



Via Giordano Bruno n° 160- Cesena (FC) Tel 0547-1932300

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FORLI'
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
GIUDICE: Dott.ssa BARBARA VACCA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 11/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Curatrice: Dott.ssa Daniela Campana

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENE IMMOBILE RIGUARDANTE
LA PROPRIETA' OGGETTO DI ESERCIZIO PROVVISORIO
(CONTINUITA') UBICATO IN COMUNE DI PORTICO - SAN
BENEDETTO,
VIA TOSCO ROMAGNOLA NN° 45-47-79

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giampiero Galassi

Fabio Fontemaggi

Giulia Ricci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Forlì, facendo seguito all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa Campana Daniela con studio in Cesena, via Giordano Bruno n° 260, in qualità di Curatrice della Liquidazione Giudiziale RG 11/2026, per determinare il valore venale degli immobili all'attivo, fornendo una descrizione delle caratteristiche dei beni, ed eventuali difformità edilizie, onde dar corso alla successiva vendita degli stessi, espone il suo operato.

- Premessa:

La presente relazione come richiesto dalla Curatrice Dott.ssa Campana tratta solo ed esclusivamente le proprietà immobiliare ubicata nel Comune di Portico-San Benedetto via Tosco Romagnola, mentre per le altre proprietà all'attivo della procedura ubicate nel Comune di Rocca San Casciano, Forlì e Portico-San Benedetto via Nazionale verranno redatte relazioni separate.

2

- QUESITI nelle procedure liquidatorie Artt. 173-bis Disp.Att.C.P.C.

Il perito stimatore:

- 1) *identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali,*
- 2) *descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel copro della perizia;*
- 3) *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;*
- 4) *verifichi lo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi), del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come*

da provvedimenti giudiziari 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 giudiziari definitivi o meno);

5) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità (anteriorità rispetto alla procedura liquidatoria), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;

6) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura;

7) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc);

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 appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

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

10) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione**

urbanistica attuale (salva successiva richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso validità;

11) 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;

12) 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 istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

14) verifichi e indichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora

scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;

15) accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e se rientrino nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, commi 376-378, 1. 178/2020, fornendo informazioni sulla tipologia di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti provvedendo all'integrazione in caso di carenze;

16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione;

17) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;

18) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti la domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;

19) proceda alla stima dei singoli beni appresi alla procedura, 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,

20) **nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota,** 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;

21) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di "n" 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;

22) precisi se gli immobili appresi alla procedura 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, etc;

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

////////////////////////////////////

- OPERAZIONI PERITALI SVOLTE:

Per espletare all'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti operazioni:

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Pubblicità Immobiliare;

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Forlì-Cesena;

- richiesta dell'atto di provenienza presso il Notaio e presso l'Archivio Notarile di Forlì;

-ricerche presso il Comune di Portico-San Benedetto al fine di reperire gli atti/titoli amministrativi riguardanti il bene oggetto di procedura e per verificare la conformità.

- richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Portico San Benedetto del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) della proprietà oggetto di procedura;

- sopralluogo preliminare presso le proprietà oggetto di procedura eseguito nella giornata del 05/05/2026 assieme al collaboratore di studio Fabio Fontemaggi, alla presenza della Liquidatrice Dott.ssa Campana Daniela nonché del Sig. in qualità di socio della

7

In occasione del sopralluogo dal raffronto delle planimetrie catastali delle proprietà depositate all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto Fabbricati, sia al Catasto Terreni (mappe) rispetto allo stato dei luoghi sono state accertate difformità tali da rendere necessaria la redazione di pratiche di aggiornamento catastale per avere la conformità catastale utile e necessaria per il trasferimento della proprietà.

-richiesta a mezzo mail del 08/05/2026 alla Curatrice Fallimentare con informativa delle operazioni catastali necessarie e da eseguire sulle proprietà immobiliare con indicazione della spesa, al fine di essere autorizzato all'esecuzione del necessario.

- sopralluogo eseguito nella giornata del 12/05/2026 assieme ai collaboratori di studio Fabio Fontemaggi e Giulia Ricci al fine di rilevare metricamente la proprietà immobiliare. Si è provveduto, infatti, per l'intera giornata ad

e eseguire le misurazioni metriche di tutti gli immobili (sia internamente che esternamente) con strumentazione laser, sia a misurare con strumentazione topografica gps l'area della proprietà e i manufatti in esso presenti al fine di aggiornare la situazione catastale sia ai terreni sia all'urbano.

Oltre alle misurazioni metriche e topografiche è stato eseguito un rilievo fotografico dei luoghi al fine di documentare lo stato delle proprietà.

-Successivamente con lavoro d'ufficio si è provveduto ad eseguire la restituzione grafica del rilevato, necessaria per le pratiche di aggiornamento catastale che hanno comportato la redazione e presentazione di pratiche al Catasto Terreni (Tipo Mappale) e al Catasto Fabbricati (Denuncia di Variazione)

-redazione e registrazione di Attestati di Prestazione Energetica APE per gli immobili oggetto di relazione.

-redazione di relazione di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

8

RISPOSTA AI QUESITI:

-1.0) Identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali,

-Beni ricompresi nella massa attiva

- Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del 20/03/2026 Rep. N° 29/2026 a favore della Contro la dalla quale risulta, fra gli altri beni:

intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portico e San Benedetto, al Foglio 26 Particella 503 e Particella 506 subalterni 2, 4, 5, 6 e 7;

intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Portico e San Benedetto, al Foglio 26 Particella 506 di mq. 19.239 e Particella 568 di mq. 18.840;
Trascritto a Forlì il 27/04/2026 Art. 5.218

N.B: l'identificativo catastale del subalterno 4 e del sub. 7 ricompreso nella sentenza di cui sopra a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale eseguite e presentate dallo scrivente al fine della regolarità catastale. Il riscontro degli identificativi catastali verrà dato conto nel paragrafo specifico all'identificazione catastale ove si vedrà che l'originario sub. 4 è oggi sub. 8 e l'originario sub. 7 oggi è il sub. 9.

“LOTTO UNICO”

-Identificazione catastale della proprietà immobiliare in base alle visure eseguite dallo scrivente a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale approvate

9

- **Intera proprietà** di un complesso immobiliare ubicato in Comune di Portico e San Benedetto, via Tosco Romagnola nn° 45-47-49 costituito da capannone artigianale e servizi annessi oltre a fabbricato ad uso magazzino staccato con soprastante impianto fotovoltaico a tetto della potenza di 10,4 KWp, manufatti secondari (cabina utenze, ripostigli, etc..), edificato su area pertinenziale e di sedime di mq. 19.239 catastali, oltre a terreno agricolo adiacente di mq. 18.840 catastali, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Portico e San Benedetto, al **Foglio 26,**

Particella 506 sub. 2, categoria D/7, Rendita Catastale €. 8.800,00
(classamento e rendita preposti d.m. 701/94);

Particella 506 sub. 5, categoria D/7, Rendita Catastale €. 856,00
(classamento e rendita preposti d.m. 701/94);



Particella 506 sub. 6, categoria D/7, Rendita Catastale €.

1.092,00(classamento e rendita preposti d.m. 701/94);

Particella 506 sub. 8 (ex. Sub. 4), categoria D/7, Rendita Catastale €.

9.204,80 (classamento e rendita preposti d.m. 701/94);

Particella 506 sub. 9 (ex. Sub. 7) BCNC (area cortilizia comune a tutti i sub)

Particella 503, categoria D/1, Rendita Catastale €. 41,83;

al **Catasto Terreni** del Comune di Portico e San Benedetto
al **Foglio 26**,

Particella 506 Ente Urbano di mq. 19.239

Particella 568, area di mq. 18.840.

in capo alla ditta catastale:

....., proprietaria per 1/1.

CONFINI

10

La proprietà confina con la proprietà la via Tosco Romagnola; con la proprietà (part. 555) della; con la proprietà (part. 510) Comune di Portico e San Benedetto; con il fiume Montone; salvo altri.

- 2.0) descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel corpo della perizia

Descrizione della zona

La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Portico di Romagna San Benedetto, Comune della provincia di Forlì-Cesena posto nella vallata del Montone, facente parte della Comunità Montana Acquacheta Romagna, Toscana. Il Comune comprende tre centri abitati principali: Portico di Romagna, sede comunale che dista circa 40 Km da Forlì; San Benedetto in

Alpe e Bocconi. La zona è posta a breve distanza dalla Toscana, in alcuni versanti infatti confina con Marradi in provincia di Firenze e San Godenzo in provincia di Firenze. Sui restanti versanti invece confina con Rocca San Casciano in provincia di Forlì-Cesena e Tredozio anch'esso in provincia di Forlì-Cesena.

Portico di Romagna ove è posta la proprietà ha un basso tasso demografico, circa 700 abitanti, che nell'ultimo decennio ha subito un notevole spopolamento verso i centri più importanti vicini.

Il contesto edilizio-urbanistico in cui è ricompresa la proprietà è di tipo prevalentemente agricolo composto da campi coltivati ed in parte incolti (bosco) con case sparse in alcuni casi disabitate e un fabbricato artigianale sempre di proprietà della Società In Liquidazione ma che sarà oggetto di relazione separata.



Nella zona circostante al bene non sono presenti servizi di primaria-secondaria necessità per i quali è necessario raggiungere il centro di Portico a circa 2 Km. Nel centro sono presenti i servizi di primaria necessità quali

scuola dell'infanzia; scuola primaria, ufficio postale, bar, negozio alimentari di vicinato; sportello bancomat, etc...

La zona è raggiungibile sia con mezzi privati sia con mezzi pubblici percorrendo da Forlì la SS 67, che attualmente presenta tratti interrotti con lavori in corso per ripristinare la sede stradale danneggiata dagli smottamenti/frane dovuti all'evento alluvionale Maggio 2023 che in queste zone ha causato frane.

La proprietà ha accesso dalla via Tosco Romagnola ed è posta fra la strada e il fiume Montone ad una quota di campagna più bassa rispetto alla strada e più alta rispetto al fiume.

- Descrizione della proprietà

Trattasi di un'un'ampia area di mq. 19.239 catastali sulla quale è edificato:

- un capannone artigianale con annessi locali servizi alla lavorazione, con zona uffici e zona metrologica, risalente a fine anni 60 che solo in parte per la parte oggi destinata a sala metrologica è stata oggetto nel 2017 di ristrutturazione radicale;
- un fabbricato ad uso magazzino disposto su due livelli costruito nel 2008, privo di abitabilità, con sovrastante impianto fotovoltaico a tetto di 10,4 Kwp;
- corpi di fabbrica secondari legati all'attività artigianale, quali cabina Enel, serbatoio, cabina gestore, etc...risalenti all'epoca di costruzione del capannone.

 12




ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO

Via Giordano Bruno n° 160- Cesena (FC) Tel 0547-1932300

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

13

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Giampiero Galassi

Fabio Fontemaggi

Giulia Ricci

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Oltre ad area incolta di mq. 18.840 catastali (particella 568) che ha una pendenza rilevante fino ad arrivare, con salto di quota, alla sponda del fiume Montone.

Di fatto le due aree (sia quella cortilizia dei fabbricati, sia l'area incolta) sono un tutt'uno non essendo di fatto separate fisicamente l'uno dall'altra.

Il complesso edilizio si presenta delimitato su tre lati da recinzioni mentre sul lato verso il fiume è privo di delimitazioni e/o recinzioni.

Sul fronte strada dispone di cancello carrabile in profilati metallici del tipo a scorrere su guida dotato di automatismo elettronico per apertura a distanza.

