PERIZIA PRIVACY

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 53\B - 47042 Cesenatico – FC –
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com
mail pec: massimo.magnani@geopec.it

TRIBUNALE di FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 18\2024

***

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

***

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA con ALLEGATI

***

LOTTO UNICO

Comune di Forlì – via Livio Salinatore n° 57

Immobile ad uso commerciale al piano terra, 1° interrato (piano terra dalla corte sul retro) e 2° interrato con corpo staccato sul retro e con corte esclusiva sul fronte strada al piano terra

***

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

***

CUSTODE DESIGNATO: Avv. Sonia Valeriani

SOMMARIO

LOTTO UNICO – IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

FORLI' – LOCALITA' SCHIAVONIA-RAVALDINO – via Livio Salinatore n° 57

01	COMUNICAZIONE ESECUTATO	pag.	3
02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	4
02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	4
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	7
02.2.1	COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.	pag.	11
02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	13
02.3.1	COMMENTI	pag.	14
02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	15
02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	31
03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	43
03.1	PROPRIETA'	pag.	43
03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	43
03.2.1	COMMENTI	pag.	45
03.2.2	VINCOLI e\o PATTI DELL'ATTO	pag.	45
03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	46
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e\o DOC. IPOCATASTALI	pag.	47
05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	49
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	50
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	50
08	VINCOLI ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	57
08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	58
08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	59
08.3	VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag.	61
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	65
10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	65
11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	66
13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	67
13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	67
13.1.1	COMMENTI	pag.	72
13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	73
13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.	pag.	75
14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	80
15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	85
16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	86
17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	86
18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	87
19	VARIAZIONI COLTURALI	pag.	88
20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	88
20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	88
20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	90
20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	95
20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	100
20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	103
21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	105
22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	105
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	113
24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	113
25-26	CERTIFICATO DI STATO CIVILE; CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.	113
27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	114
28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	114
32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	116
33	ELENCO ALLEGATI	pag.	116

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 28**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 13.10.2024 da parte del **G.E. Dott. Fabio Santoro**, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 19.10.2024, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed i vari sopralluoghi (viste le due porzioni locate dell'intero immobile pignorato), di cui il primo sopralluogo in loco in data 10.12.2024 con la presenza del nominato **Custode** dell'immobile (**Avv. Sonia Valeriani**), oltre ad altri sopralluoghi eseguiti successivamente, descrivo quanto segue:

***

LOTTO UNICO

PREMESSA ALLEGATI

TUTTI I DOCUMENTI DI SEGUITO CITATI, SI RIFERISCONO A QUELLI ALLEGATI ALLA PERIZIA TRIBUNALE

***

01) ***COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO……***

Il debitore è stato avvisato a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso in data 18.11.2024 presso la propria residenza come desunta dal pignoramento e come verificata mediante richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe di Forlì.

Alla data indicata nella comunicazione dell'Esperto Stimatore (**10.12.2024**) **è stato possibile eseguire il sopralluogo parziale** presso l'immobile; nelle porzioni locate, il sopralluogo è avvenuto successivamente con due distinti accessi. La raccomandata inviata e ritirata dal destinatario, si allega (**v. doc. 01**).

***

02) ***IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; …DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI….. (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)***

