

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'



\*\*\*



## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.90.2024 R.G.ES.

Promosso da:



**LOTTO 1:** Negozio situato in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Armando Diaz n.12 con sottostante Laboratorio Artigianale accessibile da via Ugo Capanni n.19;

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

### VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....	€ 80.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 71.000,00
Valore di locazione.....	€ 370,00/mese

**LOTTO 2:** Deposito Artigianale situato in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Angelo Masini n.6;

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

### VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....	€ 58.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 52.000,00
Valore di locazione.....	€ 290,00/mese



# PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N.90/24 R.G.E.S.

Indice



Identificazione Catastale .....	pg.4
Descrizione immobile : Lotto 1.....	pg.14
Descrizione immobile : Lotto 2.....	pg.21
Proprietà dei beni .....	pg.25
Formalità/vincoli .....	pg.32
Analisi urbanistico-edilizia .....	pg.36
Abusi edilizi rilevati .....	pg.37
Attestazioni di Prestazione Energetica.....	pg.40
Stima del Valore Commerciale.....	pg.42
Codice Fiscale / Partita Iva debitori .....	pg.53
Conclusioni.....	pg. 55



In data 19.03.2025, la scrivente arch.Giulia Misirocchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominata, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 90/2024 R.Ge.

La sottoscritta accettava l'incarico con giuramento di rito.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

**Quesito 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;

In data 18 aprile 2025 veniva inviata comunicazione tramite raccomandata con ricevuta di ritorno alla ditta esecutata, con indicati data e ora previste per il sopralluogo;

Il sopralluogo si è svolto regolarmente in data 10 giugno 2025 alla presenza del Custode e con la collaborazione della parte esecutata.



**Quesito 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;

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI**

**DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** : I beni, oggetto di esecuzione, da **Atto giudiziario** del 28.05.2024, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.1943, risultano essere situati nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), come di seguito definiti:

### **Immobili:**

#### **Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.9, part.395, sub.\*, cat.C/3 – *Laboratorio per Arti e Mestieri*, consistenza mq.133.
- Immobile censito al NCEU, al Fg.16, part.255, sub.5, cat.C/1 – *Negozi e Botteghe*, consistenza mq.29;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.16, part.255, sub.3, cat.C/3 – *Laboratorio per Arti e Mestieri*, consistenza mq.53;

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

**A favore:**

**Contro:**

, con sede a Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), CF: XXXXX

**Contro:**

con sede a Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), CF: XXXXX

**Quota pignorata:** relativamente agli immobili indicati e per il diritto di proprietà pari a 1/1 (piena proprietà).

**Tali dati coincidono con le planimetrie catastali.**

## **DA CATASTO IMMOBILIARE:**

Dalla Visura Attuale Sintetica eseguita per Soggetto<sup>1</sup>, i beni pignorati risultano come di seguito intestati:



sede in CASTROCARO

TERME E TERRA DEL SOLE (FC) (CF: xxxXXXXX)

sede in

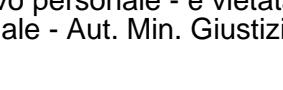
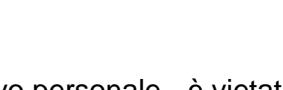
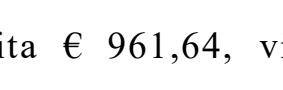
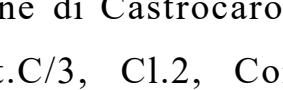
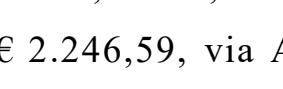
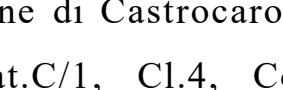
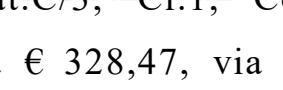
CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (FC) (CF: xxxXXXXX)



ovvero:

La ditta  
risulta proprietaria dei beni sotto definiti:

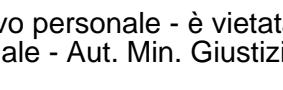
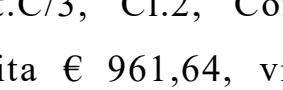
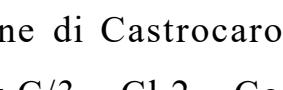
- Immobile censito al NCEU del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, al Fg.16, part.25, sub.3, cat.C/3, Cl.1, Consistenza mq.53, Superficie catastale mq. 66, Rendita € 328,47, via Nazionale n.17-19 Piano T.;
- Immobile censito al NCEU del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, al Fg.16, part.25, sub.5, cat.C/1, Cl.4, Consistenza mq.29, Superficie catastale mq. 34, Rendita € 2.246,59, via Armando Diaz n.12 Piano 1;



La ditta

risulta proprietaria dei beni sotto definiti:

- Immobile censito al NCEU del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, al Fg.9, part.395, sub.\*, cat.C/3, Cl.2, Consistenza mq.133, Superficie catastale mq. 173, Rendita € 961,64, via Angelo Masini, Piano T;



<sup>1</sup> Del 20.05.2025 eseguita con CF/PI:



Dalla Visura Storica per Immobile<sup>2</sup>, i beni pignorati vengono descritti come sotto definiti:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.16, part.25, sub.3, cat.C/3, C1.1, Consistenza mq.53, Superficie catastale mq. 66, Rendita € 328,47;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.16, part.25, sub.5, cat.C/1, C1.4, Consistenza mq.29, Superficie catastale mq. 34, Rendita € 2.246,59;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.9, part.395, sub.\*, cat.C/3, C1.2, Consistenza mq.133, Superficie catastale mq. 173, Rendita € 961,64;

I fabbricati identificati al Fg.16, part.25, subb.3 e 5 sono edificati su un lotto di terreno identificato come:

- Immobile censito al NCT, al Fg.16, part.25, Classe Ente Urbano, superficie ha.00, are.00, ca.71;

Il fabbricato identificato al Fg.9, part.395 è edificato su un lotto di terreno identificato come:

- Immobile censito al NCT, al Fg.9, part.395, Classe Ente Urbano, superficie ha.00, are.17, ca.66;

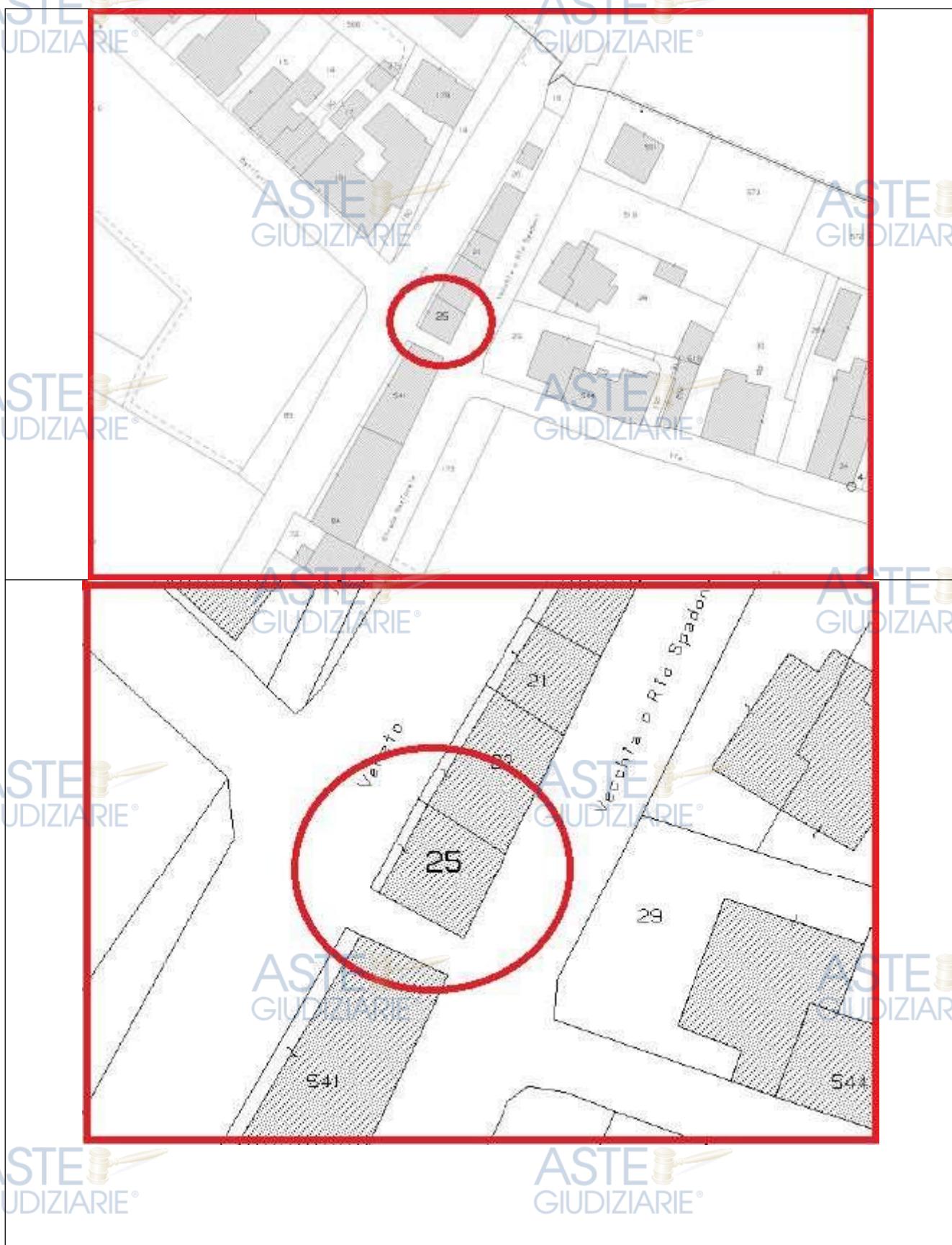
Il tutto come rappresentato nella sottostante Tabella:

