

# **TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**

## **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione immobiliare R.G. N° 41/2018**

## **PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE**

### **ALLEGATO "A"**

## **LOTTO A**

### **INTERA PROPRIETA'**

**su IMMOBILE AD USO MANGIMIFICIO ed annessa  
CABINA ELETTRICA sito in Comune di Predappio via  
Piave n° 1**

#### **● UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di struttura ad uso mangimificio, situato in Comune di Predappio via Piave n° 1 (ex "mulino del Rabbi").

L'edificio si eleva su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed una porzione di piano completamente interrato, sorge su di un lotto facente fronte sulla via Piave, con accesso anche dalla via F. di Savoia ed infine confinante con il corso del fiume Rabbi.

Il lotto non è recintato.

Trattasi di edificio piuttosto articolato risalente agli anni '60, successivamente sopraelevato ed ampliato negli anni '70- '80, con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, solai in laterocemento, coperto in parte a falde ed in parte a volta, finito esternamente in parte ad intonaco non tinteggiato intervallato a porzioni in mattoni a faccia vista e rivestimento sul fronte, lattonerie in lamiera verniciata, infissi in parte il legno e vetro (alle zone uffici) con avvolgibili in pvc, ed



in parte in ferro e vetro alle zone di lavorazione, ringhiere in ferro verniciato etc..  
Sul fronte del fabbricato è presente una zona asfaltata per la pesa e per il parcheggio, mentre la corte sul retro è in parte asfaltata ed in parte verde, e destinate alle manovre degli autocarri.

**INTERNAMENTE** l'immobile risulta suddiviso:

**-PIANO TERRA** in gran parte a zone di lavorazione e magazzino per prodotti finiti , inoltre 3 vani scale per accedere al piano primo

**-PIANO PRIMO** destinato in parte a uffici (7 vani) 2 archivi, 2 bagni, disimpegni e ingressi; in parte a zone silos, ed in parte a doppio volume sul piano terreno sempre per i silos, in parte a magazzino con spogliatoio e bagno.

**-PIANO SECONDO** raggiungibile da un solo vano scale, destinato a sala macchine ed in parte a doppio volume per silos posizionati al piano primo.

**-PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (SEMINTERRATO)** con accessi dalla corte sul retro ad un livello inferiore del fronte strada, destinato in gran parte a silos con pareti in cemento armato, porticato, sala elettrica, centrale termica, cabina elettrica (sub 6) altri vani macchine.

Inoltre sulla corte è presente un corpo ad unico piano destinato a magazzino, con struttura in muratura di mattoni e copertura in legno a due falde.

**-PIANO SECONDO SOTTOSTRADA (INTERRATO)** destinato a a base dei silos ed sala turbine.

**Le finiture sono:**

**PER QUANTO CONCERNE LE ZONE AD UFFICI**

scale in graniglia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni di vario tipo in ceramica datata, rivestimenti ai bagni in monocottura, porte interne in legno tamburato, infissi in legno verniciato e vetro, avvolgibili in pvc.

Gli impianti degli uffici autonomi, sottotraccia sono sottotraccia, elettrico ed idraulico, termico alimentato da caldaia a gas metano con elementi radianti termosifoni in ghisa.

Tutti gli impianti esistenti, sono da verificare alla luce delle vigenti normative.

**PER QUANTO CONCERNE LE ZONE DI LAVORAZIONE E SILOS**

Vani in gran parte intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in gran parte in



cemento , porte e portoni di vario genere (ferro , porte REI , teloni in pvc etc.. ) .

Volta di copertura in laterizio a vista, infissi in ferro e vetro, scala esterna sul retro in ferro zincato.

La porzione interrata e sotto strada presenta ampie zone di murature in cemento armato (silos).

ALLO STATO ATTUALE il compendio è inutilizzato (salvo alcuni vani ufficio), internamente sono presenti i macchinari gli impianti, le pese per autoarticolati, le tubazioni etc..legati all'attività specifica, così come l'impiantistica elettrica ed ovviamente i silos in acciaio.

Le condizioni di manutenzione dell'unità sono decisamente scadenti / mediocri .

Si segnala inoltre la presenza di ampie zone di copertura con lastre in cemento amianto , precisamente alla porzione di copertura del blocco silos, ed alla porzione dell'edificio non a “ volta “ .

La superficie commerciale delle unità è pari a circa 2047 mq (vedesi capitolo specifico).

