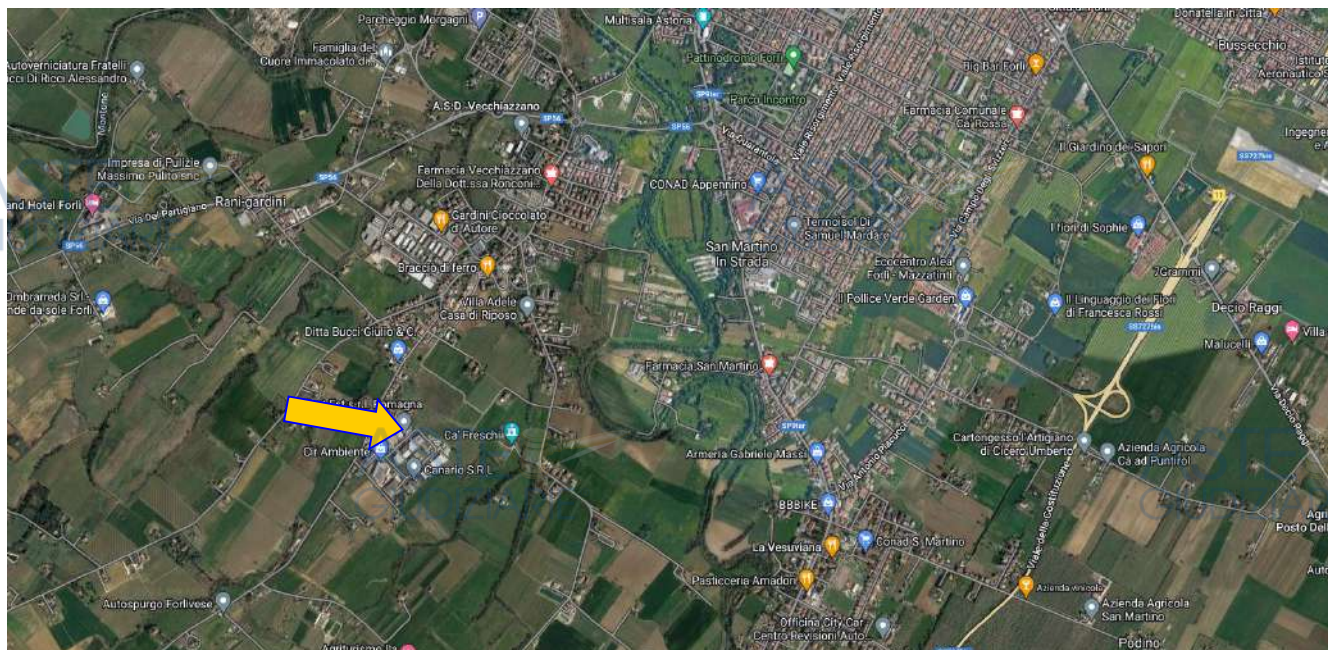


Immagine 1: collocazione dell'immobile a Forlì

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

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

i lati, sebbene parti della muretto divisorio rispetto al lotto adiacente lato sud ovest, fossero state in parte demolite.



Immagine 2: dettaglio della collocazione dell'immobile

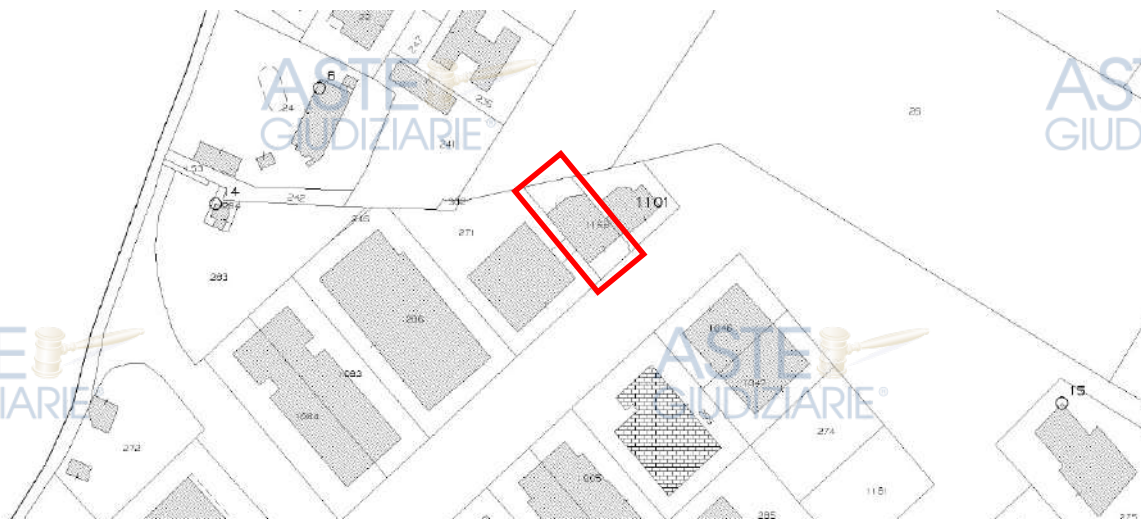


Immagine 3: estratto di mappa catastale relativo all'immobile

1.2) DATI CATASTALI ATTUALI

Capannone catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 235, mappale 1168, Categoria D/7, rendita catastale di € 1.734,00, sito in via Karlsruhe, 9, piano terra e primo.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 235, particella 1168, Ente Urbano di m² 522.

1.2.1) COMMENTI

Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato conforme a quanto in atti catastali.

1.3) CONFINI

L'area ove sorge l'edificio pignorato confina a sud est con via Karlsruhe, ad sud ovest con fabbricato ragioni Sviluppo Immobiliare srl, salvi altri, a nord ovest con terreno ragioni Berdondini Lora, salvi altri ed a nord est con fabbricato ragioni Severi Cilotti Nicole, salvi altri.