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale
IMMOBILE NCEU	Castrocaro Terme e Terra del Sole	1/1	16	25	3	C/3	1	66 mq.
IMMOBILE NCEU	Castrocaro Terme e Terra del Sole	1/1	16	25	5	C/1	4	34 mq.
IMMOBILE NCT	Castrocaro Terme e Terra del Sole	1/1	16	25	*	*	EU	ha.00, are.00, ca.71.
IMMOBILE NCEU	Castrocaro Terme e Terra del Sole	1/1	9	395	*	C/3	1	173 mq.
IMMOBILE NCT	Castrocaro Terme e Terra del Sole	1/1	9	395	*	*	EU	ha.00, are.17, ca.66

<sup>2</sup> Del 20.05.2025 e del 21.07.2025

## ESTRATTO DI MAPPA

COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE – FG.16 PART.LLA 25



## PLANIMETRIA CATASTALE

COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE – FG.16, PART.LLA 25, SUB.5



PIANO PRIMO H. 3.20 ml.

Planimetria redatta in data 28 febbraio 2008. Planimetria Fuori Scala

Il **subalterno 5** rappresenta un negozio di mq.34 distribuito al piano primo.

La planimetria catastale corrisponde, in generale, allo stato dei luoghi rinvenuto durante il sopralluogo.

NOTA: Analizzando la planimetria catastale del negozio accessibile da via A.Diaz, si evince che il bene pignorato (e correttamente graficizzato) permette di accedere, attraverso un passaggio, al bene immobile confinante (indicato con una linea tratteggiata); quest'ultimo non è pignorato e, quindi è escluso dalla vendita. L'acquisto del bene dovrà prevedere la chiusura del vano di passaggio.

## PLANIMETRIA CATASTALE

COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE – FG.16, PART.LLA 25, SUB.3



Planimetria redatta in data 3 dicembre 1965. Planimetria Fuori Scala

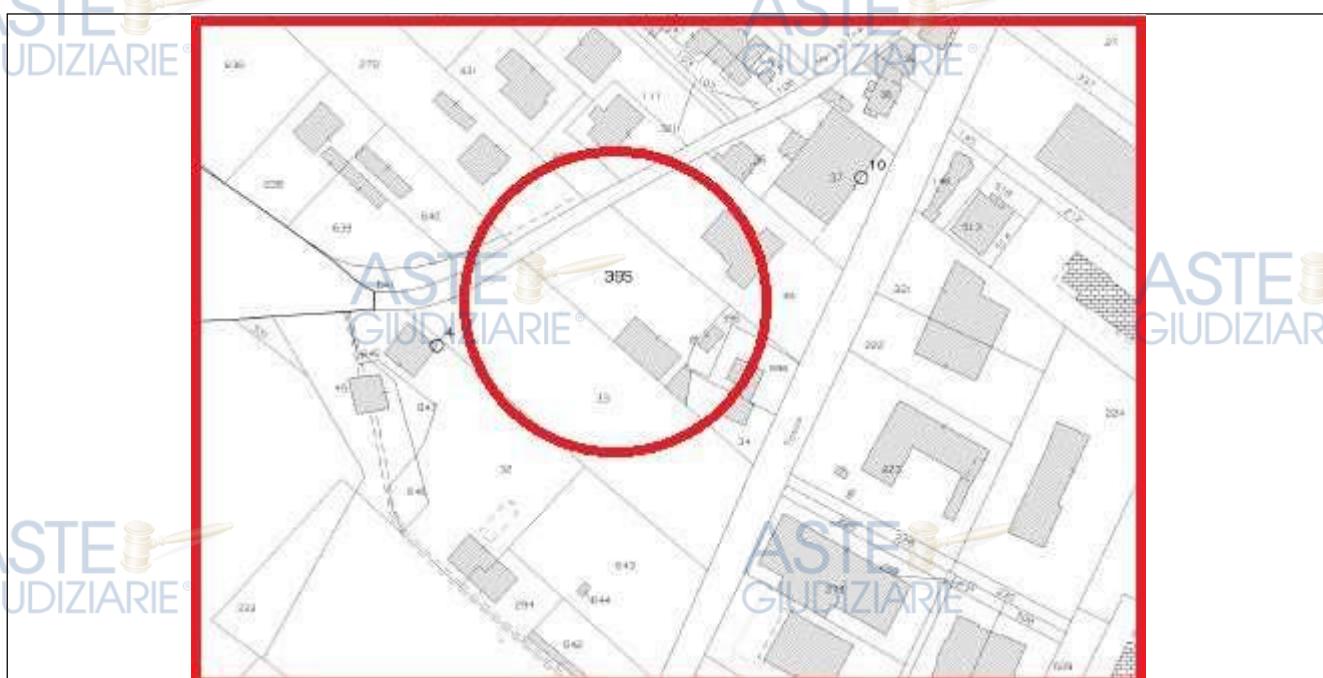
Il **subalterno 3** rappresenta un immobile, con laboratorio per il pane e forno, di mq.66 distribuito al piano terra.

La planimetria catastale corrisponde, in generale, allo stato dei luoghi rinvenuto durante il sopralluogo.

NOTA: Analizzando la planimetria catastale del laboratorio accessibile da via U.Capanni, si evince che il bene pignorato (e correttamente graficizzato) presenta una scala di collegamento con il piano superiore che conduce ad un immobile di altra proprietà; quest'ultimo non è pignorato e, quindi è escluso dalla vendita.

## ESTRATTO DI MAPPA

COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE – FG.9 PART.LLA 395

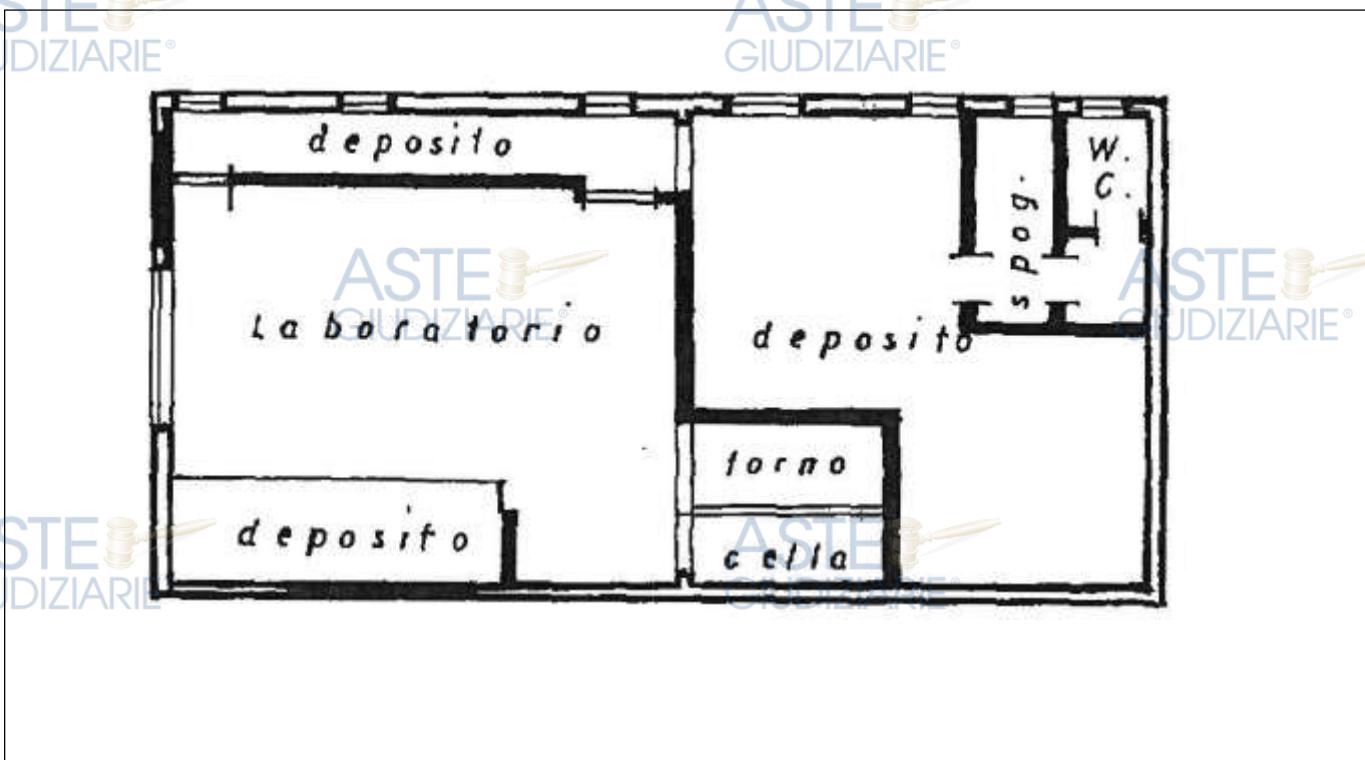


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## PLANIMETRIA CATASTALE

COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE – FG.9, PART.LLA 395, SUB.\*



Planimetria redatta in data 07 maggio 1998. Planimetria Fuori Scala

La planimetria catastale rappresenta un Deposito Artigianale di ca.mq.173 distribuito al piano terra.