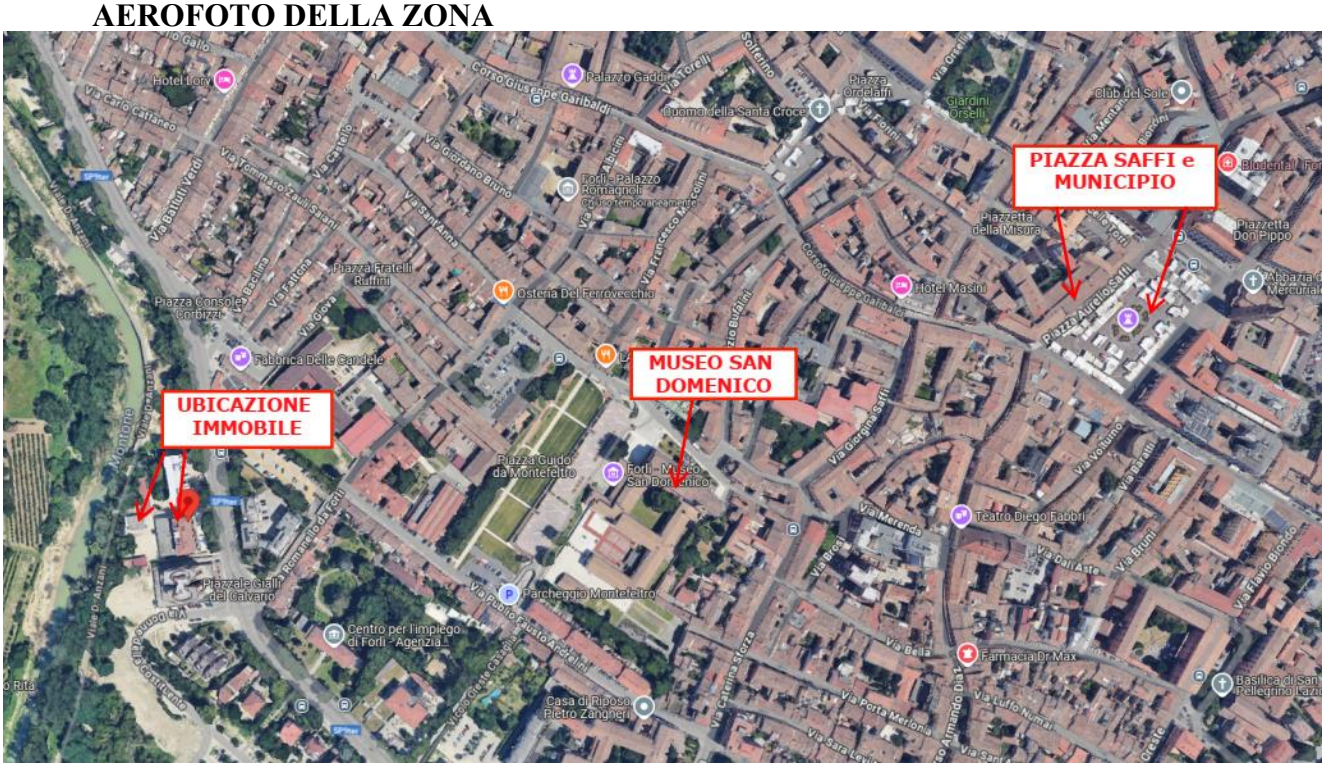
***

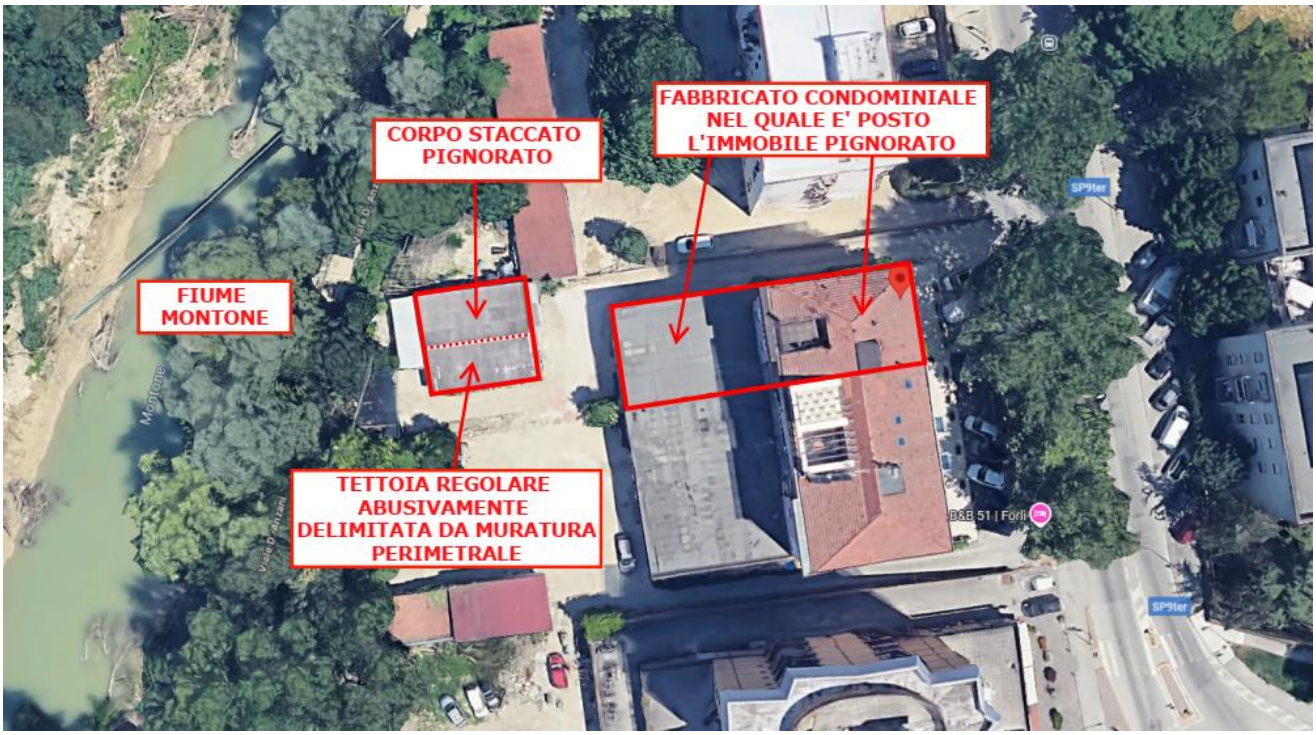
02.1) IDENTIFICAZIONE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Immobile ad uso commerciale al piano terra, 1° interrato (piano terra dalla corte sul retro) e 2° interrato con corpo staccato sul retro e con corte ad uso esclusivo sul fronte strada al piano terra, il tutto sito in **fabbricato condominiale** privo di denominazione e fiscalmente non costituito, **ubicato** nel Comune di **Forlì, Via Livio Salinatore n° 57**; l'immobile **dista 1 Km** ca. dalla centrale **Piazza Saffi e dal Palazzo del Municipio** cittadino.

AEROFOTO DELLA ZONA





AEROFOTO - PARTICOLARE DELL'IMMOBILE

***

L'immobile (come meglio si rileva dall'ortofoto di cui sopra) è una porzione del maggiore fabbricato condominiale; lo stesso è composto da due corpi di fabbrica, quello principale posto nel fabbricato condominiale e l'altro in corpo staccato.

L'immobile è ubicato in un contesto prettamente costituito da fabbricati plurifamiliari ad uso residenziale, con locali commerciali al piano terra (lungo la via Livio Salinatore).

Il fabbricato condominiale si eleva per sei piani fuori (di cui l'ultimo ad uso servizi condominiali comuni) oltre a due piani entro terra, entrambi relativi all'immobile pignorato con la precisazione che il primo piano interrato, è tale rispetto al fronte strada del fabbricato, in quanto sul retro (lato fiume Montone), vista l'inclinazione della corte, è in fatto un piano terra con accesso diretto dalla corte comune.

Il fabbricato condominiale ove sono posti gli immobili pignorati, risulta in aderenza da *terra a cielo* sul lato sud, con il confinante fabbricato

condominiale; da quanto si è potuto appurare dal sopralluogo in loco, ogni singolo fabbricato condominiale appare dotato di propria struttura portante, quindi "*non dovrebbe*" esserci una muratura di divisione "*terra-cielo*" da intendersi comune fra i due fabbricati condominiali confinanti.

La corte, posta sul fronte dell'immobile pignorato al piano terra, seppur condominiale è da intendersi in uso esclusivo dell'immobile pignorato.

L'intero **fabbricato condominiale è eretto** su **terreno** costituito sia dal sedime dei fabbricati, che dalle corti comuni ed esclusiva (area coperta e scoperta) che ha una superficie di **mq 1.056** (particella 1010).

Alla data del primo sopralluogo (10.12.2024) gli immobili pignorati si presentavano ben identificati ed identificabili, con la corte dotata di recinzioni precarie o semplici muretti di fondazione, fatta eccezione per il fronte strada, privo di recinzioni.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica; da questa si accede alla corte condominiale ed attraverso plurimi ingressi si accede agli immobili pignorati.

Planimetria catastale rappresentativa (fuori scala)



***

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

L'immobile (**locali ad uso commerciale con corte ad uso esclusivo**), **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** del Comune di **Forlì**, con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

Foglio 200 particella 1010 subalterno 6

Categoria D\8, rendita catastale euro 6.692,76 Viale Livio Salinatore n. 57 Piano S1-S2-T

il tutto in capo alla ditta:

omissis

oltre alle parti comuni alle unità pignorate:

Foglio 200, particella 1010 subalterno 11

B.C.N.C. – CORTE

Foglio 200, particella 1010 subalterno 12

B.C.N.C. – VANO SCALA – TERRAZZO – LAVATOIO – SALA MACCHINE P. 5° - BALLATOIO P.T.

***

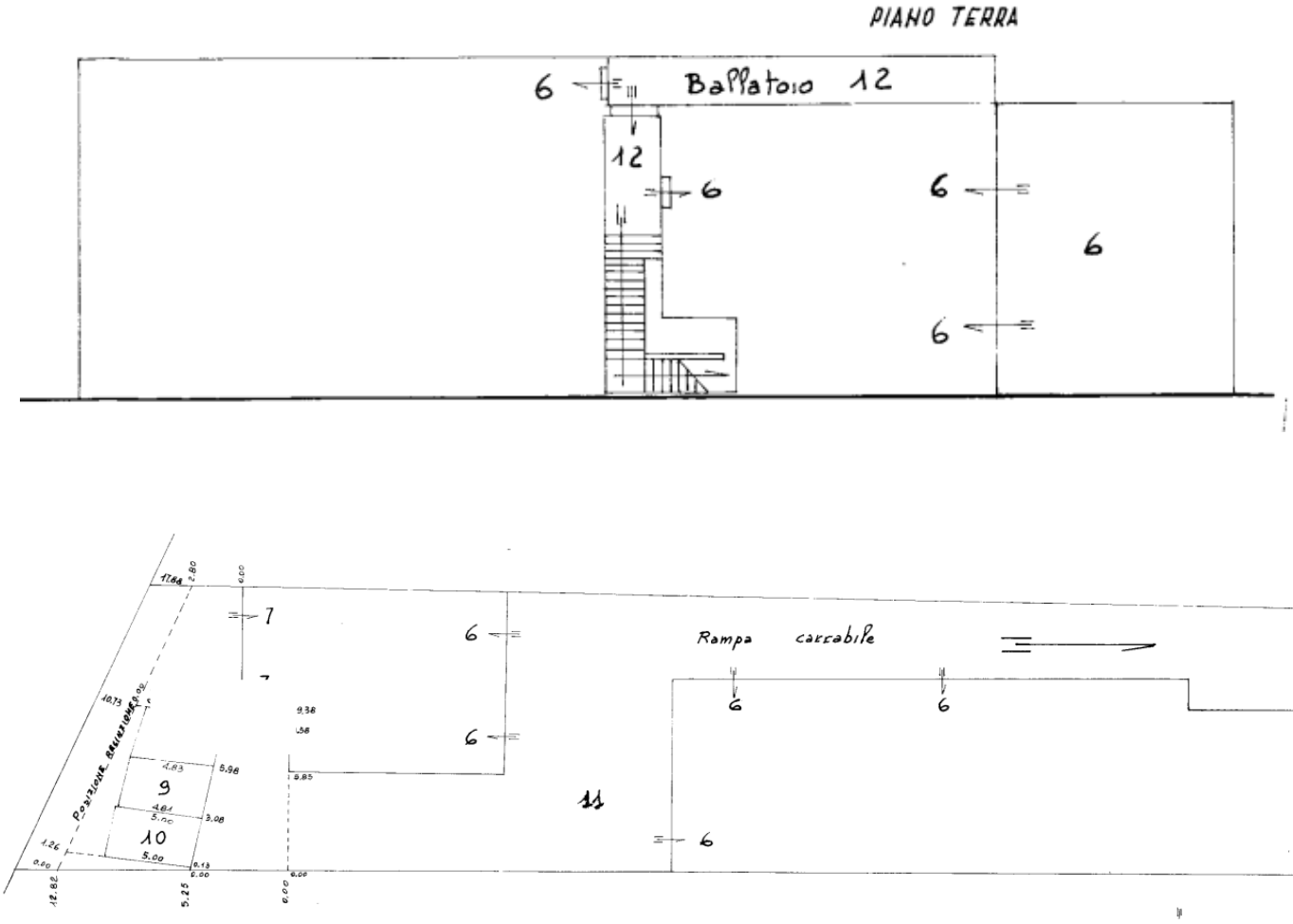
Il sedime di terreno su cui sorge l'intero fabbricato condominiale, risulta distinto al **Catasto Terreni** del **Comune di Forlì**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 200, particella 1010, Ente Urbano di **mq 1.056**