1.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTI - NOTE DI TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 27 DICEMBRE 2023 REP. 3363/2023

Si evidenzia che nella descrizione del fabbricato presente nel verbale di pignoramento viene fatta un po' di confusione, assiemando i dati del Catasto Fabbricati (identificativi, classamento, rendita e localizzazione toponomastica) con quelli del Catasto Terreni (superficie catastale del sedime). Tale formulazione dei dati catastali indicati nel verbale di pignoramento non crea comunque ambiguità nella individuazione del bene che resta univocamente determinato.

di voler sottoporre a pignoramento immobiliare i cespiti/immobili e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relative di piena proprietà 1/1 in capo alla società [redacted] izione nel Registro delle Imprese in persona dell'Amministratore

[redacted]
via Arezzo, n.1, di cui alla seguente descrizione: **fabbricato artigianale abbinato, sito in Forlì (FC), Loc. Vecchiazzano, Via Karlsruhe n.9, costituito da magazzino con uffici e servizi su piani terra e primo con annesse cori scoperte esclusive pertinenziali, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune: - Foglio 235, Particella 1168, Cat. D/7, superficie catastale di mq. 522- ente urbano, r.c € 1.734,00.**

Immagine 4: estratto dal verbale di pignoramento – descrizione catastale dell'immobile pignorato

NOTA DI TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO n. 1638/1213 DEL 26 GENNAIO 2024

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, emendano la formulazione presente nel Verbale di Pignoramento e rappresentano l'immobile come correttamente individuato al Catasto Fabbricati.

1.4.1) COMMENTI

La sopra evidenziata non corretta descrizione catastale del bene presente nel Verbale di Pignoramento, ove appaiono assiemati in modo confuso, sia i dati del Catasto Fabbricati che quelli del Catasto Terreni, comunque emendata nella Nota di Trascrizione, non comporta una insufficiente o equivoca individuazione dell'immobile poiché la lettura ragionata dei dati, in rapporto alla classificazione catastale, si ritiene identifichi correttamente le parti oggetto di pignoramento. Si rimanda comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni valutazione al riguardo.

1.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di capannone di capannone produttivo, attualmente ad uso magazzino con uffici e servizi a piani terra e locali al grezzo al piano primo, sito a Forlì, via Karlsruhe, 9, con area pertinenziale antistante e retrostante. Il tutto sorge in un ambito produttivo di edificazione sufficientemente recente, posto nella zona periferica sud di Forlì, località Vecchiazzano.

La zona di collocazione ha sufficiente visibilità e si colloca a breve distanza dalla viabilità principale di attraversamento della città, nelle vicinanze è anche attualmente in fase di completamento l'estensione della rete di circonvallazione.

Il capannone occupa una parte di sedime a forma trapezoidale e si situa tra un fabbricato con destinazione uffici ma tipologicamente costruito (ed attualmente utilizzato) come civile abitazione, ed altri capannoni produttivi.

Sui confini esistono alcune promiscuità con le adiacenze.

Sul lato nord, ove si situa la palazzina residenziale, alcune dotazioni impiantistiche del capannone, apparentemente inutilizzate, hanno comunque sfiati/prese d'aria che affacciano su quest'altra proprietà ed in particolare sul sedime a terrazzo posto sopra il garage, configurando una servitù.

Sul lato sud una tettoia a servizio del corridoio di accesso all'unità adiacente appoggia sul muro perimetrale del capannone pignorato. Inoltre, attualmente il capannone oggetto della presente relazione viene utilizzato proprio dalla ditta situata nell'adiacente proprietà e

quindi, per favorire la connessione tra le due unità, a detta dei presenti al sopralluogo, con il consenso di tutte e due le parti proprietarie, si è proceduto alla demolizione di un tratto della recinzione divisoria tra i due lotti e anche del muretto in cemento armato che fungeva da base per la recinzione (vedi foto 6), così da consentire un agevole passaggio delle merci stoccate a magazzino, tra le le due proprietà, in considerazione proprio del temporaneo utilizzo unitario del complesso. Tale connessione, ottenuta in modo speditivo e non regolamentare, sarà da sanare onde consentire l'autonoma e funzionale vendibilità del bene pignorato, provvedendo al ripristino completo del divisorio.