La planimetria catastale corrisponde, in generale, allo stato dei luoghi rinvenuto durante il sopralluogo.



Considerando la tipologia dei beni e la loro posizione all'interno del territorio comunale di Castrocaro Terme e Terra del Sole, si ritiene corretto dividere il compendio immobiliare in due lotti distinti e sotto meglio identificati:

### Lotto 1:

Negozio (sub.5) situato in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Armando Diaz n.12 con sottostante Laboratorio Artigianale (sub.3) accessibile da via Ugo Capanni n.19 (agli atti e nelle visure risulta via Nazionale) identificati catastalmente come sotto indicato:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.16, part.25, sub.3, cat.C/3, Cl.1, Consistenza mq.53, Superficie catastale mq. 66, Rendita € 328,47;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.16, part.25, sub.5, cat.C/1, Cl.4, Consistenza mq.29, Superficie catastale mq. 34, Rendita € 2.246,59;

I beni sorgono su area coperta e scoperta identificata catastalmente come sotto indicato:

- Immobile censito al NCT, al Fg.16, part.25, Classe Ente Urbano, superficie ha.00, are.00, ca.71;

### Confini:

L'edificio, in posizione angolare con la via Diaz, via Capanni e vicolo pedonale tra le due strade, confina con la part.lla 22 del medesimo foglio catastale, salvo altri.

### Corrispondenza:

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare relativi ai beni censiti al Fg.16, part.25 subb.3 e 5, sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

## Lotto 2:

Deposito per materie prime al servizio di altro immobile (lotto 1) situato in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Angelo Masini n.6 identificato catastalmente come sotto indicato:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.9, part.395, sub.\*, cat.C/3, Cl.2, Consistenza mq.133, Superficie catastale mq. 173, Rendita € 961,64;

Il bene sorge su area coperta e scoperta identificata catastalmente come sotto indicato:

- Immobile censito al NCT, al Fg.9, part.395, Classe Ente Urbano, superficie ha.00, are.17, ca.66;

### Confini:

L'immobile confina, oltre che con detta via, con le part.lle 35, 396, 34 e 33, del medesimo foglio catastale, salvo altri.

### Corrispondenza:

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare relativi ai beni censiti al Fg.9, part.395 sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.



## DESCRIZIONE

**LOTTO 1: IMMOBILE AD USO NEGOZIO E SOTTOSTANTE LABORATORIO ARTIGIANALE  
SITO IN COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (FC)**



*Immagine di Google Maps*

L'immobile si trova a pochi metri dall'uscita delle mura della cittadella fortificata di Terra del Sole in direzione Forlì, ed è definito da un negozio al piano rialzato accessibile da via Armando Diaz n.12 e sottostante laboratorio artigianale al piano seminterrato, accessibile da via Ugo Capanni n.19.

Il fabbricato, di cui sono parte i beni pignorati, è un immobile su due livelli (piano terra e piano primo) sul corso viario principale (via Diaz), mentre il retro è caratterizzato da tre piani (piano terra, piano primo e piano secondo) che si affacciano su via Capanni; quest'ultima è posta ad un livello di quota

inferiore a quello del corso principale e, ad esso, è collegata attraverso un passaggio pedonale in salita, che costeggia il lato sud-ovest della palazzina.



A sinistra la facciata della palazzina su via A.Diaz (corso viario principale), dove si è evidenziato in colore rosso l'ingresso in negozio, accessibile salendo alcuni gradini che, dal marciapiede, permettono di arrivare alla quota del piano rialzato.

Immagine di Google Maps: via Armando Diaz



A sinistra la facciata sul retro della palazzina su via U. Capanni, dove si è evidenziato in colore rosso l'ingresso al laboratorio artigianale che si sviluppa su tutto il livello seminterrato dell'immobile. A fianco si intravede la gradonata di collegamento tra le due pubbliche vie.

Immagine di Google Maps: via Ugo Capanni

L'immobile posto su via Armando Diaz, risulta un vano ad uso negozio per rivendita generi alimentari di dimensioni mq.29,20 (calpestabili) con altezze variabili e con un livello di finiture medio.



Oggi il negozio, pur conservando l'attrezzatura e l'arredo per l'esercizio di vendita, è inutilizzato.



Un vano di passaggio, come anticipato, permette di accedere ai locali di altra proprietà, e non oggetto di pignoramento, dove si trovano un servizio igienico e un vano di servizio opportunamente disimpegnati, oltre un vano scala che conduce all'appartamento soprastante (altra proprietà).  
A sinistra la foto del passaggio all'altra proprietà.

In sintesi, l'immobile è un negozio per rivendita generi alimentari che, però, non ha più i requisiti per poter essere tale, in quanto il servizio igienico ed il vano di servizio sono attualmente rimasti esclusi dal pignoramento e, quindi, non fanno parte della vendita. Infatti, in base all'Art. 4.8.1 del RUE Comunale relativo ai Requisiti igienico sanitari comuni per gli esercizi di produzione, trasformazione, confezionamento, deposito, vendita e somministrazione di alimenti e bevande è necessaria la dotazione di uno o più servizi igienici ad uso esclusivo del personale ed in rapporto al numero dei dipendenti, non direttamente comunicanti con i locali di lavoro e deposito e con accesso dall'interno dell'esercizio, oltre alla dotazione di un locale spogliatoio con superficie minima di mq. 2 da aumentarsi di mq. 1 per ogni addetto oltre al primo. L'utilizzo a "negozi per rivendita generi alimentari" è stato fino ad oggi possibile poichè i locali adiacenti (w.c. e vano di servizio) erano utilizzati dalla società esecutata, i cui "amministratori e legali rappresentanti" erano legati da vincoli di parentela ai proprietari di tali servizi.

Il negozio non è dotato di impianto di riscaldamento, né di impianto idrico, mentre il contatore "energia elettrica" si trova al piano inferiore, nell'immobile "laboratorio".

Al piano sottostante – seminterrato – si trova l'immobile che accoglieva il laboratorio ed il forno per la produzione alimentare dei prodotti che venivano venduti nel negozio sovrastante con accesso da via Capanni 19.



Ad oggi, durante il sopralluogo, è emerso che il bene ha perso la sua originaria funzione e viene utilizzato saltuariamente come abitazione e/o deposito. Le attrezzature per la produzione artigianale sono state rimosse mentre è presente una cucina per l'uso domestico.



Il laboratorio ha una superficie complessiva di circa mq.55,00 e appare in discreto stato manutentivo generale; alcune porzioni murarie appaiono ammalorate dalla presenza di infiltrazioni di acqua dovute, per lo più, alla posizione interrata dei locali.