L'area circostante ai manufatti/fabbricati sopra elencati è in parte adibita a zona parcheggio, in parte a zona verde con prato e, per la maggior parte è adibita ad area di manovra pavimentata che saltuariamente viene utilizzata anche a deposito/magazzino a cielo aperto per stoccaggio di materiale legato al ciclo produttivo.



L'area è ben attrezzata e organizzata per lo scolo delle acque meteoriche con caditoie in alcuni punti rovinate.



Nell'area pertinenziale dei fabbricati sono presenti anche pali per l'energia elettrica

Nel dettaglio:

il capannone artigianale dedito alla lavorazione con al suo interno servizi legati alla produzione, zona uffici e sala metrologica si eleva per un unico piano fuori terra ed ha una conformazione planimetrica "stretta e lunga" che segue di fatto l'andamento della particella su cui è edificato (part. 506).



Trattasi di un capannone con struttura portante del tipo prefabbricato in ferro con copertura a volta in eternit incapsulata, tamponamenti esterni eseguiti in opera con blocchi di cemento prefabbricato tipo Leca e/o in mattoni in laterizio.

La zona lavorazione dispone di una pavimentazione in cemento con polvere quarzifera; infissi in ferro e vetro semplice, alcuni dei quali rotti.

Il capannone è stato costruito a fine anni '60, conformemente dichiarato abitabile e in possesso di Certificato di Prevenzione Incendi. Dispone, per l'aspetto dei Vigili del Fuoco di porte per l'uscita d'emergenza esterna su area cortilizia.

La sala metrologica inserita all'interno del capannone è stata oggetto di un intervento radicale di ristrutturazione nel 2017 che ha riguardato sia le rifiniture interne, le dotazioni impiantistiche e impianti stessi che sono di fatto completamente nuovi al contrario di quelli del resto dell'immobile che sono originari a quelli dell'epoca costruttiva in parte rimaneggiati negli anni ma che comunque necessitano di interventi di adeguamento rispetto alle vigenti normative in materia.

16





ASTE
GIUDIZIARIE®

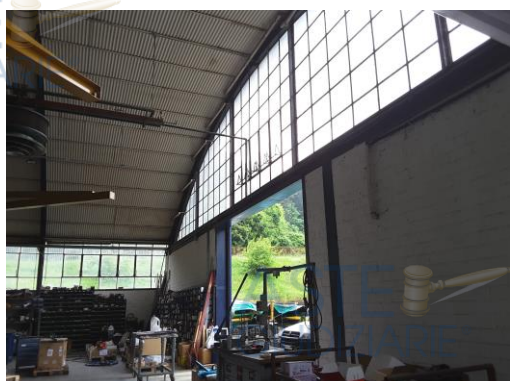
Via Giordano Bruno n° 160- Cesena (FC) Tel 0547-1932300

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

17

La porzione di immobile dispone di impianto di riscaldamento con caldaia posta in apposito locale c.t. con accesso sia dalla zona lavorazione sia dall'area esterna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A servizio della zona produzione, posta al suo interno, vi è una zona dedicata a cabina di verniciatura la cui pavimentazione in cemento è stato oggetto di interventi di rifacimento negli anni '2000.

Giampiero Galassi

Fabio Fontemaggi

Giulia Ricci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Giordano Bruno n° 160- Cesena (FC) Tel 0547-1932300

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vi è altresì anche una zona spogliatoi con bagni, zona ristoro/mensa che presentano una pavimentazione in parte in materiale ceramicato ed in parte in Klinker, con il resto delle rifiniture (infissi, etc..) simili a quelli del capannone.

ASTE
GIUDIZIARIE®



18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Giordano Bruno n° 160- Cesena (FC) Tel 0547-1932300

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



19

A servizio della zona produzione, in ala separata dello stesso è presente una stanza adibita a laboratorio metrologico (sub. 5) completamente ristrutturato, di fatto nuovo che presenta rifiniture di buona qualità ben mantenute e conservate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giampiero Galassi

Fabio Fontemaggi

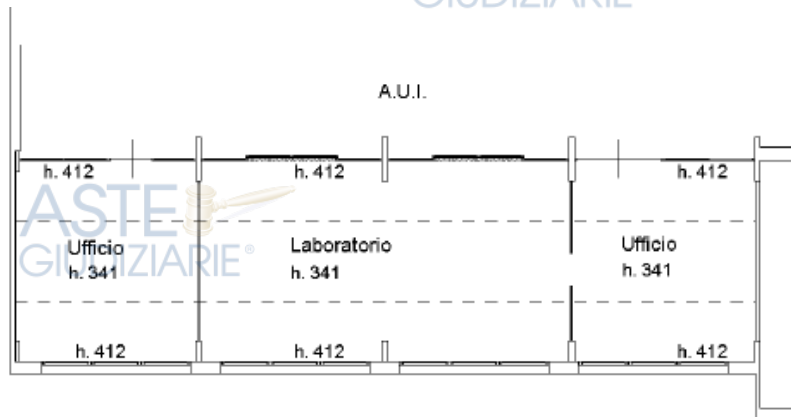
Giulia Ricci



ASTE GIUDIZIARIE® STUDIO TECNICO

Via Giordano Bruno n° 160- Cesena (FC) Tel 0547-1932300

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Giordano Bruno n° 160- Cesena (FC) Tel 0547-1932300

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

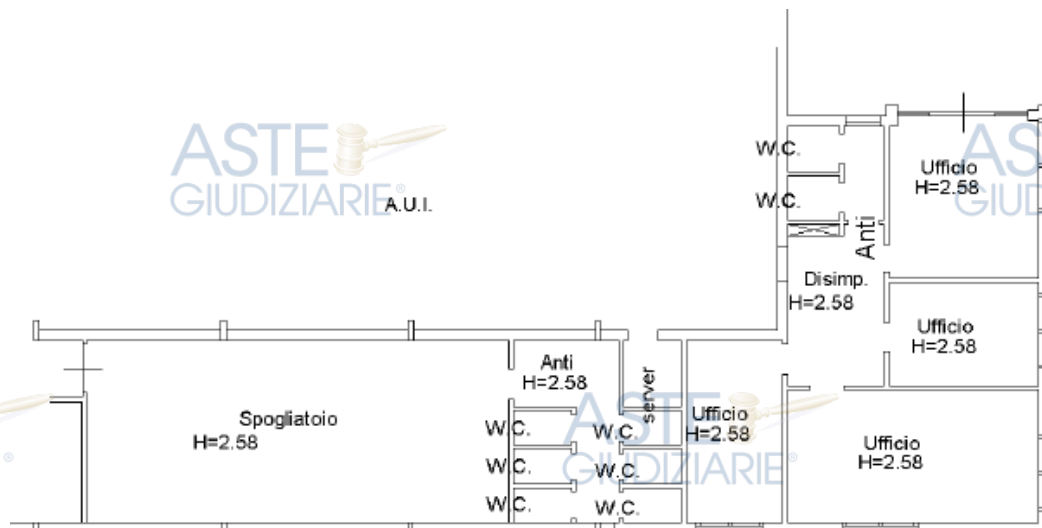


ASTE
GIUDIZIARIE®

Completa il capannone nella sua globalità una zona uffici (sub. 6) composta da n° 4 uffici, una zona disimpegno e zona servizi igienici. Tale porzione è posta sul fronte del complesso, con affaccio su corte pertinenziale e via di accesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
A.U.I.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Presenta caratteristiche costruttive tipiche di fine anni '60 primi anni '70: pavimentazione in ceramica; infissi in alluminio anodizzato color oro con vetro semplice, porte interne in legno tamburato, etc.. Dispone di impianto di aria condizionata/riscaldamento con pompe di calore, caldaia a gas metano per il riscaldamento dell'acqua, impianto elettrico sottotraccia, etc..

Gli impianti (tutti) necessitano di interventi di riammodernamento/verifica rispetto alle normative attuali specifiche.

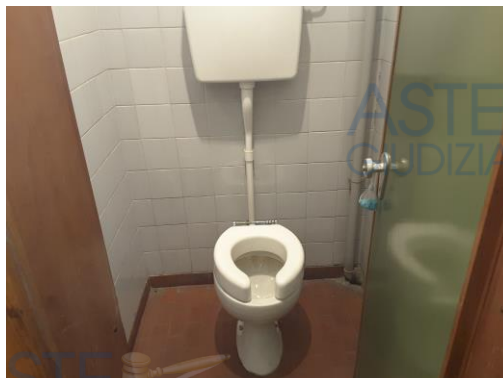




ASTE
STUDIO TECNICO
GIUDIZIARIE®

Via Giordano Bruno n° 160- Cesena (FC) Tel 0547-1932300

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giampiero Galassi

Fabio Fontemaggi

Giulia Ricci

All'interno dell'area cortilizia pertinenziale il capannone artigianale dispone di servizi in corpi staccati, quali cabina Enel, cabina utenze, ripostiglio, etc..



In sede di sopralluogo è stato accertato in ampliamento al medesimo corpo servizi la realizzazione di una tettoia senza titolo autorizzativo che dovrà essere rimossa con tutti gli oneri ad essi legati.

24



In generale il capannone e tutti i suoi servizi annessi, ad eccezione della sala metrologica che si presenta in ottimo stato manutentivo e conservativo in ogni suo aspetto (pressochè nuova) necessita di interventi manutentivi generalizzati sia sulle facciate esterne sia sulle parti interne (vedasi pluviali,



STUDIO TECNICO

Via Giordano Bruno n° 160- Cesena (FC) Tel 0547-1932300

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

infiltrazioni interne, etc...) Tali interventi riguardano anche gli impianti da ritenersi non in linea con le attuali normative in materia.



25



Giampiero Galassi

Fabio Fontemaggi

Giulia Ricci

Il fabbricato ad uso magazzino situato sul retro del capannone di cui sopra, all'interno dell'area cortilizia, costruito nel 2008, ad oggi privo di abitabilità, con sovrastante impianto fotovoltaico a tetto di 10,4 Kwp. L'immobile si sviluppa su due piani ed entrambi i piani si compongono di un unico ampio ambiente autorizzato a magazzino.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H= 400





ASTE STUDIO TECNICO

Via Giordano Bruno n° 160- Cesena (FC) Tel 0547-1932300

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile ha una superficie di mq. 2000,00 circa, per piano, ed un'altezza massima esterna di ml. 9,18.

La struttura portante è in pilastri c.a.v. Rck 500 kg/cm^q con armatura in barre di acciaio ad aderenza migliorata feb44K controllato, di sezione variabile da cm. 50x50/60x60/80x60 a seconda della loro posizione. Alcuni di essi situati al piano terra, sono dotati di mensole con portata di 15 ton, per il carroponte presente.



27

La copertura è in tegole in c.a.p., Rck 550 kg/cm^q e armature aggiuntive in acciaio ad aderenza migliorata feb44K controllato, posti ad interasse di m. 5,00, larghezza m. 2,50 lunghezza m. 18,60 con interposte coppelle curve in c.a.v. installate sugli estradossi dei tegoli, complete di conchiglie terminali in c.a.v.

I tegoli sono coibentati ed impermeabilizzati in stabilimento già tinteggiati a tempera di colore bianco nell'intradosso.

Le pareti sono realizzate in pannelli di tamponamento prefabbricati in calcestruzzo armato Rck 350 Kg/cm^q, alleggeriti con polistirene espanso, con finitura esterna in listello sabbato di colore rosso.

I pluviali sono in p.v.c. incorporati nei pilastri con raccordo di uscita a quota di estradosso del plinto e diametro secondo la normativa UNI9184.



