

**Ingegnere ANDREA TOMIDEI**  
**STUDIO TECNICO**

C.so A. Diaz n. 21 - 47121 FORLÌ - Cell. 328 8828513 -  
C.F. TMD NDR 81H17 D704Y - Partita I.V.A. - C.F. 03853730400  
Ing.atomidei@gmail.com - [andrea.tomidei@ingpec.eu](mailto:andrea.tomidei@ingpec.eu)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ**  
**Sezione Fallimentare**

**Liquidazione Giudiziale ... omissis ... n° 33/2024**

\*\*\*

**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA BARBARA VACCA**

\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

con

**ALLEGATI**

\*\*\*

**ESPERTO DESIGNATO: Ing. Andrea Tomidei**

## SOMMARIO

<b>01</b>	IDENT., DATI CATAST., CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE	<b>pag. 3</b>
<b>01.1</b>	DATI CATASTALI ATTUALI .....	<b>pag. 4</b>
<b>02</b>	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	<b>pag. 4</b>
<b>02.1</b>	RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	<b>pag. 6</b>
<b>03</b>	PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO .....	<b>pag. 15</b>
<b>03.1</b>	PROPRIETA' .....	<b>pag. 15</b>
<b>03.2</b>	TITOLO PROVENIENZA DEI BENI .....	<b>pag. 15</b>
<b>03.3</b>	TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO .....	<b>pag. 15</b>
<b>04</b>	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	<b>pag. 16</b>
<b>05</b>	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	<b>pag. 16</b>
<b>06</b>	PLANIMETRIE CATASTALI .....	<b>pag. 18</b>
<b>07</b>	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....	<b>pag. 18</b>
<b>08</b>	FORMALITA', VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI .....	<b>pag. 18</b>
<b>09</b>	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI .....	<b>pag. 20</b>
<b>10</b>	DESTINAZIONE URBANISTICA E C.D.U. ....	<b>pag. 20</b>
<b>11</b>	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA' .....	<b>pag. 20</b>
<b>12</b>	OPERE ABUSIVE .....	<b>pag. 22</b>
<b>13</b>	GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI .....	<b>pag. 23</b>
<b>14</b>	SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE .....	<b>pag. 23</b>
<b>15</b>	EDILIZIA CONVENZIONATA .....	<b>pag. 23</b>
<b>16</b>	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	<b>pag. 24</b>
<b>17</b>	CONFORMITA' CATASTALE .....	<b>pag. 24</b>
<b>18</b>	NECESSITA' VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO .....	<b>pag. 25</b>
<b>17</b>	STIMA DEGLI IMMOBILI - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICI	<b>pag. 25</b>
<b>19</b>	COMMERCIALI, DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA .....	
<b>20</b>	FALLIMENTO IN QUOTE O PER INTERO .....	<b>pag. 25</b>
<b>21</b>	CRITERI ADOTTATI .....	<b>pag. 25</b>
<b>21.1</b>	FONTI INFORMAZIONI .....	<b>pag. 26</b>
<b>21.2</b>	DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE .....	<b>pag. 26</b>
<b>21.3</b>	VALORE DI STIMA DEI BENI .....	<b>pag. 27</b>
<b>22</b>	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA .....	<b>pag. 28</b>
<b>23</b>	REGIME FISCALE .....	<b>pag. 28</b>
<b>24</b>	NOTE FINALI DELL' ESPERTO .....	<b>pag. 28</b>
<b>25</b>	ELENCO ALLEGATI .....	<b>pag. 28</b>

Il sottoscritto **Ingegnere ANDREA TOMIDEI**, con **Studio Professionale in Forlì, C.so A.Diaz n° 21**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n° 68/B ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio per il Tribunale di Forlì al n° 43, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Giudice delegato Dott.ssa Barbara Vacca in data 08/01/2025 per la stima dei beni immobili della Società ... omissis ..., visionati i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i vari uffici e fissato l'inizio del sopralluogo in data 10.01.2025 alle ore 9,00, descrive quanto segue:

\*\*\*

### **LOTTO UNICO**

**01) Identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali;**

Il bene oggetto di stima è in proprietà alla Società ... omissis ...

Il bene consiste in un appartamento, ubicato nel Comune di **FORLÌ, Provincia di Forlì-Cesena, C. so Giuseppe Mazzini n.91**. L'appartamento, che non risulta ultimato sotto il profilo edilizio e impiantistico, si sviluppa al piano terra ed al piano primo del condominio "Achille Cantoni".

Il condominio "Achille Cantoni", si sviluppa al piano interrato, terra, primo e secondo ed è composto da 9 unità immobiliari di cui 3 unità ad uso negozio, 1 unità ad uso attività commerciale, 1 unità ad uso magazzino, 2 unità ad uso ufficio, 2 unità ad uso abitazione. L'appartamento in oggetto si trova in una porzione di fabbricato che si sviluppa esclusivamente al piano terra ed al piano primo.

L'accesso all'appartamento in oggetto, avviene dal civico 91 di Corso Giuseppe Mazzini. Dopo aver attraversato un lungo corridoio comune, si giunge ad una corte interna, dalla quale si accede direttamente all'appartamento, il cui ingresso si affaccia sulla stessa corte.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì l'appartamento al piano terra ed al piano primo è distinto al Foglio 179 con la particella 343 subalterno 23. L'appartamento in oggetto confina con i subb. 2, 14 e 22 della particella 343 e con la particella 511, salvo altri.

**01.1) Dati Catastali attuali**

Il bene oggetto di stima è distinto al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del

Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

### **Catasto Fabbricati**

**-Foglio 179 - particella 343 subalterno 23** - Categoria A/3 Classe 4<sup>a</sup> - Consistenza Vani 3 - Superficie Totale mq. 59 – Superficie Totale escluse aree scoperte mq. 59 - Rendita € 255,65 – C.so Giuseppe Mazzini n. 91 - Piano T-1-2.

*Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi la corte distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 179 con la particella 345 della superficie catastale di mq. 118,00 – ente urbano.*

### **Catasto Terreni**

L'area coperta su cui sorge il fabbricato è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al **Foglio 179 Particella 343 di mq. 783,00** - Ente Urbano.

\*\*\*

**02) 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;**

**Proprietà**, alla Società ... omissis ... del bene ubicato nel Comune di Forlì (FC), C.so Giuseppe Mazzini n.91.

Il bene consiste in un appartamento, ubicato nel Comune di **FORLÌ**, **Provincia di Forlì-Cesena**, **C. so Giuseppe Mazzini n.91**. L'appartamento, che non risulta ultimato sotto il profilo edilizio e impiantistico, si sviluppa al piano terra ed al piano primo del condominio "Achille Cantoni".

Il condominio "Achille Cantoni", si sviluppa al piano interrato, terra, primo e secondo ed è composto da 9 unità immobiliari di cui 3 unità ad uso negozio, 1 unità ad uso attività commerciale, 1 unità ad uso magazzino, 2 unità ad uso ufficio, 2 unità ad uso abitazione. L'appartamento in oggetto si trova in una porzione di fabbricato che si sviluppa esclusivamente al piano terra ed al piano primo.

L'accesso all'appartamento in oggetto, avviene dal civico 91 di Corso Giuseppe Mazzini. Dopo aver attraversato un lungo corridoio comune, si giunge ad una corte interna, dalla quale si accede direttamente all'appartamento, il cui ingresso si affaccia sulla stessa corte.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato nella "Casa Pasquali, già Cantoni", palazzo storico del Comune di Forlì. L'edificio è risalente al XV secolo ed è caratterizzato da un portico cinquecentesco con tre campate sorrette da colonne in muratura con capitelli finemente lavorati. L'edificio è sottoposto ai vincoli di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 (già Decreto Legislativo n.490 del 29/10/1999), a tutela del patrimonio storico e artistico.

L'**appartamento**, attualmente incompleto sia dal punto di vista edilizio che impiantistico, si compone di un vano ad uso soggiorno con angolo cottura al piano terra e, al piano primo, di un vano ad uso disimpegno, un vano ad uso bagno ed un vano ad uso camera da letto.

La pavimentazione al piano terra e primo è priva di massetto e piastrelle, l'altezza al piano terra risulta pari a circa m. 2,85 sotto trave (trave di altezza pari a cm 24), l'altezza al piano primo dei vani ad uso disimpegno e bagno risulta pari a circa m. 2,37 sotto trave, (trave di altezza pari a cm 12), l'altezza al piano primo del vano ad uso camera da letto risulta pari a circa m. 3,35 sotto trave (trave di altezza pari a cm 24). Il solaio di copertura è in legno con tavelle in laterizio.

Le pareti interne dell'appartamento al piano terra risultano prive dello strato di finitura e rasatura di intonaco, mentre le pareti al piano primo sono ancora allo stato grezzo con la sola presenza delle fasce guida, necessarie per la realizzazione dell'intonaco.

Gli infissi esterni del piano terra sono in alluminio con vetrocamera, ma privi di schermature solari, mentre la porta d'ingresso presenta difetti di funzionamento.

Al piano primo, gli infissi interni ed esterni non sono stati installati, ad eccezione del cassonetto per la porta scorrevole del bagno, inoltre le finestre sono prive anche di banchine.

Gli impianti risultano incompleti. L'impianto elettrico è stato solo parzialmente predisposto con alcune scatole da incasso installate, mentre gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento non sono stati completati.

Il soffitto del piano terra è rifinito con travi e travicelli a vista e tavolato in legno, mentre al piano primo il soffitto è al grezzo con le travi in legno a vista del vecchio controsoffitto in arelle. Il solaio di calpestio del piano primo risulta coperto da uno strato di guano di piccione di circa 3-4 cm.

La scala di collegamento tra i due livelli non è stata installata e attualmente è presente una struttura provvisoria e precaria in legno.

La superficie calpestabile del vano ad uso soggiorno-angolo cottura al piano terra è pari a circa mq. 20,00, al piano primo la superficie calpestabile del vano ad uso disimpegno è pari a circa mq. 2,20, la superficie calpestabile del vano ad uso bagno è pari a circa mq. 4,50, la superficie del vano ad uso camera da letto è pari a mq. 14,00. Lo stato di conservazione dell'appartamento è scadente e l'immobile risulta al grezzo.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì l'appartamento al piano terra e primo è distinto al Foglio 179 con la particella 343 subalterno 23.

\*\*\*

### **02.1) Rappresentazione fotografica**

E' stato eseguito un **rilievo fotografico** del bene in oggetto ed **elaborato grafico** dello stato dei luoghi, che si *allegano*. Di seguito, alcune foto significative.







ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

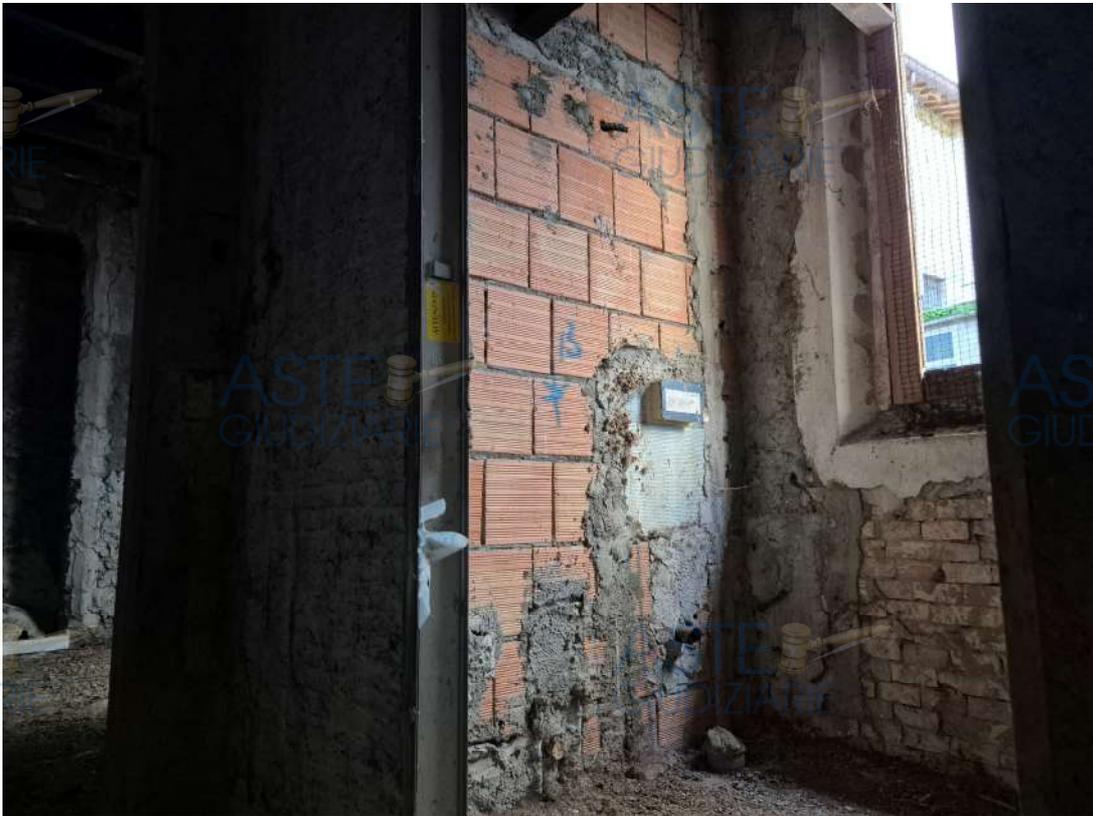
ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

