

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMai, 22 - 47121 FORLI'

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

-
C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 66/2020

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ - _____ P.IVA: _____ - Avv. Roberto Pinza

contro

_____ - _____ - P.IVA: _____ (esecutata)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 30 maggio 2023

Forlì, 28 aprile 2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMai, 22 - 47121 FORLI'

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

-

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 66/2020

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ - _____ P.IVA: _____ - Avv. Roberto Pinza

contro

_____ - _____ - P.IVA: _____ (esecutata)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 30 maggio 2023

RELAZIONE

Forlì, 28 aprile 2023

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA	pag. 03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag. 04
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 04
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 06
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag. 07
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag. 07
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag. 10
03.1) PROPRIETA'	pag. 10
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 11
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 11
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 12
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 12
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 16
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 16
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 17
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 17
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 18
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag. 18
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 18
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 18
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 19
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 19
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 20
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 20
13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 21
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 21
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag. 23
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 24
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 25
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 26
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 26
17) ESENZIONE A.P.E.	pag. 26
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 27
19) VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO	pag. 27
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag. 28
20.1) CRITERI ADOTTATI	pag. 28
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 29
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 30
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 31
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 32
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA	pag. 32
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 34
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE	pag. 34
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 35
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 35
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 36
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 36
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 36
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 37
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI	pag. 37
32) NOTE	pag. 38
33) ALLEGATI	pag. 38



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Santoro, in data 11/05/2021 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 66/2020.

Promossa da:

- _____ - _____ con sede legale a _____ (TV) P.IVA: _____
– Assistito dall'Avv. Roberto Pinza;

Contro:

- _____ con sede legale a _____ in
via _____ n. _____ P.IVA: _____;

Successivamente, in data 25/05/2021, lo scrivente depositava presso la cancelleria, "accettazione incarico ed assunzione impegno di rito" quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Forlimpopoli, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Forlimpopoli, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico del Comune di Forlimpopoli;
- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 23/02/2022;



e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

**01) PROVVEDA AD AVVISARE..... IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO
DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI
PERITALI CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL
DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA SARA' RICHIESTO
L'INTERVENTO DEL GIUDICE ;**

Previo precedente accordo con il custode giuidiziario, in questo caso IVG di Forlì rappresentato dal sig. Alessandro D'Aurora, il debitore è statoavvisato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 24/01/2022, presso lapropriasede come desunta dagli atti.

La raccomandata inviataall'esecutato, con ricevuta postale di ritorno si allega in copia (allegato n.01).

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto in data 23-02-2022 la società esecutata non ha posto impedimenti di sorta nel far effettuare la/le visite di sopralluogo all'immobile.

**02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL
PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI
CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI
IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE
.....;**

02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un fabbricato ad uso uffici, magazzino



per rivendita di materiali edili e relativa area coperta e scoperta ad uso deposito di materiali edili e risulta situato ai margini del perimetro comunale della città di Forlimpopoli in direzione Forlì in adiacenza ad aree utilizzate per la coltivazione agricola. Il compendio immobiliare si trova a ridosso della statale via Emilia (S.S. n. 9) ed è facilmente raggiungibile da Forlimpopoli ma anche dalla vicina città di Forlì. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlimpopoli al foglio 11 particella 173e risulta composta al piano terra, da locali con destinazione uffici, servizi igienici e locali ad uso deposito materiali edili oltre ad ampia tettoia con struttura in carpenteria metallica su tre lati dell'edificio principale; al piano primo (sottotetto), raggiungibile con una piccola scala di servizio, è stato predisposto un locale ad uso archivio. All'esterno, sul piazzale, risultano installate due strutture a carattere provvisorio per la protezione dei materiali in vendita, ed esse sono realizzate con struttura leggera in profilati reticolari di acciaio e teli in pvc.

L'accesso alla proprietà avviene in fregio alla via Emilia (S.S. n. 9) e percorrendo un piccolo stradello non asfaltato, costeggiando altre proprietà, si giunge al fabbricato principale; dal fabbricato principale, verso l'entroterra avendo come punto di riferimento la via Emilia, si sviluppa tutta l'area utilizzata a deposito. Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi è la corte sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlimpopoli al foglio 145 particella 1443 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.06.77.