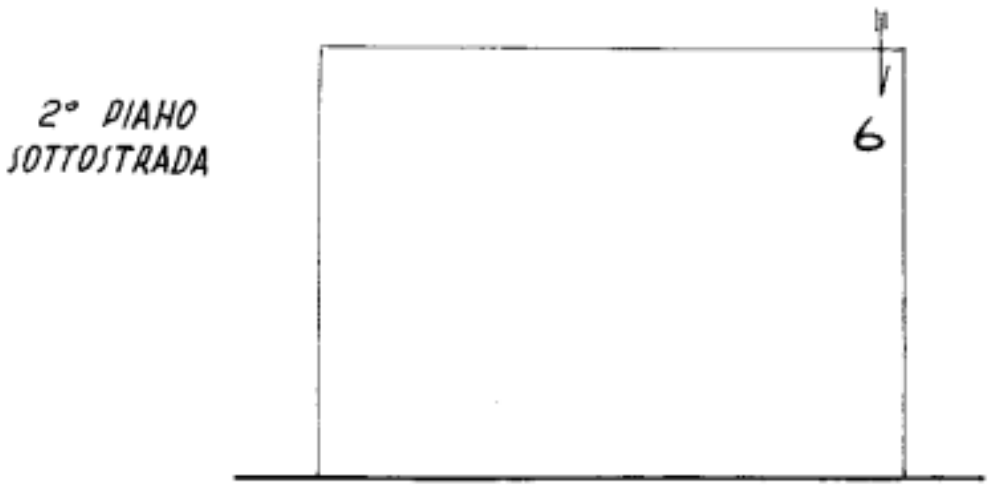
***

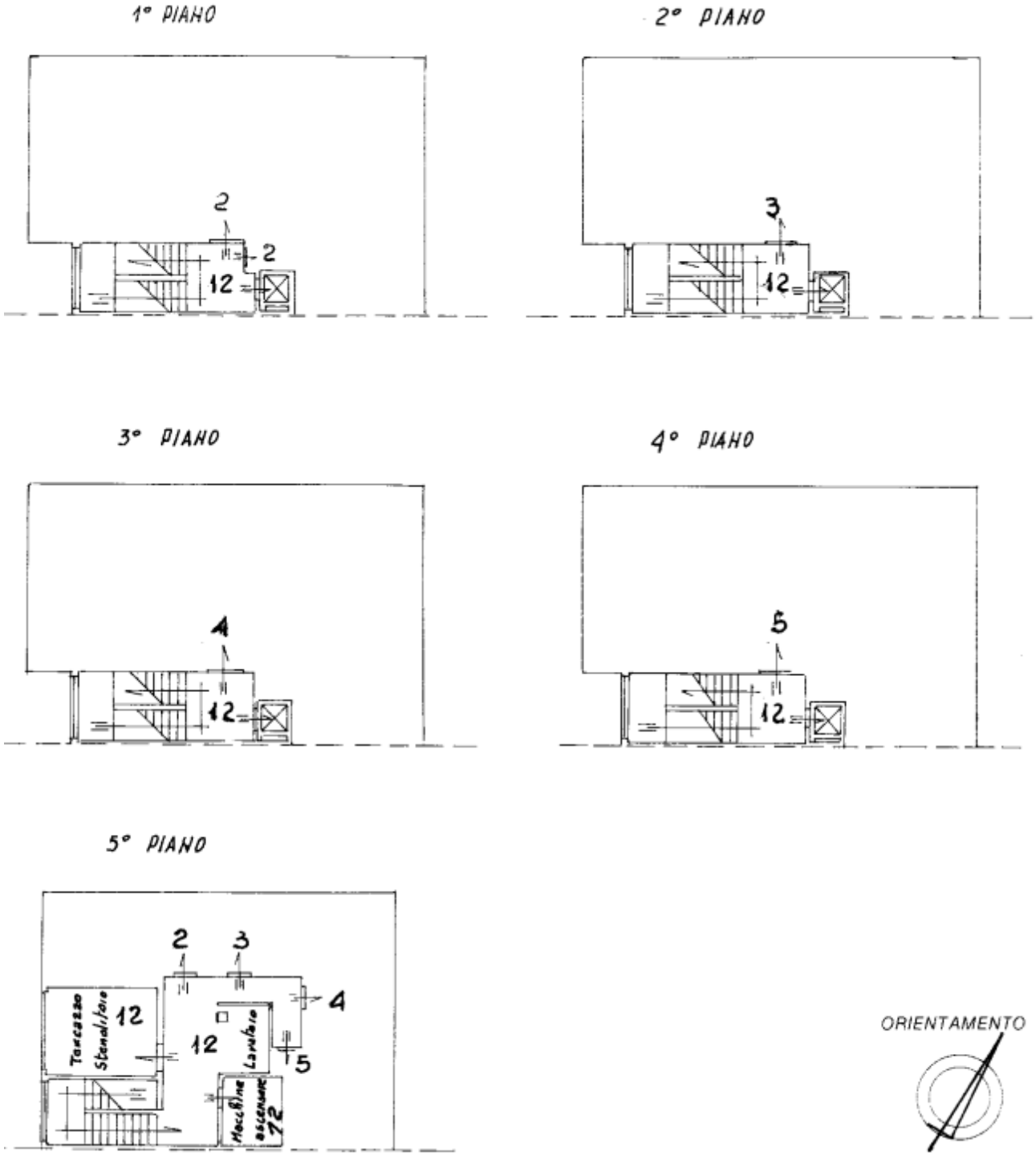
Planimetrie catastali dell'immobile attuale - fuori scala

