



elio fiorini architetto

via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)
mobile 349 1826299
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

studio FIORINI architettura + urbanistica

N. Gen. Repertorio 16/2023

PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ALLEGATO „A“ – LOTTO 1
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2023 R.G. Es.
data udienza ex art. 569 c.p.c. 23/4/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

Contro

Forlì 21 marzo 2024

Esperto Designato

Arch. Elio FIORINI

N. Gen. Repertorio 16/2023

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ALLEGATO "A" LOTTO 1 R.G. ES. 16/2023

FORLÌ via V.G.Schiapparelli n. 19

Unità immobiliare poste in Forlì (codice: D704), costituita da Opificio destinato ad attività artigianali-commerciali ed uffici oltre a servizi pertinenziali.

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

LOTTO n. 1

Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Virginio Giovanni Schiapparelli

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	119	510	4	D/7				10.525,28

Dati derivanti da:

n. 1 piano T-1 - via Virginio Giovanni Schiapparelli n. 19 - diversa distribuzione degli spazi interni del 8/6/2023. Annotazione Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

n. 1 Atto del 8/11/2006 pubblico ufficiale ***** sede Forlì. Repertorio n. 102761 - UR sede Forlì Registrazione n. 2474 registrato in data 10/11/2006 - aumento di capitale Voltura n. 8248.1/2006 - Pratica n. FO0159630 in atti dal 30/11/2006

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale Forlì (D704) Foglio 119 particella 510 subalterno 2

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

- ***** c.f. ***** sede di ***** , diritto di proprietà per 1/1

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	ca		dominicale	Agrario
1	119	510	Ente Urbano	29	50			

n. 1 variazione del 20/2/2006 pratica n. FO0022693 in atti dal 20/2/2006 (n. 22693.1/2006)

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Virginio Giovanni Schiapparelli rispettivamente al n. 19

Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

***** risulta titolare della piena proprietà dell'immobile in oggetto in forza di:

foglio 119 particella 510 sub 4 (ex sub 2) e foglio 119 particella 510
 - atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 8/11/2006 numero di repertorio 102761 notaio ***** sede Forlì trascritto il 10/11/2006 nn. 22941/13738 da ***** in ***** , la quota dell'intero in piena proprietà su Forlì foglio 119 particella 510 sub 2, Forlì foglio 119 particella 510

Dalla verifica della Camera di Commercio della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini si ricava quanto segue:

***** ha la sede legale in Forlì via Giovanni Schiapparelli n. 19 cap 47122, con domicilio digitale/PEC imbertisas@legalmail.it

Numero REA FO – ***** – c.f. e Partita IVA *****

Socio accomandatario ***** nato a *****| ***** , cf. *****

Socio Accomandante *****

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 comune di Forlì (FC) - via Virginio Schiapparelli n. 19 – opificio (piano terra e primo) - foglio catastale 119 particella 510 sub 4 (D/7 Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Virginio Giovanni Schiapparelli n. 19

fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
119	510	4	D/7				10.525,28

Il lotto confina con particella 414 – 413 – 1379 – 1381 via E. Colorini

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato in oggetto è posto in comune di Forlì (FC) nella zona industriale-produttiva, area periferica, adiacente a fabbricato analogo di altra proprietà.

L'edificio è raggiungibile da via Schiapparelli con l'attraversamento della unità adiacente di altra proprietà

Al momento del sopralluogo la stessa ditta occupa l'altra proprietà ed ha in locazione il fabbricato oggetto del presente lotto

Planimetricamente il fabbricato oggetto del Lotto 1 ha una forma ad H, costituito dal fabbricato adiacente ad altra particella catastale (414), un corpo centrale che funge da cuscinetto ed un capannone. Escludendo il corpo centrale le dimensioni dei due capannoni sono analoghe.

Il capannone posto a nord, adiacente all'altra proprietà, di più vecchia edificazione, ha struttura portante in calcestruzzo armato (pilastri e travi) e tamponamento in mattoni in laterizio a vista con stuccatura con malta la parte a contatto con il terreno ha una fascia in calcestruzzo tinteggiato sulla superficie esterna.

Questo capannone è ad unica campata, è stato realizzato in contemporanea con l'immobile adiacente di altra proprietà e che ha le stesse caratteristiche.

La copertura è del tipo curvo, con forma a volta il cui andamento del piano di falda non presenta andamento rettilineo, è stato installato un manto di copertura discontinuo formato da tegole in laterizio.