L'intero fabbricato è composto da una struttura in conglomerato cementizio del tipo prefabbricato senza solai intermedi, al quale, poi successivamente è stata aggiunta un'ampia tettoia perimetrale su tre lati e un soppalco ligneo interno utilizzato come



archivio.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlimpopoli, catasto fabbricati al foglio 11 particella 173, piano terra, categoria D/8, rendita €. 1.363,45; catasto terreni foglio 11 particella 125, seminativo arborato Ha. 0.12.82; foglio 11 particella 177, seminativo arborato Ha. 1.16.22; foglio 11 particella 178, seminativo arborato Ha. 0.20.66; oltre all'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 11 particella 173 avente superficie di Ha. 0.06.77 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà della società _____, P.IVA: _____ per la quota di 1/1 in qualità di proprietaria (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con le particelle nn. 48-136-137-strada vicinale-86-88-84-100-105-150-322-104-via Emilia, salvo se altri (allegato n.03):

- Foglio 11 particella 48, ente urbano mq. 3.138,00;
- Foglio 11 particella 136, seminativo arborato cl. 1[^] mq. 1.000,00;
- Foglio 11 particella 137, seminativo arborato cl. 1[^] mq. 630,00;
- Foglio 11 particella 86, frutteto cl. 1[^] mq. 5,00;
- Foglio 11 particella 88, frutteto cl. 1[^] mq. 43,00;
- Foglio 11 particella 84, frutteto cl. 1[^] mq. 8,00;
- Foglio 11 particella 100, seminativo arborato cl. 1[^] mq. 15.442,00;
- Foglio 11 particella 105, ente urbano mq. 2.712,00;
- Foglio 11 particella 150, ente urbano mq. 441,00;



- Foglio 11 particella 322, ente urbano mq. 322,00;
- Foglio 11 particella 104, ente urbano mq. 1.389,00;

**02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA
NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA
GLLSTESSI**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 12/02/2020

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà della società _____ P.IVA: _____ proprietaria per la quota di 1/1.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“I beni immobili sopra descritti di proprietà della società _____ e precisamente: A) fabbricato da terra a tetto sito in Comune di Forlimpopoli (FC) via Emilia n. 1750, costituito da un capannone con annessa area esclusiva circostante identificato al N.C.E.U. al foglio 11 con le particelle nn. 173, categoria D/8; detto immobile comprende l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al N.C.T. di Forlimpopoli al foglio 11 con la particella n. 173 di mq. 677,00; B) terreni siti nel Comune di Forlimpopoli distinti al N.C.T. di detto Comune al Foglio 11 con le particelle 125-177-178”.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, Reg. Part. 3092 DEL
19/03/2020.**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

02.4) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO



PIU' SIGNIFICATIVE

Il compendio oggetto di esecuzione è composto da un fabbricato ad uso punto vendita e deposito/magazzino di materiali e prodotti per l'edilizia e da un'area scoperta (particelle 125-177-178) anch'essa utilizzata come deposito/magazzino anche se individuate catastalmente come terreno agricolo. Il fabbricato risulta avere una forma regolare come due rettangoli, uno più grande ed uno leggermente più piccolo adiacenti su un lato, ed è composto da un unico piano. In adiacenza al fabbricato principale (su tre lati), è stata costruita una ampia tettoia a sbalzo. L'intero fabbricato ha una struttura portante in conglomerato cementizio armato del tipo prefabbricato e pannelli di tamponamento, mentre la tettoia risulta realizzata con telai in carpenteria metallica con schema a mensola e copertura in lastre di lamiera sandwich. Nella fase di sopralluogo si riscontra il tamponamento con pannelli lignei dell'ampia tettoia e la realizzazione, all'interno del fabbricato, di un solaio in legno, a ridosso della struttura di copertura, utilizzato come archivio. Sul fianco del fabbricato principale è presente un piccolo box prefabbricato per un'ulteriore utilizzo di superficie espositiva, mentre sull'area adibita a stoccaggio materiali sono presenti due strutture in acciaio e teloni per la protezione dei materiali.

Sull'area di proprietà sono altresì presenti svariate scaffalature, alcune coperte, alcune a cielo aperto, per lo stoccaggio di materiali edili, realizzate con tubolari e/o profilati di acciaio, montati e formanti più ripiani per il corretto accantonamento di diversi prodotti.

Le dimensioni del fabbricato principale si possono riassumere in circa mq. 220,00 di superficie lorda ai quali si dovrà aggiungere la tettoia, ora chiusa e quindi da considerarsi come un locale a tutti gli effetti chiuso avente una superficie lorda pari a circa mq. 185,00.



Il piccolo locale adiacente risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 23,00; mentre le due strutture temporanee in acciaio e telone risultano avere rispettivamente mq. 165,00 circa e mq. 44,00 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, con esclusione della tettoia e delle strutture temporanee risulta essere pari a mq. 427,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti di vario genere e tipologia, le pareti del prefabbricato risultano allo stato grezzo, non tinteggiate mentre all'interno vi sono delle suddivisioni fittizie in agglomerato lingeo e colla.