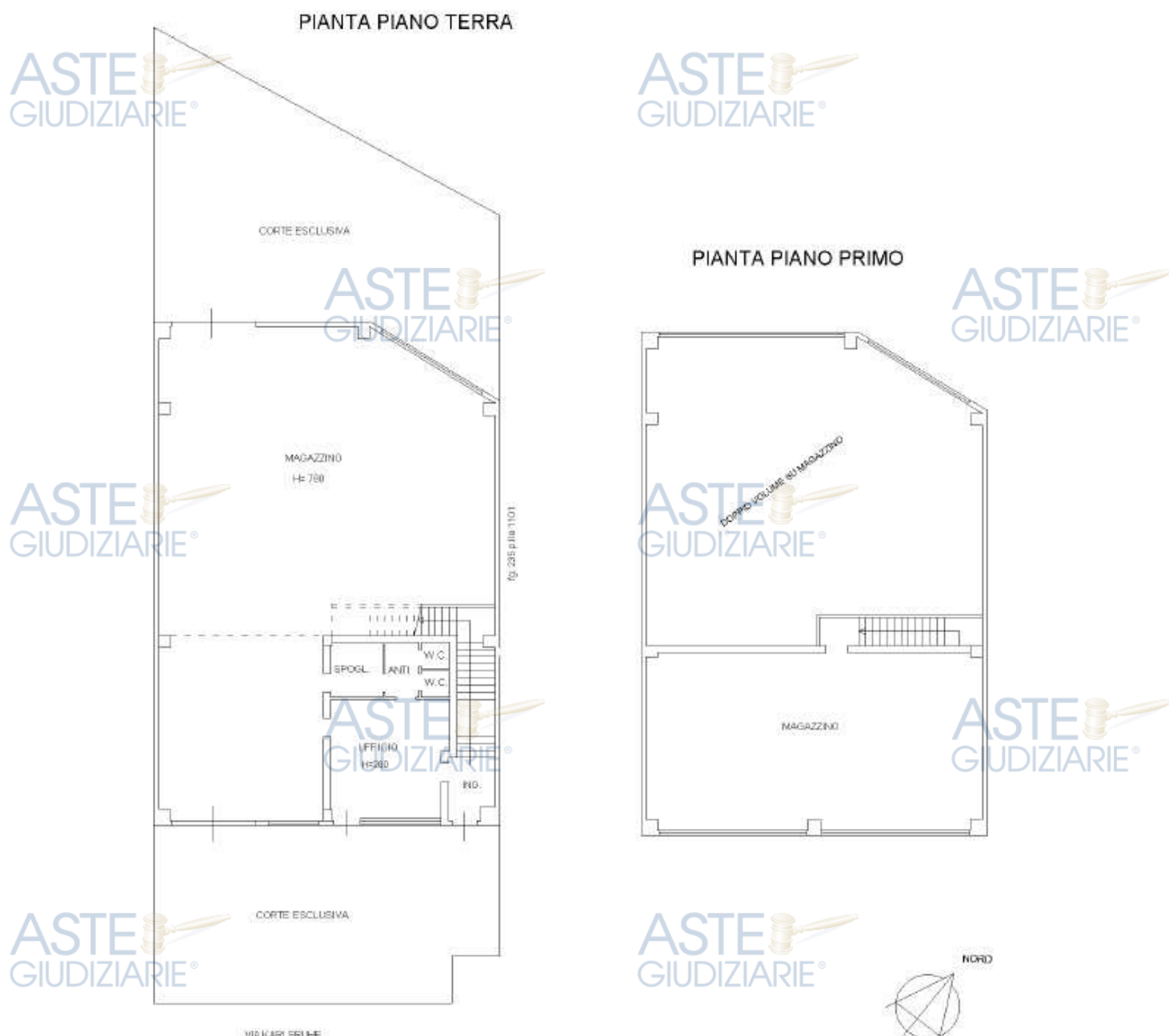


Immagine 5: estratto dalla planimetria catastale dell'immobile – pianta piano terra e piano primo

Il manufatto, di piccola taglia e di forma rettangolare, con un angolo smussato, è stato realizzato a struttura portante in cemento armato prefabbricato, la copertura è in elementi precompressi ed i tamponamenti in pannelli cementizi orizzontali, con finitura esterna in granigliato bianco.



Foto 1: prospetto su via Karlsruhe e accesso carrabile



Foto 2: prospetto laterale sud ovest



Foto 3: prospetto retro e smusso di scorcio



Foto 4: prospetto laterale sud est adiacente a fabbricato uffici uso civile abitazione



Foto 5: spazio pertinenziale anteriore su via Karlsruhe



Foto 6: scorcio dello spazio pertinenziale retro, si vede la parte di muretto di recinzione demolita per favorire la connessione tra i due capannoni adiacenti

Al piano terra si ha l'ampio spazio magazzino, accedibile da due lati con comodi portoni, ed un nucleo ove trovano collocazione, spogliatoi, servizi ed un ufficio. Con una scala in

metallo ampia ed organizzata su due lunghe rampe, si può accedere al piano primo ove è presente uno spazio, attualmente al grezzo e potenzialmente completabile per usi connessi (uffici, depositi, ecc).



Foto 7: interno del capannone, vista dal piano primo verso la parte di magazzino a doppio volume



Foto 8: interno magazzino - vista lato via Karlsruhe



Foto 9: interno magazzino - vista verso il retro



Foto 10-11: interno del capannone - ufficio piano terra



Foto 12: piano terra – spogliatoio



Foto 13: piano terra - antibagno

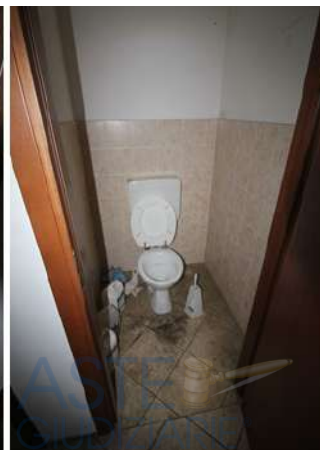


Foto 14-15: piano terra – bagni



Foto 16-17: scala metallica di accesso al piano primo



Foto 18-19: piano primo – volume ancora al grezzo con i soli infissi

L'edificio è attualmente adibito a deposito di elettrodomestici.

Il livello di finitura e gli apprestamenti sono diversificati tra le varie aree del complesso: al piano terra abbiamo:

- nella parte a magazzino pavimentazione in cemento di tipo industriale, portoni apribili a pacchetto in pannello sandwich, infissi in alluminio con doppi vetri, impianto elettrico con prese di potenza ed illuminazione da soffitto. Sono presenti alcuni parziali presidi antincendio e di emergenza ma non è stata prodotta alcuna documentazione in ordine alla regolarità antincendio del complesso.

- nella parte servizi/uffici, pavimentazione in piastrelle ceramiche. I bagni, ciechi sono dotati di impianto di aspirazione; nell'antibagno è presente un lavabo, nei servizi unicamente due water, mentre nello spogliatoio è presente un box doccia in cristallo. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio con doppi vetri; è presente impianto elettrico con illuminazione di emergenza, impianto idrico sanitario e di condizionamento dell'aria. Sono state anche rilevate altre dotazioni informatiche ed antintrusione ma, stante anche le difficoltà dovute all'ammassarsi caotico di oggetti nei locali ed alla scarsa pulizia degli stessi, non è stato possibile verificare con maggiore accuratezza natura ed efficienza di tali apprestamenti. Per quanto riguarda il riscaldamento, esso viene garantito, per il solo ufficio al piano terra, dalle pompe di calore.

Al piano primo, cui si accede con scala metallica a due rampe, sufficientemente stabile e comoda, abbiamo un unico vano al grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, con i soli infissi esterni in alluminio con doppi vetri. E' presente una canalizzazione elettrica, ancorché non utilizzata.

Esternamente sul fronte su via Karlsruhe abbiamo uno spazio perimetrato con recinzione metallica ove è presente l'accesso carrabile. Lo spazio è pavimentato in betonelle per esterno ed è presente uno scarico per le acque meteoriche raccolte mediante caditoia.