La lattoneria formata da canali di gronda e pluviali è in lamiera di rame

La copertura è formata da travetti in calcestruzzo con interposti tavelloni in laterizio

Nella zona a sud est sono presenti, al piano terra, dei vani destinati ad uffici, ingresso dall'esterno e un anti bagno con servizio igienico e un vano doccia. Questi servizi hanno un livello di calpestio più alto del resto del fabbricato e la differenza di quota viene superata con una rampa per carrozzina ed un piano di adeguata superficie di fronte all'ingresso interno pari alla quota degli uffici/spogliatoi

A fianco di questi servizi una scala in metallo, ad unica rampa permette l'accesso al soppalco posto al di sopra di questa porzione.

Le pareti interne perimetrali sono intonacate, le pilastrature che all'interno del fabbricato debordano dalla linea della muratura di tamponamento formando delle lesene sono tinteggiate di verde. La separazione fra il vano di dimensioni maggiori destinato a laboratorio artigiano/deposito e gli uffici/spogliatoi/servizi igienici sono in pareti forati intonacate e tinteggiate.

Per tutta la superficie del capannone è stato collocato un controsoffitto che scherma la vista dell'intradosso della copertura e che delimita l'altezza utile del fabbricato.

L'accesso a questo fabbricato avviene attraverso una porta pedonale posta sul prospetto nord ovest, altro ingresso che permette l'accesso agli uffici/spogliatoi si trova sul fianco sud est, l'accesso avviene anche dal fabbricato adiacente da altra proprietà e dal corpo cuscinetto fra i due capannoni di questo lotto.

Il pavimento è in battuto di cemento e finitura al quarzo mentre nei vani ad ufficio sono state collocate piastrelle in ceramica, nei servizi igienici sono presenti rivestimenti delle pareti perimetrali anch'essi di ceramica

Le finestre del capannone sono in profilati metallici e vetri semidoppi, con aperture a vasistas, le finestre degli uffici/spogliatoi sono in profilati di alluminio ad anta e inferriate metalliche esterne. Le banchine delle finestre sono in lastre di marmo travertino.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, ad anta, in alcune aperture sono inserite porte tagliafuoco

Nelle aperture fra i vari corpi del lotto presente sono presenti porte ad impacchettamento rapido industriale del tipo avvolgibile.

La scala di accesso al soppalco è in carpenteria metallica a giorno con ringhiera in profilati come la balaustra sul soppalco. Si fa notare che le balaustre e la ringhiera della scala non rispondono ai requisiti di sicurezza delle vigenti normative.

Il corpo centrale ha struttura portante autonoma dai corpi laterali. I pilastri a sezione quadrata e le travi sono del tipo prefabbricato.

Il tamponamento delle due teste (lato nord ovest e lato sud est) è costituito da pannelli prefabbricati tinteggiati. Sulla sommità dei pannelli di tamponamento è stata collocata grembialina in lamiera preverniciata.

Il tetto è realizzato con travi-tegoloni in c.a.v. coibentato del tipo prefabbricato sezione a V con interposti elementi a falde curve – shed , o dente di sega - di copertura con lucernari- vetrate (verticali) con struttura modulare per tutta la lunghezza della copertura che

permette una buona illuminazione naturale. Le coppelle a V della copertura sono raccordate in prossimità del confine con gli edifici limitrofi con elementi curvi in policarbonato.

Questo corpo centrale ha i fianchi più arretrati rispetto ai fabbricati laterali, sul fianco a nord ovest è stata collocata una porta carrabile in lamiera del tipo sandwich a doppia anta scorrevole su guide mentre su fianco a sud est l'apertura carrabile ha una porta anch'essa in doppia lamiera con coibentazione ed apertura a soffietto, questo lato dell'edificio è molto arretrato rispetto ai corpi laterali.

Sul lato a sud est è stata realizzata una struttura portante con pilastri e trave ad U rovesciata in calcestruzzo armato di tipo prefabbricato che costituisce un corpo tecnico per la predisposizione di carro ponte.

Il fabbricato centrale ha altezza inferiore ai corpi laterali limitrofi.

Le dimensioni di questa parte del fabbricato sono di quasi dieci metri di larghezza e di oltre trentun metri e trenta centimetri di lunghezza.

Anche in questa parte del lotto il pavimento è in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Il fabbricato posto sul lato ovest ha una pianta rettangolare ed ha la superficie più ampia.