Per la proprietà così come visionata (fabbricato di categoria catastale D/8 e appezzamenti di terreno con indicazione di seminativo arborato), individuati rispettivamente alle particelle 173, 125, 177, 178, non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Forlimpopoli (allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





INGRESSO VIA EMILIA



INGRESSO INTERNO

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA...;

03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati, N.C.E.U. foglio 11 particella 173; N.C.T. foglio 11 particelle 125, 173, 177, 178, risultano appartenere all'executata soc. _____



_____ con sede a Forlimpopoli in via _____ n._____, P.IVA:
_____, proprietaria per la quota di 1/1.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla societàesecutataè il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Roberto Scotto di Clemente del 03/07/1998, repertorio n. 3790, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/07/1998 reg. part. n. 5864, mediante il quale, il sig. _____ nato a _____ il --/--/ C.F.:_proprietario per la quota di 1/1, vende alla soc. _____
_____ con sede a _____ P.IVA: _____ che acquista, capannone sito a Forlimpopoli in via Emilia n. 1750 individuato al N.C.E.U. del Comune di Forlimpopoli al foglio 11 particella 173, cat. D/8; N.C.T. del Comune di Forlimpopoli al foglio 11 particella 173, Ha. 0.06.77 Ente Urbano, foglio 11 particella 125 seminativo arborato classe 1, Ha. 0.12.82, foglio 11 particella 177 seminativo arborato classe 1, Ha. 1.16.33, foglio 11 particella 178 seminativo arborato classe 1, Ha 0.20.66 (allegato n. 06).

03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Non risultanoallo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato nell’atto di cui sopra al precedente paragrafo, e nello specifico all’articolo 2 “*La vendita comprende ogni diritto, accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù, attiva e passiva, di quanto in oggetto, quali risultano dalla legge, dai titoli di provenienza e dal possesso, anche dei danti causa*”.

Oltre a quanto sopra indicato, all’art. 5 dello stesso rogito “*La servitù a favore dell’E.N.E.L., trascritta a Forlì il 14 febbraio 1977 all’articolo 1183, costituita con*



atto autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Ripa di Rocca San Casciano il 28 gennaio 1977, repertorio 1378 ed il 7 febbraio 1977, repertorio 1412, registrato a Forlì il 9 febbraio 1977 al n. 2765”; "La servitù di metanodotto a favore di Metano Città S.p.a., con sede in Milano, trascritta a Forlì il 9 agosto 1991 all'articolo 7416, costituita con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Oliveri di Forlì del primo agosto 1991, repertorio 24081, ivi registrato il 7 agosto 1991 al n. 1092”.

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Non risulta necessario precedere alla ricerca di altri atti in quanto l'atto d'acquisto già descritto al cap. 03.2 risulta antecedente i venti anni dalla data del pignoramento.

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ..... ;

Iscrizioni / Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 14/12/2021; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 1499 del 10/07/1998 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Forlimpopoli in via Emilia n. 1750, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlimpopoli, catasto fabbricati foglio 11



particella 173, cat. D/8; oltre all'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al foglio 11, particella 173 della superficie catastale di Ha. 0.06.77 – Ente Urbano; individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì – Servizi Catastali del Comune di Forlimpopoli, catasto terreni foglio 11 particella 125, semintativo arborato, classe 1, Ha. 0.12.82; foglio 11 particella 177, semintativo arborato, classe 1, Ha. 1.16.33; foglio 11 particella 178, seminativo arborato, classe 1, Ha. 0.20.66 a favore di _____ – _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro la soc. _____ – _____ _____, P.Iva: _____ per la quota di 1/1 (allegato n. 07).

Reg. part. n. 6308 del 15/06/2010 - Trascrizione

Atto tra vivi, mutamento di denominazione o ragione sociale su immobile sito a Forlimpopoli in via Emilia n. 1750, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlimpopoli, catasto fabbricati foglio 11 particella 173, cat. D/8; oltre all'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al foglio 11, particella 173 della superficie catastale di Ha. 0.06.77 – Ente Urbano; individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì – Servizi Catastali del Comune di Forlimpopoli, catasto terreni foglio 11 particella 125, semintativo arborato, classe 1, Ha. 0.12.82; foglio 11 particella 177, semintativo arborato, classe 1, Ha. 1.16.33; foglio 11 particella 178, seminativo arborato, classe 1, Ha. 0.20.66 a favore della soc. _____ – _____ _____, P.Iva: _____ per la quota di 1/1, contro la soc. _____ – _____



_____, P.Iva: _____ per la quota di 1/1 (allegato n. 08).

Reg. part. n. 4052 del 07/12/2011 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Forlimpopoli in via Emilia n. 1750, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlimpopoli, catasto fabbricati foglio 11 particella 173, cat. D/8; oltre all’area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al foglio 11, particella 173 della superficie catastale di Ha. 0.06.77 – Ente Urbano; individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì – Servizi Catastali del Comune di Forlimpopoli, catasto terreni foglio 11 particella 125, semintativo arborato, classe 1, Ha. 0.12.82; foglio 11 particella 177, semintativo arborato, classe 1, Ha. 1.16.33; foglio 11 particella 178, seminativo arborato, classe 1, Ha. 0.20.66 a favore di _____ – _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro la soc. _____, P.Iva: _____ per la quota di 1/1 (allegato n. 09).