QUADRO PARTI COMUNI



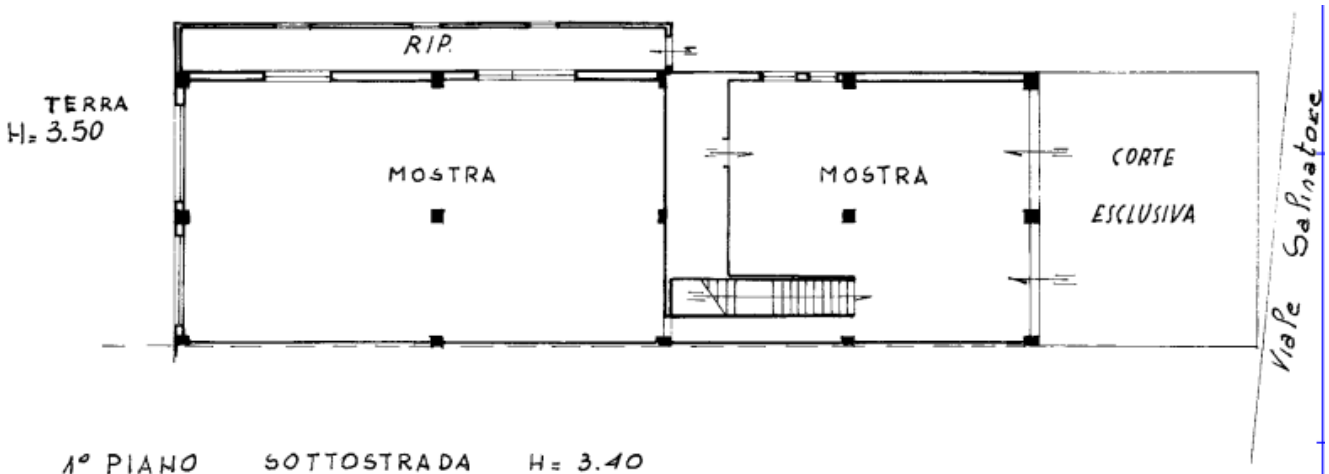
PIANO 1 SOTTOSTRADA

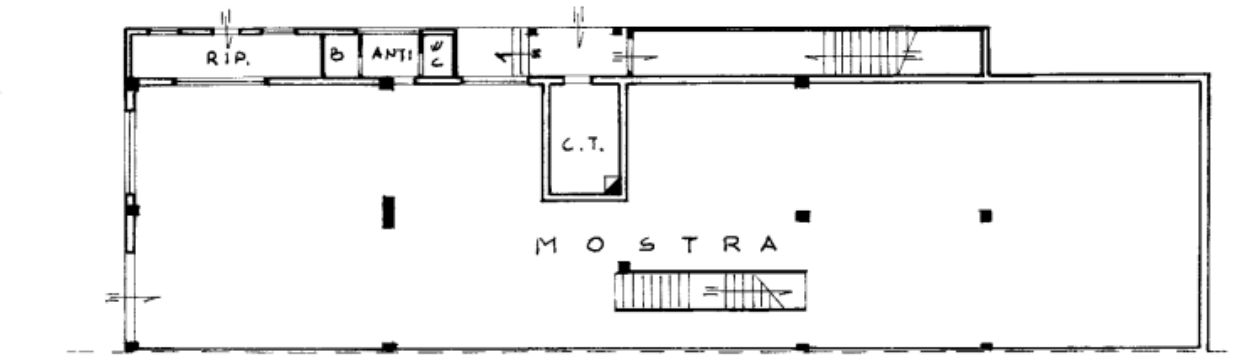


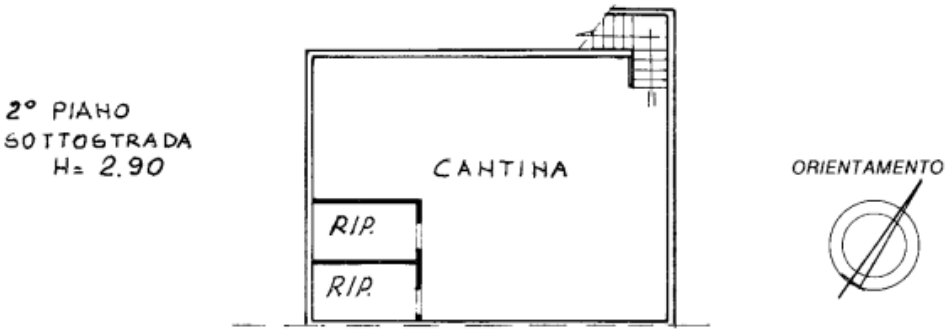


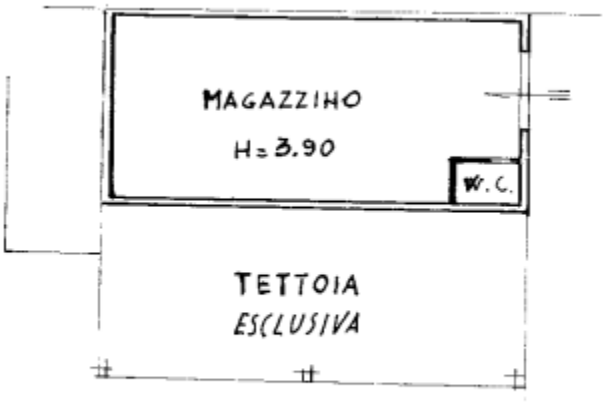
segue

PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (sub. 6)









CORPO STACCATO SUL RETRO PIANO S1

***

02.2.1) COMMENTI

L'intero compendio immobiliare risulta censito presso il Catasto Fabbricati (locali uso commerciale, piano terra, S1 e S2, con corte uso esclusivo). Dal sopralluogo eseguito in loco, si sono riscontrate delle difformità ed abusi edilizi.

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi si relazionerà meglio di seguito al *Punto 13.3* mentre sulla sanabilità delle difformità si rimanda al *Punto 14*

Necessita precisare, che presso il Comune di Forlì, si sono rintracciati numerosi titoli edilizi, ma le relative cartelle amministrative NON sono consultabili, in quanto interessate dall'allagamento dell'archivio comunale avvenuto nel maggio del 2023.

Le difformità ed abusi edilizi riscontrati nell'immobile, sono numerosi, rispetto allo stato da ritenersi quale "*legittimo*" della planimetria catastale (va altresì precisato, che la finalità -e quindi la precisione del disegno- della medesima, è ben diversa da quella di un progetto architettonico).

La planimetria non risulta conforme, a causa dell'avvenuta chiusura della tettoia e realizzazione soppalco all'interno del vano magazzino (abusi NON sanabili); **dopo le rimozioni degli abusi, la planimetria, ai fini catastali, è da ritenersi conforme.**

Considerato che **i detti abusi edilizi NON sono sanabili** (v. *Punto 13.3 e Punto 14*), con la **messa in pristino dei luoghi, la planimetria attualmente depositata presso l'A.d.E. sarebbe conforme.**

Per questo motivo, l'esperto NON quantificherà costi relativi alla redazione di nuova planimetria catastale, da dedurre dal valore dell'immobile al successivo *Punto 20.4 e 20.5*

Oltre a quanto sopra, **null'altro da aggiungere**.

***

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati mediante la **planimetria catastale** rappresentativa del medesimo (**pc 1010 subalterno 6 - locali ad uso commerciale al piano terra, interrato 1** [**n.d.r.:** dal retro piano terra, vista l'inclinazione della corte esterna] **e interrato 2**), che risulta depositata presso l'A.d.E. di Forlì per la quale, **NON si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52 come modificato dall'art. 19 co. 14° del d.l. 31 maggio 2010 n° 78, convertito in l. 30 luglio 2010 n° 122 precisato** che **le difformità edilizie riscontrate** fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia delle Entrate, mentre **l'abuso edilizio della tettoia, trasformata in deposito** a seguito dell'avvenuta tamponatura perimetrale **incide sulla modifica della rendita catastale; unicamente per questo la NON conformità** di cui sopra.

Visto quanto sopra attestato dall'Esperto, non vi sono costi da dedurre per la redazione di nuova planimetria catastale come sopra quantificati.

***

L'immobile confina (**locali uso commerciale**) con ragione [……], appartamento soprastante sub. 2; parti comuni da più lati, corte comune sub 11 e vano scala sub. 12; salvi se altri. **Il corpo staccato** confina con ragione dell'esecutato, autorimessa sub. 7; parti comuni da più lati, corte comune sub. 11; salvi se altri.

***

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. 02, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Planimetrie dell'immobile oltre al quadro parti comuni ed elenco subalterni (**v. doc. 02-A**); **mappa catastale** recante l'indicazione dell'immobile (**v. doc. 02-B**); **Visure Catastali** Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (**v. doc. 02-C**).

***

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 31 del 17.01.2024

I dati catastali indicati nel **pignoramento**, **sono corrispondenti** a quelli **catastali**.

L'immobile viene catastalmente così descritto:

Catasto dei Fabbricati di Forlì

Foglio 200, particella 1010 sub. 6*, Categoria D\8* [locali ad uso commerciale]

oltre all'identificazione dei **diritti pro quota** sulle parti comuni, **Catasto**

dei Fabbricati del Comune di Forlì al

Foglio 200, particella 1010 sub. 11

Foglio 200, particella 1010 sub. 12

ed **oltre** ai **diritti pro quota sul terreno** sito in **Forlì** e censito al **Catasto Terreni** al

Foglio 200, particella 1010 *Ente Urbano* ***mq 1.056***

I singoli diritti sul bene spettante all'esecutato sono stati **correttamente** così descritti ***"… proprietà esclusiva del Sig. …."***

***

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 2394 del 27.02.1994

I dati catastali ed i rispettivi diritti dell'esecutato, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento e sopra indicati** che qui non si ripetono.

Nella *"Sezione "D – Ulteriori Informazioni"* della Nota medesima non vi sono descrizioni.

***

02.3.1) COMMENTI

Nulla da commentare, vista la correttezza e completezza dei dati catastali riportati, ivi compresi quelli relativi alle parti comuni del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni.

Si riporta ulteriormente quanto di seguito:

Ai sensi dell'art. 2912 c.c. (*"Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata"*), i beni comuni, che sono da intendersi **quale *pertinenza* dell'immobile principale pignorato**, sono da intendersi pignorati anch'essi, anche se non espressamente e puntualmente indicati nel Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione (NON è il nostro caso in quanto indicati correttamente e puntualmente).