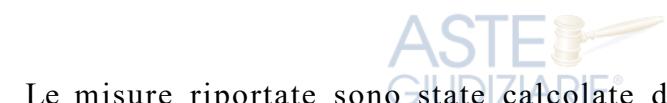
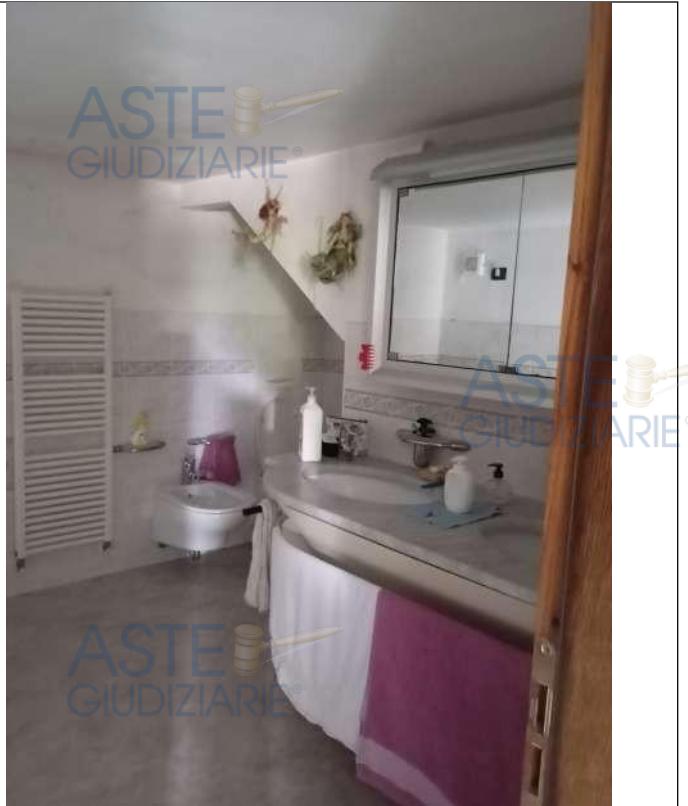
Al suo interno, un vano scala ad una rampa conduce al piano superiore (nota: il piano superiore appartiene ad altra proprietà non pignorata).



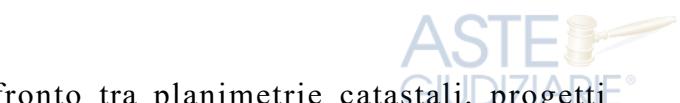
Considerando che il bene dovrà essere venduto singolarmente, ovvero non potrà avere accesso ai locali di altra proprietà, è doveroso segnalare che il passaggio esistente in cima alla scala (che conduce a locali non pignorati) dovrà essere chiuso con tamponatura in muratura.

Il bene è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia posizionata nell'appartamento all'ultimo piano (non pignorato) con il quale ha in comune il contatore, mentre gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono autonomi. Sarà quindi necessaria una verifica complessiva degli stessi ed il posizionamento di nuovi contatori.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità tra quanto riportato agli atti e lo stato dei luoghi, in particolare la presenza di un servizio igienico in parte ricavato nel sottoscala e la demolizione di una parete che delimitava lo spazio del "forno".



Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, progetti di Concessioni/ Licenze/Pratiche Edilizie depositate presso gli uffici comunali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi.



## DESCRIZIONE

**LOTTO 2: IMMOBILE AD USO DEPOSITO SITO IN COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (FC)**



**ASTE GIUDIZIARIE**  
Immagine di Google Maps

L'immobile si trova fuori dalle mura della cittadella fortificata di Terra del Sole in direzione Forlì, in via Angelo Masini al civico n.6; via Masini diventa via Firenze poche centinaia di metri dopo.



Il bene è un immobile artigianale esistente su un lotto di terreno di mq.1.766,00 interamente recintato e accessibile tramite cancello carrabile scorrevole.



*Immagine di Google Maps*

Il fabbricato ad uso deposito artigianale ha una superficie commerciale complessiva (al lordo delle murature) di circa mq.170,50 ed è sviluppato interamente al piano terreno. Il fabbricato nel 1994 viene trasformato in "deposito materie prime per il laboratorio che si trova in via A.Diaz (lotto 1)". Tale dicitura è riportata nei disegni allegati all'ultima pratica edilizia presentata.







Complessivamente il fabbricato si presenta in mediocri condizioni, con impianti interamente da verificare e rimettere a norma secondo le vigenti normative.

Sono presenti gli impianti elettrico e idrico-sanitario.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità tra quanto riportato agli atti e lo stato dei luoghi, in particolare la presenza di fabbricati esterni e la demolizione di una parete/tramezzo interna.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, progetti di Concessioni/ Licenze/Pratiche Edilizie depositate presso gli uffici comunali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi. Non è stato eseguito alcun rilievo topografico.

**Quesito 3:** verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l' esatta loro provenienza. A tal fine l' esperto risalirà nella verifica dei titoli d' acquisto 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

**Lotto 1:**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.16, part.25, sub.3, cat.C/3, Cl.1, Consistenza mq.53, Superficie catastale mq. 66, Rendita € 328,47;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.16, part.25, sub.5, cat.C/1, Cl.4, Consistenza mq.29, Superficie catastale mq. 34, Rendita € 2.246,59;
- Immobile censito al NCT, al Fg.16, part.25, Classe Ente Urbano, superficie ha.00, are.00, ca.71;

Dal 20/05/2024 con Atto del 20/05/2024 del Pubblico ufficiale Scozzoli Cristina, Notaio in Forlì (FC) Repertorio n. 37715 per MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, la ditta intestataria dei beni da X diventa X

con sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC).

Con Atto di Compravendita del 30/09/1997 del Pubblico ufficiale Oliveri Giorgio, Notaio in Forlì, Repertorio n. 34989 - Registrazione n. 2199 registrato in data 17/10/1997 - COMPRAVENDITA

Voltura n. 11872.1/1997 - Pratica n. 113120 in atti dal 25/05/2001 la ditta

acquista i beni dal sig.

I beni sono acquistati da coniugi in regime di Comunione Legale dei Beni, i quali acquistano sia in proprio che nella loro veste di soci

e amministratori e legali rappresentanti della società “X”.

L'immobile compravenduto viene descritto nell'atto come<sup>3</sup>:

- a) Porzioni di un fabbricato posto in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Armando Diaz n.14, costituite da un appartamento distribuito nei piani terreno e primo (sub.2), ecc...
- b) Restanti porzioni dello stesso fabbricato di cui sopra e posto in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, fra la via Nazionale Vecchia e la via Armando Diaz, costituite da un laboratorio artigiano avente accesso dalla Nazionale Vecchia n.ri 17-19 e da un negozio avente accesso dalla via Armando Diaz n.12, distinti nel NCEU di detto Comune alla partita 973, nel foglio 16, con le particelle n.25, sub.3, cat.C/3 ...omissis..., subalterno 5 cat.C/1...omissis...
- c) Quota di comproprietà, nella proporzione millesimale calcolata a norma dell'articolo 1118 del CC, delle parti comuni del fabbricato, previste dall'articolo 1117 dello stesso Codice, fra le quali trovasi l'area coperta pertinenziale sulla quale sorge il fabbricato stesso.

Ad ogni buon fine le parti specificano che le porzioni di fabbricato oggetto della presente compravendita costituiscono tutto quanto di immobiliare è pervenuto alla parte venditrice in virtù dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio dott. Giancarlo Favoni Miccoli in data 13 maggio 1977 rep.117511/3401, con il quale il sig.Xxxxxx xxxxxxxaveva acquistato dai sig.ril Xxxxxx xxxxxx(part.25, sub.2) e Xxxxxx xxxxxx(part.25, subb.3 e 5).



<sup>3</sup> si riportano le descrizioni dei beni come indicate nell'atto del 30.09.1997

Lotto 2:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.9, part.395, sub.\*, cat.C/3, C1.2,

Consistenza mq.133, Superficie catastale mq. 173, Rendita € 961,64;

- Immobile censito al NCT, al Fg.9, part.395, Classe Ente Urbano, superficie ha.00, are.17, ca.66;

Con Atto di Compravendita del 21/10/1994 del Pubblico ufficiale Favoni Miccoli Giancarlo, Notaio in Forlì, Repertorio n. 160886 – COMPRAVENDITA, la ditta

acquista dal sig. X

I beni sono acquistati da X, nato a il e da X, nata a il, i quali acquistano non in proprio ma nella loro veste di amministratori e legali rappresentanti della società.

Il sig. X vende alla società:

- a) Appanzamento di terreno con sovrastante fabbricato, già in uso a porcilaia fatiscente e da ristrutturare, stralciato da corpo maggiore, posto in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, località Terra del Sole, via Masini, il terreno distinto nel vigente catasto terreni del detto comune alla partita 1608, al fg.9, con la particella 395 avente una superficie catastale complessiva di mq.1.766...omissis...ed il fabbricato (già rurale) distinto al NCEU del detto comune alla partita 1978, al fg.9, part.395...omissis...