Lo spazio pertinenziale sul retro, ispezionato in modo incompleto stante la estesa presenza di oggetti ammassati, risulta invece pavimentato in cemento e anch'esso con rete fognante in grado di smaltire le acque meteoriche, convogliate attraverso caditoia. Al di là della contingente situazione attuale, ove, come detto è stato demolito un tratto di recinzione, lo spazio pertinenziale sul retro risulta accessibile solo passando dall'interno del capannone, non essendoci nella proprietà pignorata, passaggi esterni di connessione tra i due spazi pertinenziali.

L'immobile non partecipa a situazioni condominiali.

All'interno del complesso sono state rilevate alcune piccole infiltrazioni, nei locali di servizio al piano terra con tracce di umidità, mentre non risultano problematiche di tipo statico-strutturale (crepe, cedimenti ecc).

L'unità immobiliare è in sufficiente stato manutentivo nella parte effettivamente utilizzata, mentre evidenti carenze manutentive negli spazi al piano terra uso servizi ed al piano primo

ancora grezzo, rendono questi vani più vulnerabili al degrado.

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

Capannone piano terra	305,30 mq
Capannone piano primo al grezzo	112,00 mq
Corte esclusiva pavimentata	217 mq

2) PROPRIETÀ IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROVENIENZA

2.1) PROPRIETÀ

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

2.2) TITOLO DI PROVENIENZA

I dati relativi ai titoli di provenienza del bene sono desunti dalla certificazione notarile redatta dal dott.ssa Notaio Giulia Barbagallo di Palermo il 26/1/2024.

* [] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Forlì Foglio 235 Particella 1168 è pervenuta per atto di compravendita del 23/05/2013 Numero di repertorio 46898/24527 Notaio DE SIMONE MARIO Sede FORLÌ trascritto il 27/05/2013 nn. 8424/5224 da potere di []

N.B.: Risulta trascritto atto di trasferimento sede sociale del 26/07/2013 Numero di repertorio 47268/24696 Notaio DE SIMONE MARIO Sede FORLÌ trascritto il 01/08/2013 nn. 12469/8109 []

Immagine 6: estratto dalla certificazione del notaio Barbagallo – provenienza

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

Dall'atto di compravendita (art. 4) si evince la presenza dei seguenti patti:

ART. 4) - Il bene negoziato viene trasferito nella sua attuale consistenza di fatto e di diritto, con ogni accessione, pertinenza, diritto, onere e servitù attive e passive se e come in atto legalmente esistenti ed in particolare con la servitù perpetua di passaggio da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte e con qualsiasi mezzo a carico di una porzione rettangolare della corte di pertinenza della particella 1101 sub. 2 (da cui deriva l'unità compravenduta) ed a favore della unità immobiliari distinte con le particella 1101 subb. 3 e 4 ora subb. 5 e 6, costituita con atto ai rogiti del dott. Giorgio Oliveri Notaio in Forlì in data 26 marzo 2008 repertorio n. 51584/13799, registrato a Forlì nei termini e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Forlì in data 10 aprile 2008 all'articolo 4188 e con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle parti comuni del fabbricato come per legge, dall'atto ai rogiti del dott. Adalberto Mercatali Notaio in Forlì in data 14 dicembre 1995, repertorio n. 72346/17470, registrato a Forlì in data 27 dicembre 1995 al n. 2724, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 15 dicembre 1995 all'articolo 10560, in particolare per quanto riguarda la situazione dell'area in zona oggetto di scavi per l'estrazione di argilla; la parte acquirente si obbliga per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, alla loro osservanza in luogo della parte venditrice, con particolare riferimento alla convenzione stipulata con il Comune di Forlì con atto ai rogiti dello stesso Notaio in data 26 aprile 1989, repertorio n. 51.879/11.489, registrato a Forlì in data 16 maggio 1989 al n. 1297, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 25 maggio 1989 all'articolo 4124, successivamente modificata con atto ai rogiti dello stesso Notaio in data 14 settembre 1992 repertorio n. 62075/14493, registrato a Forlì in data 17 settembre 1992 al n. 2348 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 23 settembre 1992 all'articolo 7391, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.

Immagine 7: estratto dall'atto di compravendita - art. 4

2.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La storia ipotecaria ventennale dell'unità pignorata viene desunta sempre dalla certificazione notarile redatta dal dott.ssa Notaio Giulia Barbagallo di Palermo il 26/1/2024.

4. [] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Forlì Foglio 235 Particella 271, Forlì Foglio 235 Particella 271 è pervenuta per atto di compravendita del 21/02/2005 Numero di repertorio 38404/12938 Notaio PAPI GIORGIO Sede FORLÌ trascritto il 24/02/2005 nn. 3591/2176 da potere di PANIFICIO E PASTICCERIA ROMAGNA DI MARCHI ARNALDO & C. S.N.C. Sede FORLÌ Codice fiscale 00877950402

* Si segnala atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 28.12.1998 Numero di repertorio 82932/20025 Notaio MERCATALI ADALBERTO Sede FORLÌ trascritto il 13/01/1999 nn. 527/423 da PANIFICIO E PASTICCERIA ROMAGNA DI MORDENTI SILVANO E MARCHI PAOLO & C. S.N.C. in PANIFICIO E PASTICCERIA ROMAGNA DI MARCHI ARNALDO E MARCHI PAOLO & C. S.N.C., la quota dell'intero in piena proprietà su Forlì Foglio 235 Particella 271 Particella 286, Meldola Foglio Particella Particella Particella, Forlì Foglio 235 Particella 271 Particella 286

* A PANIFICIO PASTICCERIA ROMAGNA DI MORDENTI SILVANO-MARCHI PAOLO E C. S.N.C. COMUNE FORLÌ (FC), la piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 14/12/1995 Numero di repertorio 72346 Notaio MERCATALI ADALBERTO trascritto il 15/12/1995 nn. 14800/10560 da potere di SIGLA S.C.R.L. Rimini Codice fiscale 00328900402

Immagine 8: estratto dalla certificazione del notaio Barbagallo – titoli al ventennio precedente

3) PLANIMETRIE CATASTALI

Per l'immobile, l'Esperto Stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie catastali.

4) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Per l'immobile in oggetto, considerato classamento ed uso accertato, non si ravvisano omissioni fiscalmente rilevanti.

5) STATO DI POSSESSO

Il capannone è attualmente locato a far data dal 1/8/2020 fino al 31/7/2021 (1 anno); il contratto, stipulato tra i legali rappresentanti della proprietà e della società affittuaria in data 21/7/2020 è tacitamente rinnovabile in caso di mancata esplicita disdetta. Per la locazione viene pattuito un canone annuo di 14.400,00 € + IVA (1.200,00 €/mese + Iva).

Il contratto NON RISULTA REGISTRATO all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Forlì. Tale ente, infatti, ad esplicita interrogazione dell'esperto scrivente, ha risposto che non risultano contratti registrati relativi all'immobile pignorato, sottoscritti nell'ultimo quinquennio.

Si riporta di seguito stralcio del riscontro di Agenzia delle Entrate.

Direzione Provinciale di Forlì-Cesena

Ufficio Territoriale di Forlì

ASTE GIUDIZIARIE

Egr. Ing.

Luca Scarpellini

PEC: luca.scarpellini@ingpec.it

ASTE GIUDIZIARIE

OGGETTO: procedura R.G.E. Imm. n. 6/2024 – richiesta contratti.

In relazione all'oggetto, vista la Sua richiesta in data 25/10/2024 (ns. prot. n. 110190/2024) formulata in qualità di CTU, avente ad oggetto la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o contratti di comodato aventi come parte locatrice la società in quanto debitrice esecutata nella procedura in oggetto, si comunica che, al giorno 30/10/2024, **non risultano** registrati contratti di locazione e/o comodato relativi al soggetto sopra indicato in qualità di locatore o conduttore, aventi ad oggetto l'immobile individuato al Catasto Fabbricati del comune di Forlì (FC), al fgl. 235, part. 1168 (cat. D/7).

Immagine 10: stralcio della risposta di Agenzia delle Entrate interrogata sulla sussistenza di contratti di locazione registrati, relativi all'immobile pignorato, nell'ultimo quinquennio.

6) VINCOLI AMBIENTALI, STORICO ARTISTICI, CONDOMINIALI

6.1) VINCOLI DERIVANTI DAGLI ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE

Dall'atto di provenienza dei beni non si evincono vincoli e patti particolari relativi all'immobile.

6.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI

Capannone in località Vecchiazzano di Forlì. L'area ed il manufatto insediato non risultano comunque assoggettati a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente a Forlì si evince che, ai sensi della tavola del Sistema della Pianificazione, l'edificio sorge in zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 19 PTCP).

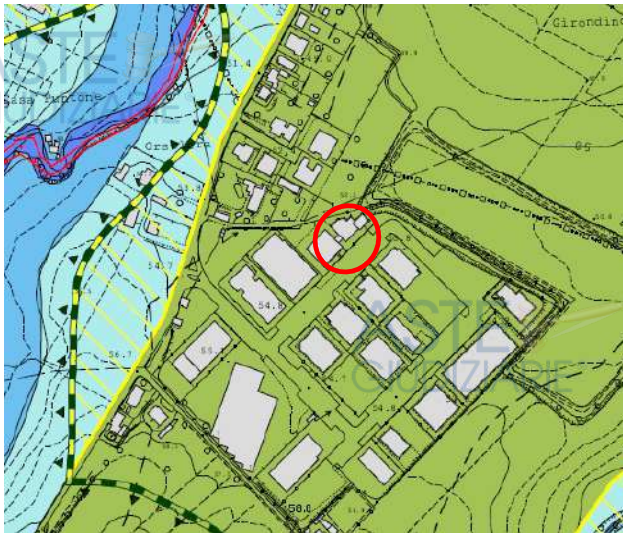


Immagine 114a: estratto dalla cartografia del PSC – sistema della pianificazione ed estratto dalla legenda

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

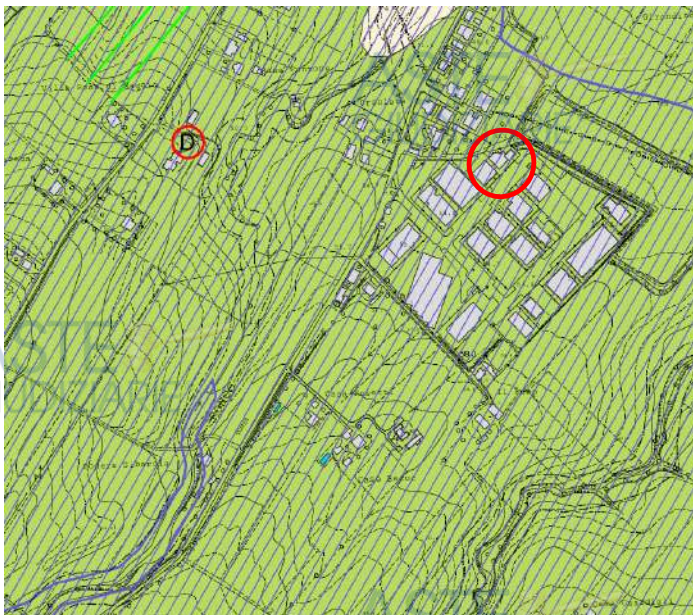
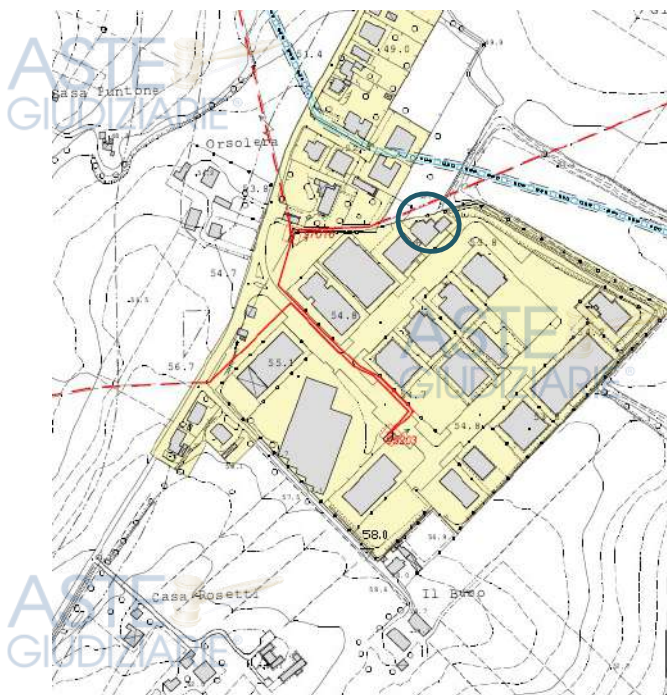