***

Il pignoramento immobiliare e la Nota di Trascrizione non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

***

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Immobile ad uso commerciale al piano terra, 1° interrato (piano terra dalla corte sul retro) e 2° interrato con corpo staccato sul retro e con corte ad uso esclusivo sul fronte strada al piano terra, il tutto sito in **fabbricato condominiale** privo di denominazione e fiscalmente non costituito, **ubicato** nel Comune di **Forlì, Via Livio Salinatore n° 57**; l'immobile **dista 1 Km** ca. dalla centrale **Piazza Saffi e dal Palazzo del Municipio** cittadino.

***

L'immobile è una porzione del maggiore fabbricato condominiale; lo stesso è composto da due corpi di fabbrica, quello principale posto nel fabbricato condominiale e l'altro in corpo staccato.

L’immobile è ubicato in un contesto prettamente costituito da fabbricati plurifamiliari ad uso residenziale, con locali commerciali al piano terra (lungo la via Livio Salinatore).

Il fabbricato condominiale si eleva per sei piani fuori (di cui l’ultimo ad uso servizi condominiali comuni) oltre a due piani entro terra, entrambi relativi all’immobile pignorato con la precisazione che il primo piano interrato, è tale rispetto al fronte strada del fabbricato, in quanto sul retro (lato fiume Montone), vista l’inclinazione della corte, è in fatto un piano terra con accesso diretto dalla corte comune.

Il fabbricato condominiale ove sono posti gli immobili pignorati, risulta in aderenza da *terra a cielo* sul lato sud, con il confinante fabbricato condominiale; da quanto si è potuto appurare dal sopralluogo in loco, ogni singolo fabbricato condominiale appare dotato di propria struttura portante, quindi “*non dovrebbe*” esserci una muratura di divisione “*terra-cielo*” da intendersi comune fra i due fabbricati condominiali confinanti.

La corte, posta sul fronte dell’immobile pignorato al piano terra, seppur condominiale è da intendersi in uso esclusivo dell’immobile pignorato (la stessa è costituita da diverse pavimentazioni di finitura, v. foto allegate).

L’intero **fabbricato condominiale è eretto** su **terreno** costituito sia dal sedime dei fabbricati, che dalle corti comuni ed esclusiva (area coperta e scoperta) che ha una superficie di **mq 1.056** (particella 1010).

Alla data del primo sopralluogo (10.12.2024) gli immobili pignorati si presentavano ben identificati ed identificabili, con la corte dotata di recinzioni precarie o semplici muretti di fondazione, fatta eccezione per il fronte strada, privo di recinzioni.

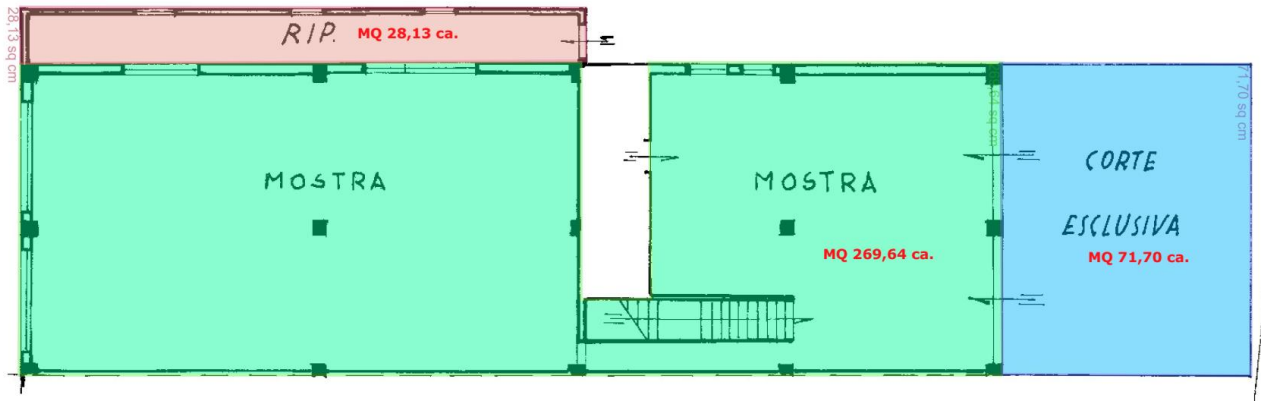
L’accesso all’immobile avviene direttamente dalla strada pubblica; da questa si accede alla corte condominiale ed attraverso plurimi ingressi si accede agli immobili pignorati.

***

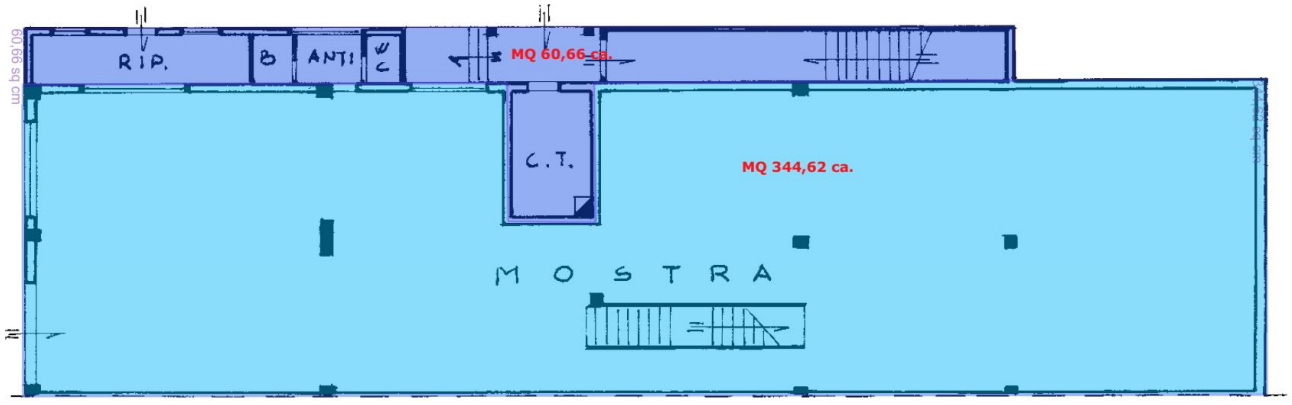
Di seguito, le planimetrie fuori scala dell’immobile pignorato, desunte dalle Tavole Grafiche redatte dall’Esperto, in particolare dalla Tavola Grafica n° 4, rappresentativa delle superfici delle singole porzioni dell’immobile e delle porzioni locate.

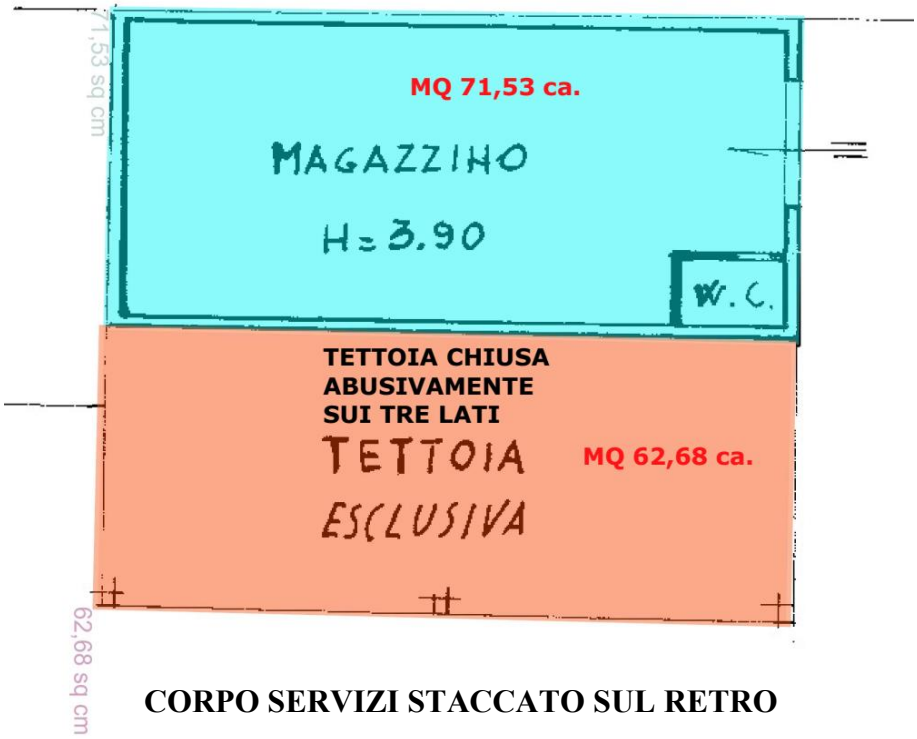
Le planimetrie che seguono, rappresentano inoltre lo stato legittimo dell’immobile; per le difformità\abusi edilizi si rimanda al successivo *Punto 13.3* ed alla Tavola Grafica n° 3