Internamente, il piano terra ha un'altezza media di ml. 7,56 (h. sopratrave ml. 8,07, h. sottotrave ml. 7,05), mentre al piano interrato si ha un'altezza media di ml. 3,80 (h. sopratrave ml. 4,00, h. sottotrave ml. 3,60),
La pavimentazione è in conglomerato cementizio liscio con polvere al quarzo grigio, gli infissi sono in pvc di colore bianco completi di vetro camera in alcuni punti danneggiati/crepati.







ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Giordano Bruno n° 160- Cesena (FC) Tel 0547-1932300

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

30

- 3.0) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;

PROVENIENZA

*Con atto di trasferimento di sede sociale del rogato Dott. del 13/10/2025 Rep. n° 49325/32782 la trasferiva la propria sede legale da Rocca San Casciano a Portico e San Benedetto.

Con il medesimo atto quindi i beni in capo alla società oggetto di trasferimento di sede, fra cui l'intera proprietà dell'immobile sito in Comune di Portico e San Benedetto e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 26 Particella 506 sub.ni 2, 3, 4, 5 e 6 oltre alla Particella 503 divenivano di proprietà della

Trascritto a Forlì il 23/10/2025 Art. 13.682

Giampiero Galassi

Fabio Fontemaggi

Giulia Ricci

*Con atto di trasformazione di Società del rogante Dott. del 13/10/1999 Rep. n° 18270 la veniva trasformata in Con il medesimo atto di trasformazione la diveniva proprietaria, fra gli altri beni, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portico e San Benedetto al Foglio 26 Particella 16 graffata con la Particella 17 e la Particella 501; Particella 502, 503, oltre al terreno identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 26 particelle 15, 16, 22, 43 e 17.

Trascritto a Forlì il 17/12/1999 Art. 11.375

NB: l'atto di trasformazione è stato oggetto di annotamento con atto del 20/04/2015 Rep. n° 26754/17329 poiché nell'atto originario per mero errore materiale era stata omessa l'indicazione di alcuni beni.

Trascritto a Forlì il 21/04/2015 Art. 3.938

*Con atto di compravendita del Dott. del 26/06/1995 Rep. N° 9800 la acquistava dalla l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portico e San Benedetto al Foglio 26 Particella 16, 503, 17, 501 e 502, oltre al terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 26 Particella 15 di mq. 3.780, Particella 16 di mq. 150; Particella 17 di mq. 12.470; Particella 22 di mq. 4500 e Particella 43 di mq. 14.900.

Trascritto a Forlì il 28/06/1995 Art. 5891.

STORIA ULTRAVENTENNALE

* Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Dott. del 26/06/1995 Rep. n° 9798 la veniva trasformata in Con la medesima trasformazione la diventava proprietaria dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Portico e San Benedetto al Foglio 26 Particelle 16, 503, 17, 501 e 502 e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 26 Particelle 15, 16, 17, 22 e 43.

Trascritto a Forlì il 28/06/1995 Art. 5.890.

* Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Dott. del 28/03/1995 Rep. n° 3086 la veniva trasformata in Con la medesima trasformazione la diventava proprietaria dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Portico e San Benedetto al Foglio 26 Particelle 16, 17, 501, 502 e 503 e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 26 Particelle 15, 16, 17, 22 e 43.

Trascritto a Forlì il 22/05/1995 Art. 4.612.

*Con Decreto di trasferimento del Tribunale di Forlì del 09/02/1988 Rep. n° 1152 veniva trasferita la proprietà della alla Nello specifico la diveniva proprietaria dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portico e San Benedetto al Foglio 26 Particelle 501, 502 e 503 e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 26 Particelle 15, 16, 17, 22 e 43.

Trascritto a Forlì il 29/08/1988 Art. 6.492.

32

NB: il decreto di trasferimento veniva rettificato con atto giudiziario del 09/02/1988 Rep. n° 1152 in quanto nel decreto di trasferimento non erano state inserite fra gli immobili le particelle censite al Catasto Fabbricati del Comune di Portico e San Benedetto al Foglio 26 Particelle 16 e 17.

Trascritto a Forlì il 06/09/1988 Art. 6.618.

- 4.0) verifichi lo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi), del titolo in base al quale l'immobile è occupato

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata richiesta verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione e/o altro genere per i beni oggetto di relazione.

Dalla ricerca eseguita non sono emersi contratto di affitto e/o altro tipo registrati per il bene immobile oggetto di relazione.

STATO OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era in uso e nella

disponibilità della

Nello specifico il capannone artigianale viene utilizzato per la produzione; il magazzino sul retro come area magazzino materie prime e componentistica varia; l'area pertinenziale dei manufatti che compone la proprietà è in parte adibita a zona parcheggio, in parte occupata da manufatti di servizio secondari (cabina elettrica, etc..) in parte ad area di stoccaggio a cielo aperto temporanea legata al ciclo produttivo (non permanente)

VALORE LOCATIVO

Considerate le dimensioni della proprietà, le dotazioni, l'ubicazione, gli spazi interni ed esterni, lo stato manutentivo, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo per la proprietà in questione è pari a €. 1.500,00 mensili pari a €. 18.000,00 annui

33

- 5.0) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri ... ecc

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dellae per identificativo catastale attuale dell'immobile accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO

- Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del 20/03/2026 Rep. N° 29/2026 a favore della contro la dalla quale risulta, fra gli altri beni, **l'intera proprietà** dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portico e San Benedetto, al Foglio 26 Particella 503 e Particella

506 subalterni 2, 4, 5, 6 e 7 e **l'intera proprietà** del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Portico e San Benedetto, al Foglio 26 Particella 506 di mq. 19.239 e Particella 568 di mq. 18.840;
Trascritto a Forlì il 27/04/2026 Art. 5.218

ISCRIZIONI

Nessuna iscrizione attiva è stata accertata a nome della sull'immobile rientrante nel presente Lotto.

SERVITU'

Dalla ricerca eseguita per identificativo catastale è stata accertata per la particella 568 la trascrizione di una servitù "contro" che era stata istituita dalla, ed in dettaglio:

-Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. del 13/01/2022 Rep. N° 40581/27117 con il quale la istituiva sulla particella di terreno identificata al Catasto Terreni del Comune di Portico e San Benedetto al Foglio 26 Particella 568, a favore di servitù perpetua di acquedotto per la posa ed il mantenimento di una condotta per il trasporto di acqua in parte dell'immobile di sua proprietà.

Trascritto a Forlì il 18/01/2022 Art. 660

ACCERTAMENTI a nome dei precedenti proprietari nel ventennio

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare, sono state eseguite le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio

Dalla ricerca eseguita a nome di è stata accertata la trascrizione di una servitù perpetua gravante una particella di terreno (568) rientrante nel presente Lotto, ed in dettaglio:

-Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. del 13/01/2022 Rep. N° 40581/27117 con il quale la istituiva sulla particella di terreno identificata al Catasto Terreni del Comune di Portico e San

Benedetto al Foglio 26 Particella 568, a favore di servitù perpetua di acquedotto per la posa ed il mantenimento di una condotta per il trasporto di acqua in parte dell'immobile di sua proprietà.

Trascritto a Forlì il 18/01/2022 Art. 660.

Dalla ricerca eseguita a nome non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive (trascrizioni e/o iscrizioni) gravanti la proprietà oggetto di procedura e rientrante nel presente Lotto.

- 6.0) Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì:

* Sezione Catasto Fabbricati, da servizio telematico SISTER è stata richiesta copia delle planimetrie catastali delle porzioni urbane aggiornate e redatte dallo scrivente, poiché la situazione catastale agli atti non era corrispondente allo stato dei luoghi. E' stato richiesto altresì il quadro dimostrativo/elaborato planimetro della proprietà generale anch'esso aggiornato e redatto dallo scrivente, poiché quello agli atti non era corretto anche conseguentemente alle variazioni eseguite per le singole porzioni immobiliari urbane.

* Sezione Catasto Terreni, da servizio telematico GEOWEB è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno aggiornato dallo scrivente poiché la situazione catastale agli atti non era corrispondente allo stato dei luoghi.

35

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

Dalle ricerche effettuate non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti quali mancate successioni, etc.. riguardanti il bene oggetto di procedura.

Si intende segnalare al contempo che sulla particella 506, prima dell'accatastamento eseguito dallo scrivente in sede di procedura, era presente un manufatto tettoia a servizio della cabina utente (ex sub. 4) non censito al Catasto Fabbricati. Tale aspetto comporta a tutti gli effetti un'omissione fiscale poiché il catasto non è solo un archivio geometrico ma la base per il calcolo delle imposte.

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

Presso gli Uffici Amministrativi del Comune di Portico e San Benedetto sono state eseguite ricerche per la verifica di eventuali vincoli presenti sulla proprietà immobiliare oggetto di stima.

Per la porzione urbana è stato accertato che sono presenti i vincoli di Piano del Comune di Portico e San Benedetto; ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

Per il terreno di sedime e di pertinenza è stato accertato, come anche attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Portico e San Benedetto, su richiesta dello scrivente, in data 24/04/2026 Certificato n° 7/2026 che è soggetto a vincolo idrogeologico - RD 3267/1923 e LR 3/1999; area tutelata per legge Dlgs 42/04-art. 142 comma 1 lett C) corsi d'acqua pubblici e relative fasce di rispetto profonde 150 metri; fascia di rispetto fiumi tutelati art. 142 del D.Lgs 42/2004; da PGRAM-P2 (alluvioni poco frequenti tempo di ritorno tra 100 e 200 anni media probabilità); area tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs 42/2004 (aree forestali) – Det 12378 del 16/07/2020; Piano Speciale degli interventi sulle

situazioni di dissesto idrogeologico/dissesti di versante verificatesi nel maggio 2023-Aree interessate da indirizzi normativi e misure temporanee di salvaguardia, frana superiore a 100 mq; Piano speciale degli interventi sulle situazioni di dissesto idrogeologico/dissesti di versante verificatesi nel maggio 2023-Arre interessate da indirizzi normativi e misure temporanee di salvaguardia, intorno di 20 m.

E' inoltre interessa, secondo il PSC Comunale da Sistema forestale e boschivo: conifere adulte regolata dall'art. 2.2 del PSC; depositi alluvionali terrazzati regolata dall'art. 2.16 del PSC; viabilità storica regolata dall'art. 2.10 del PSC; zone di interesse archeologico regolata dall'art. 2.8 del PSC, zone di tutela del paesaggio fluviale regolata dall'art. 2,4 del PSC; zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità: Deposito di versante regolata dall'art. 2,16 del PSC; zone ricomprese nel limite morfologico regolata dall'art. 2,4 del PSC; sistema forestale e boschivo: formazioni boschive del piano basale submontano regolato dall'art. 3.28 del PSC. Secondo il RUE Comunale è inoltre interessata da Fascia di rispetto alla rete gas e Snam regolata dall'art. 2.34 del RUE; viabilità storica regolata dall'art. 2.7 del RUE e da Depositi alluvionali terrazzati regolati dall'art. 2.10 del RUE; fascia di rispetto agli elettrodotto regolata dall'art. 2.33 del RUE; fascia di rispetto stradale regolata dall'art. 2.30 del RUE; zone di tutela del paesaggio fluviale regolata dall'art. 2.3 del RUE; zone ed elementi caratterizzati da fenomeni e dissesto ed instabilità: deposito di versante regolata dall'art. 2.10 del RUE e zone ricomprese nel limite morfologico regolata dall'art. 2.3 del RUE

- 9.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale ecc...

Per il bene rientrante nel presente Lotto non vi sono vincoli del tipo indicato.

