



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

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA CON ALLEGATI  
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*

**R.G. ES n. 16/2023**

**TRIBUNALE DI FORLÌ - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**Immobili in comune di FORLÌ (FC) via Virginio Giovanni Schiapparelli 17/A - 19**

In data 23/10/2023 si assegnava l'incarico al sottoscritto Arch. Elio FIORINI, con studio professionale in Forlì via Nove Febbraio n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì Cesena al n. 168 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico. Venivano posti i quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta con invio telematico (elaborato con formato PDF):

Dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, in data 22/11/2023 è stato effettuato il primo sopralluogo degli immobili posti in comune di Forlì via Virginio Giovanni Schiapparelli 17/A – 19, con successivi sopralluoghi in data 2/2/2024, 11/2/2024 e 28/2/2024

**RISPOSTA AI QUESITI**

1. E' stata data comunicazione alla proprietà dell'immobile per il sopralluogo con raccomandata AR

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - FORLÌ via V.G.Schiapparelli 17/A - 19**

Identificazione degli immobili oggetto di esecuzione individuati come risulta dal verbale di pignoramento:

Unità immobiliari poste in Forlì (codice: D704), costituite da due Opifici destinati ad attività artigianali-commerciali ed uffici oltre a servizi pertinenziali.

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

***Visura per soggetto*** 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
2	119	413	5	D/7				13.443,28

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. 2 piano T – via Virginio Giovanni Schiapparelli n. 17/A - Variazione toponomastica del 5/9/2014

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

n. 2 Atto del 22/10/2007 Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* sede Forlì Repertorio n. 103991 - fusione società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 11734.1/2007 Reparto PI di Forlì in atti dal 24/10/2007.

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale Forlì (D704) Foglio 119 particella 413 subalterno 4

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

- \*\*\*\*\* . c.f. \*\*\*\*\* sede di \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/1 (deriva dagli atti sopra descritti)

I terreni sui quali insistono rispettivamente i fabbricati sono così identificati:

Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	119	510	Ente Urbano	29	50			
2	119	413	Ente Urbano	19	24			

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

n. 2 Tipo mappale del 11/7/2011 pratica n. FO0126521 in atti dal 11/7/2011 (n. 126521.1/2011)

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Virginio Giovanni Schiapparelli rispettivamente al n. 19 e n. 17/A

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 \*\*\*\*\* , la quota dell'intero in piena proprietà su Forlì foglio 119 particella 510 sub 2, Forlì foglio 119 particella 510

foglio 119 particella 413 sub 5 (ex sub 4)

- a \*\*\*\*\* , la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile. Forlì foglio 119 particella 413 sub 4 (ex dell'attuale sub 5) è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 22/10/2007 numero di repertorio 102991/26793 \*\*\*\*\* sede Forlì trascritto il 23/10/2007 nn. 20616/11734 da potere di \*\*\*\*\*

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

particella 413 subalterno 5 natura D/7 piena proprietà 1/1

Per le unità sopracitate si formulano DUE LOTTI costituiti da due opifici con i relativi accessori

LOTTO 1 costituito da opificio (strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati e vani accessori distinto al foglio catastale n. 119 particella 510 subalterno 4 (categoria D/7)

LOTTO 2 costituito da opificio (strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati e vani accessori distinto al foglio catastale n. 119 particella 413 subalterno 5 (categoria D/7)

Nell'eventualità di utenze comuni per entrambi i lotti, gli Assegnatari dovranno corrispondere equamente alle spese di separazione e rimessa in regime dei servizi.

**2.1. 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

Sono state verificate alcune difformità descritte nell'apposito capitolo

### **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.

L'Esperto Stimatore terrà conto, nella valutazione complessiva, del problema delle infiltrazioni dal tetto.

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.

### ***Rappresentazione Fotografica LOTTO 1***



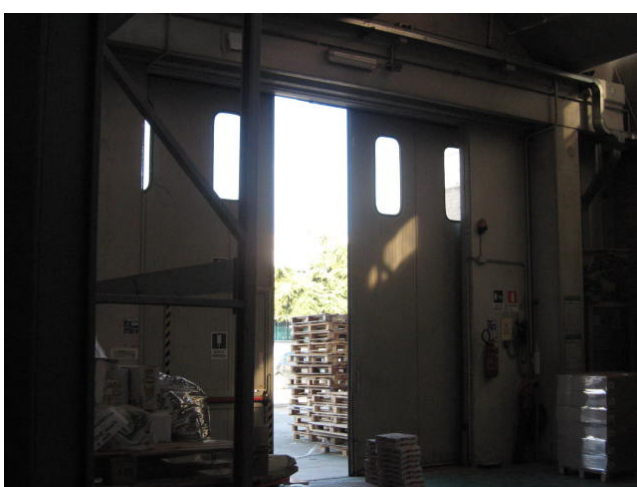
*Scorcio lato nord ovest*



*Scorcio fianco nord ovest e particolare sud est*



*Panoramica edificio tangente ad altra proprietà e vista del soppalco (lato sud est)*



*Vista interna del corpo centrale e della copertura*





*Panoramica e particolare elemento di riscaldamento*



*Porzione zona soppalco della zona a ovest e particolare della copertura e lucernario*



*Servizi igienici e zona uffici/spogliatoio*

**LOTTO 2 comune di Forlì (FC) - via Virginio Schiapparelli n. 17/A – opificio (piano terra e primo) - foglio catastale 119 particella 413 sub 5 (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 17/A

fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
119	413	5	D/7				13.443,28

Il lotto confina con particella 510 – 414 – 465 – 1381 – via E. Colorini

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato in oggetto è posto in comune di Forlì (FC) nella zona industriale-produttiva, area periferica, costruito insieme ad altra unità di proprietà diversa con la medesima destinazione e che formano un fabbricato unico

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

Ha una forma planimetrica rettangolare, con una appendice dove si trova lo spogliatoio e servizio igienico ed è stata realizzata, successivamente all'edificazione in origine, una pensilina, con struttura metallica, sui lati ovest e sud che copre quasi totalmente l'area esterna di pertinenza.

L'edificio ha struttura portante in pilastri a sezione quadrata e travi in elementi prefabbricati in calcestruzzo armato con tamponamento in pannelli anch'essi modulari prefabbricati con scanalature sulle superfici esterne e liscia sulla parte interna.

La copertura è costituita da quattro falde simmetriche sulla mezzeria, sorretta da travi a capriata a sezione variabile del tipo reticolare in cemento armato anch'esse prefabbricate.

I supporti sono costituiti da travi perimetrali e pilastri, la soluzione presente in questo fabbricato esalta la presenza di ponti termici e quindi piuttosto datata perché è costituita da una struttura priva di soluzione di continuità. I pilastri formano delle lesene sia sulla faccia esterna dei prospetti che all'interno del fabbricato.

All'interno della superficie del capannone è stato collocato un controsoffitto.

La pensilina presente sui lati ovest e sud ha struttura portante metallica, autonoma rispetto al fabbricato. Ha pilastri metallici a sezione circolare con basette su piastre ancorate alle fondazioni attraverso tirafondi; la parte a sbalzo è formata da travi in profilati metallici ad H, dove sono ancorati gli arcarecci anch'essi in profilati metallici ed elementi incrociati costituiti da funi ed opportuni accessori per le controventature orizzontali e verticali.

I pilastri superano la linea di imposta della pensilina e sorreggono, attraverso tiranti metallici lo sbalzo della pensilina.