Esternamente ha una larghezza di metri 18.55 metri ed una lunghezza di 46,15, con una altezza al di sotto della nervatura dei tegoli di copertura di 6.68 metri.

Anch'esso è ad unica campata con struttura portante con pilastri a sezione a croce greca che sorreggono le travi di coronamento sui lati di maggiore lunghezza, con sezione a T, che concludono superiormente l'organismo strutturale dell'edificio e collegato trasversalmente con travi a V sulla proiezione dei pilastri con interposti tegoli prefabbricati piani con nervature, sulla parte centrale della superficie di copertura sono stati realizzati quattro lucernari rettangolari in vetroresina.

Il manto di copertura è in guaina bituminosa.

Il tamponamento è realizzato in pannelli prefabbricati lisci. Sui lati più lunghi i pannelli terminano sulla trave di coronamento mentre sui fianchi di dimensioni minori sono state realizzate delle finestrate continue per tutta la larghezza con vetro ad U.

Sul fianco a nord ovest sono stati realizzati dei vani destinati a spogliatoio/uffici e servizi igienici, con finestre che si affacciano sulla pubblica via. Le finestre sono in profilati di alluminio con inferriate metalliche. Finestre di dimensioni maggiori (oltre mq 2.60) si trovano sul prospetto ovest. Sul prospetto nord ovest sono presenti due ingressi pedonali.

L'accesso a questa superficie può avvenire anche attraverso una ampia apertura dal corpo centrale descritto in precedenza come cuscinetto del lotto.

Al di sopra dei vani spogliatoi/uffici e servizi igienici è stato realizzato un soppalco accessibile da una scala con struttura metallica con fascioni laterali e a griglia.

L'ingresso avviene da portoni carrabili di ampie dimensioni poste sul lato ovest e sul fianco a sud est.

La zona dove si trovano gli uffici/spogliatoi e servizi igienici si trova ad un livello superiore di un gradino rispetto alla quota della zona destinata a deposito/laboratorio.

La separazione fra la superficie di maggiori dimensioni con i servizi pertinenziali è realizzata con elementi in laterizio intonacati e tinteggiati.

Il pavimento è in battuto di cemento e finitura al quarzo mentre gli uffici/spogliatoi e i servizi igienici sono pavimentati con piastrelle di ceramica.

Finiture – osservazioni in merito

Le pavimentazioni esterna dell'area è in riquadri di battuto di cemento, necessita di opere di manutenzione.

I pavimenti interni, sia per gli ambienti destinati a laboratorio/deposito che per gli spogliatoi/uffici e servizi igienici oltre che per i sanitari presenti necessitano di manutenzione. Ci sono situazioni di umidità di risalita sulle murature in alcune zone degli edifici, in particolare questi fenomeni sono evidenti sulle murature di separazione fra il laboratorio/deposito del capannone descritto nella parte ultima del lotto e gli uffici/spogliatoi

I fabbricati hanno un sistema antincendio con trasporto dell'acqua in situazioni emergenziali con manichette per idranti a muro in cassette contenitive, con lance ed altri accessori.

Gli edifici sono dotati di corrente elettrica a 220 e 380 volt con impianto del tipo sottotraccia (uffici/spogliatoi, servizi igienici, ecc.) e con canaline in acciaio per le superficie destinate a laboratorio/deposito.

Nella zona posta ad ovest che ospita i servizi igienici e gli spogliatoi/uffici è presente delle caldaie per l'impianto di riscaldamento, con corpi scaldanti del tipo a colonna o piastra in ghisa o acciaio.

Negli spogliatoi/uffici posti nel corpo di più vecchia edificazione l'impianto di raffrescamento/riscaldamento è costituito da una serie di split con inverter.

Le finestre e le porte interne dei servizi igienici e degli uffici/spogliatoi necessitano di manutenzione.

Sulla recinzione di via Eugenio Colorini vi è un cancello carraio

Nota Bene

Si evidenzia nella porzione del fabbricato descritto nella parte finale del lotto n. 1 sono presenti, in modo diffuso sull'intradosso dei tegoli di copertura ed nelle zone limitrofe dei lucernari vaste zone di infiltrazione delle acque meteo per le condizioni di ammoramento e/ cattiva posa del manto di copertura costituito da guaina bituminosa. Altre infiltrazioni sono presenti nei punti di confine fra il corpo centrale e gli edifici limitrofi dove sono presenti elementi in policarbonato lesionati. Si è notato, durante i sopralluoghi, che le infiltrazioni avvengono anche in presenza di eventi meteorologici non eccezionali.

Un intervento complessivo potrà evitare ulteriori danni alle strutture murarie.

L'assegnatario dovrà provvedere a risolvere in modo definitivo questa situazione adottando tutte le precauzioni relative alla sicurezza dei cantieri mobili secondo le vigenti normative e se necessario provvedere ad inserire opportuna linea vita.

Si rileva che la porzione di capannone con tamponamento in mattoni a vista ha una notevole altezza sia al cervello della volta che al piano di imposta, con presenza di un controsoffitto che interrompe la dimensione a circa 6.90 metri.

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati depositati nel comune di Forlì.

Si sono evidenziate una serie di difformità:

LOTTO 1 (foglio 119 particella 510 sub 4 (categoria catastale D/7)

Si evidenzia la diversa destinazione descritta negli elaborati grafici di progetto dove le superfici di dimensioni maggiori sono identificate come laboratori mentre nella planimetria catastale è descritto deposito, altre differenza è relativa ai vani di dimensioni minori al di sotto dei soppalchi fra uffici o locale pluriuso (planimetria catastale) e spogliatoio uomo/donna dell'elaborato di progetto.

Altre difformità, sono alcune dimensioni dei vani; tali difformità dimensionali non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

Si sottolinea che a causa dell'alluvione del maggio 2023 l'archivio del comune di Forlì non è in grado di rilasciare elaborati per la comparazione fra lo stato di fatto e quanto depositato con i vari titoli abilitativi.

Il comune ha rilasciato un elenco di titoli abilitativi senza specificare nel dettaglio a quale fabbricato specifico è relativo.

Alcuni elaborati grafici sono stati recuperati presso professionisti. Il confronto fra lo stato di fatto eseguito durante i sopralluoghi sono possibili solo con le planimetrie catastali, con le limitazioni del caso considerando che il catasto non è probatorio.

L'eventuale presenza di lievi difformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale degli immobili in oggetto non sono da considerarsi rilevanti anche secondo le indicazioni riportate nella circolare n. 2/2010 (protocollo 36607) del 9/7/2010 dell'Agenzia del Territorio e conseguentemente non incidono sulla validità degli atti di cui all'art. 19, comma 14 del D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

L'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, dovrà presentare opportuna istanza entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Finiture ed impianti

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Pavimenti esterni	in battuto di cemento del tipo industriale a grandi riquadri
ascensori e montacarichi	no
copertura	a volta per il primo capannone con manto in tegole di laterizio, a shed per il corpo centrale e del tipo piano per il capannone a sud ovest (manto in guaina bituminosa) e lattoneria in lamiera di rame e lamiera preverniciata.
infissii:	I manti necessitano di manutenzione in profilati metallici e profili di alluminio (negli uffici/spogliatoi e servizi igienici) con inferriate metalliche (necessaria manutenzione)
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati. Controsoffitto nel capannone di vecchia edificazione e soffitto piano (intradosso tegole di copertura con nervature)

pavimenti	in battuto di cemento e polvere al quarzo per i laboratori/depositi, uffici/spogliatoi. Nei servizi igienici in piastrelle di ceramica bagno e manufatto fronte ovest
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile
Impianti:	
idrico:	presente
elettrico:	presente
termico:	presente
scarichi	si
Area esterna	si

URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla ricerca e da quanto rilasciato dall'Archivio del comune di Forlì, solo elenco delle pratiche senza particolari riferimenti e con esclusione del rilascio di elaborati grafici ed autorizzativi, si fa riferimento anche a quanto descritto negli atti notarili della società, si descrive quanto segue:

ricerca *****o LEGATORIA Berti, ***** , via Schiapparelli 17/A e 19.

LOTTO 1

- 1) Licenza edilizia n. 359/74 del 18/10/1974 – P.G. 20246/74
 - 2) Variante n. 313 del 15/04/75 – P.G. 2724/75
 - 3) concessione edilizia n. 252/82 del 7/4/1982
 - 4) abitabilità/usabilità del 16/11/1982 n. 563 modifiche all'interno del capannone artigianale in via Schiapparelli
 - 5) agibilità n. 228 del 07/04/85
- Successivamente per l'ampliamento si sono succeduti i seguenti titoli abilitativi:
- 6) concessione edilizia rilasciata dal comune di Forlì in data 28/10/1980 n. 1333. Prot. Spec. N. 1097/80 P.G. n. 27418/80
 - 7) concessione in variante in data 19/6/1985 n. 359 P.g. n. 4862/85 – Prot. Spec. N. 696/85, completamento lavori costruzione capannone artigianale in via Schiapparelli
 - 8) dichiarazione di usabilità rilasciata dal comune di Forlì in data 24/3/1992 n. 164 – P.G. n. 41615/91 – R.U. 6863/91