- 10.0) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale ecc..

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Portico e San Benedetto è stata eseguita ricerca e verifica per la proprietà urbana rientrante nel presente lotto. In base alla documentazione reperita e messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata la destinazione urbanistica della proprietà urbana è la seguente:

complesso artigianale (sub. 8 della part. 506) con locali uffici e servizi legati all'attività e al personale (spogliatoi, etc,,) oltre a fabbricato secondario ad uso magazzino (sub. 2 della part. 506) con soprastante impianto fotovoltaico a tetto da 10,4 Kwp, cabina elettrica (part. 503 sub. 1) e area cortilizia pertinenziale in parte ad area di manovra ed in parte adibita a area di stoccaggio transitorio/temporaneo e area parcheggio.

Relativamente al terreno si è provveduto a richiedere presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Portico il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 24/04/2026 al n° 7 dal quale si evince che:

-secondo il Piano Strutturale Comunale PSC approvato parte del terreno ha una destinazione Ambiti Agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della comp. Naturale-ambientale e forme di zootecnia a pascoli naturali e alpeggio regolata dall'art. 3.34 del PSC; parte a Ambiti da riqualificare Art. A11 LR 20/2000 regolata dall'articolo 3,20; 3,21; 3,22; 3,23 del PSC; parte a Ambiti specializzati per attività produttive esistenti da completare regolata dall'articolo 3,28 del PSC;

parte a Territorio Urbanizzabile: Nuovi ambiti specializzati per attività produttive regolata dall'articolo 3.28 del PSC;

-secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUE) parte del terreno è destinato a Ambiti Agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della comp. Naturale-ambientale e forme di zootecnica a pascoli naturali e alpeggio regolata dall'art. 3.34 del RUE; parte a territorio urbanizzabile: nuovi ambiti specializzati per attività produttive regolata dall'art. 3.15 del RUE; parte ad Ambiti da riqualificare Art. A11 LR 20/2000 regolata dall'articolo 3.13 del RUE ed in parte a Ambiti specializzati per attività produttive esistenti da completare regolata dall'art. 3.16 del RUE

- 11.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

Ecc

39

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Portico-San Benedetto è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la porzione immobiliare oggetto di procedura e rientrante nel presente Lotto

Dalla ricerca l'Ufficio Edilizia Privata ha fornito la seguente documentazione:

-Nulla osta per esecuzione lavori edili n° 3 del 04/04/1968 rilasciata dal Comune di Portico e San Benedetto per la costruzione di un complesso industriale.

- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Portico e San Benedetto il 29/09/1970 con la quale veniva autorizzata l'abitabilità dell'immobile.

-Autorizzazione dei Vigili del Fuoco del 06/12/1971 Protocollo n° 1085/71 Posizione n° 13633

-Autorizzazione per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria n° 1/2000 del 14/01/2000 rilasciata dal Comune di Portico e San Benedetto al sig.... in nome e per conto del legale rappresentante della dittaper il rifacimento del mando di copertura in alluminio.

Per tale intervento il Ministero per i Beni e le Attività culturali rilasciava parere favore Prot. N° 65 del 03/01/2000

- Comunicazione di Fine Lavori del 09/02/2000 con la quale la comunicava che i lavori di cui all'Autorizzazione 1/2000 erano ultimati il giorno 08/02/2000 Prot. N° 629 del 16/02/2000.

-Permesso di Costruire n° 14 del 10/04/2008 Prot. N° 204739 rilasciato dalla Comunità Montana Acquacheta alla per la nuova costruzione di magazzino produttivo artigianale.

-Comunicazione di Inizio Lavori depositata in Comune il 04/07/2008 Prot n° 2810 con il quale si comunicava che i lavori di cui al PC 14/2008 sarebbero iniziati in data 04/07/2008.

-Parere di conformità del progetto rilasciato dal Ministero dell'Interno Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Forlì-Cesena rilasciato in data 13/05/2009 per il deposito di merci, materiali vari, etc., acquisito dal Comune di Portico il 22/05/2009 Prot. N° 2354, con il quale esprimeva parere favorevole a condizione che l'area destinata allo stoccaggio del materiale sia opportunamente organizzata in modo tale da non creare ostacolo ai lavoratori, soprattutto in occasione di un'emergenza.

-Denuncia di Inizio Attività Prot. N° 3883 del 07/09/2009 a nome della depositata in Comune di Portico come variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 14/2008 Prot. N° 204739

-Autorizzazione Paesaggistica n° 58/5 del 2009 rilasciata dall'Unione Montana Acquacheta-Romagna Toscana in data 04/11/2009 con la quale

autorizzava ai sensi e per effetti dell'art. 146 del D.LGS n° 42/2004 l'esecuzione delle opere di cui alla Variante Edilizia (DIA 3883/09)

-Domanda di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia del 29/10/2010 Prot. N° 7856 depositata in Comune di Portico relativamente all'immobile di cui al PC 14 del 10/04/2008 Prot. N° 204739 e successive varianti, attestando che i lavori erano ultimati il 30/07/2010. Unitamente alla Domanda veniva presentata Comunicazione di Fine Lavori, Scheda Tecnica Descrittiva dell'opera, Denuncia di Accatastamento, asseverazione del tecnico progettista, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, Relazione strutturale di struttura ultimata, Certificato di prova Materiali, Collaudo Statico, domanda di richiesta parere conformità antincendio completa di relazione e successivo Parere del 13/05/2009.

-Lettera del Comune di Comune di Portico-Unione Montana-Aquacheta Romagna Toscana del 24/01/2011 Prot. N° 641 veniva comunicato che la domanda di abitabilità Prot. Gen. 7856 del 29/10/2010 non era completa

41

poiché mancante di Certificato di Prevenzione Incendi e di Conformità degli Impianti

-Comunicazione di Inizio Lavori (CILA) Prot. N° 2784 del 31/07/2015 intestata a per l'ampliamento di vano porta esistente, rifacimento della pavimentazione nella cabina di verniciatura e installazione di cabina di verniciatura

- Rinnovo di Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità antincendio di Portico di Romagna per il capannone artigianale con scadenza 21/05/2029

STATO DELLE PRATICHE

Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti l'immobile oggetto di stima risultano in parte "agli atti", concluse e archiviate ed in parte ancora aperte e sospese per carenza di documentazione.

Nello specifico risulta ancora aperto:

*** l'iter riguardante l'ottenimento del Certificato di Abitabilità del magazzino di cui Permesso di Costruire n° 14 del 10/04/2008 Prot. N° 204739 e successiva Variante DIA poiché non è stata depositata la documentazione integrativa richiesta: Certificato di prevenzione incendi e Conformità degli Impianti. Si intende precisare che le conformità degli impianti elettrico e fotovoltaico (no riscaldamento perchè l'immobile ne è sprovvisto) sono in possesso della proprietà ma ad oggi non prodotte ad integrazione. Relativamente al Certificato di Prevenzione Incendi invece l'immobile ad uso magazzino ne risulta sprovvisto essendo il certificato scaduto al 31/07/2022. Al riguardo si intende precisare che sono in corso le pratiche per ottenere il Nuovo Certificato di Prevenzione Incendi per il magazzino da parte dell' Ing.

.....

*** l'iter burocratico-amministrativo riguardante la CILA del 2015 poiché per essa non risulta essere stata depositata e/o comunicata la Fine Lavori. La comunicazione di fine lavori anche per CILA è formalmente obbligatoria per dichiarare la conclusione dell'intervento e ripristinare il corretto stato amministrativo dell'immobile. Tale Comunicazione deve essere depositata entro 3 anni poiché la validità della CILA stessa è di tre anni.

Per il completamento dell'iter tecnico-amministrativo delle pratiche ancora aperte si rende necessaria:

-per l'ottenimento dell'abitabilità eseguire un deposito telematico della documentazione integrativa richiesta, previa redazione di quella ancora non eseguita.

-per la conclusione della CILA del 2015 è necessario presentare telematicamente da portale dedicato Comunicazione di Fine Lavori con a

corredo la documentazione necessaria e prevista con un onere di spesa stimato a corpo nella misura di €. 2.000,00.

Gli oneri di cui sopra per il completamento delle pratiche verranno detratti dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico.

- 12.0) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ecc...

In occasione del sopralluogo rispetto al raffronto con gli elaborati tecnici reperiti presso il Comune di Portico e San Benedetto all'interno dei manufatti non sono state accertate difformità che necessitano la presentazione di pratiche di sanatoria e/o opere di rimessa in pristino allo stato autorizzato. E' stato accertato invece all'interno della corte pertinenziale in aderenza ai corpi servizi Cabina utente, Enel e Magazzino, l'esecuzione in ampliamento dei medesimi manufatti di una tettoia con pali in ferro e copertura in pannelli coibentati, tutto realizzato senza titolo autorizzativo/abilitativo poiché non trovante riscontro dagli elaborati grafici depositati in Comune di Portico e messi a disposizione.

La tettoia eseguita, per mancanza dei requisiti minimi strutturali, etc... non è possibile regolarizzarla comunemente ai fini edificatori. Si dovrà pertanto eseguire la rimozione con un onere di spesa che tiene conto sia della rimozione vera e propria, dello smaltimento del materiale, della pratica di demolizione/rimozione e, in virtù delle dimensioni della stessa, pari a €. 2.000,00.

Tale onere di spesa verrà detratto dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico.

- 13.0) verifichi se i beni siano gravati da censo ecc....

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà dell'immobile in capo alla per l'intera proprietà deriva da atto di trasferimento di sede sociale del 13/10/2025 Rep. n° 49325/32782 trascritto a Forlì il 23/10/2025 Art. 13.682; da atto di trasformazione di Società del 13/10/1999 Rep. n° 18270 trascritto a Forlì il 17/12/1999 Art. 11.375 e da atto di compravendita del 26/06/1995 Rep. N° 9800 trascritto a Forlì il 28/06/1995 Art. 5891.

- 14.0) verifichi e indichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile ecc ...

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento delle porzioni immobiliari e si possono quantificare forfettariamente in complessivi €. 4.500,00 annue, al netto di imposte.

44

15.0) accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ecc...

I fabbricati ricompresi nel presente Lotto (capannone artigianale, magazzino, servizi, etc,) sono stati realizzati e costruiti con soldi privati. Non è stato pertanto realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ecc

- 16.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica ecc...

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che per la proprietà oggetto di procedura non sono registrate Certificazioni APE in

corso di validità, eccezion fatta per la cosiddetta “sala metrologica” identificata catastalmente con il sub. 5 della Particella 506. Per detta unità infatti risulta registrato Attestato di Prestazione Energetica APE n° 00180-022174-2019 rilasciato il 27/03/2019 avente validità fino al 27/03/2029 dal quale risulta rientrante in classe energetica “A4”

Per le altre unità immobiliari che compongono la proprietà/immobile si è provveduto a fare redigere Certificati di Prestazione Energetica per la porzione ad uffici (sub. 6); per il locale magazzino (sub. 2) e per il capannone artigianale (sub. 8 ex sub. 4), ed in dettaglio:

-Certificato APE n° 08868-059039-2026 rilasciato il 19/06/2026 avente validità fino al 19/06/2036 dal quale risulta che la porzione ad uso uffici (sub.6) rientra in classe energetica “D”

- Certificato APE n° 08868-058736-2026 rilasciato il 18/06/2026 avente validità fino al 18/06/2036 dal quale risulta che la porzione ad uso magazzino (sub.2) rientra in classe energetica “D”

- Certificato APE n° 08868-059105-2026 rilasciato il 19/06/2026 avente validità fino al 19/06/2036 dal quale risulta che il capannone artigianale (sub.8) rientra in classe energetica “E”

Per la porzione immobiliare ad uso cabina elettrica identificata con la Particella 503 è stato invece redatta Dichiarazione di Esenzione Obbligo APE

45

- 17.0) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU.....