**Quesito 4:** accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o 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.**

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. redatto dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, **con verifiche fino al 18 giugno 2024.**

L'Esperto Stimatore in data 22 luglio 2025 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per soggetto tramite Codice Fiscale / Partita Iva X presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica procedendo alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; dal 18/06/2024 al 22/07/2025 risultano gravare gli immobili la successiva Iscrizione sui beni:

➤ ISCRIZIONE CONTRO del 10/01/2025 - Registro Particolare 60 Registro Generale 449 - Pubblico ufficiale OLIVERI GIORGIO Repertorio 47731/11657 del 27/01/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE(FC)  
SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 445 del 2005

*A favore*

X

*Codice fiscale x Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1*

*Contro*

Sede CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (FC)

*Codice fiscale X - Per il diritto di PROPRIETA'*

*Contro*

Sede CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (FC)



CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 28-01-2005 AI NN. 1969/445. PER QUANTO ATTENE GLI IMMOBILI INDICATI NELL' ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 20/05/2024 NUMERO DI REPERTORIO 37715/22321 NOTAIO SCOZZOLI CRISTINA ( ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE ) SONO ORA DI PROPRIETA' DI X

CON SEDE A CASTROCARO TERME E TERRA

DEL SOLE (FO) E CODICE FISCALE XXX IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: X e X SI SONO FUSE PER INCORPORAZIONE DELLA SECONDA NELLA PRIMA CON ATTO A ROGITO MASSIMO GARGIULO DI RAVENNA DEL 21 NOVEMBRE 2002 REPERTORIO 117960/6866, CHE HA ASSUNTO LA DENOMINAZIONE DI X. ATTO DI FUSIONE DEL 08.06.2017 TRA X E C, A ROGITO NOTAIO MARCO MALTONI DI FORLI', REP.GEN. 30845 RACC. 20311, REGISTRATO A FORLI' IL 26.06.2017, CHE HA DATO VITA A X, X COMUNICA CHE IN DATA 2 MAGGIO 2022 HA CONCLUSO CON IL X, UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE INDIVIDUATI NEL DOCUMENTO DI IDENTIFICAZIONE DEI CREDITI ALLEGATO AL RISPETTIVO CONTRATTO DI CESSIONE E CHE SIANO VANTATI VERSO DEBITORI CLASSIFICATI A SOFFERENZA. - X HA DATO NOTIZIA DELLA VENUTA CESSIONE DEI CREDITI COME DA AVVISO DI CESSIONE DI CREDITI PRO-SOLUTO PUBBLICATO NELLA G.U. DELLA REPUBBLICA ITALIANA, PARTE SECONDA, FOGLIO DELLE INSERZIONI N. 52 DEL 05 MAGGIO 2022. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 28-01-2005 AI NN. 1969/445, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO.

### ANNOTAZIONE:

Per completezza e accertamento l'E.S. ha ritenuto opportuno verificare l'atto di "SCIOLIMENTO DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO AI SENSI DELL'ART. 2272, PRIMO COMMA, N. 4), C.C." ai rogiti del Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli, del 20.05.2024, Repertorio n. 37715, dove viene ricostruita la storia della società e, in particolare emerge che:

I signori X e X erano unici soci della società:

con sede legale in X, in Via X

In data X è deceduto il signor X , titolare di una quota ai sensi dell'art. 2272, comma primo, n. 4 , del codice civile; la società si scioglie, quando viene a mancare la pluralità dei soci, se nel termine di sei mesi questa non è ricostituita;

l'unico socio, signora X dichiara di non voler ricostituire la pluralità dei soci e, pertanto, dichiara di non voler continuare l'attività sociale e di voler sciogliere la stessa dando atto della già avvenuta causa di scioglimento;

l'unico socio, signora X, intende altresì modificare la ragione sociale della società eliminando il nome del socio defunto;



tutto ciò premesso si conviene quanto segue.

L'unico socio signora X da atto che si è verificata una causa di scioglimento della società X , ai sensi dell'art.2272, comma primo,

n. 4, del codice civile; al liquidatore, signora X, vengono attribuiti tutti i poteri di cui agli artt.2278 e seguenti del codice civile, con ogni potere, compreso quello di alienare le attività ed i beni appartenenti al patrimonio sociale, di estinguere le passività, di presentare il bilancio finale di chiusura ed il piano di riparto, e di chiedere la cancellazione della società dal Registro delle Imprese competente e di effettuare le altre formalità conseguenti; il socio signora X conviene altresì di modificare come segue la ragione sociale eliminando il nome del socio defunto.

Nell'atto di scioglimento della società emerge che:

• E' corrente una società in nome collettivo avente la ragione sociale X; la società è piena proprietaria del compendio immobiliare sito in Castrocaro Terme e Terra del Sole, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

**Foglio 16** con le seguenti particelle:

- P.la 25, sub. 3, mq. 53, cat. C/3, cl. 1, VIA NAZIONALE n. 17-19, piano T, Rendita Euro 328,47;
- P.la 25, sub. 5, cat. C/1, cl. 4, VIA ARMANDO DIAZ n. 12, piano 1, Rendita Euro 2.246,59;

Ovvero, nell'atto di scioglimento della società non vi è traccia del bene situato a Castrocaro Terme e Terra del Sole in VIA ANGELO MASINI, meglio identificato al Foglio 9 con la particella 395, sub. \*, cat. C/3, cl. 2, Superficie Catastale mq.173, che, infatti, nelle visure catastali risulta ancora intestato alla società precedente.

**ANNOTAZIONE:** Le due società coinvolte

mantengono gli stessi Codice Fiscale/Partita Iva.

**Quesito 5:** prenda visione ed estratta copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

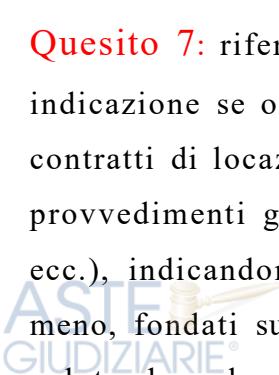
Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui

all'atto di pignoramento.

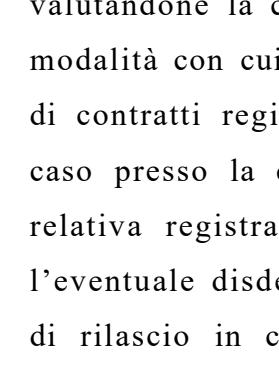


**Quesito 6:** dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;



**Quesito 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 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 alleghi tutti i documenti rinvenuti.



#### Lotto 1:

Negozio (sub. 5) situato in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Armando Diaz n.12 con sottostante Laboratorio Artigianale (sub.3) accessibile da via Ugo Capanni n.19 identificati catastalmente come sotto indicato:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.16, part.25, sub. 3, cat. C/3, Cl.1,  
Consistenza mq.53, Superficie catastale mq. 66, Rendita € 328,47;



- Immobile censito al NCEU, al Fg.16, part.25, sub. 5, cat. C/1, Cl.4, Consistenza mq.29, Superficie catastale mq. 34, Rendita € 2.246,59;
- Area coperta e scoperta identificata catastalmente al NCT, al Fg.16, part.25, Classe Ente Urbano, superficie ha.00, are.00, ca.71;

L'immobile identificato al sub.5 (Negozio), ad oggi non è utilizzato.

L'immobile identificato al sub.3 (Laboratorio artigianale), ad oggi è utilizzato saltuariamente ed in modo sporadico come abitazione.

## Lotto 2:

Deposito di materie prime (al servizio di altro immobile a laboratorio artigianale) uso situato in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Angelo Masini n.6 identificato catastalmente come sotto indicato:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.9, part.395, sub.\*, cat.C/3, Cl.2 , Consistenza mq.133, Superficie catastale mq. 173, Rendita € 961,64;
- Area coperta e scoperta identificata catastalmente al NCT, al Fg.9, part.395, Classe Ente Urbano, superficie ha.00, are.17, ca.66;

Il fabbricato ad oggi è utilizzato in modo sporadico come deposito mentre l'area esterna è parzialmente coltivata ad orto per uso familiare.

Dopo avere eseguito i necessari accertamenti e essersi confrontato direttamente con l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, è emerso che sugli immobili non risultano esservi contratti di locazione e/o di comodato.

**Quesito 8 :** provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico- artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli 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 T. U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, si elencano le formalità e i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

**Lotto 1:** Negozio situato in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Armando Diaz n.12 con sottostante Laboratorio Artigianale accessibile da via Ugo Capanni n.19:

- Fascia di rispetto alla rete gas - DM del 24/11/1984 e s.m.i.
- Zone non soggette a vincolo idrogeologico
- Aree naturali di notevole interesse pubblico (Art. 136 D.Lgs 42/2004)
- P.T.P.R. - Piano territoriale paesaggistico regionale
- Territorio urbanizzato ai sensi Art. 13 L.R.47/78
- Zonizzazione RUE - A - porzioni urbane da considerare sature
- Beni paesaggistici di cui all'art.136 del DLgs 42/2004: ID131 - Delimitazione dell' area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico della Cittadella Medicea di Terra del Sole nei comuni di Castrocaro Terme e Terra del Sole e di Forlì (ai sensi dell'art.136 lett.c) del D.Lgs.42/2004, e s.m.i.)

**Lotto 2:** Deposito situato in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Angelo Masini n.6:

- Zone non soggette a vincolo idrogeologico
- Interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19 PTCP)
- Fascia di rispetto alla rete gas - DM del 24/11/1984 e s.m.i.
- Territorio urbanizzato ai sensi Art. 13 L.R.47/78
- Zonizzazione RUE - C - porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa media densita' edilizia
- Ambiti urbani consolidati - A-10
- Zonizzazione RUE - F - Porzioni urbane destinate a verde privato e pertinenziale agli edifici circostanti

**Quesito 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;

Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

**Quesito 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;

Gli immobili non hanno spese fisse di gestione e manutenzione.