Reg. part. n. 2504 del 15/10/2015 - Iscrizione

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su immobile sito a Forlimpopoli in via Emilia n. 1750, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlimpopoli, catasto fabbricati foglio 11 particella 173, cat. D/8; oltre all’area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al foglio 11, particella 173 della superficie catastale di Ha. 0.06.77 – Ente Urbano; individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì – Servizi Catastali del Comune di Forlimpopoli, catasto terreni foglio 11 particella 125, semintativo



arborato, classe 1, Ha. 0.12.82; foglio 11 particella 177, semintativo arborato, classe 1, Ha. 1.16.33; foglio 11 particella 178, seminativo arborato, classe 1, Ha. 0.20.66 a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro la soc. _____, con sede a _____, P.Iva: _____ per la quota di 1/1 (allegato n. 10).

Reg. part. n. 3092 del 19/03/2020 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a Forlimpopoli in via Emilia n. 1750, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlimpopoli, catasto fabbricati foglio 11 particella 173, cat. D/8; oltre all’area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al foglio 11, particella 173 della superficie catastale di Ha. 0.06.77 – Ente Urbano; individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì – Servizi Catastali del Comune di Forlimpopoli, catasto terreni foglio 11 particella 125, semintativo arborato, classe 1, Ha. 0.12.82; foglio 11 particella 177, semintativo arborato, classe 1, Ha. 1.16.33; foglio 11 particella 178, seminativo arborato, classe 1, Ha. 0.20.66 a favore di _____ - _____ con sede a _____ (TV), P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro la soc. _____, con sede a _____, P.Iva: _____ per la quota di 1/1 (allegato n. 11).

**05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE
DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL’ATTO DI PIGNORAMENTO;**

Presso l’Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Forlimpopoli, l’Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali



dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegare, vedi il citato allegato n. 02.

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 26/05/1998.

La situazione catastale, non risulta aggiornata in quanto nella planimetria agli atti citata sopra, non sono riportate le attuali suddivisioni interne e i locali interni destinati a bagni e spogliatoi, non è riportato il solaio/soppalco a ridosso della copertura, non è riportata la tettoia perimetrale, non è riportato il piccolo fabbricato posto a fianco del fabbricato principale, non è riportato il piccolo fabbricato adibito ad esposizione lungo lo stradello di accesso.

06)DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07)RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO ;

Il compendio immobiliare risulta ceduto in affitto, con contratto di affitto d'azienda alla società..... Il contratto risulta stipulato in data 28-01-2015 e registrato a Forlì il 03-02-2015 al n. 843 1T; la durata del contratto



è quinquennale; “alla scadenza si intenderà, di comune accordo, rinnovato di cinque anni in cinque anni”.

Dopo verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate, con nota ricevuta in data 13/04/2023 risulta che presso l’Agenzia delle Entrate nulla è pervenuto relativamente alla proroga del contratto sopra citata.

L’immobile, alla data del soprapralluogo, risulta utilizzato come magazzino e rivendita di materiali edili dalla ditta conduttrice del contratto d’affitto _____
_____.

Si è, altresì, in presenza di un contratto di comodato del 16/05/2019, registrato a Forlì il 23/05/2019 al n. 1125 serie III fra _____ P.IVA:
_____ (comodante) e le imprese _..._ _____ C.F.: _____
_____ e _____ P.IVA _____ (comodataria) relativamente a “una porzione di terreno compresa la parte relativa allo stradello di accesso, catastalmente così identificato: Comune di Forlimpopoli foglio 11 particelle 125-177 limitatamente alla parte indicata di colore giallo nella planimetria allegata alla presente scrittura che ne forma parte integrante e sostanziale (allegato n. 12).

08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI L’ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA’ VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI



....., **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;**

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile (regolamenti e simili).

08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli condominiali in quanto non siamo in presenza di un condominio.

08.4) VINCOLI DI POC-PSC

Non risultano vincoli particolari di POC-PSC meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *„.resteranno a carico del futuro acquirente;”*salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Forlì (allegato n. 13), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola 2b (PSC) – Quadro generale previsioni – Territorio rurale – Ambiti agricoli periurbani A-20 (art. 8.7) – Ambiti agricolo periurbano;



- Tavola 2b (PSC) – Quadro generale previsioni – Ambiti per la riconnessione della rete ecologica (art. 2.20);
- Tavola 2b (PSC) – Quadro generale previsioni – Piste ciclabili di progetto;
- Tavola 2b (PSC) – Quadro generale previsioni – Fascia di rispetto S.S. 9;
- Tavola 2b (PSC) – Quadro generale previsioni – Fascia di riqualificazione S.S. 9.

Oltre a quanto riportato sopra, si fa riferimento a tutte le indicazioni riportate sul Certificato di Destinazione Urbanistica.

09) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

Non siamo in presenza di condominio per cui non è possibile risalire all'importo annuo delle spese fisse di gestione, tanto meno vi è la possibilità di determinare la



presenza di spese straordinaria.

11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE;

L'immobile pignorato ha destinazione mista in quanto vi è un fabbricato ad uso magazzino e rivendita di materiali edili con relativa corte e tre particelle utilizzate come deposito di materiali edili ma con destinazione d'uso catastale ed urbanistico a terreno agricolo (seminativo arborato di 1^a classe).

E' stato chiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega (allegato n. 14).

12) PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO;

Il CDU riporta la data del 10/05/2022 ed ha validità di un anno; si resta comunque a disposizione da parte del Professionista delegato alla vendita per eventuali richieste in merito per l'aggiornamento del CDU una volta questo sarà scaduto.

13) VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTO..... E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E



***SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
ACCESSORI;***

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune di Forlimpopoli, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 15 dicembre 1999, viene rilasciato dal Comune di Forlimpopoli, la concessione edilizia in sanatoria n. 130 relativa al “Cambio di destinazione d’uso da servizi agricoli ad attività commerciale all’ingrosso – costruzione fabbricato ad uso commerciale all’ingrosso” al quale è collegata la comunicazione relativa alla denuncia di inizio attività (D.I.A.) pratica n. 3586 prot. N. 5084 del 15/03/1999 numero istruttoria 71/99, per opere di restauro e risanamento conservativo con modifiche interne e di facciata di fabbricato commerciale;
- In data 20 agosto 2003 P.G.n. 15108, viene depositata presso il Comune di Forlimpopoli, denuncia di inizio attività (D.I.A.) per realizzazione di opere pertinenziali al fabbricato esistente, nello specifico la realizzazione di tettoia a sbalzo, a cui fa seguito denuncia di inizio attività in variante in data 12 febbraio 2004 P.G. n. 2483 e dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale sempre in data 12 febbraio 2004 P.G. n. 2481;
- In data 21 aprile 2004 P.G.n. 6974, viene depositata presso il Comune di Forlimpopoli, denuncia di inizio attività (D.I.A.) per realizzazione di muretto di recinzione a cui segue in data 12 ottobre 2004 P.G. n. 17599 dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale;
- In data 16 aprile 2003 il Comune di Forlimpopoli redige “verbale di contestazione di irregolarità edilizia ai sensi della Legge n. 28 febbraio 1985 n. 47”



relativamente a strutture realizzate in assenza di titolo edilizio, a cui segue ordinanza di demolizione n. 62 del 28 aprile 2003. Poi a seguito di irrogazione di sanzione pecuniaria del 7 aprile 2005 prot. n. 5306, ordinanza n. 49; e riscontro della demolizione delle opere interessate, si chiude la procedura;

- In data 11 marzo 2010 P.G. n. 3700, viene depositata presso il Comune di Forlimpopoli, denuncia di inizio attività (D.I.A.) per manutenzione straordinaria consistente nella sistemazione di porzione di area esterna mediante posa di macerie e materiale di risulta per la sistemazione del piazzale; relativamente a tale titolo edilizio, il Comune ha eseguito un accertamento di conformità per lavori difformi rispetto alla D.I.A. con quantificazione di oblazione amministrativa;
- In data 9 novembre 2010 P.G. n. 16945, viene depositata presso il Comune di Forlimpopoli, denuncia di inizio attività (D.I.A.) in sanatoria relativa alla precedente D.I.A. del 11 marzo 2010;
- Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 per la realizzazione di un nuovo capannone artigianale/commerciale e di opere di urbanizzazione come da scheda n. 47; con protocollo 23801-2383 del 30/12/2021, fascicolo 2021/06-02/16, istruttoria n. 456/2021 con il quale la proprietà "....." richiede l'approvazione di questa iniziativa per lo sviluppo e l'ampliamento della sede. Successivamente con nota prot. n. 8509/2022 il Comune richiede l'integrazione di tale pratica, necessaria per poter procedere ad indire la Conferenza dei Servizi ai sensi del comma 7, primo periodo, dell'art. 14 – bis della L.R. 241/1990 e ss.mm.ii.; in data 14 febbraio 2023 prot. n. 3106/2023 il Comune di Forlimpopoli invia il preavviso di archiviazione per la richiesta in quanto la proprietà non ha provveduto alle integrazioni richieste. Archiviazione



poi effettuata dal Comune di Forlimpopoli come comunicato telefonicamente dal Comune di Forlimpopoli allo scrivente, e come preannunciato allo scrivente dalla società mediante invio di comunicazione in merito tramite mail in data 23/02/2023 (allegato n. 15).