Immagine 114b: estratto dalla cartografia del PSC – sistema naturale ambientale e paesaggistico ed estratto dalla legenda

Ai sensi della tavola dei Vincoli Antropici, l'edificio sorge in territorio urbanizzato ed ha, nelle vicinanze, linee elettriche di media tensione.



Impianti media tensione - 15KV (POC-RUE)

Fascia di rispetto (POC-RUE)

	Interno al T.U.	Esterno al T.U.
Linea aerea in conduttori nudi	13 m	20 m
Cavo aereo Doppia terra	2 m	3 m
Cavo interrato	2 m	3 m

☒ Cabine elettriche
 298101 Denominazione cabine elettriche
 Corridoi di fattibilità di nuovi elettrodotti
 Antenne radio-televisive (art. 96 PSC)
 Antenne radio-televisive esistenti (PSC)
 Aree di rispetto antenne radio-televisive (PSC)

Immagine 11c: estratto dalla cartografia del PSC – vincoli antropici ed estratto dalla legenda

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

6.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'unità pignorata non partecipa a situazioni condominiali formalmente costituite.

7) FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile sono quelle desumibili dai documenti in atti e non opponibili.

8) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE

L'unità pignorata non partecipa a situazioni condominiali formalmente costituite. Per spese di manutenzione e gestione, al netto delle utenze, è ipotizzabile una spesa di 1.000,00 € all'anno, per pulizie e piccole manutenzioni.

9) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE E CDU

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



Ambiti specializzati per attività produttive

Zone Produttive

VS	ZONA PRODUTTIVA DI VILLA SELVA	(art. 52)
CS2	AMBITI DI POTENZIAMENTO	(art. 53)
CA	ZONA INTEGRATA COMMERCIALE ED ARTIGIANALE DA RIQUALIFICARE	(art. 54)
D1	ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO E QUALIFICAZIONE	(art. 58)
D1.1	ZONE PREVISTE DAL PRG 1988, SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO, CONFERMATE, ATTUATE	(art. 59)
D1.2	ALTRE ZONE DI COMPLETAMENTO	(art. 60)
D3	ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	(art. 61)
D3.1	ZONE PREVISTE DAL PRG 1988, CONFERMATE, ATTUATE	(art. 62)
D3.2	ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO, ATTUATE	(art. 63)
D5	AREE SOGGETTE A BONIFICA AMBIENTALE	(art. 64)
D6	ZONE DESTINATE ALLA LAVORAZIONE DEI MATERIALI ESTRATTIVI E ALLA FRANTUMAZIONE DI MATERIALI EDILI DI RECUPERO	(art. 65)
D7	AREE PER DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO	(art. 66)

Immagine 12: estratto dalla tavola "Usi e Trasformazioni del territorio urbanizzato e rurale" del RUE e dalla legenda

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

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

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

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

- Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
 - UF non superiore a 0,60 mq/mq;
 - Q non superiore a 0,55;

Immagine 13a: estratto dalle Norme Tecniche Attuative del RUE – art. 60 - prima parte

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

*Immagine 13b: estratto dalle Norme Tecniche Attuative del RUE – art. 60 primi 5 commi
I successivi commi si riferiscono a zone con disciplina particolareggiata non oggetto della
presente relazione e sono pertanto omissi*

COMMENTI

Le potenzialità urbanistiche ed edilizie offerte all'edificio sono state saturate dall'intervento originario e dal volume insediato. L'unità immobiliare pignorata non è ampliabile né particolarmente modificabile per fisionomia ed organizzazione, ma può essere fatta oggetto di interventi di fino alla demolizione e ricostruzione, effettuati comunque nel rispetto dei parametri geometrici di RUE. Tale ipotesi al momento pare puramente teorica.

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

9.2) ACQUISIZIONE CDU ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO DEL BENE

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

10) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

10.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Per quanto riguarda l'immobile – capannone- dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- Dichiarazione di Inizio Attività del 15/12/2006
- Mutamento di destinazione d'uso di alcuni locali del 17/5/2013
- Cambio di Intestazione SCIA, avvicendamento di progettisti e progetto di restauro e risanamento conservativo nell'immobile, del 30/7/2013.

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

10.2) ABITABILITA'

Le difficoltà connesse all'evento alluvionale del maggio 2023 hanno reso indisponibili buona parte degli atti tecnici conservati in comune. Relativamente al presente lotto non è stato reperito nulla, ma ragionevolmente, visto lo stato dei luoghi, con il piano primo ancora al grezzo, non essendosi conclusi i lavori, non è mai stata chiusa neanche la pratica con la richiesta di agibilità.

10.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto riguarda l'immobile — sono state rielvate le seguenti difformità:

- Il piano primo è ancora al grezzo e pertanto non è mai stata chiusa la pratica edilizia funzionale al completamento dell'immobile.
- Aperture non autorizzate sulla recinzione che divide il lotto pignorato da quello adiacente lato sud ovest.

11) SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI

Il mancato completamento del piano primo non consente la chiusura della pratica edilizia, con la richiesta di agibilità. A fronte dello stato dei luoghi le ipotesi operative possibili sono almeno due: o viene presentato un nuovo progetto ove viene esplicitato lo stato grezzo del piano primo (inibendo conseguentemente l'accesso mediante chiudende sulla scala) oppure si completano i lavori secondo il progetto a suo tempo depositato (ma ormai scaduto), ripristinando precedentemente l'efficacia del titolo autorizzativo.

Anche per quanto riguarda la recinzione, occorre procedere al ripristino dell'apertura. Un collegamento tra i due lotti adiacenti è potenzialmente autorizzabile ma occorre comunque presentare idonea comunicazione.

12) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI

Nulla

13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, per cui si è provveduto a redigere tale atto, prodotto dall'arch. Andrea Pistocchi in data 14/4/2025; da tale elaborato si evince che il fabbricato è di classe energetica B – consumo annuo 1515,40 Kwh/m² /anno,

14) NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI

Il capannone ha destinazione d'uso conforme a quanto previsto negli elaborati catastali e non sono quindi richiesti aggiornamenti degli identificativi e dei parametri reddituali.

15) CAMBI D'USO

Il capannone ha destinazione d'uso conforme a quanto previsto dalla pianificazione comunale vigente.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

16.1) CRITERI ADOTTATI

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

Per determinare il valore commerciale dei fabbricati è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La stima viene riferita all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare per intero e valutando per quota le superfici accessorie. L'estensione commerciale dei vari immobili viene poi rapportata a valori generali di riferimento, questi sono poi opportunamente adattati al singolo immobile oggetto della presente, tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione, della consistenza del bene e della situazione occupazionale.

16.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Primari riferimenti sono i dati forniti dalle statistiche della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili, relativi al secondo semestre 2024, per destinazioni produttive (vedi tabella 1).

Il valore indicato nell'atto di compravendita del maggio 2013, cioè 327.500,00 € (pari a circa 855,00 €/mq) risulta meno legato alle attuali dinamiche di mercato.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Periferia/RONCO, CARPENIA, 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)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	400	530	L	1,5	2,1	L
Capannoni tipici	NORMALE	430	580	L	1,6	2,3	L
Laboratori	NORMALE	470	620	L	1,8	2,5	L

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

Tabella 1: Valori immobiliari di riferimento per Forlì zona periferica immobili a destinazione produttiva - fonte Agenzia del Territorio

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari per edifici produttivi in zona Vecchiazzano simili per tipologia e consistenza:. Di seguito vengono illustrate alcune proposte immobiliari reperite nel presente periodo.



Capannone in Vendita
Forlì - Ceva

€ 456.000

Descrizione
Riferimento: 3629
ZONA VILLANOVA, proponiamo capannone con appartamento a REDDITO Eu. 19.808 annui. Il capannone è dotato di 10 mq. 600 commerciali più appartamento di mq. 180, composto da soggiorno con ampia loggia, cucina abitabile con terrazzo, disimpegno notte e camera da letto e 2 bagni, tale unità è costruita in aderenza ad altre unità produttive con relative unità abitative, tale immobile è dotato di area cortilizia scoperta e una porzione di area coperta da pensilina a sbalzo, ampio parcheggio, possibilità di destinare parte del capannone ad attività commerciale al minuto. APE in cat. D, ep. 302,06 kWh/m3/anno. Rif. 3629. Eu. 456.000 Classe Energetica: D EPR: 302,06 kWh/m3/anno

Caratteristiche

Contratto Vendita	Tipologia Capannone
Superficie 425 m²	Locali 2 locali
Consumo di energia 302,06 kWh/m³/anno	

valore unitario 1.070,00 €/mq circa collocazione più prossima al centro città, dimensione leggermente maggiore, stato dell'immobile e tipologia comparabile

Immagine 14a: proposte immobiliari a Forlì - zona Vecchiazzano e adiacenti

Pur trattandosi di edificio tipologicamente molto diverso, peraltro con la citata difformità conclamata d'uso, si ritiene opportuno, quale ulteriore riferimento annotare anche il prezzo unitario di riferimento a suo tempo assunto e pari a 1.500,00 €/mq.

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

16.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso produttivo, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito "superficie commerciale".

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

Per la parte più propriamente produttiva si attinge ad un valore unitario definito per i capannoni, mentre per le altre superfici si assume convenzionalmente:

- 0,50 per il primo piano al grezzo
- 0,10 per la corte esclusiva pavimentata

I riferimenti metrici sono:

Capannone piano terra	305,30 mq
Capannone piano primo al grezzo	112,00 mq
Corte esclusiva pavimentata	217 mq

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$S_{LOTTO1prod} = 305,30 \text{ mq} + (112,00 \text{ mq} \times 0,5) + (217 \times 0,10) = 383,00 \text{ mq}$

16.4) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

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

Tali valori sono leggermente più bassi rispetto alle indicazioni di mercato.

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

- Il fabbricato si colloca in posizione sufficiente per visibilità e buona per connessione alle principali strade di attraversamento veloce di Forlì. E' coerente per destinazione con il contesto adiacente e ben servito dalla principali reti infrastrutturali.

- L'edificio è in stato manutentivo discreto, ed anche la parte a servizi, seppure caratterizzata da prolungato abbandono e scarsa pulizia, è sostanzialmente riconducibile con poche opere a buona fruibilità.
- La corte esterna è pavimentata.
- Una parte (piano primo) è ancora al grezzo ed è potenzialmente gestibile liberamente dal punto di vista del layout organizzativo degli spazi
- Si stima un costo pari a 2.000,00 € per il ripristino della recinzione demolita in parte

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere quale valore unitario di riferimento 510,00 €/mq, intermedio all'interno dei range suggeriti da Agenzia delle Entrate.

Si provvede quindi a determinare il valore dell'immobile:

$V_{\text{capannone}}: 383,00 \text{ mq} \times 510,00 \text{ €/mq} - 2.000,00 \text{ €} = 193.330,00 \text{ €}$

arrotondato a **193.000,00 €**

17) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile è di piena proprietà della ditta esecutata, pertanto non sono necessarie ipotesi di divisione con comproprietari non esecutati.