**Quesito 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;

**Lotto 1:** Negozio situato in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Armando Diaz n.12 con sottostante Laboratorio Artigianale accessibile da via Ugo Capanni n.19;

**Lotto 2:** Deposito di materie prime al servizio del laboratorio artigianale del lotto 1; il deposito è situato in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Angelo Masini n.6;

L'area di pertinenza dei fabbricati, così come definita agli atti, è inferiore a mq. 5.000 , per cui non si ritiene necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica in base all'articolo 30, comma 2 , del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", il quale stabilisce che "*Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.*"

In ogni caso, considerato che nel precedente passaggio di proprietà del **Lotto 2** è stato allegato il CDU, si è provveduto a richiedere e ad allegare agli atti tale documento e sotto sintetizzato.

Lotto 2: Area coperta e scoperta identificata catastalmente al NCT, al Fg.9, part.395, Classe Ente Urbano, superficie ha.00, are.17, ca.66;

# CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

data 24 luglio 2025



Visto il PSC approvato in data 14.09.2006 con Delibera di Consiglio Provinciale n° 68886/146 e successiva variante approvata con Delibera di Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010;

Vista la seconda variante al RUE approvata con delibera di Consiglio Comunale n.66 del 29 novembre 2021, pubblicata sul Burert parte seconda n.362 del 22 dicembre 2021;

Visti gli atti d'ufficio;



Il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, certifica che il terreno distinto al catasto al foglio n. 9 e mappale/i n. 395 risulta alla sezione A - CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE e ha la seguente destinazione urbanistica:

## da REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.) APPROVATO:

- Territorio urbanizzato ai sensi Art. 13 L.R.47/78 regolata dall'articolo: 1.1.1 del R.U.E.
- Zonizzazione RUE - C - porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa media densità regolata dall'articolo: 3.1.1 del R.U.E.
- Zonizzazione RUE - F - Porzioni urbane destinate a verde privato e pertinenziale agli edifici circostanti regolata dall'articolo: 2.3.3, 3.1.1 del R.U.E.

## da PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) APPROVATO:

- Depositi alluvionali terrazzati regolata dall'articolo: 2.17 del P.S.C.
- Area di ricarica agli acquiferi (Art.28a PTCP) regolata dall'articolo: 2.18 del P.S.C.
- Interesse paesaggistico-ambientale (Art.19 PTCP) regolata dall'articolo: 2.6 del P.S.C.
- Sistema dei crinali e sistema collinare - Bassa Collinare regolata dall'articolo: 2.1 del P.S.C.
- Ambiti urbani consolidati - A-10 regolata dall'articolo: 3.16 del P.S.C.
- Conoide di deiezionere regolata dall'articolo: 2.17 del P.S.C.
- Fascia di rispetto alla rete gas - DM del 24/11/1984 e s.m.i. regolata dall'articolo: n.d. del P.S.C.

## VINCOLI DI ZONA:

- Aree non percorse dal fuoco
- Zone non soggette a vincolo idrogeologico

**Quesito 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 di validità;

Quando, e se, richiesto dal delegato alla vendita, la sottoscritta provvederà ad acquisire e depositare il nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica.



**Quesito 13:** per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi 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.



### Lotto 1: NEGOZIO E LABORATORIO ARTIGIANALE

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Castrocaro Terme e Terra del Sole risulta che la costruzione del complesso edilizio, oggetto del presente atto, è ante'67.

- L'inizio lavori risulta essere del 17.11.1950.
- Abitabilità del fabbricato rilasciata in data 30.10.1951.
- In data 20.07.1951 viene presentata domanda di Autorizzazione per trasformare una finestra in porta-vetrina per accesso a bottega.
- L'immobile in via Diaz n.12, adibito a rivendita di generi alimentari, è stato oggetto di intervento di Risanamento Conservativo con DIA del 08.01.2008 prot.361, con lavori terminati il 29.02.2008;

Non risultano ulteriori interventi e/o pratiche relativi all'immobile.

### Lotto 2: DEPOSITO ARTIGIANALE

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Castrocaro Terme e Terra del Sole risulta che l'immobile in via Masini è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 ed è stato oggetto di:

- Concessione Edilizia n.8/94 prot.12336/1993 del 09.03.1994 con Cambio di Destinazione d'Uso da deposito agricolo a deposito artigianale.



- Intervento di Comunicazione Relazione Opere Interne del 31.12.1997 prot.12746 in variante alla Concessione n.8/94 prot.12336/1993 con fine lavori del 28.02.1998 prot.2428.
- Intervento di Manutenzione Straordinaria per realizzazione di recinzione del 16.02.1995 autorizzata in data 25.02.1995, prot.1902 con Autorizzazione n.13.
- Intervento di Comunicazione Relazione Opere Interne del 02.03.1998 prot.2465 per spostamento di pareti interne non portanti senza modifiche agli impianti tecnologici.
- Agibilità per l'immobile ad uso deposito artigianale rilasciata dal Comune in data 09.03.1998.

Non risultano ulteriori interventi e/o pratiche relativi all'immobile.

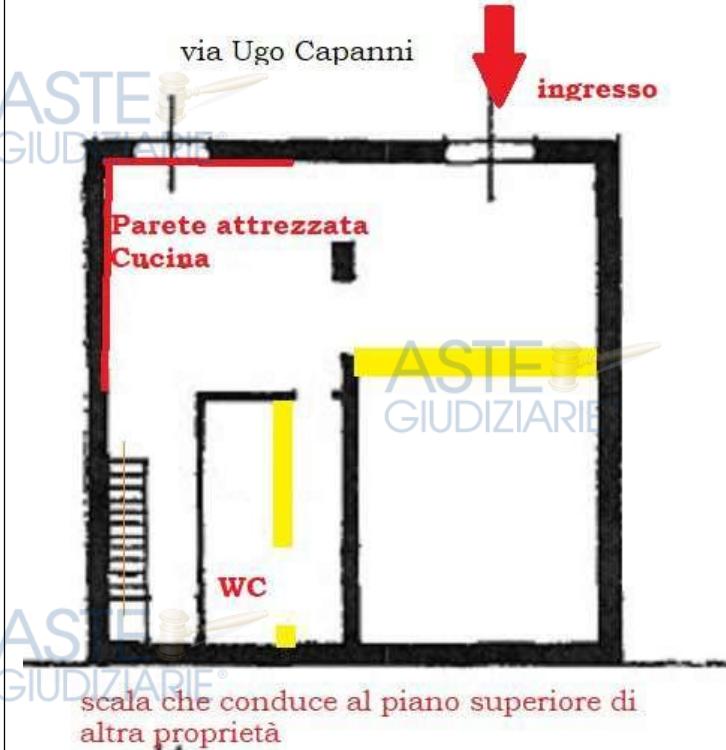
**Quesito 14:** in caso di opere abusive, proceda l' esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' articolo 36 del d. P.R. 6.6 .2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la 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 istranza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall' art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**Lotto 1:** Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità al piano seminterrato dell'immobile accessibile da via U.Capanni 19 come sotto elencate:

- Demolizione della parete di fronte all'ingresso che delimitava il “forno”, rendendo il vano più ampio (superficie circa mq.27,00 calpestabili). Non avendo alcun riferimento alla costruzione di questa porzione di edificio, è difficile ipotizzare la tipologia della struttura muraria demolita, che si

presume potesse avere una valenza portante. Si ritiene quindi necessaria una verifica sismica complessiva della struttura che potrebbe comportare la presentazione di una pratica sismica in sanatoria (sanatoria strutturale) prima di procedere alla presentazione della pratica di sanatoria edilizia. Per la sanatoria edilizia della demolizione (previa verifica sismica) si ritiene necessaria una SCIA in Sanatoria che prevede un'oblazione di € 1.000,00, oltre ai costi tecnici, bolli e diritti di segreteria per la presentazione della pratica agli uffici comunali.

- Realizzazione di “servizio igienico” nel vano sottoscala anche attraverso la demolizione di un tramezzo. Il servizio igienico, di altezza cm.197 (rilevata strumentalmente) non appare sanabile, in base all’Art. 4.6.8 – Locali accessori a servizio di attività del RUE Comunale che prevede un’altezza minima di cm.200. Anche nel servizio igienico appare demolito un tramezzo che, in questo caso, si ritiene senza valenza portante (date le dimensioni riportate nella planimetria catastale risalente al 3 dicembre 1965); E’ possibile provvedere alla sanatoria della demolizione del tramezzo divisorio tramite la SCIA in Sanatoria, ma non è possibile sanare la realizzazione del servizio igienico che andrà, in ogni caso, rimosso con l’annessa chiusura degli impianti.
- Realizzazione di “cucina”. La cucina esistente dovrà essere rimossa, in quanto la sua presenza sottintende che lo spazio attiguo sia adibito ad abitazione e, essendo un piano interrato, in base all’Art. 4 .5.4 del RUE Comunale (Locali ai piani interrati e seminterrati) per il quale i locali dei piani interrati e seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione, ma solo a servizi facenti parte dell’abitazione, tale bene non può essere adibito e/o trasformato in appartamento, ma solo a servizi dell’abitazione. L’impedimento alla trasformazione dell’immobile a civile abitazione è dovuto anche dal mancato soddisfacimento del rapporto di illuminazione ed aerazione (R.I.A.) il quale, nelle abitazioni, in base all’Art. 4.5.1 del RUE che definisce caratteristiche e dimensioni dei locali di abitazione di categoria A1, non deve essere inferiore a 1/8 (0,125).