La proprietà immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Portico e San Benedetto. Dalla situazione agli atti estrapolata da sistema digitale Geoweb e Sister e quanto accertato/rilevato in loco in sede di sopralluogo è stato accertato che sia al Catasto Fabbricati

sia al Catasto Terreni la proprietà e suoi corpi di fabbrica non erano completamente censiti. Non risulta infatti censita la tettoia in ampliamento al corpo servizi (cabina Enel, utenze e magazzino) insistente su area di corte e di sedime della proprietà.

Si è pertanto provveduto, ai fini della conformità catastale della proprietà redigere il censimento di tale manufatto sia al catasto terreni sia al catasto Fabbricati del Comune di del Comune di Predappio pertanto non si è resa necessaria alcuna pratica di accatastamento.

Nel dettaglio è stato redatto e presentato, previo rilievo topografico con strumentazione gps in loco e rilievo metrico con strumentazione laser:

-al Catasto Terreni, Tipo Mappale Protocollo n° FO0067760 del 05/05/2026 per censire in mappa dei terreni la tettoia suddetta

-al Catasto Fabbricati, aggiornamento Docfa del 19/06/2026 n°FO0069828 per censire la tettoia suddetta in ampliamento ai corpi servizi presenti in corte

46

- 18.0) qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso ecc...

Estrapolate le planimetrie catastali delle porzioni immobiliari che compongono la proprietà, mediante sistema telematico SISTER, raffrontate con lo stato dei luoghi è stato accertato che pressochè tutte le planimetrie agli atti non erano conformi allo stato dei luoghi, così come anche di conseguenza il quadro dimostrativo della proprietà comune.

Si è provveduto, ai fini della conformità catastale a redigere e presentare all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto, nuove planimetrie catastali fedeli allo stato dei luoghi, ed in dettaglio:

-Denuncia di Variazione Docfa n° FO0069823 del 19/06/2026 per aggiornare la planimetria catastale della porzione di immobile ad uso uffici;

- Denuncia di Variazione Docfa n° FO0069818/2026 del 19/06/2026 per aggiornare la planimetria catastale della porzione di immobile ad uso sala metrologica;
- Denuncia di Variazione Docfa n° FO0069915/2026 del 19/06/2026 per aggiornare la planimetria catastale del fabbricato ad uso magazzino.

- 19.0) proceda alla stima dei singoli beni ecc...

-Criterio di stima

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

Metodologia diretta: è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta

ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;

- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

Metodologie indirette: sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- *Capitalizzazione del reddito:* la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.
- *Valore di trasformazione,* aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione

(tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione. Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- *Valore di surrogazione*, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

49

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- *Valore complementare*, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- *Costo di produzione (costruzione o ricostruzione)* : la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

È un procedimento estimativo che consente di calcolare il valore di un bene immobile sulla base del **costo di ricostruzione a nuovo** del fabbricato deprezzandolo del valore dell'invecchiamento fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica.

La stima viene effettuata per gli impianti produttivi, di complessi industriali, di immobili fuori produzione o realizzati con tecnologie desuete, per i quali spesso sono preclusi altri procedimenti di stima, in quanto la dinamicità del mercato di riferimento è molto scarsa.

Tale approccio è impiegato anche per immobili a destinazione non ordinaria (*industrie, scuole, ospedali, caserme, ecc.*) che non sono apprezzati dal mercato ed è utilizzato nella stima per indennità di esproprio, al riscatto delle

concessioni, alla valutazione dei portafogli immobiliari parte di fondi immobiliari, o nella determinazione del premio per assicurazioni.

- Valutazione

Il criterio scelto per la stima del presente immobile è quello della "Metodologia Diretta"

Il punto di partenza è il valore attribuito al prezzo di ricostruzione del capannone, che in base ai parametri ed al prezzario certificato della Camera di Commercio e dell'Artigianato della Romagna (Forlì-Cesena-Rimini), considerata la tipologia e la struttura portante varia da un minimo di €. 400,00 al mq. per strutture simili al capannone lavorativo con servizi e da un massimo di €. 480,00 al mq. per strutture simili al magazzino.

Nel prezzo del costo di costruzione (**Cc**) sono compresi i lavori edili/impiantisti e sono esclusi il costo del terreno (**VTE**) la sistemazione esterna (**Se**) gli oneri professionali per la progettazione (**Op**), le spese generali (**Sg**) e gli oneri finanziari (**Of**).

51

Tale valore viene moltiplicato alla superficie lorda di ogni singola porzione immobiliare che compone il complesso immobiliare, che di seguito si riportano nella tabella:

Per terreno

DESCRIZIONE	SUPERICIE LORDA
Particella 568	
Terreno Agricolo	18840 Mq. catastali
Parziale	Mq. 18.840
Particella 506	
Area pertinenziale e cortei immobili	19239 Mq.catastali
Parziale	Mq. 19239

Porzioni urbane

DESCRIZIONE	SUPERICIE LORDA
MAGAZZINO (sub.2)	
Magazzino H. 8,15	1057,00 Mq.
Magazzino H. 4,00	1057,00 Mq.
Parziale	Mq. 2.114,00
CAPANNONE ARTIGIANALE CON SERVIZI INTERNI (SUB. 8)	
Zona Officina	2000,00 Mq.
Cabina di verniciatura	68,00 Mq.
Servizi (mag, spogl, c.t., vano compress, q.e ecc)	260,00 Mq.
Parziale	Mq. 2.328,00
SERVIZI ESTERNI DEL CAPANNONE (sub.8)+ Cabina Part. 503 sub. 1	
Serbatoio acqua e autoclave	10,00 Mq.
Cabina Enel	7,50 Mq.
Cabina utente	11,20 Mq.
Mag. (esterno)	12,70 Mq.
Rip.	5,00 Mq.
Parziale	Mq. 46,40
SALA METROLOGICA DEL CAPANNONE (sub.5)	
Sala metrologica h. 3.41	116,00
Parziale	Mq. 116,00
ZONA UFFICI DEL CAPANNONE (SUB. 6)	
Uffici h. 2,58	180,00
Parziale	Mq. 180,00

52

-Calcolo della Costo di Costruzione (CC) a nuovo

Il valore commerciale del costo di costruzione del complesso è riconducibile ad € /mq. 480,00 per il magazzino ed €. 400,00 per il capannone lavorativo con servizi

-Magazzino (sub. 2)=

$$\text{Mq. 2.114,00} * \text{€./mq. 480,00} = \text{€. 1.014.720,00}$$

-Capannone con servizi interni (sub. 8)=

Mq. 2.328,00 * €/mq. 400,00 =	€. 931.200,00
-------------------------------	---------------

-Servizi esterni del capannone (sub. 9)=

Mq.46,40 * €/mq. 400,00 =	€. 18.560,00
---------------------------	--------------

-Sala metrologica (sub. 5)=

Mq.116,00 * €/mq. 400,00 =	€. 46.400,00
----------------------------	--------------

-Zona Uffici (sub. 6)=

Mq. 180,00 * €/mq. 400,00 =	€. 72.000,00
-----------------------------	--------------

Totale Valore a nuovo di costruzione	Tot. €. 2.082.880,00
--------------------------------------	----------------------

Tale valore di costruzione a nuovo del complesso oggetto di stima deve essere adeguato alle condizioni effettive del bene e/o delle singole porzioni dello stesso, in considerazione dello stato manutentivo e conservativo, dell'età, vita utile, etc.

Si ritiene pertanto per ogni singola porzione sopra valutata a nuovo applicare degli accorgimenti specifici che potrebbero/possono discostarsi l'uno dagli altri, avremo pertanto:

53

Magazzino (sub. 2)

-Vetustà: considerato che si tratta di una porzione immobiliare costruita nel 2008 non ancora dichiarato abitabile, si ritiene di applicare per la vetustà un coefficiente di deprezzamento del 18% non conteggiando i primi dieci anni di vita dall'abitabilità del fabbricato in cui da ritenersi pressochè nuovo, per cui avremo:

(€. 1.014.720,00 * 18%) =	- €. 182.649,60
---------------------------	-----------------

-Stato manutentivo e conservativo: considerato che si tratta di una porzione immobiliare in normale stato manutentivo e conservativo per l'uso a cui è destinato con la sola eccezione del piano primo sottostrada che necessita di alcuni interventi manutentivi per la presenza di zone di umidità,

per cui si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 20%, per cui avremo:

(€ 1.014.720,00 * 20%) = - € 202.944,00

-Situazione urbanistico -amministrativa: considerato che l'immobile alla data della presente risulta sprovvisto di Certificato di Abitabilità, per mancanza di produzione di alcuni documenti alla richiesta di abitabilità presentata in Comune (in parte ancora da eseguirsi vedasi rinnovo VVFF) si ritiene ai fini commerciali applicare una percentuale di deprezzamento per tale aspetto quantificata a corpo in una percentuale del 20%, per cui avremo:

(€ 1.014.720,00 * 20%) = - € 202.944,00

-Contesto edilizio e accessibilità: considerato che si tratta di un immobile deposito legato al capannone lavorativo sul fronte che non permette una commerciabilità separata dal capannone stesso e considerata la sua ubicazione rispetto al lotto e l'accessibilità (sul retro del capannone accessibile da porzione di corte pertinenziale stretta), si ritiene ai fini

commerciali applicare una percentuale di deprezzamento del 20%, pari a
(€ 1.014.720,00 * 20%) = - € 202.944,00

- Spese tecniche per completamento pratica edilizia ancora aperta: considerato che dall'analisi degli atti amministrativi risulta che per la CILA riguardante la porzione immobiliare non è stata comunicata la Fine dei Lavori, si ritiene di detrarre le spese per tale onere tecnico quantificate a corpo nella misura di

- € 2.000,00

-Dotazione fotovoltaico a tetto: considerato che sulla copertura è presente un impianto fotovoltaico a tetto da 10,4 Kwp, ai fini commerciali si ritiene di incrementare il valore della proprietà per la presenza dell'impianto stesso che viene quantificata in base ai prezziari edili a corpo in + € 15.000,00



-Dotazione carroponete interno: considerato che al piano terra del magazzino è presente un carroponete in "leasing" che la curatela ha deciso di riscattare, si ritiene ai fini commerciali si ritiene di incrementare il valore del magazzino per la presenza del medesimo stesso che viene quantificata in base ai valori correnti di beni simili pari a

+ €. 35.000,00

-Eventuali vizi occulti: deprezzamento prudenziale per eventuali vizi non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia che viene quantificata nella percentuale a corpo pari al 10%, per cui avremo:

(€. 1.014.720,00 * 10%) = - €. 101.472,00

(Valore di costruzione deprezzato della porzione nelle sue attuali condizioni) €. 169.766,40

Capannone artigianale con servizi interni (sub. 8)

-Vetustà: considerato che si tratta di una porzione immobiliare costruita nel 1968 dichiarata abitabile nel 1970, si ritiene di applicare per la vetustà un coefficiente di deprezzamento del 46% non conteggiando i primi dieci anni di vita dall'abitabilità del fabbricato in cui da ritenersi pressochè nuovo, per cui avremo:

(€. 931.200,00 * 46%) = - €. 428.352,00

-Stato manutentivo e conservativo: considerato che si tratta di una porzione immobiliare in carente stato manutentivo e conservativo con rifiniture di scarso pregio e obsolete, impianti (tutti) da rimaneggiare e/o adeguare in base alle vigenti normative in materia, considerato anche le caratteristiche costruttive (vedasi copertura in eternit incapsulata, etc,,,) si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 30%, per cui avremo:

(€. 931.200,00 * 30%) = - €. 279.360,00

-Contesto edilizio e accessibilità: considerato che si tratta di un immobile capannone artigianale direttamente accessibile dalla strada principale si ritiene di non applicare alcun coefficiente di deprezzamento poiché ben inserito nel contesto circostante e facilmente accessibile e visibile.