18) DESCRIZIONE COMMERCIALE – VALORE LOCATIVO

Trattasi di capannone di capannone produttivo, attualmente ad uso magazzino con uffici e servizi a piani terra e locali al grezzo al piano primo, sito a Forlì, via Karlsruhe, 9, con area pertinenziale antistante e retrostante. Il tutto sorge in un ambito produttivo di edificazione sufficientemente recente, posto nella zona periferica sud di Forlì, località Vecchiazzano.

La zona di collocazione ha sufficiente visibilità e si colloca a breve distanza dalla viabilità principale di attraversamento della città, nelle vicinanze è anche attualmente in fase di completamento l'estensione della rete di circonvallazione.

Il capannone occupa una parte di sedime a forma trapezoidale e si situa tra un fabbricato con destinazione uffici ma tipologicamente costruito (ed attualmente utilizzato) come civile abitazione, ed altri capannoni produttivi. Sui confini esistono alcune promiscuità con le adiacenze.

Sul lato nord, ove si situa la palazzina residenziale, alcune dotazioni impiantistiche del capannone, apparentemente inutilizzate, hanno comunque sfiati/prese d'aria che affacciano su quest'altra proprietà ed in particolare sul sedime a terrazzo posto sopra il garage, configurando una servitù.

Sul lato sud, una tettoia a servizio del corridoio di accesso all'unità adiacente appoggia sul muro perimetrale del capannone pignorato. Inoltre si è proceduto alla demolizione di un tratto della recinzione divisoria tra i due lotti e anche del muretto in cemento armato che fungeva da base per la recinzione, così da consentire un passaggio, tra le due proprietà, in considerazione del temporaneo utilizzo unitario del complesso. Tale connessione, ottenuta in modo speditivo e non regolamentare, sarà da sanare onde consentire l'autonoma e funzionale vendibilità del bene pignorato, provvedendo al ripristino completo del divisorio.

Il manufatto, di piccola taglia e di forma rettangolare, con un angolo smussato, è stato realizzato a struttura portante in cemento armato prefabbricato, la copertura è in elementi precompressi ed i tamponamenti in pannelli cementizi orizzontali, con finitura esterna in granigliato bianco. Al piano terra si ha l'ampio spazio magazzino, accessibile da due lati con comodi portoni, ed un nucleo ove trovano collocazione, spogliatoi, servizi ed un ufficio. Con una scala in metallo ampia ed organizzata su due lunghe rampe, si può accedere al piano primo ove è presente uno spazio, attualmente al grezzo e potenzialmente completabile per usi connessi (uffici, depositi, ecc).

Il livello di finitura e gli apprestamenti sono diversificati tra le varie aree del complesso: al piano terra abbiamo:

- nella parte a magazzino pavimentazione in cemento di tipo industriale, portoni apribili a pacchetto in pannello sandwich, infissi in alluminio con doppi vetri, impianto elettrico con prese di potenza ed illuminazione da soffitto. Sono presenti alcuni parziali presidi antincendio e di emergenza ma non è stata prodotta alcuna documentazione in ordine alla regolarità antincendio del complesso.
- nella parte servizi/uffici, pavimentazione in piastrelle ceramiche. I bagni, ciechi sono dotati di impianto di aspirazione; nell'antibagno è presente un lavabo, nei servizi unicamente due water, mentre nello spogliatoio è presente un box doccia in cristallo. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio con doppi vetri; è presente impianto elettrico con illuminazione di emergenza, impianto idrico sanitario e di condizionamento dell'aria. Sono state anche rilevate altre dotazioni informatiche ed antintrusione ma, stante anche le difficoltà dovute all'ammassarsi caotico di oggetti nei locali ed alla scarsa pulizia degli stessi, non è stato possibile verificare con maggiore accuratezza natura ed efficienza di tali apprestamenti. Per quanto riguarda il riscaldamento, esso viene garantito, per il solo ufficio al piano terra, dalle pompe di calore.

Al piano primo, cui si accede con scala metallica a due rampe, sufficientemente stabile e comoda, abbiamo un unico vano al grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, con i soli infissi esterni in alluminio con doppi vetri. E' presente una canalizzazione elettrica, ancorché non utilizzata.

Esternamente sul fronte su via Karlsruhe abbiamo uno spazio perimetrato con recinzione metallica ove è presente l'accesso carrabile. Lo spazio è pavimentato in betonelle per esterno ed è presente uno scarico per le acque meteoriche raccolte mediante caditoia.

L'immobile non partecipa a situazioni condominiali.

All'interno del complesso sono state rilevate alcune piccole infiltrazioni, nei locali di servizio al piano terra con tracce di umidità, mentre non risultano problematiche di tipo statico-strutturale (crepe, cedimenti ecc).

L'unità immobiliare è in sufficiente stato manutentivo nella parte effettivamente utilizzata, mentre evidenti carenze manutentive negli spazi al piano terra uso servizi ed al piano primo ancora grezzo, rendono questi vani più vulnerabili al degrado.

L'edificio è attualmente adibito a deposito di elettrodomestici.

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

Capannone piano terra	305,30 mq
Capannone piano primo al grezzo	112,00 mq
Corte esclusiva pavimentata	217 mq

Il complesso è al momento locato con contratto, non registrato, di durata annuale con clausola di tacito rinnovo; per il capannone è pattuito un canone annuo di 14.400,00 € + IVA (1.200,00 €/mese + Iva), canone più elevato rispetto a quanto desumibile dalla tabelle proposte da Agenzia delle Entrate o dagli operatori immobiliari specializzati.

19) DEFINIZIONE DEI LOTTI

Viene previsto un unico lotto in ragione della natura dell'immobile pignorato.

20) STATO CIVILE

Trattasi di ditta.

21) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Trattasi di capannone uso magazzino – nessun residente.

22) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCRITTE SUGLI IMMOBILI

Nulla.

23) REGIME FISCALE DI VENDITA

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

24) NOTE CONCLUSIVE

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

L'Esperto Stimatore

Ing. Luca Scarpellini

Cesena, Aprile 2025