- In data 31-08-2022 prot. n. 17087/2022 viene depositata presso il Comune di Forlimpopoli una “Comunicazione opere temporanee o stagionali” dal 02-09-2022 al 28-02-2023 per l’installazione di una struttura metallica con rivestimento perimetrale e di copertura con telo in pvc.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE e NORME TECNICHE APPLICABILI

RUE – Tav. 1.a – Disciplina del territorio urbano e rurale – Area compresa nelle previsioni del RUE previgente, nello specifico scheda M01 per: 1) formazione di attività produttiva di ricollocazione da insufficiente a congruo, 2) concorso di rifunzionalizzazione di viabilità di accesso al distributore di metano;

RUE – Tav. 1.a – Dotazioni ecologiche e ambientali (art. A-25) – Rete ecologica di fascia II e Rete ecologica di fascia III – Territorio Rurale Ambiti agricoli periurbani (art. A-20);

RUE – Tav. ZAC_1 – Zonizzazione acustica comunale, Classificazione acustica del territorio, classe 3 e classe 4 (allegato n. 16).

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo (23/02/2022), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore riscontra la mancata regolarità dell’unità immobiliare per una serie di difformità importanti:

- 1) All’interno del fabbricato principale, è stato realizzato un solaio in legno



intermedio con scaletta di accesso, anch'essa in legno, utilizzato come archivio; tale solaio risulta realizzato senza titolo edilizio; sul perimetro del fabbricato principale è stata realizzata una tettoia a sbalzo con regolare titolo edilizio; ora questa tettoia risulta completamente tamponata sul filo esterno con pannellature in legno e vetro aumentando così la superficie delimitata dell'intero fabbricato; la tamponatura perimetrale risulta realizzata senza titolo edilizio;

- 2) Sul fianco del fabbricato principale è presente un piccolo corpo di fabbrica realizzato in legno e vetro, destinato come area vendita realizzato senza titolo edilizio;
- 3) Lungo lo stradello di accesso è presente un piccolo corpo di fabbrica realizzato in legno e vetro, destinato come area vendita realizzato senza titolo edilizio;
- 4) Sul piazzale ove sono depositati i materiali edili, è presente una struttura realizzata con tubolari in ferro e/o legno con ripiani e copertura leggera utilizzato come deposito di materiali edili che hanno necessità di maggior protezione; tale struttura risulta realizzata senza titolo edilizio;
- 5) Sul piazzale ove sono depositati i materiali edili, è presente una struttura metallica temporanea mobile su ruote coperta e tamponata con teli per i quali è stata depositata in Comune una “comunicazione per opere temporanee o stagionali dal 02-02-2022 al 28-02-2023;
- 6) Sul piazzale ove sono depositati i materiali edili, è presente una struttura metallica temporanea tamponata con teli e copertura con lastre in policarbonato o vetroresina; tale struttura risulta realizzata senza titolo edilizio.

Il tutto risulta chiaramente evidenziato nella planimetria esplicativa prodotta dallo scrivete (allegato n. 17).



**14) PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA' DI SANATORIA VERIFICHI
L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL
TITOLO IN SANATORIA;**

Come indicato al capitolo precedente, sono presenti opere realizzate senza titolo edilizio.

Alla situazione normativa attuale, le opere sopra descritte non risultano sanabili; diversa sarebbe stata la situazione nel caso in cui la società esecutata avesse proceduto alla conclusione del processo amministrativo per l'approvazione del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 che era stato dalla stessa richiesto.

Per quanto riguarda la parte urbanistica, quindi, anche a seguito delle continue modifiche alle normative in materia, si rimanda, comunque, a futura verifica che sarà da considerarsi a carico dell'assegnatario del bene immobile, con necessario confronto tecnico/normativo da effettuarsi al momento con il Comune di Forlimpopoli per la verifica della fattibilità o del diniego, e del costo della sanzione per l'ottenimento di una eventuale sanatoria edilizia; così come in relazione alla procedura che si potrà attivare si valuterà al momento l'ammontare delle spese tecniche necessarie, anche esse a carico dell'assegnatario dell'immobile. Di tale situazione lo scrivente stimatore ne terrà conto nella valutazione del bene.

**15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,
LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA
TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE**



***PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO
DEI SUDETTI TITOLI;***

Nulla si è riscontrato in tal senso.

***16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI
ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA OVE IL
FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO
PROVVERDERA' A PREDISPORRE ;***

L'immobile risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 22/01/2015 con validità decennale con scadenza al 22/01/2025; si depositerà l'APE (allegato n. 18).

***17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI
DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE
NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A
CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN
PERIZIA;***

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 e come indicato al precedente capitolo si depositerà l'APE.

***18) PROVVEDA, QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI
AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA,
SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO ;***

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, risulta accatasta.