A seguire:

P.G. 54458/04: denuncia di inizio attività (D.I.A.), L.R. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - Lett. "D" Recinzione – Per il fabbricato uso artigianale situato in via Schiapparelli n. 15 ***** ed altri

Fascicolo 1610/05: denuncia di inizio attività (D.I.A.), L.R. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - Lett. "B"- Per il restauro e risanamento di capannone artigianale fabbricato situato in via Schiapparelli n. 19 – *****

P.G. 36940/05: Denuncia di deposito di opere da eseguirsi nel fabbricato sito in via Schiapparelli n. 15 Costruzione soppalco e scala in acciaio all'interno di edificio artigianale PEC del 30/6/2005 P.G. 32657/05 – *****

P.G. 41493/05: Denuncia di deposito per opere da eseguirsi nel fabbricato sito in via Schiapparelli n. 19 Nuova costruzione laboratorio artigianale e realizzazione soppalco PEC 162 del 12/8/2005 P.G. 24433/05 - *****

DESTINAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI *(dall'accesso al sistema Metropolis)*

Foglio – Mappale:

119 - 510

- Sottozona D1.2 - Zone produttive di completamento e qualificazione - art.60 delle norme di RUE

Inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- Area che ricade all'interno del U100 - TERRITORIO URBANIZZATO U2 = 100 % (per CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVIGENTE - fino al 30.9.2019) - art. Delib.C.C.72/2000 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno di M4A - ZONA PERIFERICA (per MONETIZZAZIONE) - art. Delib.C.C.65/2004 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno del TU - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib.C.C.83/2019 delle norme di DCC;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 485 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- 15 PIANTA OSPEDALETTO CORIANO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 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;
- (ST) Ambiti specializzati per attività produttive - art. 12 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- Classe V prevalentemente industriali - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Lotto edificato - Territorio urbanizzato ai fini edificatori - art. TUF E delle norme di EXT

Nota Bene

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dal sito del Comune di Forlì, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento valido per certificare le destinazioni urbanistiche ed i vincoli che gravano sul terreno con il sovrastante fabbricato.

L'unità distinta al foglio catastale 119 particella 510 subalterno 4 (LOTTO 1) non era provvista di attestato energetico. Il CTU ha provveduto a fare redigere i certificati energetici. Relativamente a questo lotto sono stati redatti due Attestati di certificazione energetica per le due zone degli uffici che hanno assunto per la parte indicata con la lettera A il numero 01337-544739-2024, scadente il 19/3/2024 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica C con EP gl,nren 185,21 kWh/mq anno e per la parte indicata con la lettera B il numero 01337-544771-2024, scadente il 19/3/2024 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica E con EP gl,nren 369,42 kWh/mq e per la parte di fabbricato destinato a deposito/magazzino è stata redatta dichiarazione di zona non soggetta ad Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'uso standard non prevede impegni energetici. I certificati e la dichiarazione sono stati redatti dal*****

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE

. L'immobile individuato come LOTTO 1, distinto al foglio catastale 119 particella 510 subalterno 5, al momento del sopralluogo risulta occupato da ROBINSON sas c.f. 03366100406 con sede in Forlì via Schiapparelli 19. Il contratto di locazione è stato sottoscritto dalle parti in data 12/7/2021 con decorrenza dal 1/8/2021 fino al 31/7/2027, con rinnovo tacito, alla scadenza di ulteriori sei anni.

Il canone di locazione è convenuto nella misura annua di €. 60.000,00 oltre IVA per legge; il canone andrà soggetto ad aggiornamento annuale, nella misura massima consentita per legge in rapporto alla variazione degli indici Istat

PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili del 13/1/2023 numero di repertorio 33 notificato da ufficiale Giudiziario Tribunale di Forlì trascritto il 27/1/2023 ai nn. 1493/1068 a favore di ***** sede ***** c.f. ***** sugli immobili distinti come

segue:

comune di Forlì, foglio 119

particella 510 subalterno 4 natura D/7 piena proprietà 1/1

L'Ausiliario del Giudice
Arch. Elio FIORINI

Forlì 21 marzo 2024