-Eventuali vizi occulti: deprezzamento prudenziale per eventuali vizi non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia che viene quantificata nella percentuale a corpo pari al 10%, per cui avremo:

$(\text{€}. 931.200,00 * 10\%) =$ - €. 93.120,00

Valore di costruzione deprezzato della porzione nelle

sue attuali condizioni €. 130.368,00

Servizi esterni del capannone (sub. 8)

-Vetustà: considerato che si tratta di una porzione immobiliare costruita nel 1968 dichiarata abitabile nel 1970, si ritiene di applicare per la vetustà un coefficiente di deprezzamento del 46% non conteggiando i primi dieci anni di vita dall'abitabilità del fabbricato in cui da ritenersi pressochè nuovo, per cui avremo:

$(\text{€}. 18.560,00 * 46\%) =$ - €. 8.537,60

-Stato manutentivo e conservativo: considerato che si tratta di una porzione immobiliare in pessimo stato manutentivo e conservativo, pressochè privo di rifiniture si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 30%, per cui avremo:

$(\text{€}. 18.560,00 * 30\%) =$ - €. 5.568,00

-Difformità edilizie: considerato che all'interno della corte è presente un manufatto tettoia realizzato senza titolo autorizzativo che dovrà essere rimosso poiché non regolarizzabile si ritiene di decurtare tale valore dell'importo quantificato a corpo in - €. 2.000,00

-Eventuali vizi occulti: deprezzamento prudenziale per eventuali vizi non

accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia che viene quantificata nella percentuale a corpo pari al 10%, per cui avremo:

(€. 18.560,00 * 10%) = -€. 1.856,00

Valore di costruzione deprezzato della porzione nelle sue attuali condizioni

€. 598,40

Sala metrologica (sub. 5)

-Vetustà: considerato che si tratta di una porzione immobiliare costruita o meglio ricavata da una porzione precedente nel 2017, si ritiene di non applicare alcun coefficiente di deprezzamento per vetustà dal momento che tale porzione di immobile è da ritenersi pressochè nuova essendo ancora nel termine di 10 anni di vita

-Stato manutentivo e conservativo: considerato che si tratta di una porzione immobiliare in buono stato manutentivo e conservativo, ben rifinita in ogni sua parte, con impianti pressochè nuovi e anche di qualità e dotazioni superiori alla norma si ritiene di applicare una percentuale

migliorativa del 40%, per cui avremo:

(€. 46.400,00 * 40%) + €. 18.560,00

-Eventuali vizi occulti: deprezzamento prudenziale per eventuali vizi non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia che viene quantificata nella percentuale a corpo pari al 10%, per cui avremo:

(€. 46.400,00 * 10%) = -€. 4.640,00

Valore di costruzione deprezzato della porzione nelle sue attuali condizioni

€. 60.320,00

Zona uffici (sub. 6)

-Vetustà: considerato che si tratta di una porzione immobiliare costruita nel 1968 dichiarata abitabile nel 1970, si ritiene di applicare per la vetustà un coefficiente di deprezzamento del 46% non conteggiando i primi dieci anni di

vita dall'abitabilità del fabbricato in cui da ritenersi pressochè nuovo, per cui avremo:

$$(\text{€. } 72.000,00 * 46\%) = - \text{€. } 33.120,00$$

-Stato manutentivo e conservativo: considerato che si tratta di una porzione immobiliare che necessita di interventi manutentivi generalizzati con rifiniture di scarso pregio e obsolete, impianti (tutti) da rimaneggiare e/o adeguare in base alle vigenti normative in materia, si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 25%, per cui avremo:

$$(\text{€. } 72.000,00 * 25\%) = - \text{€. } 18.000,00$$

-Eventuali vizi occulti: deprezzamento prudenziale per eventuali vizi non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia che viene quantificata nella percentuale a corpo pari al 10%, per cui avremo:

$$(\text{€. } 72.000,00 * 10\%) = - \text{€. } 7.200,00$$

Valore di costruzione deprezzato della porzione nelle sue attuali condizioni

€. 13.680,00

58

Valore complessivo del costo di costruzione deprezzato: €. 374.732,80

-Calcolo della Sistemazione Esterna (SE)

Il valore commerciale dell'area di sedime e di pertinenziale del complesso immobiliare (part. 506) viene stimata nella misura percentuale del 15% del costo di costruzione deprezzato considerato che è quasi completamente pavimentata e dotata di sottoservizi (caditoie, etc...) ed in considerazione dell'attuale stato manutentivo e conservativo, per cui avremo:

$$\text{SE} = \text{€. } 374.732,80 * 15\% \quad \text{€. } 56.209,92$$

Valore dell'area pertinenziale nelle sue attuali condizioni

-Calcolo degli Oneri Professionali (OP)

Il calcolo degli oneri professionali è commisurato con la tariffa per le costruzioni edilizie ed impianti che comprendono i progetti di massima,



progetti esecutivi, dettagli costruttivi e pratiche amministrative, la direzione lavori ed i collaudi. Il loro ammontare è valutato circa un 6%, (omnicomprensivo) rapportato con il costo di costruzione deprezzato.

$$\text{OP} = \text{€. } 374.732,80 * 6\% \quad \text{€. } 22.483,97.$$

-Spese Generali (SG)

Le spese generali (SG) sono relative alle spese gestionali per la costruzione dello stabile, consulenze legali, commerciali e notarili, spese assicurative, oneri catastali, etc. Il loro ammontare è valutato circa un 3%, (omnicomprensivo) rapportato con il costo di costruzione deprezzato.

$$\text{SG} = \text{€. } 374.732,80 * 3\% \quad \text{€. } 11.241,98$$

-Oneri Finanziari (OF)

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'operazione.

Per la cronologia dell'intera operazione si ipotizza una durata di anni 2 massimo 3 anni, con un ammontare degli oneri finanziari in virtù anche degli attuali tassi di interesse pari a €. 32.000,00

59

$$\text{OF} = \quad \text{€. } 32.000,00$$

VALORE DELLA PROPRIETA urbana con terreno pertinenziale in base alle condizioni accertate dallo scrivente in sede di sopralluogo, determinato con il metodo del costo di costruzione deprezzato, pari a

$$\text{VE} = \text{CC} + \text{SE} + \text{OP} + \text{SG} + \text{OF} = \quad \text{€. } 496.688,67$$

A tale valore, al fine di ottenere il valore complessivo della proprietà immobiliare oggetto di relazione dovrà essere aggiunto il valore della particella di terreno adiacente ad uso agricolo (part. 568) che non è da ritenersi ricompresa nella valorizzazione della sistemazione esterna eseguita sopra (SE).

Al riguardo, considerata la natura del terreno, di fatto scarpata incolta, e in



virtù della attuale destinazione urbanistica prevista da Piano, si ritiene di attribuire al terreno un valore al mq. pari a €. 1,50 al mq. per un valore totale di €. 28.260,00 al quale si intende detrarre una percentuale di deprezzamento del 15% per eventuali vizzi occulti e per la servitù costituita contro il terreno, per cui ottenere un valore del terreno allo stato attuale pari a €. 24.021,00

VALORE ATTUALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE (complesso immobiliare su area di corte pertinenziale con servizi + terreno agricolo adiacente): €. 496.688,67 + €. 24.021,00 = €. 520.709,67 arrotondato per effetto commerciale in **€. 520.000,00**

-20.0) nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, ecc.....

60

La proprietà oggetto di liquidazione giudiziale oggetto della presente relazione è costituita dall'intera proprietà in capo alla

- 21.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni ecc...

Intera proprietà di un complesso immobiliare ubicato in Comune di Portico e San Benedetto, via Tosco Romagnola nn° 45-47-49 costituito da capannone artigianale e servizi annessi oltre a fabbricato ad uso magazzino staccato con soprastante impianto fotovoltaico a tetto della potenza di 10,4 KWp, manufatti secondari (cabina utenze, ripostigli, etc..), edificato su area pertinenziale e di sedime di mq. 19.239, oltre a terreno agricolo adiacente di mq. 18.840, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Portico e San Benedetto, al **Foglio 26, Particella 506 subalterni 2, 6, 8 e 9 Particella 503**

sub. 1; al Catasto Terreni del Comune di Portico e San Benedetto, al Foglio 26, Particelle 506 e 568.

La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Portico di Romagna San Benedetto, comune della provincia di Forlì-Cesena posto nella vallata del Montone, facente parte della Comunità Montana Acquacheta Romagna, Toscana, all'interno di un contesto edilizio-urbanistico in cui è ricompresa la proprietà è di tipo prevalentemente agricolo composto da campi coltivati ed in parte incolti (bosco) con case sparse in alcuni casi disabitate e un fabbricato artigianale sempre di proprietà della Società In Liquidazione ma che sarà oggetto di relazione separata.

La proprietà ha accesso dalla via Tosco Romagnola ed è posta fra la strada e il fiume Montone ad una quota di campagna più bassa rispetto alla strada e più alta rispetto al fiume.

Trattasi di un un'ampia area di mq. 19.239 catastali sulla quale è edificato:

61

- un capannone artigianale con annessi locali servizi alla lavorazione, con zona uffici e zona metrologica, risalente a fine anni 60 che solo in parte per la parte oggi destinata a sala metrologica è stata oggetto nel 2017 di ristrutturazione radicale;

- un fabbricato ad uso magazzino disposto su due livelli costruito nel 2008, privo di abitabilità, con sovrastante impianto fotovoltaico a tetto di 10,4 Kwp;

- corpi di fabbrica secondari legati all'attività artigianale, quali cabina Enel, serbatoio, cabina gestore, etc...risalenti all'epoca di costruzione del capannone.

Oltre a area incolta/scarpata di mq. 18.840 catastali (particella 568) che ha una pendenza rilevante fino ad arrivare, con salto di quota, alla sponda del fiume Montone.

Di fatto le due aree (quella cortilizia dei fabbricati, sia l'area incolta) sono un tutt'uno non essendo di fatto separate fisicamente l'uno dall'altra.

il capannone artigianale dedito alla lavorazione con al suo interno servizi legati alla produzione, zona uffici e sala metrologica si eleva per un unico piano fuori terra ed una conformazione planimetrica "stretta e lunga" che segue di fatto l'andamento della particella su cui è edificato (part. 506).

Ha una struttura portante del tipo prefabbricato in ferro con copertura a volta in eternit incapsulata, tamponamenti esterni eseguiti in opera con blocchi di cemento prefabbricato tipo Leca e/o in mattoni in laterizio.

La zona lavorazione dispone di una pavimentazione in cemento con polvere quarzifera; infissi in ferro e vetro semplice, alcuni dei quali rotti.

Il capannone è stato costruito a fine anni '60, conformemente dichiarato abitabile e in possesso di Certificato di Prevenzione Incendi. Dispone, per l'aspetto dei Vigili del Fuoco di porte per l'uscita d'emergenza esterna su area cortilizia.

62

La sala metrologica inserita all'interno del capannone è stata oggetto di un intervento radicale di ristrutturazione nel 2017 che ha riguardato sia le rifiniture interne, le dotazioni impiantistiche e impianti stessi che sono di fatto completamente nuovi al contrario di quelli del resto dell'immobile che sono originari a quelli dell'epoca costruttiva in parte rimaneggiati negli anni ma che comunque necessitano di interventi di adeguamento rispetto alle vigenti normative in materia.

A servizio della zona produzione, posta al suo interno, vi è una zona dedicata a cabina di verniciatura la cui pavimentazione in cemento è stato oggetto di interventi di rifacimento negli anni '2000.

Vi è altresì anche una zona spogliatoi con bagni, zona ristoro/mensa che presentano una pavimentazione in parte in materiale ceramicato ed in parte

in Klinker, con il resto delle rifiniture (infissi, etc..) simili a quelli del capannone.

Completa il capannone nella sua globalità una zona uffici (sub. 6) composta da n° 4 uffici, una zona disimpegno e zona servizi igienici. Tale porzione è posta sul fronte del complesso, con affaccio su corte pertinenziale e via di accesso.

All'interno dell'area cortilizia pertinenziale il capannone artigianale dispone di servizi in corpi staccati, quali cabina Enel, cabina utenze, ripostiglio, etc.. In ampliamento al corpo Cabina è stata realizzata una tettoia senza titolo autorizzativo che dovrà essere rimossa con tutti gli oneri ad essi legati.

In generale il capannone e tutti i suoi servizi annessi, ad eccezione della sala metrologica che si presenta in ottimo stato manutentivo e conservativo in ogni suo aspetto (pressochè nuova) necessita di interventi manutentivi generalizzati sia sulle facciate esterne sia sulle parti interni (vedasi pluviali, infiltrazioni interne, etc...) Tali interventi riguardano anche gli impianti da ritenersi non in linea con le attuali normative in materia.

Il fabbricato ad uso magazzino situato sul retro del capannone di cui sopra, all'interno dell'area cortilizia, costruito nel 2008, ad oggi privo di abitabilità, con sovrastante impianto fotovoltaico a tetto di 10,4 Kwp.

Ha una struttura portante è in pilastri c.a.v. Rck 500 kg/cm² con armatura in barre di acciaio ad aderenza migliorata feb44K controllato, di sezione variabile da cm. 50x50/60x60/80x60 a seconda della loro posizione. Alcuni di essi situati al piano terra, sono dotati di mensole con portata di 15 ton, per il carroponete già presente L'immobile si sviluppa su due piani ed entrambi i piani si compongono di un unico ampio ambiente autorizzato a magazzino.

Internamente, il piano terra ha un'altezza media di ml. 7,56 (h. sopratrave ml. 8,07, h. sottotrave ml. 7,05), mentre al piano interrato si ha un'altezza media di ml. 3,80 (h. sopratrave ml. 4,00, h. sottotrave ml. 3,60),

La pavimentazione è in conglomerato cementizio lisciato con polvere al quarzo grigio, gli infissi sono in pvc di colore bianco completi di vetro camera in alcuni punti danneggiati/crepati.

La proprietà immobiliare è libera da contratti di locazione e/o altro tipo ed è in uso e nella disponibilità della

E' soggetta ai vincoli di di PRG/RUE/PSC ad a quelli di destinazione dal Comune di Forlì ed altresì è soggetta ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve. Vigono altresì i vincoli di natura condominiali sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del C.C (muro divisorio in comune, etc...).

Considerate le dimensioni della proprietà, le dotazioni, l'ubicazione, gli spazi interni ed esterni, lo stato manutentivo, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo per la proprietà in questione è pari a €. 1.500,00 mensili pari a €. 18.000,00 annui

64

La particella 568 (terreno incolto e agricolo) è gravato da Servitù perpetua di acquedotto a favore di trascritto a Forlì il 18/01/2022 Art. 660.

Dalle ricerche effettuate non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti quali mancate successioni, etc.. riguardanti il bene oggetto di procedura.

Si intende segnalare al contempo che sulla particella 506, prima dell'accatastamento eseguito dallo scrivente in sede di procedura, era presente un manufatto tettoia a servizio della cabina utente (ex sub. 4) non censito al Catasto Fabbricati. Tale aspetto comporta a tutti gli effetti un'omissione fiscale.

Sulla proprietà sono presenti i vincoli di Piano del Comune di Portico e San Benedetto; inoltre la proprietà è soggetta ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve. Per il terreno di sedime e di pertinenza è stato accertato che è soggetto a vincolo idrogeologico - RD 3267/1923 e LR 3/1999; area tutelata per legge Dlgs 42/04-art. 142 comma 1 lett C) corsi d'acqua pubblici e relative fasce di rispetto profonde 150 metri; fascia di rispetto fiumi tutelati art. 142 del D.Lgs 42/2004; da PGRA/M-P2 (alluvioni poco frequenti tempo di ritorno tra 100 e 200 anni media probabilità); area tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs 42/2004 (aree forestali) – Det 12378 del 16/07/2020; Piano Speciale degli interventi sulle situazioni di dissesto idrogeologico/dissesti di versante verificatesi nel maggio 2023-Aree interessate da indirizzi normativi e misure temporanee di salvaguardia, frana superiore a 100 mq; Piano speciale degli interventi sulle situazioni di dissesto idrogeologico/dissesti di versante verificatesi nel maggio 2023-Aree interessate da indirizzi normativi e misure temporanee di salvaguardia, intorno di 20 m. E' inoltre interessata, secondo il PSC Comunale da Sistema forestale e boschivo: conifere adulte regolata dall'art. 2.2 del PSC; depositi alluvionali terrazzati regolata dall'art. 2.16 del PSC; viabilità storica regolata dall'art. 2.10 del PSC; zone di interesse archeologico regolata dall'art. 2.8 del PSC, zone di tutela del paesaggio fluviale regolata dall'art. 2,4 del PSC; zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità: Deposito di versante regolata dall'art. 2,16 del PSC; zone ricomprese nel limite morfologico regolata dall'art. 2,4 del PSC; sistema forestale e boschivo: formazioni boschive del piano basale submontano regolato dall'art. 3.28 del PSC. Secondo il RUE Comunale è inoltre interessata da Fascia di rispetto alla rete gas e Snam regolata dall'art.

2.34 del RUE; viabilità storica regolata dall'art. 2.7 del RUE e da Depositi alluvionali terrazzati regolati dall'art. 2.10 del RUE; fascia di rispetto agli elettrodotto regolata dall'art. 2.33 del RUE; fascia di rispetto stradale regolata dall'art. 2.30 del RUE; zone di tutela del paesaggio fluviale regolata dall'art. 2.3 del RUE; zone ed elementi caratterizzati da fenomeni e dissesto ed instabilità: deposito di versante regolata dall'art. 2.10 del RUE e zone ricomprese nel limite morfologico regolata dall'art. 2.3 del RUE

Le pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima risultano in parte "agli atti", concluse e archiviate ed in parte ancora aperte e sospese per carenza di documentazione.

Nello specifico risulta ancora aperto:

*** l'iter riguardante l'ottenimento del Certificato di Abitabilità del magazzino di cui Permesso di Costruire n° 14 del 10/04/2008 Prot. N° 204739 e successiva Variante DIA poiché non è stata depositata la documentazione integrativa richiesta: Certificato di prevenzione incendi e Conformità degli Impianti. Si intende precisare che le conformità degli impianti elettrico e fotovoltaico (no riscaldamento perchè l'immobile ne è sprovvisto) sono in possesso della proprietà ma ad oggi non prodotte ad integrazione. Relativamente al Certificato di Prevenzione Incendi invece l'immobile ad uso magazzino ne risulta sprovvisto essendo il certificato scaduto al 31/07/2022, Al riguardo si intende precisare che sono in corso le pratiche per ottenere il Nuovo Certificato di Prevenzione Incendi per il magazzino da parte dell' Ing.

.....

*** l'iter burocratico-amministrativo riguardante la CILA del 2015 poiché per essa non risulta essere stata depositata e/o comunicata la Fine Lavori. La comunicazione di fine lavori anche per CILA è formalmente obbligatoria per dichiarare la conclusione dell'intervento e ripristinare il corretto stato

amministrativo dell'immobile. Tale Comunicazione deve essere depositata entro 3 anni poichè la validità della CILA stessa è di tre anni.

Per il completamento dell'iter tecnico-amministrativo delle pratiche ancora aperte si rende necessaria:

-per l'ottenimento dell'abitabilità eseguire un deposito telematico della documentazione integrativa richiesta, previa redazione di quella ancora non eseguita ed ottenere il rinnovo del certificato di prevenzione incendi.

-per la conclusione della CILA del 2015 è necessario presentare telematicamente da portale dedicato Comunicazione di Fine Lavori con a corredo la documentazione necessaria e prevista

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento delle porzioni immobiliari e si possono quantificare forfettariamente in complessivi €. 4.500,00 annue, al netto di imposte.

67

Gli immobili e/o porzioni di essi sono in possesso di Attestato di Prestazione Energetica APE e risultano conformi catastalmente.

- 22.0) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti ecc....

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione giudiziale in capo alla ubicati in Comune di Portico e San Benedetto via Tosco Romagnola n° 45-47-49 oggetto della presente relazione è vendibile in un Unico Lotto.

- 23.0) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.);

Il regime fiscale verrà definito solo successivamente all'assegnazione.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Giordano Bruno n° 160- Cesena (FC) Tel 0547-1932300

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI

Intera proprietà di un complesso immobiliare ubicato in Comune di Portico e San Benedetto, via Tosco Romagnola nn° 45-47-49 costituito da capannone artigianale e servizi annessi oltre a fabbricato ad uso magazzino staccato con soprastante impianto fotovoltaico a tetto della potenza di 10,4 KWp, manufatti secondari (cabina utenze, ripostigli, etc..), edificato su area pertinenziale e di sedime di mq. 19.239, oltre a terreno agricolo adiacente di mq. 18.840, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Portico e San Benedetto, al **Foglio 26, Particella 506 sub. 2**, categoria D/7, Rendita Catastale €. 8.800,00 (classamento e rendita preposti d.m. 701/94); **Particella 506 sub. 5**, categoria D/7, Rendita Catastale €. 856,00 (classamento e rendita preposti d.m. 701/94); **Particella 506 sub. 6**, categoria D/7, Rendita Catastale €. 1.092,00(classamento e rendita preposti d.m. 701/94); **Particella 506 sub. 8 (ex. Sub. 4)**, categoria D/7, Rendita Catastale €. 9.204,80 (classamento e rendita preposti d.m. 701/94); **Particella 506 sub. 9 (ex. Sub. 7)** BCNC (area cortilizia comune a tutti i sub) **Particella 503**, categoria D/1, Rendita Catastale €. 41,83; al **Catasto Terreni** del Comune di Portico e San Benedetto, al **Foglio 26, Particella 506** Ente Urbano di mq. 19.239 e **Particella 568**, area di mq. 18.840, il tutto in capo alla ditta catastale:, proprietaria per 1/1.

La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Portico di Romagna San Benedetto, comune della provincia di Forlì-Cesena posto nella vallata del Montone, facente parte della Comunità Montana Acquacheta Romagna, Toscana, all'interno di un contesto edilizio-urbanistico in cui è ricompresa la proprietà è di tipo prevalentemente agricolo composto da campi coltivati ed in parte incolti (bosco) con case sparse in alcuni casi disabitate e un fabbricato

68

artigianale sempre di proprietà della Società In Liquidazione ma che sarà oggetto di relazione separata.

La proprietà ha accesso dalla via Tosco Romagnola ed è posta fra la strada e il fiume Montone ad una quota di campagna più bassa rispetto alla strada e più alta rispetto al fiume.