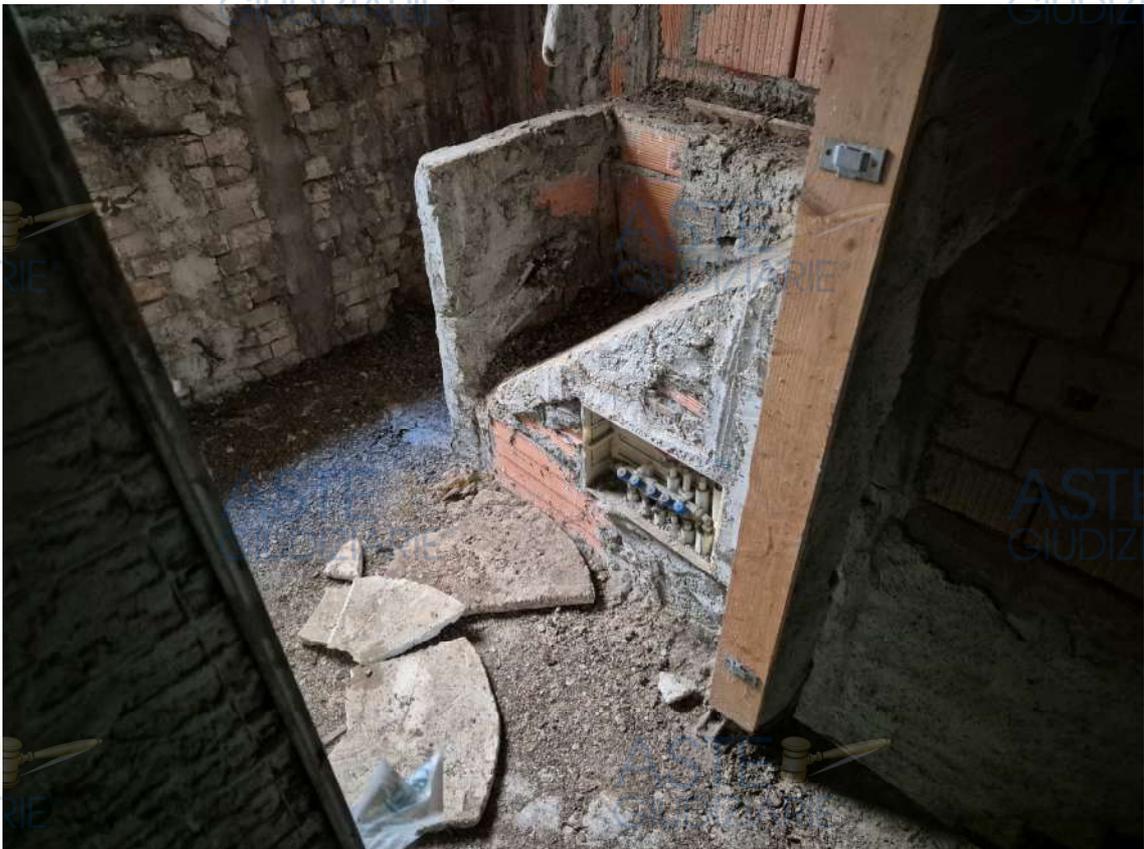
ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE











**03) Verifichi la proprietà dei beni in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta provenienza;**

\*\*\*

### **03.1) Proprietà**

Il bene oggetto di stima è in proprietà, alla Società ... **omissis** ...

\*\*\*

### **03.2) Titolo di provenienza del bene**

Alla Società ... **omissis** ... sopra generalizzata, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto in virtù del seguente atto:

- con **Atto di compravendita** del 27 dicembre 2007 del Notaio Mario De Simone di Forlì (FC), Repertorio n. 37219, trascritto a Forlì (FC) il 09/01/2008 Formalità 681 R.G. e 408 R.P. i Sigg. ... **omissis** ... vendevano, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà, l'immobile oggetto di perizia (Fg. 179 Particella 343 Sub. 23) alla Società ... **omissis** ...

Si *allega* Atto sopradescritto e Nota di Trascrizione relativa.

\*\*\*

### **03.3) Titoli antecedenti fino a coprire il ventennio**

Risalendo fino a coprire il ventennio, si evidenziano, oltre al passaggio già sopra citato al punto 03.2, i seguenti atti:

- Il Sub. 23 della Particella 343 del Fg. 179 deriva dalla Particella 343 Sub. 20 del Fg. 179 per Variazione catastale del 21/09/2007 Pratica n. FO0210672 FRAZIONAMENTO E CAMBIO D'USO (n. 8214.1/2007)

- con **Atto di compravendita** del 30 giugno 2006 del Notaio Alessandro Torroni di Forlì (FC), Repertorio n. 4909/2259, trascritto a Forlì (FC) in data 11/07/2006 Formalità 14757 R.G. e 8794 R.P. ... **omissis** ..., vendeva la quota di 1/2 di nuda proprietà e la quota di 1/2 di proprietà e ... **omissis** ... vendeva la quota di 1/2 di usufrutto ai ... **omissis** ... del subalterno 20 del mappale 343 del Foglio 179.

- Il Sub. 20 della Particella 343 del Fg. 179 deriva dalla Particella 343 Sub. 18 per Variazione catastale del 28/12/2005 Pratica n. FO0169025 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI (n. 24718.1/2005)

- Il Sub. 18 della Particella 343 del Fg. 179 deriva dalla Particella 343 Sub. 3 per Variazione catastale del 27/04/1998 FRAZIONAMENTO (n. D01510.1/1998)

- con **Certificato di denunciata Successione** presentato a Forlì (FC), classificato al n. 50 vol 340, trascritto a Forlì il 07 gennaio 1967, Formalità 226 R.P. la quota di 1/2 di usufrutto è pervenuta alla ... omissis ..., la quota di 1/2 di nuda proprietà e la quota di 1/2 di proprietà, è pervenuta al ... omissis ... dal ... omissis ...

\*\*\*

**04) Verifichi lo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti 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);**

Il bene oggetto di stima non risulta occupato. In data 29/01/2025 è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate l'eventuale esistenza di contratti d'affitto con risposta in data 13/03/2025 che non risulta in essere alcun contratto d'affitto.

\*\*\*

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

#### **Iscrizioni - Trascrizioni**

Per i beni in oggetto, l'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica aggiornata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, al nominativo della Società ... omissis ..., alla data del 06/02/2025, con un successivo ulteriore controllo in data 24/03/2025, da cui si evince che in data successiva alla Liquidazione Giudiziale non

risultano gravare sugli immobili ulteriori seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni.

A migliore chiarimento si elencano le formalità esistenti in atti in capo alla Società

... omissis ...:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 18/07/2007 - Registro Particolare 8614 - Registro Generale 14653 - Pubblico Ufficiale DE SIMONE MARIO - Repertorio 36255/17452 del 16/07/2007 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA - Immobili siti in FORLI' (FC)

2. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 09/01/2008 - Registro Particolare 408 - Registro Generale 681 - Pubblico Ufficiale DE SIMONE MARIO - Repertorio 37219/18159 del 27/12/2007 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE - Immobili siti in FORLI' (FC)

1. Annotazione n. 1483 del 05/05/2008 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)

3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 31/03/2008 - Registro Particolare 1509 Registro Generale 6421 - Pubblico Ufficiale DE SIMONE MARIO - Repertorio 37728/18482 del 28/03/2008 - IPOTECA VOLONTARIA - derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in FORLI' (FC)

SOGGETTO DEBITORE

4. **ISCRIZIONE CONTRO** del 17/05/2010 - Registro Particolare 2057 - Registro Generale 8890 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 5877/2009 del 31/03/2010 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in FORLI' (FC)

SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 1989 del 06/08/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/09/2010 - Registro Particolare 3986 - Registro Generale 17019 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 2639 del 08/09/2010 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in FORLI' (FC)

SOGGETTO DEBITORE

6. **ISCRIZIONE CONTRO** del 16/03/2011 - Registro Particolare 937 - Registro Generale 4682 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 118/2011 del 07/02/2011 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in FORLI' (FC)

SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 2943 del 22/12/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/05/2011 - Registro Particolare 1666 - Registro Generale 7895 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 310/2011 del 21/03/2011 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in FORLI' (FC)

SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 2807 del 03/12/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/05/2011 - Registro Particolare 1667 - Registro Generale 7896 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 309/2011 del 21/03/2011 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in FORLI' (FC)

SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 2808 del 03/12/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. **ISCRIZIONE CONTRO** del 15/12/2011 - Registro Particolare 4136 - Registro Generale 20542 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1312/2011 del

05/12/2011 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in FORLÌ (FC)

SOGGETTO DEBITORE

10. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 30/05/2024 - Registro Particolare 6823 - Registro Generale 9392 - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 1618 del 07/05/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in FORLÌ (FC)

11. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/12/2024 - Registro Particolare 15753 - Registro Generale 21962 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 93/2024 del 18/10/2024 – ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE - Immobili siti in FORLÌ (FC)

Si allegano: Elenco sintetico e Note relative.

\*\*\*

**06) Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;**

L'Esperto Stimatore ha provveduto a visionare, e successivamente ad estrarre la planimetria catastale del bene oggetto di perizia.

La planimetria catastale e l'estratto di mappa vengono *allegati*.

\*\*\*

**07) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);**

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

\*\*\*

**08) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d. lgs. n. 42/04, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex testo unico "beni culturali", vincoli di p.r.g., diritti di prelazione legale, ecc.) che resteranno a carico dell'acquirente**

Il fabbricato in cui risulta ubicato l'immobile oggetto di perizia sorge nel lotto distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 179 Particella 343, è gravato dai seguenti vincoli e tutele:

- (VA) Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione - 15kV - Cabine elettriche - art. 56 delle norme di PSC;
  - (VN) Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
  - (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
  - (VA) Zona B - Centro Storico in area a potenzialità archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;
  - (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
  - Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
  - (ST) Tessuti urbani in prevalenza di origine storica - art. 6 delle norme di PSC;
  - (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
  - Sezione di censimento n. 98 - art. ISTAT delle norme di EXT;
  - (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
  - Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
  - 02 SAN PIETRO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
  - Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
  - Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
  - Classe IV intensa attività umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
  - Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
  - M1 - ZONA CENTRALE CENTRO STORICO - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT;
- Tutela monumentale - art. D. Lgs. 42/2004 delle norme di EXT**

L'appartamento oggetto di perizia è ubicato nel fabbricato denominato "Casa Pasquali già Cantoni" e pertanto è sottoposto ai vincoli di cui al Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004 (già Decreto Legislativo n. 490 del 29/10/1999), come risulta dal decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le Province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini, con sede in Ravenna, in data 15/11/2000, Prot. n. 21638/1999, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Forlì in data 02/03/2001 all'Art. 2480, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con sede in Roma. L'efficacia di un'eventuale compravendita è subordinata alla condizione del mancato esercizio, nel termine di due mesi dalla data della ricezione della denuncia, del diritto di prelazione da parte del Ministero e degli Enti aventi diritto.

\*\*\*

**09) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di**

*natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Non risultano vincoli od oneri gravanti sui beni in oggetto.

\*\*\*

**10) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, 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 di validità);**

La destinazione urbanistica del terreno su cui sorge il fabbricato distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 179 Particella 343 è la seguente:

- Sottozona A1 - Centro Storico della città di Forlì - art.29\_5 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.3 - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE) - art.29\_9 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.3 AN - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE) - androne o porticato - art.29\_9 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.3 VS - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE) - vano scala - art.29\_9 delle norme di RUE;
- Sottozona PLP - Aree libere prive di particolari valori ambientali (RUE) - art.29\_1 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.3 PD - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE) - portico - art.29\_9 delle norme di RUE;

\*\*\*

**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.**

E' stata eseguita una ricerca con P.G. 11149 del 29/01/2025, presso l'ufficio tecnico del Comune di Forlì, per reperire gli atti abilitativi relativi all'immobile oggetto di perizia di stima e si riferisce quanto segue.

L'immobile è stato oggetto di D.I.A. P.G. 45365/06 del 23/08/2006, i lavori non sono stati ultimati e la pratica edilizia risulta scaduta. Rispetto agli elaborati grafici allegati alla D.I.A. presentata, vi sono alcune parziali difformità in parte dovute al fatto che i lavori non sono terminati (quote interne, altezze, la realizzazione del vano tecnico nel sottotetto, la realizzazione della scala di collegamento tra piano terra e primo, vano tecnico nel sottotetto, controsoffitto al piano primo ecc..) ed in parte realizzate in difformità al titolo edilizio (quote interne, altezze, dimensioni infissi). Per poter procedere con il completamento delle opere è necessario innanzitutto richiedere un'autorizzazione alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le Province di Ravenna, Ferra, Forlì-Cesena e Rimini, tramite autodenuncia, per ottenere un parere positivo sulla possibilità di mantenere le difformità riscontrate, (tale pratica può essere redatta esclusivamente da un professionista iscritto all'Ordine degli Architetti). Nel caso si ottenga il parere positivo per il mantenimento delle difformità da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le Province di Ravenna, Ferra, Forlì-Cesena e Rimini, è necessario procedere con una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Forlì, con elaborati grafici che fotografino la situazione attuale dell'immobile, con indicazione delle difformità rispetto al titolo abilitativo. Infine sarà necessario procedere con presentazione al Comune di Forlì di pratica di Completamento Lavori.

Si ritiene che, per procedere con l'iter per la conclusione delle opere, ovvero autodenuncia con richiesta di parere alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le Province di Ravenna, Ferra, Forlì-Cesena e Rimini, pratica in sanatoria al Comune di Forlì, pratica di Completamento lavori al Comune di Forlì, sia da considerare un costo pari a circa € 15.000,00 (euro quindicimila/00), tra spese tecniche e sanzioni. La sanzione, determinata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio può variare da un minimo di €. 1.032,00 ad un massimo di € 10.329,00.

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Forlì, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria delle unità in oggetto.

Si *allegano* gli atti abilitativi citati.

\*\*\*

**12) In caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di**

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

Come già detto al *punto 11* rispetto agli elaborati grafici allegati alla D.I.A. P.G. 45365/06 del 23/08/2006 sul luogo ci sono alcune difformità.

Più precisamente, rispetto alla D.I.A. vi sono alcune parziali difformità in parte dovute al fatto che i lavori non sono terminati (quote interne, altezze, la realizzazione del vano tecnico nel sottotetto, la realizzazione della scala di collegamento tra piano terra e primo, vano tecnico nel sottotetto, controsoffitto al piano primo ecc..) ed in parte realizzate in difformità al titolo edilizio (quote interne, altezze, dimensioni infissi). Per poter procedere con il completamento delle opere è necessario innanzitutto richiedere un'autorizzazione alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le Province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini, tramite autodenuncia, per ottenere un parere positivo sulla possibilità di mantenere le difformità riscontrate, (tale pratica può essere redatta esclusivamente da un professionista iscritto all'Ordine degli Architetti). Nel caso si ottenga il parere positivo per il mantenimento delle difformità da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le Province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini, è necessario procedere con una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Forlì, con elaborati grafici che fotografino la situazione attuale dell'immobile, con indicazione delle difformità rispetto al titolo abilitativo. Infine sarà necessario procedere con presentazione al Comune di Forlì di pratica di Completamento Lavori. Si ritiene che, per procedere con l'iter per la conclusione delle opere, ovvero autodenuncia con richiesta di parere alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le Province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini, pratica in sanatoria al Comune di Forlì, pratica di Completamento lavori al Comune di Forlì, sia da considerare un costo pari a circa € 15.000,00 (euro quindicimila/00), tra spese

tecniche e sanzioni. La sanzione, determinata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate  
= Territorio può variare da un minimo di €. 1.032,00 ad un massimo di € 10.329,00.

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Forlì, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria delle unità in oggetto.

Si *allegano* gli atti abilitativi citati.

\*\*\*

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

Il bene oggetto di perizia non è gravato da censo, livello o uso civico.

\*\*\*

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

Le spese condominiali insolute nell'anno 2023 e 2024 da parte della Società ... omissis ... relativamente all'immobile in oggetto risulta pari ad € 896,00, mentre l'importo fisso di gestione ordinaria annuale è pari a circa € 215,00.

\*\*\*

**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, l. 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;**

L'immobile oggetto di perizia di stima non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

\*\*\*

**16) Verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;**

Dalle verifiche effettuate l'appartamento oggetto di perizia distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 179 particella 343 subalterno 23, risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, ma trattandosi di *fabbricato in costruzione*, privo di Abitabilità, "al rustico", cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici, rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione di A.P.E.

\*\*\*

**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;**

Il bene in oggetto risulta accatastato. La planimetria catastale rappresenta lo stato dei luoghi, come se fossero terminati i lavori come da D.I.A. P.G. 45365/06, ma allo stato dei fatti l'immobile risulta in corso di costruzione.

\*\*\*

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

\*\*\*

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

\*\*\*

**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;*

Il bene oggetto di stima è in proprietà alla Società ... omissis ... per la quota di 1/1.

\*\*\*

### **21) Criteri adottati**

Per quanto riguarda il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso ad appartamento con caratteristiche simili a quello in oggetto. Occorre tenere conto sia della data di costruzione, sia dello stato attuale di conservazione degli immobili oggetto di stima, già precedentemente descritti, la posizione degli immobili nel centro storico del Comune di Forlì, C.so G. Mazzini n.91.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale situazione del mercato immobiliare, rapportata ad immobili aventi simili caratteristiche e tenuto conto di quant'altro possa influire ai fini di una corretta valutazione degli immobili. Il valore di stima, nel caso in oggetto, verrà determinato in riferimento alle superfici commercialmente vendibili, che di seguito

### 21.1) Fonti delle informazioni utilizzate

Per determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie lorda del bene in oggetto, l'Esperto Stimatore ha attinto a fonti informative già note allo stesso, per appartamenti in zona ed in zone limitrofe, direttamente o per analogia, e ha tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile stesso, con diverse opere ancora da completare, dello stato di manutenzione, della situazione di mercato attuale, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto medesimo presso operatori del settore. L'Esperto ha tenuto inoltre conto dei valori OMI del primo semestre 2024 relativamente alla zona in oggetto.

Ciò premesso, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato, considerando la superficie ragguagliata per gli opportuni coefficienti, commercialmente vendibile, per il bene in oggetto ubicato in Comune di Forlì, C.so G. Mazzini n.91, sia da ritenersi congruamente pari a **€ 1.000,00 (euro mille/00) al metro quadrato.**

### 21.2) Determinazione superficie commerciale

Per l'immobile oggetto di stima trattandosi di appartamento, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato sarà la superficie, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale", superficie ragguagliata da apposito coefficiente in riferimento alla destinazione dei vani.

## LOTTO UNICO

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. IN MQ.	COEFF.	TOT.MQ.
<b>Appartamento P.T e P.1.</b>					
Soggiorno con angolo cottura al p.t.	7,20	3,50	25,20	1,00	<b>25,20</b>
Disimpegno al p.1	1,90	1,55	2,94	1,00	<b>2,94</b>
W.c. al p.1	2,75	2,15	5,91	1,00	<b>5,91</b>
Camera da letto al p.1	4,70	3,55	16,68	1,00	<b>16,68</b>

Quota parti comuni (corridoio e corte interna)			5,00	1,00	5,00
Totale parziale					55,73
arrotondamento					-0,73
<b>Totale superficie Commerciale Appartamento:</b>					<b>MQ. 55,00</b>

\*\*\*

### 21.3) Valore di stima dell'immobile

#### **APPARTAMENTO**

Il valore di stima di mercato che si ricava per l'appartamento sarà il seguente:

**Superficie commerciale appartamento = mq. 55,00 x €/mq. 1.000,00 = € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00).**

Da tale cifra viene detratto il costo stimato per la richiesta di parere alla Soprintendenza di Ravenna ecc., per la pratica di sanatoria e di Completamento Lavori al Comune di Forlì pari a complessivi € 15.000,00 (euro quindicimila/00) per un VALORE FINALE del bene di € 40.000,00 (euro quarantamila/00)

Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 4.000,00 (euro quattromila/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

#### **IL VALORE DI STIMA DEL BENE IN OGGETTO**

**risulta pari a € 36.000,00 (trentaseimila/00 euro).**

\*\*\*

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

Il bene oggetto di stima è vendibile in un unico lotto.

\*\*\*

**23) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.) ...**

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persona giuridica, la vendita sarà da assoggettare ad I.V.A.

\*\*\*

**24) Note**

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

\*\*\*

**25) Allegati**

- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ELABORATO GRAFICO DEL BENE REDATTO DALL'ESPERTO
- RILIEVI FOTOGRAFICI
- ATTI ABILITATIVI
- VISURE CONSERVATORIA E NOTE DELLE TRASCIZIONI E ISCRIZIONI
- STRALCIO DI R.U.E.

Firmato: l'Esperto Stimatore (**Ing. Andrea Tomidei**)

Forlì, 24/03/2025