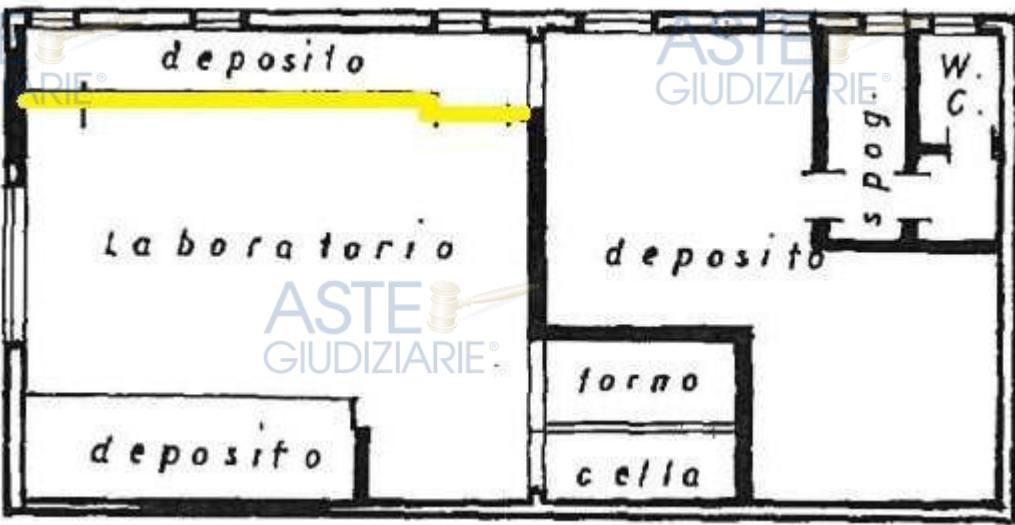
A sinistra è riportata la planimetria del piano seminterrato dell'edificio sulla quale sono stati indicati gli abusi rilevati in loco, ovvero: demolizioni in colore giallo e costruzioni in colore rosso. Come anticipato, tali abusi sono parzialmente sanabili.



**Lotto 2:** Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità nell'immobile accessibile da via Masini come sotto elencate:

- Sul terreno di pertinenza del fabbricato è stata accertata la presenza di fabbricati/manufatti di varia tipologia, alcuni degli stessi realizzati in adiacenza al deposito. Tali manufatti dovranno essere rimossi.
- Internamente all'edificio è stata demolita la parete divisoria posta a sinistra dell'ingresso, che definiva un locale deposito. Si ritiene quindi necessaria la presentazione della pratica di sanatoria. Per la sanatoria della demolizione si prevede una pratica con SCIA in Sanatoria che prevede un'oblazione di € 1.000,00, oltre ai costi tecnici e di bolli e diritti di segreteria per la presentazione della pratica agli uffici comunali.





Il colore giallo indica la posizione della parete oggi demolita e da sanare.

**Quesito 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;  
I beni pignorati non sono derivanti da censo, livello o uso civico.

**Quesiti 16/17:** 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

**Lotto 1:** L'immobile “Negozio” identificato al Fg.16, part.25, sub.5 è provvisto di certificazione energetica; dall'Attestato di Prestazione Energetica n. 06477-011864-2018 rilasciato il 17/02/2018 e valido fino al 17/02/2028 risulta che l'immobile ha un indice di prestazione energetica globale pari a “E”.

**Lotto 1:** L'immobile “Laboratorio” identificato al Fg.16, part.25, sub.3, era sprovvisto di certificazione energetica; si è provveduto alla redazione del certificato.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica n.00625-732688-2025 rilasciato il 04/09/2025 e valido fino al 04/09/2035 risulta che l'immobile ha un indice di prestazione energetica globale pari a "G".

**Lotto 2:** L'immobile "Deposito" identificato al Fg.9, part.395, è provvisto di certificazione energetica; dall'Attestato di Prestazione Energetica n. 06477-011780-2018 rilasciato il 16/02/2018 e valido fino al 16/02/2028 risulta che l'immobile ha un indice di prestazione energetica globale pari a "E".

**Quesito 18:** qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento; I fabbricati sono censiti al NCEU e, quindi, non si ritiene dovere provvedere alla redazione di nuove planimetrie catastali dei beni che, invece, dovranno essere stilate a seguito delle sanatorie sopra descritte

**Quesito 19:** qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso, accerti 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 esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 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

Non sono state rilevate variazioni e/o cambi d'uso relativamente alla tipologia edilizia dei beni, tali da presentare variazione culturale o cambi d'uso.

**Quesito 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 e 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**);



Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiaria dei beni, ed altro ancora.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

L'immobile viene stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Per la valutazione si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro

quadrato del mercato immobiliare, e di valutazioni redatte da agenzie immobiliari proposte per immobili simili collocati nelle vicinanze.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi. Non è stato eseguito rilievo topografico.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni:

### Lotto 1:

Negozi (sub.5) situato in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Armando Diaz n.12 con sottostante Laboratorio Artigianale (sub.3) accessibile da via Ugo Capanni n.19 identificati catastalmente al NCEU, al Fg.16, part.25, sub.3, cat.C/3, e al Fg.16, part.25, sub.5, cat.C/1.

**Valori OMI:** Risultato interrogazione: **Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: FORLI`-Comune: CASTROCARO TERME T SOLE

Fascia/zona: Centrale/TERRA DEL SOLE Codice di zona: B2 Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	
Negozi	NORMALE	1150	1450	5,5	7,4	L
Laboratori	NORMALE	400	560	1,6	2,2	L

**Valori AGENZIE IMMOBILIARI:** *Immobiliare.it*

Negozi – Castrocaro Terme centro, mq.40 prezzo € 70.000 - € 1.750€/mq.

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, è emerso che vi sono molteplici attività commerciali in vendita, di diverse tipologie e caratteristiche, ma solo una è comparabile (per tipologia e caratteristiche) al "negozi" in esame, ed è in vendita nella località di Castrocaro Terme, mentre nessuna è comparabile al "laboratorio"; in località Terra del Sole vi sono solo due attività commerciali in vendita che, però, non corrispondono, né per caratteristiche, né per tipologia, ai beni del lotto 1, oggetto di perizia. Si ritiene quindi opportuno considerare, come valore di mercato delle Agenzie, il prezzo di vendita per l'immobile avente le stesse caratteristiche del bene in oggetto, e pari a € 1.750,00/mq. per il negozio; per il valore del laboratorio ci si atterrà esclusivamente ai valori OMI rinvenuti.

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore medio di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del "negozi" variabile da € 1.150,00/mq - € 1.450,00/mq per i valori OMI e € 1.750,00/mq per le Agenzie Immobiliari, si ritiene congruo un valore pari a € 1.450,00 al mq..

Per i "laboratori" il valore OMI è variabile da € 400,00/mq. a € 560,00/mq. e si ritiene congruo il valore pari a € 560,00/mq..

Applicando i coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio del mercato immobiliare, si stima il bene.

#### Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti

secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonchè in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Negozi	mq.32,60	1	mq. 32,60	
Laboratorio	mq.64,00	1	mq. 64,00	
				Mq.96,60

Considerando che il complesso immobiliare è, in generale, in ottimo stato manutentivo, l'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 0,95 al valore ottenuto che contempla sia la sanatoria del bene che il nuovo accatastamento (ed il cui importo è stimato a corpo in circa € 4.000,00/€ 4.500,00) .

$$\text{mq.}[(32,60 \times 0,95)] \times € 1.450,00/\text{mq.} + \text{mq.}[(64,00 \times 0,95)] \times € 560,00/\text{mq.} = \\ € 44.906,50 + € 34.048,00 = € 78.954,50$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 78.954,50

Valore di mercato.....€ 78.954,50

Valore di mercato arrotondato.....€ 80.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 71.059,05

Valore ridotto.....€ 71.059,05

Valore ridotto arrotondato.....€ 71.000,00

§ § §

## Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia, oltre che regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Considerando che i valori di locazione medi per i negozi in quella zona variano da € 5,5 /mq a € 7,4/mq. mensili, mentre per i laboratori variano da € 1,6 /mq a € 2,2/mq. mensili, e si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 7,00/mq. mensile per i primi, e di € 2,2 per i secondi; per cui si ottiene:

$$\text{mq.}[(32,60 \times 1)] \times € 7,00/\text{mq.}/\text{mese} + \text{mq.}[(64,00 \times 1)] \times € 2,20/\text{mq.} /\text{mese} = \\ = € 364,80/\text{mese}$$

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 370,00/mensili.

ASTE  
GIUDIZIARIE® § § §

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® 46

## Lotto 2:

Deposito di materie prime (al servizio di altro immobile a laboratorio artigianale) uso situato in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Angelo Masini n.6 identificato catastalmente al NCEU, al Fg.9, part.395, sub.\* , cat.C/3.

**Valori OMI:** Risultato interrogazione: **Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: FORLI` - Comune: CASTROCARO TERME T SOLE

Fascia/zona: Centrale/TERRA DEL SOLE Codice di zona: B2 Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Produttiva

Tipologia	conservativo	Valore Mercato (/mq)		Valori Locazione (/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	340	430	1,4	1,7	L
Capannoni tipici	NORMALE	370	500	1,5	2	L
Laboratori	NORMALE	400	560	1,6	2,2	L

**Valori AGENZIE IMMOBILIARI:** *Immobiliare.it*

Capannone – Castrocaro Terme e Terra del Sole, viale G. Marconi snc, mq.380,00, prezzo € 153.000,00 - € 403 €/mq.

Capannone – Castrocaro Terme e Terra del Sole, via C. Pisacane 18, mq.66,00, prezzo € 28.000,00 - € 424 €/mq.

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, è emerso che vi sono due immobili comparabili (per tipologia e caratteristiche) al "capannone" in esame, in vendita nella località di Castrocaro Terme.

§ § §

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Si ritiene quindi opportuno considerare il prezzo di vendita per l'immobile avente le stesse caratteristiche del bene in oggetto, e pari a € 400,00/mq. al quale si applicheranno i coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto; valutandone un interesse medio del mercato immobiliare, si stima il bene.

#### Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonchè in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Capannone	mq.173	1	mq. 173	
				Mq. 173

Considerando che il complesso immobiliare è, in generale, in mediocre stato conservativo/manutentivo, l'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 0,70 al valore ottenuto.

$$\text{mq.}[(173 \times 0,70)] \times \text{€ } 400,00/\text{mq.} = \text{€ } 48.440,00 \text{ (valore capannone)}$$

$$\text{mq.}(1.766 - 173) = \text{mq.}1.593 \text{ (area esterna)}$$

Calcolo il valore dell'area esterna mq.[(25x0,25) + (1.568 x 0,025)] x € 400,00/mq = € 18.180,00

Sommano: € (48.440,00 + 18.180,00) = € 66.620,00

Considero l'oblazione della sanatoria del bene di € 1000,00, oltre alle spese tecniche variabili (compreso il nuovo accatastamento) e stimate a corpo, in € 2.500,00.

Considero la rimozione e lo smaltimento dei fabbricati rinvenuti sull'area esterna calcolata a corpo: € 5.000,00

Sommano € 8.500,00

€ 66.620,00 - € 8.500,00 = € 58.120,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 58.120,00

Valore di mercato.....€ 58.120,00

Valore di mercato arrotondato.....€ 58.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 52.308,00

Valore ridotto.....€ 52.308,00

Valore ridotto arrotondato.....€ 52.000,00

§ § §



## Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia, oltre che regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Considerando che i valori di locazione medi per i capannoni in quella zona variano da € 1,5 /mq a € 2,0/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 1,75/mq. mensile, per cui si ottiene:  
mq.[(173 x 0,70) + 45,45] x € 1,75/mq. = € 291,42/mese

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 290,00/mensili.

§ § §

### LOTTO 1

Valore di mercato arrotondato.....	€ 80.000,00
Valore ridotto arrotondato.....	€ 71.000,00
Valore locativo .....	€ 370,00/mensili.

### LOTTO 2

Valore di mercato arrotondato.....	€ 58.000,00
Valore ridotto arrotondato.....	€ 52.000,00
Valore locativo .....	€ 290,00/mensili.

§ § §



**Quesito 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;

Il pignoramento è sulla piena proprietà.

Creditori Intervenuti:

- in data 25.06.25

- Creditore Iscritto non intervenuto -

**Quesito 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 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;

### **LOTTO 1: Immobile ad uso Negozio e sottostante Laboratorio Artigianale sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)**

Piena proprietà di vano ad uso negozio di dimensioni mq.29,20 circa (calpestabili) situato in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (località Terra del Sole) in via Armando Diaz n.12 e sottostante laboratorio artigianale di mq.55,00 circa (calpestabili) al piano seminterrato, accessibile da via Ugo Capanni n.19. Il negozio appare in buono stato manutentivo mentre il laboratorio artigianale appare in mediocri condizioni a causa dell'ammaloramento di alcune porzioni murarie dovute ad infiltrazioni/umidità.

Valore locativo € 370,00/mensili.

## **LOTTO 2: Immobile ad uso Deposito sito in Comune di Castrocaro**

### **Terme e Terra del Sole (FC)**

Piena proprietà di deposito artigianale situato in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (località Terra del Sole) via Angelo Masini al civico n.6. Il fabbricato ha una superficie commerciale complessiva (al lordo delle murature) di circa mq.170,50 ed è costruito su un lotto di terreno di mq.1.766,00. Il deposito appare in mediocri condizioni e necessita di interventi manutentivi consistenti per il suo utilizzo.

Valore locativo € 290,00/mensili.

**Quesito 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.;

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, la scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in due lotti così distinti:

**Lotto 1:** Negozio situato in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Armando Diaz n.12 con sottostante Laboratorio Artigianale accessibile da via Ugo Capanni n.19;

Il lotto 1 è identificato catastalmente come sotto indicato:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.16, part.25, sub.3, cat.C/3, Cl.1, Consistenza mq.53, Superficie catastale mq. 66, Rendita € 328,47;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.16, part.25, sub.5, cat.C/1, Cl.4, Consistenza mq.29, Superficie catastale mq. 34, Rendita € 2.246,59;

I beni sorgono su area coperta e scoperta identificata catastalmente come sotto indicato:

- Immobile censito al NCT, al Fg.16, part.25, Classe Ente Urbano, superficie ha.00, are.00, ca.71;

**Lotto 2:** Deposito Artigianale situato in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Angelo Masini n.6;



Il lotto 2 è identificato catastalmente come sotto indicato:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.9, part.395, sub.\*, cat.C/3, C1.2, Consistenza mq.133, Superficie catastale mq. 173, Rendita € 961,64;

Il bene sorge su area coperta e scoperta identificata catastalmente come sotto indicato:



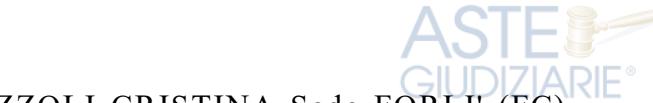
- Immobile censito al NCT, al Fg.9, part.395, Classe Ente Urbano, superficie ha.00, are.17, ca.66;



**Quesito 24:** acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

sede in Castrocaro Terme E Terra Del Sole (FC)

Codice fiscale e P.IVA



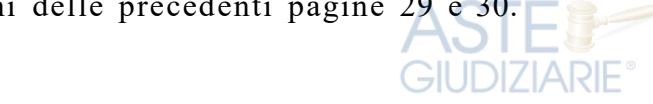
Con Atto del 20/05/2024 Pubblico ufficiale SCOZZOLI CRISTINA Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 37715 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 6516.1/2024 Reparto PI di FORLI' in atti dal 24/05/2024, l'intestazione diventa:



sede in Castrocaro Terme E Terra Del Sole (FC)

Codice fiscale e P.IVA

Nota: Per completezza si rimanda alle annotazioni delle precedenti pagine 29 e 30.



**Quesito 25:** acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risultati 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;



Si tratta di società...omissis...



**Quesito 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;

Si tratta di società...omissis...

**Quesito 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);

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

**Quesito 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 i valori dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;  
La vendita degli immobili è soggetta a imposta di registro;

**Quesito 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;

Non è stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia ;



## **CONCLUSIONI:**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come segue:

### **LOTTO 1 – PIENA PROPRIETÀ**

Valore complessivo.....€ 80.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 71.000,00

Valore di locazione.....€ 370,00/mese

### **LOTTO 2 – PIENA PROPRIETÀ**

Valore complessivo.....€ 58.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 52.000,00

Valore di locazione.....€ 290,00/mese

*Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:*

All.1 Visure Catastali

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Ispezione ipotecaria per Codice Fiscale

All.4 Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici

All.5 Atto di scioglimento di società - Atti notarili di Compravendita

Allegato A Lotto 1

Allegato A Lotto 2

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Forlì, 07.09.2025

L'ESPERTO ESTIMATORE

(arch. Giulia Misirocchi)