La planimetria del fabbricato commerciale (D/8) non risulta corrispondente a quanto riscontrato nelle pratiche edilizie autorizzate e come riscontrato a seguito di sopralluogo; come specificato nei precedenti capitoli vi è la mancata corrispondenza per la realizzazione della grande tettoia a sbalzo, vi è la mancata corrispondenza per la suddivisione interna dei locali, vi è la mancata corrispondenza per il solaio/soppalco interno, vi è la mancata corrispondenza per il corpo in adiacenza al fabbricato principale. In considerazione al fatto che le variazioni catastali devono essere propedeutiche e conseguenti alle pratiche edilizie, e non variazioni catastali fine a se stesse, si rimanda l'eventuale variazione, se necessaria, alla verifica della possibilità di sanatoria edilizia. Si rimane comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

**19) VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI
D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE
PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE..... ;**

Nulla è stato rilevato in tal senso.

**20)PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI
ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA
DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI NEL CORSO
DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE EVENTUALI SPESE
CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI
.....NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA
ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO
.....;**



20.1) CRITERI ADOTTATI

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso commerciale di vendita all'ingrosso, delle medesime caratteristiche a quello in oggetto per quanto riguarda il fabbricato e dei valori agricoli medi (VAM) per quanto riguarda le particelle avente destinazione agricola. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona agricola, etc.).

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà; della struttura portante di tipo intelaiata in calcestruzzo (pilastri e travi) prefabbricati (capannone).

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "molto basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata per quanto riguarda il fabbricato ed alla superficie catastale delle particelle.



20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell' immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso commerciale, in zona o in zone simili e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione; tenendo conto ed effettuando una valutazione attenendosi anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad **€/mq. 450,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale del fabbricato. Per quanto riguarda le particelle con destinazione a seminativo arborato si farà riferimento ai valori agricoli medi e si terrà in considerazione la situazione urbanistica del Comune di Forlimpopoli il quale per questa determinata zona ha previsto uno sviluppo come da scheda M01 del RUE vigente.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso commerciale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".



Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno raggugliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente. Per quanto riguarda le aree esterne, con esclusione della corte del fabbricato, si valuteranno prendendo a riferimento i Valori Agricoli Medi (VAM) della zona di riferimento.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Raggiunglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta	/	/	677,00	0,05	33,85
Piano Terra					
Locale commerciale	/	/	220,00	1	220,00
Tettoia	/	/	184,00	0,50	92,00
Locale esterno adiacente	/	/	23,00	1	23,00
Struttura temporanea grande	/	/	164,00	0,30	49,20
Struttura temporanea piccola	/	/	44,00	0,20	8,84
TOTALE PARZIALE					426,89
ARROTONDAM.					0,11
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					427,00

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'

Il valore finale di stima *di mercato* che si ricava sarà il seguente:

Fabbricato

Superficie commerciale mq.427,00 x €/mq. 450,00 = € **192.150,00**



Valore stimato	€. 192.150,00
Manutenzione ed uso 5%	€. - 9.607,50
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€. - <u>19.215,00</u>
Sommano	€. 163.327,50

Terreno – varietà seminativo arborato di 1^a classe –Regione agraria n. 4 Pianura forlivese e cesenate – seminativo €/Ha. 32.000,00. In considerazione a quanto sopra riportato relativamente alla situazione urbanistica ed al fatto che in base alle previsioni del RUE del Comune di Forlimpopoli, l’area potrebbe essere oggetto di riqualificazione con conseguente aumento della potenzialità edificatoria, si decide di attribuire ai terreni un valore pari ad €/mq. 10,00.

Part. 125 Ha. 0.12.82 = mq. 1.282,00

Part. 177 Ha. 1.16.33 = mq. 11.633,00

Part. 178 Ha. 0.20.66 = mq. 2.066,00

Sup. complessiva mq. 14.981,00 x €/mq. 10,00 = **€ 149.810,00**

Valore totale **€. 313.137,50**

Valore a base d’asta **€. 313.000,00**

***1

21) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA' A PREDISPORRE PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Nel caso di specie risulta pignorata l’intera e piena proprietà dell’immobile. Non



sono state pignorate quote parziali.

22) EVIDENZE TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

Il compendio oggetto di esecuzione è composto da un fabbricato ad uso punto vendita e deposito/magazzino di materiali e prodotti per l'edilizia e da un'area scoperta (particelle 125-177-178) anch'essa utilizzata come deposito/magazzino anche se individuate catastalmente come terreno agricolo. Il fabbricato risulta avere una forma regolare come due rettangoli, uno più grande ed uno leggermente più piccolo adiacenti su un lato, ed è composto da un unico piano. In adiacenza al fabbricato principale (su tre lati), è stata costruita una ampia tettoia a sbalzo. L'intero fabbricato ha una struttura portante in conglomerato cementizio armato del tipo prefabbricato e pannelli di tamponamento, mentre la tettoia risulta realizzata con telai in carpenteria metallica con schema a mensola e copertura in lastre di lamiera sandwich. Nella fase di sopralluogo si riscontra il tamponamento con pannelli lignei dell'ampia tettoia e la realizzazione, all'interno del fabbricato, di un solaio in legno, a ridosso della struttura di copertura, utilizzato come archivio. Sul fianco del fabbricato principale è presente un piccolo box prefabbricato per un'ulteriore utilizzo di superficie espositiva, mentre sull'area adibita a stoccaggio materiali sono presenti due strutture in acciaio e teloni per la protezione dei materiali.