Trattasi di un un'ampia area di mq. 19.239 catastali sulla quale è edificato:

- un capannone artigianale con annessi locali servizi alla lavorazione, con zona uffici e zona metrologica, risalente a fine anni 60 che solo in parte per la parte oggi destinata a sala metrologica è stata oggetto nel 2017 di ristrutturazione radicale;
- un fabbricato ad uso magazzino disposto su due livelli costruito nel 2008, privo di abitabilità, con sovrastante impianto fotovoltaico a tetto di 10,4 Kwp;
- corpi di fabbrica secondari legati all'attività artigianale, quali cabina Enel, serbatoio, cabina gestore, etc...risalenti all'epoca di costruzione del capannone.

Oltre a area incolta/scarpata di mq. 18.840 catastali (particella 568) che ha una pendenza rilevante fino ad arrivare, con salto di quota, alla sponda del fiume Montone.

Di fatto le due aree (quella cortilizia dei fabbricati, sia l'area incolta) sono un tutt'uno non essendo di fatto separate fisicamente l'uno dall'altra.

Il capannone artigianale dedito alla lavorazione con al suo interno servizi legati alla produzione, zona uffici e sala metrologica si eleva per un unico piano fuori terra ed una conformazione planimetrica "stretta e lunga" che segue di fatto l'andamento della particella su cui è edificato (part. 506).

Ha una struttura portante del tipo prefabbricato in ferro con copertura a volta in eternit incapsulata, tamponamenti esterni eseguiti in opera con blocchi di cemento prefabbricato tipo Leca e/o in mattoni in laterizio.

La zona lavorazione dispone di una pavimentazione in cemento con polvere quarzifera; infissi in ferro e vetro semplice, alcuni dei quali rotti.

Il capannone è stato costruito a fine anni '60, conformemente dichiarato abitabile e in possesso di Certificato di Prevenzione Incendi. Dispone, per l'aspetto dei vigili del fuoco di porte per l'uscita d'emergenza esterna su area cortilizia.

La sala metrologica inserita all'interno del capannone è stata oggetto di un intervento radicale di ristrutturazione nel 2017 che ha riguardato sia le rifiniture interne, le dotazioni impiantistiche e impianti stessi che sono di fatto completamente nuovi al contrario di quelli del resto dell'immobile che sono originari a quelli dell'epoca costruttiva in parte rimaneggiati negli anni ma che comunque necessitano di interventi di adeguamento rispetto alle vigenti normative in materia.

A servizio della zona produzione, posta al suo interno, vi è una zona dedicata a cabina di verniciatura la cui pavimentazione in cemento è stato oggetto di interventi di rifacimento negli anni '2000.

Vi è altresì anche una zona spogliatoi con bagni, zona ristoro/mensa che presentano una pavimentazione in parte in materiale ceramicato ed in parte in Klinker, con il resto delle rifiniture (infissi, etc..) simili a quelli del capannone.

Completa il capannone nella sua globalità una zona uffici (sub. 6) composta da n° 3 uffici, una zona disimpegno e zona servizi igienici. Tale porzione è posta sul fronte del complesso, con affaccio su corte pertinenziale e via di accesso.

All'interno dell'area cortilizia pertinenziale il capannone artigianale dispone di servizi in corpi staccati, quali cabina Enel, cabina utenze, ripostiglio, etc.. In ampliamento al corpo Cabina è stata realizzata una tettoia senza titolo autorizzativo che dovrà essere rimossa con tutti gli oneri ad essi legati.

In generale il capannone e tutti i suoi servizi annessi, ad eccezione della sala metrologica che si presenta in ottimo stato manutentivo e conservativo in ogni suo aspetto (pressochè nuova) necessita di interventi manutentivi generalizzati sia sulle facciate esterne sia sulle parti interni (vedasi pluviali, infiltrazioni interne, etc...) Tali interventi riguardano anche gli impianti da ritenersi non in linea con le attuali normative in materia.

Il fabbricato ad uso magazzino situato sul retro del capannone di cui sopra, all'interno dell'area cortilizia, costruito nel 2008, ad oggi privo di abitabilità, con sovrastante impianto fotovoltaico a tetto di 10,4 Kwp.

Ha una struttura portante è in pilastri c.a.v. Rck 500 kg/cm² con armatura in barre di acciaio ad aderenza migliorata feb44K controllato, di sezione variabile da cm. 50x50/60x60/80x60 a seconda della loro posizione. Alcuni di essi situati al piano terra, sono dotati di mensole con portata di 15 ton, per il carroponete già presente L'immobile si sviluppa su due piani ed entrambi i piani si compongono di un unico ampio ambiente autorizzato a magazzino.

71

Internamente, il piano terra ha un'altezza media di ml. 7,56 (h. sopra-trave ml. 8,07, h. sotto-trave ml. 7,05), mentre al piano interrato si ha un'altezza media di ml. 3,80 (h. sopra-trave ml. 4,00, h. sotto-trave ml. 3,60),

La pavimentazione è in conglomerato cementizio lisciato con polvere al quarzo grigio, gli infissi sono in pvc di colore bianco completi di vetro camera in alcuni punti danneggiati/crepati.

La proprietà immobiliare è libera da contratti di locazione e/o altro tipo ed è in uso e nella disponibilità della

E' soggetta ai vincoli di di PRG/RUE/PSC ad a quelli di destinazione dal Comune di Forlì ed altresì è soggetta ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve. Vigono altresì i vincoli di natura

condominali sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del C.C (muro divisorio in comune, etc...).

Considerate le dimensioni della proprietà, le dotazioni, l'ubicazione, gli spazi interni ed esterni, lo stato manutentivo, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo per la proprietà in questione è pari a €. 1.500,00 mensili pari a €. 18.000,00 annui

La particella 568 (terreno incolto e agricolo) è gravato da Servitù perpetua di acquedotto a favore di trascritto a Forlì il 18/01/2022 Art. 660.

Dalle ricerche effettuate non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti quali mancate successioni, etc.. riguardanti il bene oggetto di procedura.

Si intende segnalare al contempo che sulla particella 506, prima dell'accatastamento eseguito dallo scrivente in sede di procedura, era presente un manufatto tettoia a servizio della cabina utente (ex sub. 4) non censito al Catasto Fabbricati. Tale aspetto comporta a tutti gli effetti un'omissione fiscale.

72

Sulla proprietà sono presenti i vincoli di Piano del Comune di Portico e San Benedetto; inoltre la proprietà è soggetta ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve. Per il terreno di sedime e di pertinenza è stato accertato che è soggetto a vincolo idrogeologico - RD 3267/1923 e LR 3/1999; area tutelata per legge Dlgs 42/04-art. 142 comma 1 lett C) corsi d'acqua pubblici e relative fasce di rispetto profonde 150 metri; fascia di rispetto fiumi tutelati art. 142 del D.Lgs 42/2004; da PGRA/M-P2 (alluvioni poco frequenti tempo di ritorno tra 100 e 200 anni media probabilità); area tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs 42/2004 (aree forestali) – Det 12378 del 16/07/2020; Piano Speciale degli interventi sulle situazioni di dissesto idrogeologico/dissesti di versante

verificatesi nel maggio 2023-Aree interessate da indirizzi normativi e misure temporanee di salvaguardia, frana superiore a 100 mq; Piano speciale degli interventi sulle situazioni di dissesto idrogeologico/dissesti di versante verificatesi nel maggio 2023-Aree interessate da indirizzi normativi e misure temporanee di salvaguardia, intorno di 20 m. E' inoltre interessata, secondo il PSC Comunale da Sistema forestale e boschivo: conifere adulte regolata dall'art. 2.2 del PSC; depositi alluvionali terrazzati regolata dall'art. 2.16 del PSC; viabilità storica regolata dall'art. 2.10 del PSC; zone di interesse archeologico regolata dall'art. 2.8 del PSC, zone di tutela del paesaggio fluviale regolata dall'art. 2,4 del PSC; zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità: Deposito di versante regolata dall'art. 2,16 del PSC; zone ricomprese nel limite morfologico regolata dall'art. 2,4 del PSC; sistema forestale e boschivo: formazioni boschive del piano basale submontano regolato dall'art. 3.28 del PSC. Secondo il RUE Comunale è inoltre interessata da Fascia di rispetto alla rete gas e Snam regolata dall'art. 2.34 del RUE; viabilità storica regolata dall'art. 2.7 del RUE e da Depositi alluvionali terrazzati regolati dall'art. 2.10 del RUE; fascia di rispetto agli elettrodotto regolata dall'art. 2.33 del RUE; fascia di rispetto stradale regolata dall'art. 2.30 del RUE; zone di tutela del paesaggio fluviale regolata dall'art. 2.3 del RUE; zone ed elementi caratterizzati da fenomeni e dissesto ed instabilità: deposito di versante regolata dall'art. 2.10 del RUE e zone ricomprese nel limite morfologico regolata dall'art. 2.3 del RUE

Le pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima risultano in parte "agli atti", concluse e archiviate ed in parte ancora aperte e sospese per carenza di documentazione.

Nello specifico risulta ancora aperto:

*** l'iter riguardante l'ottenimento del Certificato di Abitabilità del magazzino di cui Permesso di Costruire n° 14 del 10/04/2008 Prot. N° 204739 e successiva Variante DIA poiché non è stata depositata la documentazione integrativa richiesta: Certificato di prevenzione incendi e Conformità degli Impianti. Si intende precisare che le conformità degli impianti elettrico e fotovoltaico (no riscaldamento perchè l'immobile ne è sprovvisto) sono in possesso della proprietà ma ad oggi non prodotte ad integrazione. Relativamente al Certificato di Prevenzione Incendi invece l'immobile ad uso magazzino ne risulta sprovvisto essendo il certificato scaduto al 31/07/2022, Al riguardo si intende precisare che sono in corso le pratiche per ottenere il Nuovo Certificato di Prevenzione Incendi per il magazzino da parte dell' Ing.

.....

*** l'iter burocratico-amministrativo riguardante la CILA del 2015 poiché per essa non risulta essere stata depositata e/o comunicata la Fine Lavori. La comunicazione di fine lavori anche per CILA è formalmente obbligatoria per dichiarare la conclusione dell'intervento e ripristinare il corretto stato amministrativo dell'immobile. Tale Comunicazione deve essere depositata entro 3 anni poichè la validità della CILA stessa è di tre anni.

Per il completamento dell'iter tecnico-amministrativo delle pratiche ancora aperte si rende necessaria:

- per l'ottenimento dell'abitabilità eseguire un deposito telematico della documentazione integrativa richiesta, previa redazione di quella ancora non eseguita ed ottenere il rinnovo del certificato di prevenzione incendi.

- per la conclusione della CILA del 2015 è necessario presentare telematicamente da portale dedicato Comunicazione di Fine Lavori con a corredo la documentazione necessaria e prevista

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento delle porzioni immobiliari e si possono quantificare forfettariamente in complessivi €. 4.500,00 annue, al netto di imposte.

Gli immobili e/o porzioni di essi sono in possesso di Attestato di Prestazione Energetica APE e risultano conformi catastalmente.

VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA', alla data della presente relazione e alle condizioni accertate in occasione del sopralluogo ed in base alla situazione urbanistico-edilizia accertata, pari a **€ . 520.000,00**

oo

**** Note.**

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate attraverso gli operatori economici immobiliari sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.



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

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

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

Cesena, lì 19/06/2026

COLLEGIO GEOMETRI
geometra
Il tecnico
19/06/2026
Geom. Galassi Giampiero