La copertura della pensilina è costituita da pannelli in lamiera doppia a sandwich coibentata. Dalla parte a sbalzo della pensilina, per una porzione sul lato ovest e totalmente sul lato sud è stato montato, al momento del sopralluogo un telo in pvc ancorato nella parte inferiore sul muretto di separazione con altri lotti.

L'appendice che ospita lo spogliatoio, servizio igienico e doccia è una struttura realizzata in opera con muratura di mattoni e copertura piana, di altezza minore rispetto al capannone. Al di sopra della copertura dell'appendice è stato realizzato un portico con struttura metallica.

Si accede al fabbricato attraverso la porta carrabile posta sul lato est, con porta scorrevole a due ante in doppia lamiera coibentata.

Le finestre poste nello spogliatoio – bagno sono con vetri a vasistas su telaio metallico, le finestre e porte del laboratorio-deposito sono, eccetto la porta carraia, in profilati in alluminio o in ferro.

Il pavimento dell'opificio è in battuto di cemento e finitura al quarzo mentre nello spogliatoi e servizio igienico-doccia sono state collocate piastrelle in ceramica.

L'impianto elettrico è in canaline a vista in pvc e in lamiera zincata, nello spogliatoi/servizio igienico è del tipo sottotraccia.

### **Finiture – osservazioni in merito**

La pavimentazione 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 spogliatoio e servizio igienico oltre che per i sanitari presenti necessitano di manutenzione. L'edificio è dotato di corrente elettrica a 220 e 380 volt con impianto del tipo sottotraccia (spogliatoio e servizio igienico) e con canaline in acciaio e in pvc per le superficie destinate a laboratorio/deposito. L'impianto elettrico necessita di manutenzione e delle relative conformità.

Le finestre e le porte interne dei servizi igienici e degli uffici spogliatoi necessitano di manutenzione. E' presente una apertura di ampie dimensioni, schermata con una porta scorrevole, tra il capannone in oggetto e il fabbricato di altra proprietà.

Sono state verificate alcune difformità descritte nell'apposito capitolo

### **Nota Bene**

Si evidenzia la presenza di infiltrazioni nella copertura della pensilina, in particolare la parte sul lato n.o.)

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

Si dovrà provvedere alla manutenzione e ripristino dell'impianto fognario.

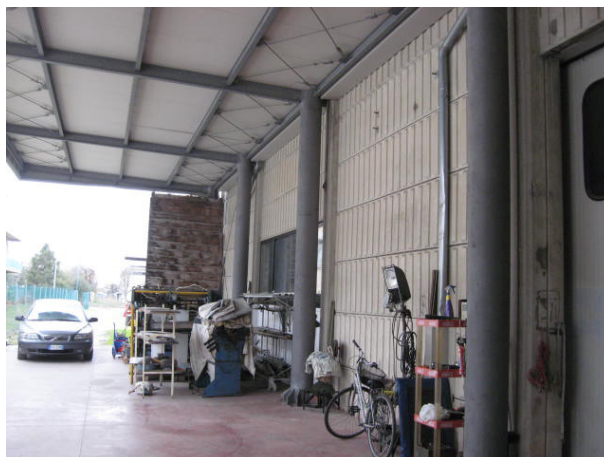
L'Esperto Stimatore terrà conto, nella valutazione complessiva, del problema delle infiltrazioni dal tetto.

Per entrambi i lotti su descritti, 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 a quali fabbricati sono pertinenti.

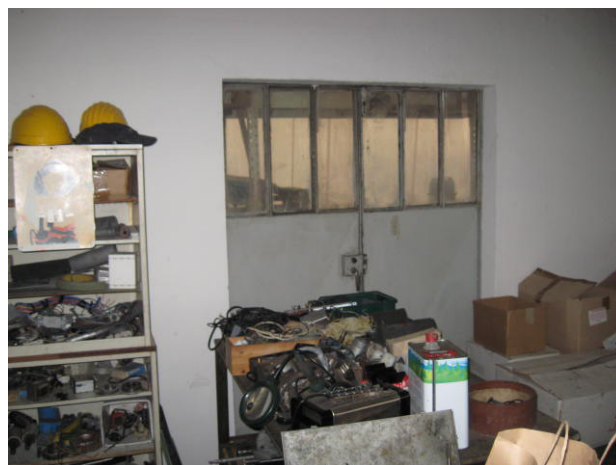
Alcuni elaborati grafici sono stati recuperati presso professionisti. Il confronto fra lo stato di fatto eseguito durante i sopralluoghi sono possibili solo con le planimetrie catastali, con le limitazioni del caso considerando che il catasto non è probatorio.

Ambedue i Lotti non sono soggetti a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

**Rappresentazione Fotografica LOTTO 2**



*Vista ingresso area esclusiva e fabbricato oggetto del Lotto 2 e scorcio fronte est*



*Viste interne*



*ingresso spogliatoio- servizio igienico*



*porzione fronte nord ed*



*Pensilina fronte nord con telo in pvc e piede pilastro in metallo a sezione circolare della pensilina*



*Particolare pensilina esterna*

**3.** La proprietà degli immobili posti in comune di Forlì (FC) via Virginio Giovanni Schiapparelli, individuati rispettivamente al catasto fabbricati di detto comune al foglio n. 119 particella 510 sub 4 (categoria D/7); e particella 413 subalterno 5 (categoria D/7), risultano intestati a:

- \*\*\*\*\*sede \*\*\*\*\*c.f. \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1.



Vista a volo d'uccello

4. Per l'immobile in oggetto è stato prodotto il Certificato notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. del Notaio \*\*\*\*\*.

Procedura esecutiva a carico di \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*

oggetto: 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. \*\*\*\*\* sui seguenti immobili:

- \*\*\*\*\* piena proprietà 1/1 su fabbricato industriale in Forlì foglio 119 particella 510 subalterno 4 natura D/7 indirizzo via Virginio Giovanni Schiapparelli n. 19
- \*\*\*\*\* piena proprietà 1/1 su fabbricato industriale in Forlì foglio 119 particella 413 subalterno 5 natura D/7 indirizzo via Virginio Giovanni Schiapparelli n. 17/A
- \*\*\*\*\* piena proprietà 1/1 su terreno Ente Urbano in Forlì foglio 119 particella 510 are 29 ca 50

...OMISSIS...

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Forlì Ufficio Provinciale – Territorio – servizi Catastale si ha la seguente situazione:

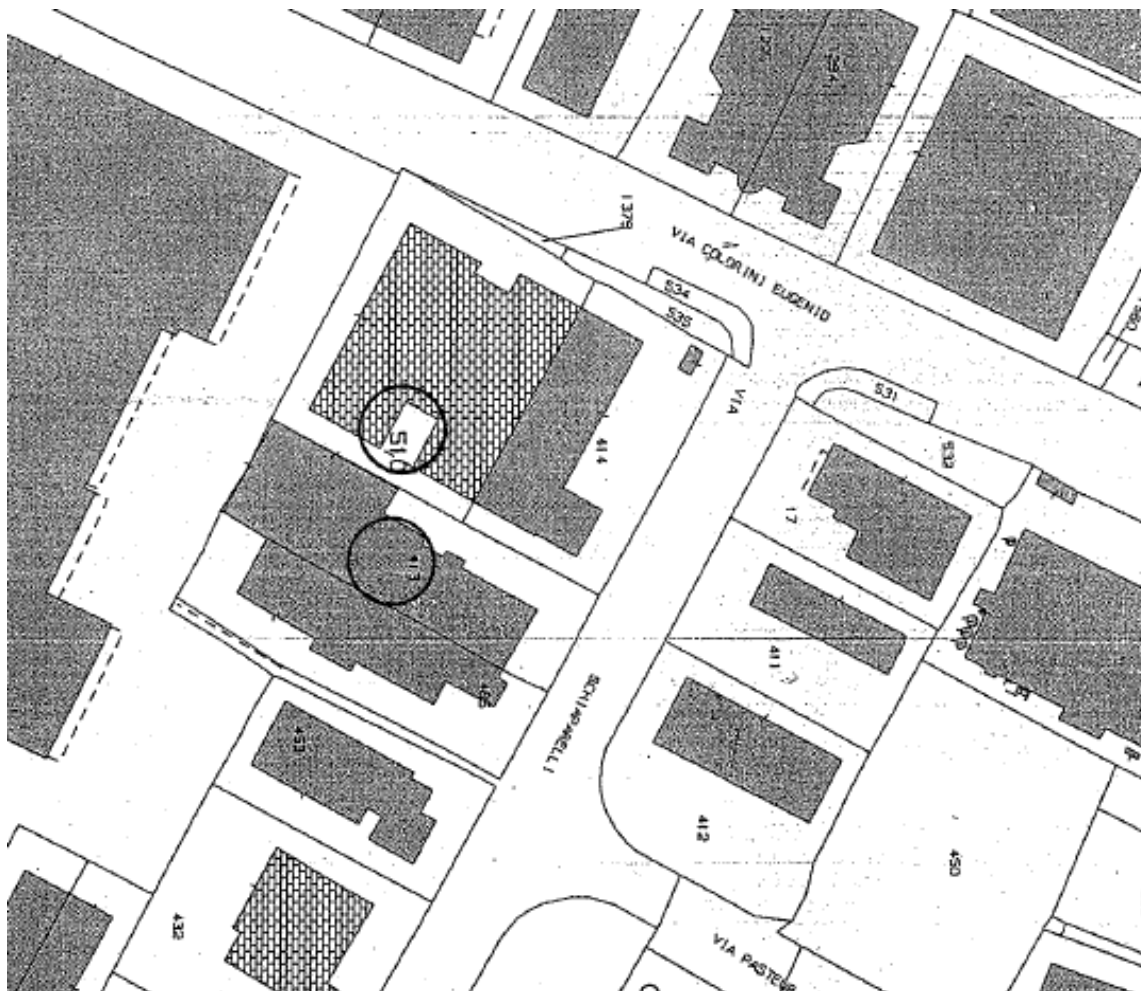
Comune di Forlì (codice: D704) - FC – via Virgilio Giovanni Schiapparelli nn. 17/A - 19

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
2	119	413	5	D/7				13.443,28

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate

- \*\*\*\*\* Sede \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* - piena  
proprietà 1/1



Comune di Forlì – stralcio foglio 119

5. Presso l’Agenzia delle Entrate, Sezione – Territorio Servizi Catastali, l’Esperto Stimatore ha provveduto a prendere visione ed estrarre copia delle planimetrie catastali dell’immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale (visure attuali e visure storiche),

6. Visto l’atto di provenienza delle unità immobiliari, l’attuale situazione risultante in catasto, per l’immobile in oggetto, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

7. Proprietà dell’immobile:

\*\*\*\*\* . Sede \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* - piena proprietà  
1/1

- LOTTO 1 costituito da opificio (strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati e vani accessori distinto al foglio catastale n. 119 particella 510 subalterno 4 (categoria D/7)
- LOTTO 2 costituito da opificio (strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati e vani accessori distinto al foglio catastale n. 119 particella 413 subalterno 5 (categoria D/7)

L'unità individuata come LOTTO 1 (opificio) distinto al foglio 119 particella 510 subalterno 4); al momento del sopralluogo risulta occupato con contratto di affitto

L'unità individuata come LOTTO 2 (opificio) distinto al foglio 119 particella 413 subalterno 5); al momento del sopralluogo risulta non occupato ma sono presenti alcune attrezzature e materiale vario.

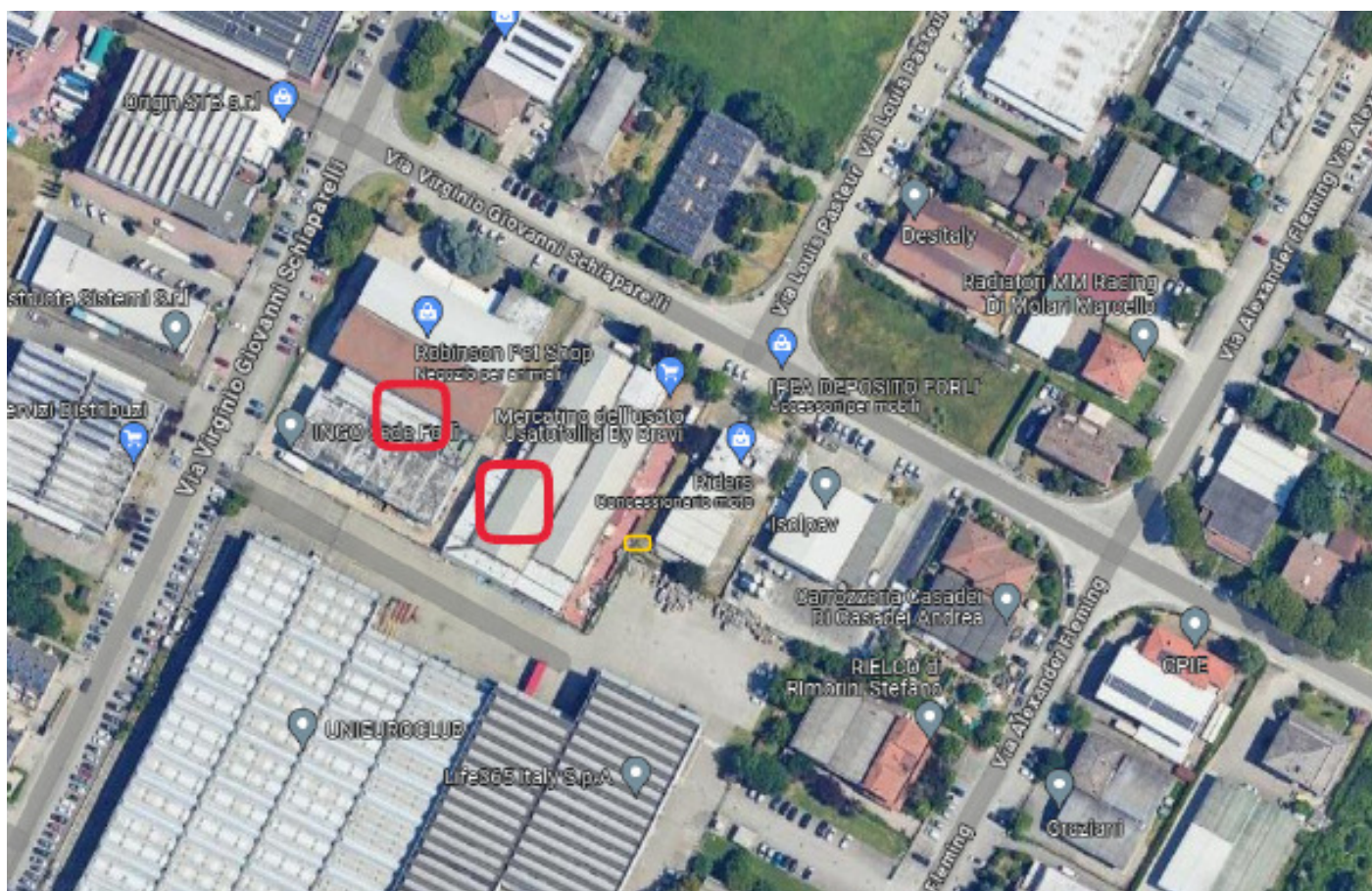
Entrambi i lotti su menzionati hanno la medesima destinazione catastale D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

**8.** Le unità in oggetto (Forlì via V.G. Schiapparelli 17/A e 19) insistono rispettivamente nella particella 413 subalterno 5 e nella particella 510 subalterno 4 del foglio 119, fabbricati a destinazione industriale, staccati tra di loro ma adiacenti ad altre unità

Secondo gli attuali strumenti urbanistici si ha la seguente destinazione (descrizione più esaustiva nei successivi paragrafi):

Nello strumento urbanistico vigente, risulta la seguente destinazione urbanistica per i terreni distinti al catasto del comune di Forlì: foglio 119 particelle 413 e 510

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



google maps – via Schiapparelli

**9. - 10.** Le unità in oggetto costituite da fabbricati a destinazione industriale di un unico proprietario non hanno vincoli condominiali.



**11. - 12. Nello strumento urbanistico vigente, risulta la seguente destinazione urbanistica:**

*Il terreno avente la superficie di mq. 3139 distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali: 119 – 413 e 510*

*Strumento Urbanistico vigente da quanto risulta dall'accesso al sistema Metropolis*  
**ELENCO DESTINAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI**

Il terreno avente la superficie di mq. 4900 distinto al Catasto del Comune di Forlì al

Foglio – Mappali:

119 - 413

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'Ausiliario del Giudice provvederà a Acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) aggiornato non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobiliare pignorato, ove quello precedente avesse perso validità o nell'eventualità che il delegato alla vendita lo richieda.

**13.** 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 \*\*\*\*\* , 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 \*\*\*\*\*

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 - \*\*\*\*\*

**LOTTO 2**

P.G. 6565/00: Comunicazione-Relazione opere (Lett. "C") art. 4 (Legge n. 493/93) modific. Dall'art. 2 (L. 662/96) e modif. Dall'art. 11 (Legge n. 135/97) per il fabbricato situato in via Schiapparelli n. 17/A – Recinzione – \*\*\*\*\*

Fascicolo 21658/00: Denuncia di deposito per opere da eseguirsi nel fabbricato di via Schiapparelli

Non sono state recapitate dall'Archivio del comune n di Forlì altre pratiche relative a questo immobile

**14.** 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.

LOTTO 2 (foglio 119 particella 413 sub 5 (categoria catastale D/7)

Nella planimetria catastale non è rilevata nessuna apertura fra i capannoni di proprietà diverse mentre nell'elaborato estratto dall'archivio di altri professionisti vi è nella pianta la presenza di due aperture che collegano la superficie del laboratorio/deposito con altre proprietà

Nello stato di fatto vi è una apertura fra l'edificio oggetto del presente lotto e la porzione di fabbricato adiacente di altra proprietà.

Nella planimetria catastale non è evidenziata nessuna apertura fra gli edifici di diverse proprietà

Altre difformità, per entrambi i lotti 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.

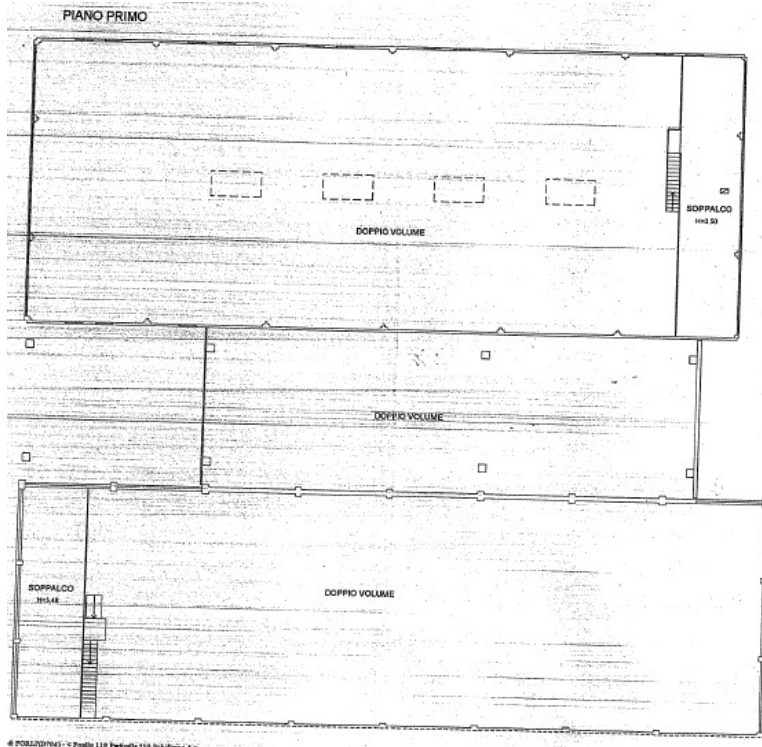
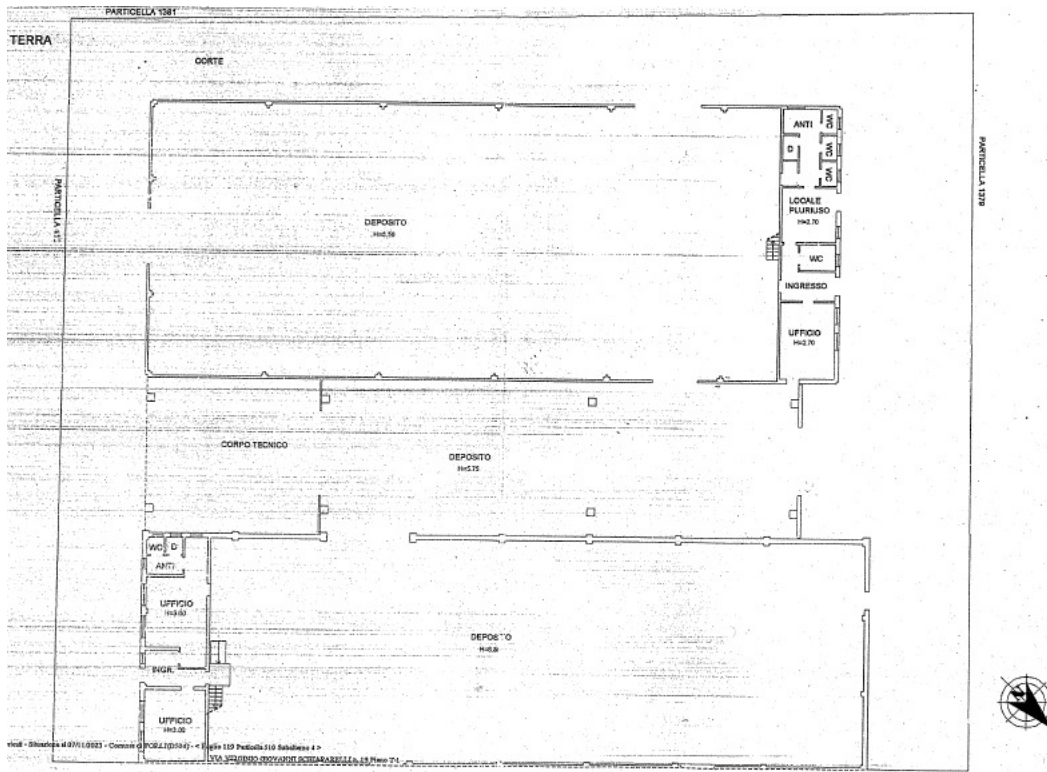
**15.** I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione, quindi liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà degli Esecutati non è di natura concessoria ma in proprietà.

**16. – 17.** 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 \*\*\*\*\*

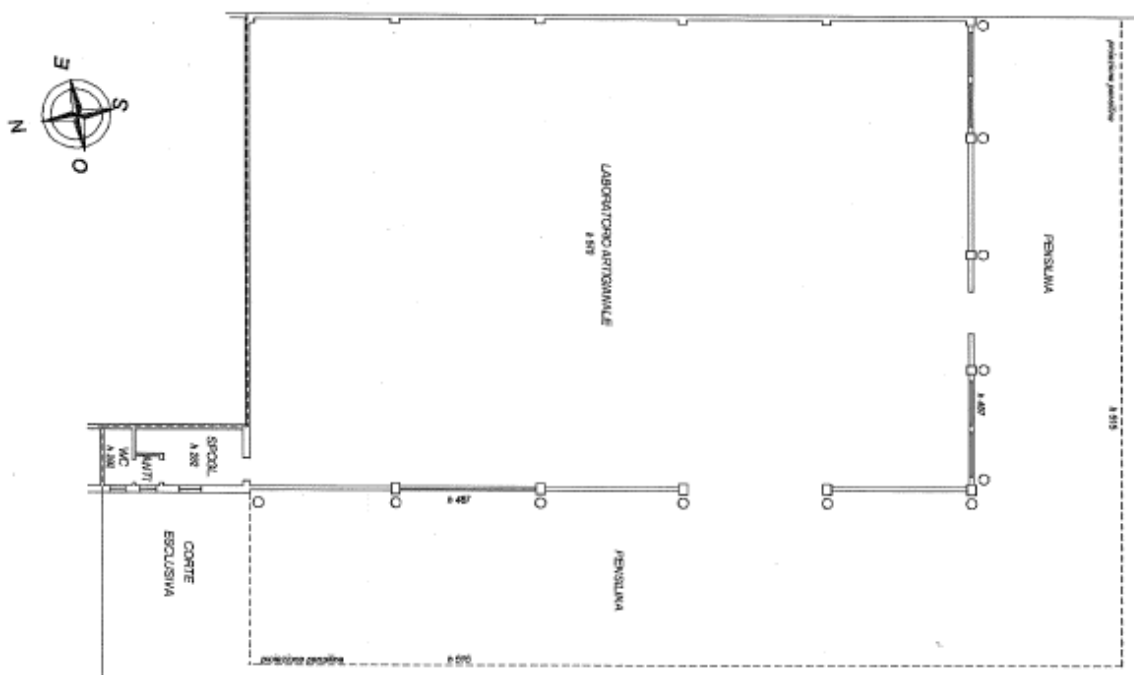
L'unità distinta al foglio catastale 119 particella 413 subalterno 5 (LOTTO 2) è dotata di certificazioni energetiche (Ape) n. 02985-091655-Rev.01 del 6/11/2026 indicando in classe energetica G con EP gl,nren 317,20 kWh/mq anno. Il certificato energetico è stato redatto dal \*\*\*\*\*

**18- 19.** Le unità immobiliari descritte, destinate catastalmente da laboratori, spogliatoi/uffici, servizi igienici e soppalchi sono rappresentate in mappa.

Planimetria catastale LOTTO 1 (piano terra e primo) fg 119 part 510 subalterno 4



*Planimetria catastale LOTTO 2 (piano terra) foglio 119 particella 413 subalterno 5*



**20. FABBRICATI INDUSTRIALI (categoria catastale D/7) posti in Forlì via G.V. Schiapparelli n. 19 e 17/A – foglio catastale 119 particella 510 subalterno 4 e foglio catastale 119 particella 413 subalterno 5**

**STIMA DELL'IMMOBILE: CRITERI DI STIMA**

*Il Perito Estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili in capo alla presente esecuzione immobiliare ha ritenuto di procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo criteri che si vanno ad enunciare.*

*Per far ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti urbanistici che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione del/i bene/i da stimare. Oltre a questi aspetti di tipo edilizio – urbanistico sono stati considerati anche quelli eventualmente restanti, capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (es. stato di conservazione, vizi, ubicazione, vocazione territoriale, servizi infrastrutture, locazioni, incidenza di eventuali costi manutentivi futuri, ecc.)*

*Attraverso sopralluoghi e confrontando l'immobile/i con le planimetrie in possesso, si è proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori.*

*Altro elemento di valutazione è quello relativo alla destinazione d'uso attestata ad ogni singolo immobile, ed i vincoli a cui risulta legata anche eventualmente da specifiche scritture.*

*Per la valutazione dei beni oggetto del presente paragrafo, si è ritenuto adottare il criterio ritenuto più congruo ed attualmente riferibile alla specificità dello/gli stesso/i.*

*In particolare si è proceduto alla determinazione del valore di stima della/e "unità immobiliari" già catastalmente definita/e: questo anche per contribuire ad una diretta individuazione dei cespiti da trasferire, ed una più facile determinazione del loro valore.*

*Nel caso specifico quello tecnico-comparativo, basato sulla considerazione delle superfici, delle destinazioni secondo i prezzi correnti di mercato.*

*Quando l'unità immobiliare/i sia/no costituita/e da porzioni a diversa/e destinazione/i, si procederà all'applicazione di eventuali coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili all'immobile/i in questione.*

*L'assunzione di questi elementi, determinati discrezionalmente dal Perito, può essere conseguenza anche di una analisi degli eventuali "usi e costumi" locali (in quanto l'immobile verrà collocato in quella realtà), ed adattabili alla specificità dell'immobile (coefficienti).*

*Il valore unitario adottato, se non diversamente indicato nell'analisi di calcolo, è comprensivo della incidenza delle parti comuni, fra cui l'area coperta e scoperta, etc.*

*Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.*

*Visto lo scopo della stima che è quello di determinare il prezzo del più probabile valore dell'immobile (identificazione dell'area, il territorio e la zona sul quale sorge l'immobile) evidenziando gli aspetti predominanti dei fabbricati "analoghi" o simili, per caratteristiche costruttive, materiali adoperati, servizi presenti, al fine di ottenere un'analisi dettagliata che fornirà due parametri fondamentali che definiranno poi il valore di mercato e cioè le caratteristiche di posizione intrinseche e le caratteristiche di posizione estrinseche.*

*Si considereranno, oltre ai prezzi e/o valori noti, l'ubicazione del/i bene/i immobiliare/i, il contesto in cui è inserito o sono inseriti, la tipologia del/i fabbricato/i, lo stato di conservazione, l'età, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e dell'immobile in generale, le caratteristiche edilizie – urbanistiche (unità difformi e quindi non regolari ai fini urbanistico edilizi) o regolari ai fini urbanistico edilizi, la tipologia costruttiva, la situazione attuale del mercato immobiliare; si ritiene opportuno intervenire sul prezzo al metro quadrato con applicazione di parametri di merito relativi alle condizioni principali, con parametro neutro 1,00, ed altri parametri per servizi, garage, terrazze, magazzini, depositi, cantine, soffitte, archivi, ecc.*

*Per la determinazione del computo delle superfici i criteri di valutazione sono stati adottati gli INDICI MERCANTILI previsti dal sistema SIM (Sistema Italiano Misurazione del 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI con coefficienti secondo le destinazioni presenti*

*Gli immobili si trovano nella zona definita: Pianta - Ospedaletto – Coriano*

*Per determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al primo semestre del 2023 in Forlì – codice di zona D2 – fascia periferica con prevalenza capannoni a destinazione produttiva/commerciale – stato conservativo normale. Valore di mercato min. (€/mq) 440,00 e valore di mercato max (€/mq) 630,00.*

*Attraverso sondaggi presso alcune agenzie immobiliari operanti nel settore dei capannoni produttivi/commerciali indicano per la zona dove insistono gli immobili in oggetto una valutazione per immobili in condizioni in buono stato da un valore medio di circa 650,00 – 750,00 €/mq.*

*Considerato l'età dei fabbricati, lo stato di conservazione, la tipologia degli stessi, la tipologia costruttiva secondo le tecniche del momento, il livello di finiture presenti (all'interno e all'esterno dell'immobile), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di commerciabilità "normale - discreto" tenendo conto di una scala comparativa sui seguenti stadi di commerciabilità: molto basso – basso – normale – discreto – ottimo; e le caratteristiche di destinazione.*

*Per la valutazione finale vengono presi in considerazione anche parametri tecnici quali nello specifico le superfici commerciali compresi i muri dell'immobile. Le superfici prese in considerazione per il calcolo finale comprenderanno anche quelle non regolarmente autorizzate da atti amministrativi. Le superfici lorde delle varie unità saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente, come descritto in precedenza riferito agli Indici Mercantili.*

*Caratteristica urbanistica – catastale: non regolarità urbanistica catastale come descritto in apposito capitolo. Il valore di stima finale, dell'unità in oggetto, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale che è stata calcolato nella tabella sotto, moltiplicata con il più probabile valore di mercato a cui verrà applicata una riduzione percentuale che riassume i fattori negativi descritti nel tentativo di conferire appetibilità e vendibilità di beni immobili. Il risultato finale così ottenuto comprenderà anche le spese necessarie per compiere le necessarie pratiche amministrative per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto, imposte dalle norme vigenti, infine come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione in maniera forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale.*

*Evidenzio che i criteri ed i coefficienti di ragguaglio della superficie commerciale sono stati determinati in base al Sistema Italiano Misurazione (SIM, dpr n. 139/1998) poi pubblicato nel codice Valutazioni Immobiliari, CVI, del 2018.*

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

**Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore sia di €/mq 700,00**

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<b>PIANO TERRA</b>			
Laboratorio/deposito	666,00	1.00	666,00
Corpo centrale Laboratorio/deposito	321,30	1.00	321,30

Laboratorio/deposito	780,00	1.00	780,00
Uffici/spogliatoi, servizi igienici	68,70	0.90	61,20
Ufficio/spogliatoi, servizi igienici	78,25	0.90	70,43
<b>PIANO PRIMO</b>			
Soppalco	68,70	0.45	30,92
Soppalco	78,25	0.45	35,21
<b>TOTALE</b>		metri quadri commerciali	<b>1.965,06</b>

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità, stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.90

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.90

Coefficiente di Funzionalità = 0.90

Coefficiente per posizione, ecc. = 1.00

Coefficiente di funzionalità per accesso stradale = 1.00

Contratto di locazione (6+6) = 0.90

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

Si determinerà pertanto il valore applicato nelle unità immobiliari della presente esecuzione:

- Comune di Forlì (FC) immobile posto in via Schiapparelli 19

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.90 \times 0.90 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.90 = 0.66$$

$$V = 700,00 \times 0.66 = \text{€}/\text{mq} \quad 462,00$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 1.965,06 \times 462,00 = \text{€. } 907.857,72$$

Si è decurtato lo stato locativo dell'immobile

Dall'importo restante si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%.

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di €. 817.071,95 arrotondato ad **€. 817.000,00 (diconsi Euro sottocentodiciassettemila/00)**

**LOTTO 2: FORLÌ via V.G. Schiapparelli n. 19 – foglio catastale 119 particella 413 sub 5 piano terra D/7 Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).**

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di €. 630,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<b>PIANO TERRA</b>			
Laboratorio/deposito	437,75	1.00	437,75
Spogliatoio servizio igienico	11,20	0.70	7,84
Pensilina	269,10	0.30	80,73
<b>TOTALE</b>		metri quadri commerciali	<b>526,32</b>

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità, stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.85

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.90

Coefficiente di Funzionalità = 0.90

Coefficiente per posizione, e accesso ecc. = 0.90



Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

Si determinerà pertanto il valore applicato nelle unità immobiliari della presente esecuzione:

- Comune di Forlì (FC) immobile posto in via V.G. Schiapparelli 17/A

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.85 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.90 = 0,62$$

$$V = 640,00 \times 0.62 = \text{€}/\text{mq } 396,80$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 526,32 \times 396,80 = \text{€. } 208.843,78$$

Si decurterà la somma per pratiche di sanatoria (ad esclusione di opere murarie e quant'altro oltre ai diritti, bolli ecc per gli organi competenti), a forfait €. 2.500,00

Dall'importo restante si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%.

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di €. 185.709,40 arrotondato ad **€. 185.700,00 (diconsi Euro centottantacinquemilasettecento/00)**

**21.** Nel caso in specie risulta pignorata l'intera quota di proprietà 1/1 (uno su uno) delle unità immobiliari posta in comune Forlì (FC) via V.G. Schiapparelli 17/A e 19, in particolare:

al catasto fabbricati del Comune di Forlì (FC), al foglio n. 119:

a) *particella n. 413 sub 5 cat. D/7, piano T, rendita catastale €.* 2.918,00

b) *particella n. 510 sub 4, cat. D/7, piano T-1; rendita catastale €.* 10.525,28

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

- \*\*\*\*\* . Sede \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* - piena proprietà 1/1

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

particella 413 subalterno 5 natura D/7 piena proprietà 1/1

**22.** \*\*\*\*\* . Sede \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* - piena proprietà 1/1

**LOTTO 1 Descrizione del fabbricato**

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

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

Il fabbricato oggetto della presente perizia (laboratori/depositi e uffici/spogliatoi, servizi igienici e soppalchi) posto nel comune di Forlì, in una zona a vocazione prevalentemente industriale

E' costituito da tre corpi adiacenti, realizzati in momenti diversi e anche con caratteristiche costruttive differenti come è evidente dalla lettura dei tamponamenti, delle coperture e dei materiali utilizzati

Il fabbricato di più vecchia edificazione è tangente ad altro immobile con la stessa destinazione, di altra proprietà, e con le medesime caratteristiche costruttive, con struttura portante in c.c.a., tamponamento in mattoni a faccia vista e tetto a volta con manto di copertura in tegole marsigliesi di altezza notevole e controsoffitto

Al primo capannone è stato affiancato una porzione centrale, di dimensioni minori realizzato con struttura portante del tipo prefabbricato con copertura a shed e corpo tecnico sul fronte sud ovest per la predisposizione di carro ponte.

Il capannone a sud est è formato con struttura portante in cav prefabbricato, pilastri con sezione a croce greca e travi a V trasversali che sorreggono la copertura costituita da tegole con nervature nell'intradosso e tamponamenti perimetrali in lastre modulari prefabbricate. Nel primo corpo e nell'ultimo parte della superficie è destinata a spogliatoi/uffici e servizi igienici ed in entrambi è stato realizzato un soppalco raggiungibile con scale in profilati metallici.

Questi edifici hanno forma planimetrica ad H

Nel capannone di più recente edificazione e nel corpo centrale sono evidenti infiltrazioni di acque meteoriche dalle coperture.

I capannoni sono collegati tra di loro con passaggi ed il capannone di più vecchia edificazione è raggiungibile dall'edificio di altra proprietà.

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

Il valore locativo dell'immobile è di €. 5.000,00 mensili.

**LOTTO 2 Descrizione del fabbricato**

Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Virginio Giovanni Schiapparelli 17/A

fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
119	413	5	D/7				13.443,28

Il fabbricato oggetto della presente perizia (laboratorio/deposito e spogliatoio-servizio igienico) posto nel comune di Forlì, si trova in una zona a vocazione prevalentemente industriale

E' costituito da un corpo adiacente ad altri fabbricati, si raggiunge da via Schiapparelli attraversando l'area esterna di altra proprietà.

La porzione di fabbricato oggetto del presente lotto si trova sul lato sud ovest.

Ha una forma planimetrica rettangolare, con una appendice dove si trova lo spogliatoio e servizio igienico ed è stata realizzata, successivamente all'edificazione in origine, una pensilina, con struttura metallica a sbalzo, sui lati ovest e sud che copre quasi totalmente l'area esterna.

L'edificio ha struttura portante in pilastri a sezione quadrata e travi in elementi prefabbricati in calcestruzzo armato con tamponamento in pannelli anch'essi modulari prefabbricati con scanalature sulle superfici esterne e liscia sulla parte interna.

La copertura è costituita da quattro falde simmetriche in mezzeria sorretta da travi a capriata a sezione variabile del tipo reticolare in cemento armato anch'esse prefabbricate.

Il manto di copertura è in lamiera grecata.

I pilastri formano delle lesene sia sulla faccia esterna dei prospetti che all'interno del fabbricato.

All'interno della superficie del capannone è stato collocato un controsoffitto.

La pensilina presente sui lati ovest e sud ha struttura portante metallica, autonoma rispetto al fabbricato. Ha pilastri metallici a sezione circolare con basette su piastre ancorate alle fondazioni attraverso tirafondi, sulla sommità, le travi in profilati metallici ad H, a sbalzo dove sono ancorati gli arcarecci anch'essi in profilati metallici ed elementi incrociati costituiti da funi ed opportuni accessori per le controventature orizzontali e verticali.

I pilastri superano la linea di imposta della pensilina e sorreggono, attraverso tiranti metallici lo sbalzo della pensilina; la copertura è costituita da pannelli in lamiera doppia a sandwich coibentata. Dalla parte a sbalzo della pensilina, per una porzione sul lato ovest e totalmente sul lato sud è stato montato, al momento del sopralluogo un telo in pvc ancorato nella parte inferiore sul muretto di separazione con altri lotti.

L'appendice che ospita lo spogliatoio, servizio igienico e doccia è una struttura realizzata in opera con muratura di mattoni e copertura piana, di altezza minore rispetto al capannone. Al di sopra della copertura dell'appendice è stato realizzato una tettoia con struttura metallica.

Si accede al fabbricato attraverso la porta carrabile posta sul lato est, con porta scorrevole a due ante in doppia lamiera coibentata.

### 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 quattro falde con manto in lamiera grecata. Il manto necessita di manutenzione e copertura pensilina
infissii:	in profilati metallici (necessaria manutenzione)
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati. Controsoffitto nel capannone di
pavimenti	in battuto di cemento e finitura con polvere al quarzo per i laboratorio/deposito, spogliatoi e servizio igienico in
	piastrelle di ceramica
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile
Impianti:	

idrico: presente  
 elettrico presente  
 termico: presente  
 Area esterna si

Il valore locativo dell'immobile è di €. 1.100,00 mensili

Per ambedue i Lotti si sottolinea che potranno essere affittati dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.) e altri documenti da allegare

**23. Lotto 1.** L'oggetto del presente immobile è individuato nel comune di Forlì (FC) al foglio n. 119 catasto fabbricati particella n. 510 sub 4 (categoria catastale D/7).

**Lotto 2.** L'oggetto del presente immobile è individuato nel comune di Forlì (FC) al foglio n. 119 catasto fabbricati particella n. 413 sub 5 (categoria catastale D/7)

Per le caratteristiche oggettive che presenta dovrà essere venduto in due lotti.

**24.** Il codice fiscale della società Esecutata è il seguente:

- \*\*\*\*\* - c.f. \*\*\*\*\*

**25.** Dalla verifica della Camera di Commercio \*\*\*\*\* Rimini si ricava quanto segue:

\*\*\*\*\* ha la sede legale in \*\*\*\*\* via Giovanni Schiapparelli n. 19 cap 47122, con domicilio digitale/PEC \*\*\*\*\*

Numero REA \*\*\*\*\* - c.f. e Partita IVA \*\*\*\*\*

Socio \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\*

Socio \*\*\*\*\*

**26.** L'immobile individuato come LOTTO 1, distinto al foglio catastale 119 particella 510 subalterno 5, al momento del sopralluogo risulta occupato da \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* 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

L'immobile identificato come LOTTO 2, distinto al foglio catastale 119 particella 413 subalterno 4, al momento del sopralluogo risulta libero. Nel capannone e al di sotto della pensilina sono accatastati alcune attrezzature e materiale vario.

**27.** Non risulta nulla in tal senso

**28.** La proprietà dell'immobile è in capo a una società ed essendo l'immobile del tipo strumentale, a seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Prov.le di Forlì, in base alla nuova formulazione dell'art. 10 c. 1 n. 8-ter del SPR n. 633/1972, le cessioni di fabbricati strumentali sono esenti da IVA, fermo restando il diritto del soggetto

cedente di optare per l'imponibilità nell'atto di cessione (circolare n. 22/E del 28/6/2013) agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Normativa – oggetto: Regime IVA cessioni e locazioni di fabbricati – D. Lgs 22/6/2012 n. 83.

**29.** Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.

**30.** L'Esperto Stimatore provvede a depositare per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Forlì, nel rispetto del termine indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'Allegato "A") allegando le planimetrie, la documentazione fotografica, planimetrie catastali, autorizzazioni, licenze, concessioni, stato di famiglia, certificati pubblicità immobiliare ed una copia depurata nel rispetto della Privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti), l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

**31.** L'Esperto Stimatore provvede a inviare nel rispetto del medesimo termine, una copia del presente elaborato peritale all'Esecutato e/o Esecutati, al/ai creditore/i precedente/i ed al/i creditore/i intervenuto/i.

I documenti relativi alla presente pratica, depositati presso il Tribunale di Forlì sono stati scaricati e verificati con gli attuali strumenti informatici. Si allega alla presente la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate da questo GE e copie di certificati APE (redatti al momento del deposito della presente perizia) e CDU (estratto dal sistema Metropolis Web).

Forlì 21 marzo 2024

Con osservanza

L'Esperto Stimatore *Arch. Elio FIORINI*  
(firmato digitalmente)

**RIEPILOGO**

Procedura Esec. Imm.re n. **16/2023 R.G.**

Giudice Dott. Fabio SANTORO

*Creditore Procedente:* \*\*\*\*\*

*Esecutato:* \*\*\*\*\*. - proprietà per 1/1

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

\*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , risulta titolare della piena proprietà degli immobili seguenti:

foglio 119 particella 510 sub 4 e foglio 119 particella 510

foglio 119 particella 413 sub 5

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

particella 413 subalterno 5 natura D/7 piena proprietà 1/1

***Visura per soggetto*** 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
2	119	413	5	D/7				13.443,28

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

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

I terreno sui quali insistono rispettivamente i fabbricati sono così identificati:

Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	119	510	Ente Urbano	29	50				
2	119	413	Ente Urbano	19	24				

Per le unità sopracitate si formulano DUE LOTTI costituiti da due opifici con i relativi accessori

LOTTO 1 costituito da opificio (strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati e vani accessori distinto al foglio catastale n. 119 particella 510 subalterno 4 (categoria D/7)

LOTTO 2 costituito da opificio (strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati e vani accessori distinto al foglio catastale n. 119 particella 413 subalterno 5 (categoria D/7)

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via V.G. Schiapparelli 17/A – 19. Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

**LOTTO 1 Descrizione del fabbricato**

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

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

Il fabbricato oggetto della presente perizia (laboratori/depositi e uffici/spogliatoi, servizi igienici e soppalchi) posto nel comune di Forlì, in una zona a vocazione prevalentemente industriale

E' costituito da tre corpi adiacenti, realizzati in momenti diversi e anche con caratteristiche costruttive differenti come è evidente dalla lettura dei tamponamenti, delle coperture e dei materiali utilizzati

Il fabbricato di più vecchia edificazione è tangente ad altro immobile con la stessa destinazione, di altra proprietà, e con le medesime caratteristiche costruttive, con struttura portante in c.c.a., tamponamento in mattoni a faccia vista e tetto a volta con manto di copertura in tegole marsigliesi di altezza notevole e controsoffitto

Al primo capannone è stato affiancato una porzione centrale, di dimensioni minori realizzato con struttura portante del tipo prefabbricato con copertura a shed e corpo tecnico sul fronte sud ovest per la predisposizione di carro ponte.

Il capannone a sud est è formato con struttura portante in cav prefabbricato, pilastri con sezione a croce greca e travi a V trasversali che sorreggono la copertura costituita da tegole con nervature nell'intradosso e tamponamenti perimetrali in lastre modulari prefabbricate. Nel primo corpo e nell'ultimo parte della superficie è destinata a spogliatoi/uffici e servizi igienici ed in entrambi è stato realizzato un soppalco raggiungibile con scale in profilati metallici.

Questi edifici hanno forma planimetrica ad H

Nel capannone di più recente edificazione e nel corpo centrale sono evidenti infiltrazioni di acque meteoriche dalle coperture.

I capannoni sono collegati tra di loro con passaggi ed il capannone di più vecchia edificazione è raggiungibile dall'edificio di altra proprietà.

**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 tegoli 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

### **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. L'intervento definitivo eviterà danni futuri.

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.

### **LOTTO 2 Descrizione del fabbricato**

Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Virginio Giovanni Schiapparelli 17/A

fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
119	413	5	D/7				13.443,28

Il fabbricato oggetto della presente perizia (laboratorio/deposito e spogliatoio-servizio igienico) posto nel comune di Forlì, si trova in una zona a vocazione prevalentemente industriale

E' costituito da un corpo adiacente ad altri fabbricati, si raggiunge da via Schiapparelli attraversando l'area esterna di altra proprietà.

La porzione di fabbricato oggetto del presente lotto si trova sul lato sud ovest.

Ha una forma planimetrica rettangolare, con una appendice dove si trova lo spogliatoio e servizio igienico ed è stata realizzata, successivamente all'edificazione in origine, una pensilina, con struttura metallica a sbalzo, sui lati ovest e sud che copre quasi totalmente l'area esterna.

L'edificio ha struttura portante in pilastri a sezione quadrata e travi in elementi prefabbricati in calcestruzzo armato con tamponamento in pannelli anch'essi modulari prefabbricati con scanalature sulle superfici esterne e liscia sulla parte interna.



La copertura è costituita da quattro falde simmetriche in mezzeria sorretta da travi a capriata a sezione variabile del tipo reticolare in cemento armato anch'esse prefabbricate. Il manto di copertura è in lamiera grecata.

I pilastri formano delle lesene sia sulla faccia esterna dei prospetti che all'interno del fabbricato.

All'interno della superficie del capannone è stato collocato un controsoffitto.

La pensilina presente sui lati ovest e sud ha struttura portante metallica, autonoma rispetto al fabbricato. Ha pilastri metallici a sezione circolare con basette su piastre ancorate alle fondazioni attraverso tirafondi, sulla sommità, le travi in profilati metallici ad H, a sbalzo dove sono ancorati gli arcarecci anch'essi in profilati metallici ed elementi incrociati costituiti da funi ed opportuni accessori per le controventature orizzontali e verticali.

I pilastri superano la linea di imposta della pensilina e sorreggono, attraverso tiranti metallici lo sbalzo della pensilina; la copertura è costituita da pannelli in lamiera doppia a sandwich coibentata. Dalla parte a sbalzo della pensilina, per una porzione sul lato ovest e totalmente sul lato sud è stato montato, al momento del sopralluogo un telo in pvc ancorato nella parte inferiore sul muretto di separazione con altri lotti.

L'appendice che ospita lo spogliatoio, servizio igienico e doccia è una struttura realizzata in opera con muratura di mattoni e copertura piana, di altezza minore rispetto al capannone. Al di sopra della copertura dell'appendice è stato realizzato una tettoia con struttura metallica.

Si accede al fabbricato attraverso la porta carrabile posta sul lato est, con porta scorrevole a due ante in doppia lamiera coibentata.

### 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 quattro falde con manto in lamiera grecata. Il manto necessita di manutenzione e copertura pensilina
infissii:	in profilati metallici (necessaria manutenzione)
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati. Controsoffitto nel capannone di
pavimenti	in battuto di cemento e finitura con polvere al quarzo per i laboratorio/deposito, spogliatoi e servizio igienico in piastrelle di ceramica
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile
Impianti:	
idrico:	presente
elettrico	presente
termico:	presente
Area esterna	si

#### **Nota Bene**

Si evidenzia la presenza di infiltrazioni nella copertura della pensilina, in particolare la parte sul lato n.o.)

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

Si dovrà provvedere alla manutenzione e ripristino dell'impianto fognario.

Entrambi i Lotti non sono soggetti a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

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 \*\*\*\*\*

L'unità distinta al foglio catastale 119 particella 413 subalterno 5 (LOTTO 2) è dotata di certificazioni energetiche (Ape) n. 02985-091655-Rev.01 del 6/11/2026 indicando in classe energetica G con EP gl,nren 317,20 kWh/mq anno. Il certificato energetico è stato redatto dal \*\*\*\*\*.

LOTTO 1 – capannone industriale laboratorio/deposito e servizi connessi (categoria catastale D/7)

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di **817.000,00** **(diconsi Euro sottocentodiciassettemila/00)**

LOTTO 2 – capannone industriale laboratorio/deposito e servizi connessi (categoria catastale D/7)

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di **€. 185.700,00** **(diconsi Euro centottantacinquemilasettecento/00)**

**NOTE.**

- Si precisa che l'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- La data della valutazione e delle descrizioni coincidono 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 conoscenza;
- E' vietata la pubblicazione totale o parziale del presente documento o farne uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto Stimatore;

Espletato l'incarico ricevuto, deposito la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

**Allegati :**

<i>descrizione</i>
<i>Allegato "A"</i>
<i>Documentazione fotografica</i>
<i>Visure catastali (attuali e storiche), piante planimetria estratte</i>
<i>Atto di compravendita e/o copie successioni</i>
<i>Contratti di locazione</i>
<i>Visure ipocatastali</i>
<i>Certificati residenza visura camerale</i>
<i>C.D.U. estratto dal sistema Metropolis Web</i>
<i>Documenti elaborati grafici e descrittivi (ritirati da professionisti)</i>
<i>Copia certificato energetico delle unità</i>

*La presente relazione di stima si compone di n. 37 pagine dattiloscritte e numerate e degli allegati:*  
A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria:

- Originale del presente elaborato, con relativi allegati, e l'ALLEGATO "A", dalle fotografie e dalle planimetrie
- Elaborato depurato (redatte nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy), e ALLEGATO "A",
- attestazione degli invii effettuati;
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Forlì 21 marzo 2024

---

L'Esperto Stimatore Arch. Elio FIORINI