## ● IDENTIFICAZIONE CATASTALE

PIENA PROPRIETA'

su MANGIMIFICIO

**Foglio 97 particella 57 sub 7**

Categoria D/8 rendita catastale € 28.405,13 ( Fabbricati per specifiche esigenze commerciali piano S1-2) via Piave n°1

**Foglio 97 particella 57 sub 6**

Categoria D/1 rendita catastale € 46,48 ( Cabina elettrica piano S1 )

in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

[REDACTED]

p.iva [REDACTED]

**PROPRIETA' PER 1 / 1**

Il terreno su cui sorge l'intero immobile di cui fanno parte le unità sopracitate,



risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Predappio , con i seguenti dati censuari:

Foglio 97 particella 57 ENTE URBANO di mq 3026

#### ● PERTINENZA e PROVENIENZA

Il bene pignorato risulta in piena proprietà alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Predappio , in forza di atto di adeguamento patti sociali per decesso socio , a rogiti Notaio Roberto Scotto Di Clemente in Predappio in data 30-12-2019 rep.22.222 / racc 12.533

#### ● POSSESSO

L'immobile risulta all'atto del sopralluogo, in disuso (salvo alcuni vani ad uso ufficio) e comunque nella disponibilità della società debitrice.

Il sottoscritto CTU, ha inoltre eseguito ricerca di eventuali contratti in essere registrati presso Ufficio del registro di Forlì-Cesena, con esito negativo.

#### ● REGIME FISCALE

Vendita soggetta a IVA.

#### ● SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Predappio, è risultato che gli immobili in oggetto della presente, sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- licenza edilizia n° 65 del 03-08-1970 per sopraelevazione di un piano
- concessione edilizia n° 83 del 02-12-1974 per montaggio 3 silos
- concessione edilizia n°79 del 20-07-1976 per montaggio 4 silos
- concessione edilizia n°156 del 03-11-1977 per montaggio 6 silos
- concessione edilizia n° 123 del 31-10-1978 per ampliamento ad uso magazzini e variante conc n° 17 del 1979 Agibilità del 02-10-1985
- concessione edilizia n° 96 del 31-07-1981 montaggio 5 silos



- concessione edilizia n°80 del 18-05-1991 per ristrutturazione e modifica sistema di scarico arrivo materie prime
- concessione edilizia n°26 del 03-08-1996 per completamento lavori alla concess. 80/1991 Agibilità del 01-10-2002 ( comprensiva dei due condoni 515/95 e 2/96 )
- concessioni in sanatoria 515 del 02-06-1995 ( per ampliamento magazzino , variazione di destinazione d'uso da appartamento ad uffici , modifiche interne e prospettiche
- concessioni in sanatoria 2 del 12-02-1996 variazioni di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio
- comunicazione relazione opere prot.6916 del 09-09-1995 pesa per attività
- concessione edilizia n° 88 del 30-12-1997 cambio d'uso da abitativo ad ufficio Agibilità 13-03-1998
- comunicazione relazione opere prot.9289 del 21-11-1998 per restauro e risanamento con variante prot 1451 del 22-02-1999 , con rifacimento di solaio di calpestio piano terra .
- comunicazione relazione opere prot.613 del 15-01-2001 montaggio 1 silos

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Il sottoscritto CTU, ha estratto copia del progetto allegato alla concessione edilizia n°26 del 03-08-1996 per completamento lavori alla concess. 80/1991, cui è seguita Agibilità del 01-10-2002 (comprensiva dei due condoni 515/95 e 2/96 ).

Inoltre ha preso atto delle modifiche di cui alle pratiche successive, e verificati i luoghi ha riscontrato la sostanziale conformità degli stessi ai progetti autorizzati .

#### **● STIMA DEL BENE**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni similari, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, **MONOPARAMETRICO** in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti



ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture ed impiantistiche, delle mediocri condizioni di manutenzione attuali , della destinazione urbanistica del lotto che prevede la zona produttiva , della tipologia specifica di immobile e delle difficoltà operative per la trasformazione in attività diversa, delle opere di risanamento necessarie, dei costi per smontaggio e smaltimento dei silos, degli oneri necessari per lo smaltimento della copertura in lastre di cemento amianto....etc...(costi da sostenere anche nel caso di demolizione completa), delle difficoltà oggettive derivanti dal vincolo di rispetto del fiume Rabbi nel caso di demolizione e ricostruzione; ed infine tenuto conto degli attuali prezzi di vendita di compendi artigianali in zona limitrofa.

**SI STIMA IL PREZZO, AL NETTO DEI COSTI NECESSARI E DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA COMPLESSO AD USO MANGIMIFICIO, allo stato attuale, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:**

**Valore arrotondato euro 370.000,00 ( trecentosettantamila/00)**

**Valore locativo ( ad uso deposito ) euro 2.000,00 / mensili (duemila/00)**

Cesena, il 22 – 07 – 2021

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Fabbri Geometra Davide**