Sull'area di proprietà sono altresì presenti svariate scaffalature, alcune coperte, alcune a cielo aperto, per lo stoccaggio di materiali edili, realizzate con tubolari e/o profilati di acciaio, montati e formanti più ripiani per il corretto accantonamento di diversi prodotti.



Le dimensioni del fabbricato principale si possono riassumere in circa mq. 220,00 di superficie lorda ai quali si dovrà aggiungere la tettoia, ora chiusa e quindi da considerarsi come un locale a tutti gli effetti chiuso avente una superficie lorda pari a circa mq. 185,00.

Il piccolo locale adiacente risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 23,00; mentre le due strutture temporanee in acciaio e telone risultano avere rispettivamente mq. 165,00 circa e mq. 44,00 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, con esclusione della tettoia e delle strutture temporanee risulta essere pari a mq. 427,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti di vario genere e tipologia, le pareti del prefabbricato risultano allo stato grezzo, non tinteggiate mentre all'interno vi sono delle suddivisioni fittizie in agglomerato lingeo e colla.

Per la proprietà così come visionata (fabbricato di categoria catastale D/8 e appezzamenti di terreno con indicazione di seminativo arborato), individuati rispettivamente alle particelle 173, 125, 177, 178, non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Per la proprietà così come visionata (capannone con strutture provvisorie e terreno), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'intero fabbricato si



valuta congruo il prezzo indicato nel contratto d'affitto.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;

Il compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso magazzino e vendita materiali edili compreso la corte e l'area di proprietà utilizzata per deposito materiali all'esterno, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

La partita IVA delle persone giuridiche eseguita, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:

- _____ con sede a _____ in via _____ n. _____ - P.IVA _____;

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTANO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A



RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Si tratta di società a responsabilità limitata, non vi è atto di matrimonio. Si estrapola copia della visura camerale della società esecutata _____
_____ (allegato 19).

26) ACQUISISCA INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Il compendio immobiliare risulta ceduto in affitto con contratto di affitto d'azienda dalla società _____ (parte concedente) alla società _____
_____ (parte conduttrice) per la quale si effettua visura camerale presso la Camera di Commercio ed Artigiani della Romagna; così come per il contratto di comodato con il quale la società _____
(comodante), cede in comodato a _____ (comodataria) e _____ (comodataria) una porzione di terreno (allegato 20).

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE



***AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE
PIGNORATO ACQUISENDONE COPIA;***

Nulla risulta in tal senso.

***28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE
(VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)... ;***

Fabbricato ad uso commerciale e deposito con area esterna adibita a deposito materiali.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a personagiuridica, la vendita sarà da assoggettare ad IVA.

***29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA
DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA;***

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, si è proceduto a richiedere più proroghe per il termine inizialmente concesso. Il Giudice ha concesso le proroghe richieste posticipando, a seguito dell'ultima proroga, l'udienza al giorno 30-05-2023 alle ore 11:55 con il limite per la consegna dell'elaborato al 30-04-2023. Le proroghe sono state richieste in quanto lo scrivente stimatore con l'accesso agli atti presso il Comune di Forlimpopoli è venuto a conoscenza della richiesta da parte della proprietà esecutata, di un progetto di riqualificazione dell'area e di modifica della destinazione urbanistica, che se approvata, avrebbe potuto portare ad una situazione più favorevole nell'analisi degli elementi per procedere con la valutazione economica del compendio. Poi come già specificato al precedente cap. 13, l'approvazione di questo progetto non ha avuto esiti positivi con chiusura della procedura come comunicato dal Comune di Forlimpopoli.



30) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY;

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR, sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 21).

31) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTINONCHE' LA NOTA PROFESSIONALESECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GIUDICE.....;

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, su supporto informatico.

32) NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;



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

33) *ALLEGATI*

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 5864/1998);
- 07) Iscrizione (Reg. Part. n. 1499/1998);
- 08) Trascrizione (Reg. Part. n. 6308/2010);
- 09) Iscrizione (Reg. Part. n. 4052/2011);
- 10) Iscrizione (Reg. Part. n. 2504/2015);
- 11) Trascrizione (Reg. Part. n. 3092/2020);
- 12) Contratto d'affitto e comodato;
- 13) Vincoli di POC-PSC;
- 14) Certificato Destinazione Urbanistica;
- 15) Comunicazione da
- 16) Estratto di RUE;
- 17) Planimetria esplicativa;
- 18) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 19) CCIAA



- 20) CCIAA altre ditte;
- 21) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 28 aprile 2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei