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO 1

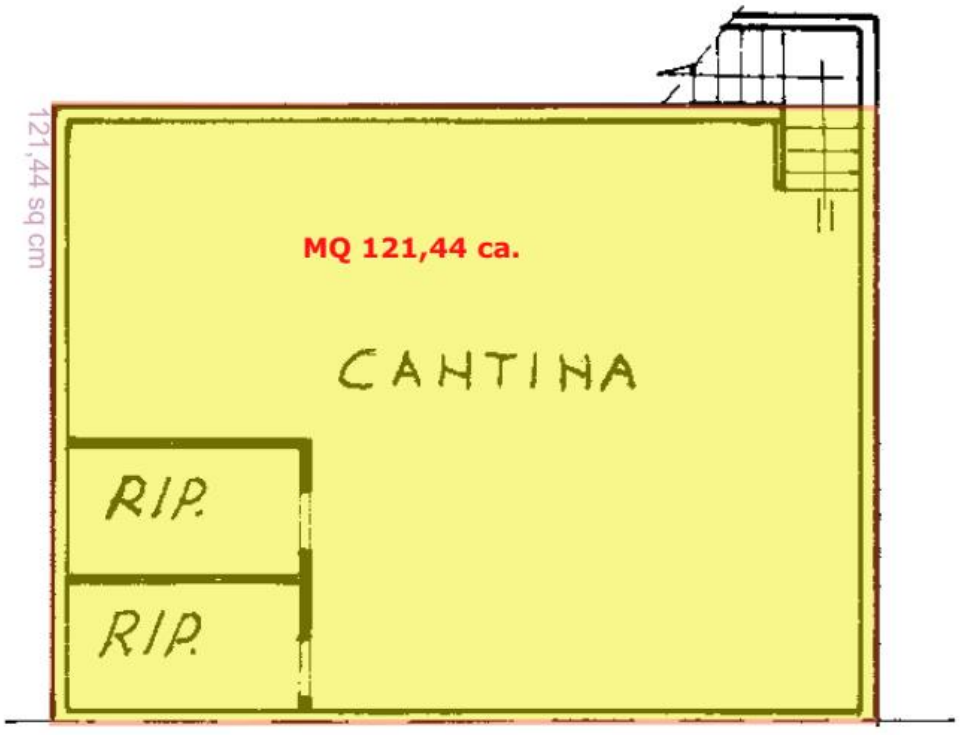




CORPO SERVIZI STACCATO SUL RETRO

<u>Piano terra</u> (dal retro)

<u>Piano interrato 1</u> (rispetto alla strada, via Salinatore)



PIANO INTERRATO 2

***

L'immobile ha destinazione commerciale relativamente al piano terra e interrato 1 e ad uso servizi il corpo staccato sul retro ed il piano interrato 2.

***

La **composizione** e le **superfici lorde** dell'immobile, sono le seguenti:

-Sala Mostra piano terra, fronte strada, avente **altezza utile interna** di **ml 3,90** ca., costituita da un unico ampio vano, scala di accesso al piano interrato 1 e corridoio di lato alla scala per accedere alla parte sul retro e **Sala Mostra piano terra**, sul retro, avente altezza utile interna di **ml 3,16** ca., costituita da un unico ampio vano, oltre ad un ripostiglio (questo avente altezza utile interna di ml 2,20 ca.)

-Sala Mostra piano interrato 1 (dal fronte strada e piano terra dal retro), avente **altezza utile interna** di **ml 3,47** ca., costituita da un unico ampio vano (di cui la porzione sul retro data in locazione, con contratto opponibile alla procedura, v. succ. *Punto 07*). Si precisa che la porzione fronte strada della sala mostra (altezza utile interna di ml 3,22 ca.), posta sottostante alla corte esclusiva, è interessata da evidenti infiltrazioni d'acqua.

Lateralmente alla sala mostra, un corpo servizi a forma rettangolare, con ripostiglio, antibagno e due wc, zona coperta (loggia), disimpegno per accedere alla rampa scala che conduce al piano interrato 2.

Si segnala che il detto corpo a servizi, versa in condizioni strutturali pessime e necessita di urgente intervento di riconsolidamento strutturale.

Oltre a quanto sopra, un vano centrale termica, privo di caldaia (come meglio si dirà in seguito, l'intero compendio immobiliare è da ritenersi privo di impianto di riscaldamento, poiché quello esistente, in fatto, non

risulta recuperabile e manca anche la caldaia).

Il piano interrato 1, è stato interessato dall'allagamento del maggio 2023.

Da quanto si è potuto notare in loco, il livello dell'acqua si è posizionato da ml 1,00 a ml 1,50 oltre il piano del pavimento.

Una porzione di muratura, nella zona di sala mostra posta sottostante alla corte esterna in uso esclusivo, a confine con l'altra proprietà, è stata demolita dalla forza dell'acqua.

-Corpo servizi staccato piano interrato 1 (dal fronte strada e piano terra dal retro), avente **altezza utile interna** di **ml 3,88** ca., costituito da un vano magazzino ed un piccolo wc. Il detto vano è stato messo in comunicazione con l'adiacente tettoia (mediante realizzazione di porta) e la tettoia, abusivamente, è stata chiusa sui suoi tre lati (in origine aperti).

Il corpo servizi, è stato interessato dall'allagamento del maggio 2023.

Da quanto si è potuto notare in loco, il livello dell'acqua si è posizionato da ml 1,00 a ml 1,50 oltre il piano del pavimento.

-Cantina piano interrato 2.

In sede di sopralluogo, il detto vano NON risultava accessibile per poter eseguire i rilievi metrici, in quanto mai ripulito a seguito dell'alluvione del maggio 2023, che ha visto il detto piano completamente allagato, dal pavimento al soffitto. Le pareti interne dei due ripostigli, che risultano dalla planimetria di cui sopra, potrebbero essere state danneggiate dalla forza dell'acqua; lo stesso dicasi per la muratura posta a divisione con l'altra proprietà che in buona parte è crollata.

***

Al piano terra, le distinte superficie lorde, sono per la sala mostra di mq 269,64 ca. comprensiva della superficie occupata dalla rampa scala, il **ripostiglio** di **mq 28,13** ca. e la **corte esclusiva scoperta** di **mq 71,70** ca.

Al piano 1° sottostrada, le distinte superficie lorde, sono per la sala mostra di mq 344,62 ca. comprensiva della superficie occupata dalla rampa scala, mentre i **servizi\loggia\disimpegno** laterali ed adiacenti alla sala mostra, oltre al **vano tecnico centrale termica,** nell'insieme hanno una superficie lorda di **mq 60,66** ca.

Al piano 1° sottostrada e piano terra sul retro, il corpo staccato uso servizi, ha una superficie lorda di mq 71,53 ca. (il deposito) mentre la **tettoia** (ora chiusa abusivamente) **ha una superficie di mq 62,68** ca.

Al piano 2° sottostrada, la cantina ha una superficie lorda di mq 121,44 ca.

Le superfici di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperto, **in parte direttamente in loco ed in parte sulla planimetria catastale NON quotata (ma in scala 1:200).**

Come si vedrà in seguito al succ. *Punto 13.1*, causa allagamento del 2023, presso il Comune di Forlì, NON è stato possibile visionare le cartelle delle pratiche edilizie rintracciate e di conseguenza i progetti architettonici ad esse allegati.

***

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente sia dalla planimetria catastale che dalle 4 Tavole Grafiche allegate e\o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

***

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi riscontrati, si relazionerà al *Punto 13.3* e **si rimanda** alla **Tavola Grafica n° 3** redatta dall'esperto, **rappresentativa delle difformità ed abusi edilizi ed alla Tavola Grafica n° 4 rappresentativa delle superfici delle singole porzioni dell'immobile**, mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si relazionerà al *Punto 14.*

***

Ulteriormente anche qui (v. successivo *Punto 13.1*), si precisa che la **porzione di fabbricato che ci interessa**, da quanto risulta dalla verifica sui precedenti edilizi effettuata dal Comune di Forlì ed inviata a mezzo pec allo scrivente, **ha ottenuto il Certificato di Abitabilità\Usabilità n° 10127 rilasciato in data 16.06.1995** P.G. 47377\86 R.U. 18515\86 e U.C. 8114\86 e collegato a pratica di Condono Edilizio, pertanto l'Abitabilità\Agibilità è stata rilasciata SENZA il preventivo controllo da parte dei funzionari comunali preposti.
Alla pratica di Condono edilizio, oltre al progetto architettonico (ad oggi non reperibile a causa degli eventi alluvionali del maggio 2023) sono state allegate le planimetrie catastali, reperite dall'esperto presso l'AdE di Forlì, che sono l'unico riferimento per la verifica delle difformità ed abusi edilizi riscontrati (**v. *Punto 13.3* e Tavola Grafica n° 2 – Stato Legittimo e Tavola Grafica n° 3 – Difformità ed Abusi Edilizi redatte dall'esperto**).

***

ALTRE PARTICOLARI SEGNALAZIONI SULL'IMMOBILE

SOPRALLUOGO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL 23.06.2023

A seguito di richiesta formulata dall'esecutato, per l'intervento del Comando dei Vigili del Fuoco di Forlì, teso a verificare lo stato di pericolosità dell'immobile, a seguito dell'alluvione del maggio 2023, anche in riferimento delle porzioni di murature crollate, per le quali sopra si è già detto e relazionato in merito, il Comando VV.FF. ha rilasciato il rapporto di intervento, nel quale, **si segnalava di interdire**, mediante *applicazione della fettuccia bicolore*, **l'utilizzo della porzione di locali al piano 1° interrato, posti sottostanti alla corte esclusiva esterna al piano terra**.

Il Verbale del Comando Vigili del Fuoco di Forlì, si allega (**v. doc. 02-D**).

***

COMUNE DI FORLI' – ORDINANZA N. 31 del 15.01.2025 RELATIVA ALLA PRESENZA DI COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO

Dalla lettura dell'Ordinanza, si rileva che la questione sollevata dal Comune, nasce con un provvedimento del 23.12.2019 regolarmente ritirato dall'esecutato in data 30.12.2019

Considerato che al Comune nulla è stato successivamente comunicato al riguardo, lo stesso si è attivato con la notifica all'esecutato, a mezzo servizio postale, dell'Ordinanza sopra citata.

Nel detto Verbale, si da termine di 180 dalla data di notifica (17.01.2025) per provvedere nel rispetto della citata Ordinanza.

NON è dato sapere a chi scrive, se il Custode abbia o meno interloquito con il Comune, per rappresentare lo stato in cui si trova l'immobile, sottoposto a vendita forzata da parte del Tribunale di Forlì e se abbia inviato o meno comunicazione scritta al Comune di Forlì.

L'Ordinanza del Comune di Forlì si allega (**v. doc. 02-E**).

***

MAIL DELL'ESECUTATO DEL 7 GIUGNO 2025

In data 7 giugno 2025 ricevo mail da parte dell'esecutato che segnala infiltrazioni dal tetto, che hanno interessato la proprietà del vicino.

La mail di cui sopra, a mezzo pec, è stata inviata al Custode in data 9 giugno 2025

Gmail **massimo magnani <geom.magnani@gmail.com>**

Pignoramento negozio Forlì

1 messaggio

---

7 giugno 2025 alle ore 16:57

A: massimo magnani <geom.magnani@gmail.com>

Ci sono dei lavori da eseguire sul tetto causa infiltrazioni il vicino a denunciato delle infiltrazioni.
Ho contattato un tecnico per la messa a punto delle tegole o quello che necessita per la soluzioni. Invierò copia del preventivo e anche copia dei millesimi che spero di trovare.

Fine delle particolari segnalazioni; segue testo perizia

***

I lavori di costruzione del fabbricato originario sono databili della decade degli anni ’60 del secolo scorso.

La struttura portante dell’intero fabbricato è in cemento armato, costituita da pilastri, travi e solai in laterocemento con balconi presumibilmente in cemento armato *alleggerito*.

I materiali di finitura dell’immobile oggetto di stima, fatta eccezione per il piano terra, sono tutti in pessime condizioni, visto anche l’allagamento del maggio 2023

In sintesi, le finiture interne, in generale da intendersi idonee per un immediato utilizzo dell’immobile pignorato (solo per il piano terra), ed in normale stato di conservazione, sono le seguenti:

- Pavimenti sala mostra in linoleum o similare; la pavimentazione della corte esterne in uso esclusivo, attualmente costituita da diversi materiali di finitura, sarà da rifare completamente per eseguire i lavori necessari ed inderogabili, per eliminare le infiltrazioni d’acqua al piano sottostante (limitatamente alla sola porzione del 1° interrato, posta sottostante alla detta corte esclusiva).
- Infissi esterni fronte strada in alluminio con vetri semplici ma antisfondamento;
- I bagni al piano primo sottostrada NON sono stati ispezionati (trattasi della porzione di immobile locata, ispezionata nell’ampio unico vano, dall’apertura soprastante il portone carrabile, che risultava priva di vetro, quindi è stato possibile, con il distanziometro laser, eseguire anche il rilievo planimetrico ed altimetrico del detto vano).

- Le **finiture del piano 1° sottostrada** sono **di fatto inesistenti**; impianti danneggiati dall'allagamento (elettrico e di riscaldamento); la porzione del detto piano, posta sottostante alla corte esclusiva al piano terra, è interessata da copiosi fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana e porzione della muratura, a confine con l'altra proprietà, stante la spinta dell'acqua in occasione dell'allagamento del 2023 è crollata. In sede di determinazione del valore di stima, **le superfici del detto piano saranno** *in primis* **ragguagliate ai valori mercantili, in riduzione** rispetto al piano terra, con apposito coefficiente per l'indice di piano (interrato e terra dal retro) ed **ulteriormente** saranno **ragguagliate ai valori mercantili in riduzione**, per il loro **stato di conservazione che contempla anche il fatto che gli impianti tecnologici sono interamente da rifare** (elettrico e di riscaldamento, ivi compreso per questo, l'installazione di una nuova caldaia).
- Il **corpo staccato sul retro**, è dotato di infissi esterni interamente in metallo o in metallo e vetro, privo di finiture interne, con l'unico impianto esistente (quello elettrico) all'apparenza funzionante. D'altra parte il detto manufatto, interamente locato, è adibito a magazzino, conformemente alla sua destinazione edilizia, e quindi non necessita di particolari elementi di finitura.

  Il magazzino ha pavimentazione in grès rosso 7,5 x 15 mentre la tettoia (ora chiusa e divenuta anch'essa magazzino) ha pavimentazione in mattonelle in grès o similare di colore scuro. Il piccolo bagno è dotato di vaso igienico in vetrochina di colore bianco e lavello in altro materiale sempre a tonalità chiara.

- Il vano **cantina al piano 2° sottostrada** è praticamente **allo stato grezzo, privo di qualsiasi impianto**. Soprastante alla pavimentazione (se esistente) o direttamente sopra la platea di calcestruzzo, risulta il fango essiccato, dell'alluvione del maggio 2023.
- Per meglio rendersi conto dello **stato dei luoghi** e di quello di **conservazione** delle diverse porzioni che costituiscono nell'insieme il Lotto immobiliare posto in vendita, si rimanda **sia alla visione del rilievo fotografico** allegato e **sia al sopralluogo in loco**, che per le peculiarità dell'immobile, è indispensabile che il futuro acquirente esegua unitamente al Delegato alla Vendita o al Custode.

***

L'intero fabbricato condominiale esternamente risulta finito con tinteggiatura; si ravvisano elementi per ritenere che lo stesso debba essere nel breve periodo sottoposto ad interventi di manutenzione alle sue facciate a causa della vetustà, in quanto talune porzioni delle facciate si presentano con la tinteggiatura fortemente deteriorata.

CANNE FUMARIE

Piano 1° interrato

Il vano caldaia è dotato di canna fumaria presumibilmente fino alla copertura; la stessa dovrà essere resa a norme, anche attraverso l'intubazione per la nuova caldaia. Ove ciò non fosse possibile, necessiterà l'installazione di una nuova canna fumaria esterna.

UTENZE

Utenza idrica condominiale, con sotto contatore.

Utenza gas propria (al momento disattivata);

Utenza elettrica propria

Tutti i contatori sono in apposita armadiatura e\o contenitori; quelli del gas sono allocati, scendendo dalla corte comune sul lato sinistro, in nicchia ricavata sotto il percorso pedonale di accesso al vano scala comune, mentre quelli dell'enel sono posti in armadiatura nel vano scala condominiale.

IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento NON è funzionante e manca la caldaia.

Presumibilmente il medesimo, costituito da riscaldatori ad aria, molto vetusti, sarà difficilmente recuperabile; è presumibile che lo stesso sia da realizzare ex novo.

La caldaia NON è esistente.

La produzione di acqua calda, per i bagni al 1° interrato (ora facenti parte della porzione data in locazione) presumibilmente potrebbe avvenire mediante boiler elettrico (se esistente e se funzionante (?))

L'impianto elettrico, al piano terra è funzionante; in parte sotto traccia ed in parte a vista.

Al piano 1° interrato NON è funzionante mentre al piano 2° sottostrada non è mai stato realizzato, essendo la porzione interamente al grezzo.

***

Vista la data di costruzione dell'immobile (anni '60), tenuto conto che le porzioni di immobile pignorate sono state nel tempo oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione o manutentivi, che certamente hanno interessato anche gli impianti, è ragionevole e presumibile ritenere che gli impianti del piano terra siano rispettosi delle normative all'epoca vigenti (epoca degli interventi edilizi; considerato ulteriormente, per il caso specifico, che

all'interno del fabbricato si esercitava una attività di natura commerciale), ma **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'.**

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, idrico sanitario, rete gas, riscaldamento e salvo per altri), al fine di poter **ottenere la "Dichiarazione di Conformità o di Rispondenza"** degli stessi alle norme attualmente vigenti e così attestarne anche il loro corretto funzionamento.

***

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Dalla verifica dell'Abitabilità rilasciata a seguito di pratica di Condono Edilizio, NON si rileva se l'intero fabbricato condominiale sia dotato di Autorizzazione allo Scarico per le acque reflue, anche se, vista la posizione in centro urbano, pare ragionevole ritenere che il condominio sia allacciato alla fognatura comunale acque reflue.

***

MILLESIMI

Pur trattandosi di un condominio fiscalmente non costituito, l'esecutato ha fornito all'esperto una Tabella millesimale redatta tempi addietro (datazione non nota), che però NON risulta dotata di relativo Verbale Assembleare di condominio, relativo alla sua accettazione. Dalla detta Tabella, risulta che al subalterno 6 vengono attribuiti 623\1000 di proprietà sulle parti comuni.

Lo scrivente, ritiene che **i millesimi di cui sopra siano stati calcolati in modo errato** e così a risultare sproporzionati in svantaggio dell'immobile qui oggetto di stima.

Non essendo il Condominio fiscalmente costituito, ad avvenuta aggiudicazione e trasferimento immobiliare dell'immobile oggetto di stima, **sarebbe auspicabile, nell'interesse di tutti, che si procedesse alla nomina di un amministratore di condominio che a sua volta incaricasse un tecnico esperto della materia, per la redazione di nuove e affidabili Tabelle Millesimali, che approvate poi dall'assemblea condominiale abbiano validità giuridica\applicativa nei confronti di tutti i condomini.**

Si precisa ulteriormente che il maggiore fabbricato nel quale sono posti gli immobili pignorati ha delle parti comuni sia come intese dall'art. 1117 del codice civile e **sia come risultanti dal quadro delle parti comuni ed elenco dei subalterni**, estratto dall'Agenzia delle Entrate – Territorio a cura dell'esperto (v. citato doc. 02-A); l'intero fabbricato condominiale non fa parte di un complesso condominiale.

***

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e stato degli interni, al rilievo fotografico, successivi citati doc. 04-A per gli esterni e doc. 04-B per gli interni.

***

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, del suo stato di fatto e di quello legittimo per verificarne di regolarità edilizia, dei titoli edilizi che ne hanno legittimato la costruzione e delle **difformità riscontrate** da **assoggettare a sanatoria** ovvero **da regolarizzare ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23\2004** e **degli abusi edilizi da mettere in pristino** in quanto non sanabili, delle superfici dettagliate delle sue singole porzioni, viene fornita dalle **4 Tavole Grafiche** redatte dall'esperto **in scala di rappresentazione 1:50**, come di seguito descritte:

Tavola Grafica n° 1 – Planimetria dello Stato di Fatto dell'intero immobile;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione dello stato legittimo dell'intero immobile e dei titoli autorizzativi del medesimo come visionati presso il Comune di Forlì;

Tavola Grafica n° 3 – Stato comparato con evidenza delle difformità e abusi edilizi dell'intero immobile,

Tavola Grafica n° 4 –Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni dell'immobile e delle superfici delle porzioni del medesimo oggetto di locazione,

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per le dette opere difformi e abusive e per quanto attiene ai titoli che lo hanno legittimato e le singole superfici del medesimo.

Le **Tavole Grafiche redatte dall'esperto, dalla n° 1 alla n° 4** si sono allegate, v. citati doc. 03-A, 03-B, 03-C e 03.D.

***

Necessita ribadire che le pratiche edilizie risultanti dalla verifica eseguita dal Comune di Forlì, a causa dell'alluvione del maggio 2023 NON sono risultate visionabili ed al momento, **l'unico documento a cui poter fare riferimento per attestare lo stato legittimo dell'immobile è dato dalla planimetria catastale** (v. citato doc. 02-A).

***

DIFFORMITA' ED ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

Si relazionerà meglio in seguito al *Punto 13.3* per quanto attiene alla descrizione delle **difformità ed abusi edilizi riscontrati** facendo riferimento alle **4 Tavole Grafiche redatte dall'esperto**, in particolare alla **Tavola Grafica n° 3**, data dalla comparazione fra lo stato dei luoghi e quello risultante dalla planimetria catastale più volte citata, mentre al ***Punto 14*** si tratterà della Sanatoria Edilizia (ove e se fattibile, con specifica di quanto non sanabile, dovendosi, per tali opere, procedere con la messa in pristino dei luoghi) con **quantificazione indicativa dei costi** necessari per la stessa da intendersi a carico degli acquirenti, che saranno **detratti dal valore dell'immobile** al *Punto 20.4 e 20.5*

La trattazione di cui al *Punto 14* **specificherà** ulteriormente quali siano le incombenze e le tempistiche per la redazione delle pratiche necessarie, da intendersi a carico degli acquirenti.

Si rimanda particolarmente ed ulteriormente alle **4 Tavole Grafiche redatte dall'esperto**.

***

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni ed interni che si allega, **v. doc. 04-A** per gli esterni e **doc. 04-B** per gli interni dell'immobile pignorato e qui oggetto di stima.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

FOTO ESTERNI CONDOMINIO e CORPO STACCATO



PROSPETTO DEL FABBRICATO CONDOMINIALE SU VIA LIVIO SALINATORE



PROSPETTO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



PROSPETTO NORD



CORTE COMUNE A OVEST, CON ANDAMENTO INCLINATO A SCENDERE VERSO IL RETRO DEL CONDOMINIO



PARTICOLARE PROSPETTO NORD E ANGOLO A OVEST. DA NOTARE LO STATO DI DEGRADO DEGLI ESTERNI



PROSPETTO A OVEST DEL PIANO TERRA (in alto) e PIANO 1° SOTTOSTRADA (dal retro piano terra) CON ACCESSO CARRABILE



PROSPETTO OVEST DELL'INTERO FABBRICATO CONDOMINIALE E DI QUELLO ADIACENTE SUL LATO SUD



PARTICOLARE LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA CON CORTE ANTISTANTE IN USO ESCLUSIVO



PARTICOLARE PIANO 1° SOTTOSTRADA E PIANO TERRA; SI NOTANO I DISTACCHI DELLA MURATURA PERIMETRALE DALLA STRUTTURA PORTANTE



PARTICOLARE LESIONI DELLA MURATURA LATO NORD



CORPO STACCATO, VISTA DEL PROSPETTO EST E DEL LATO SUD



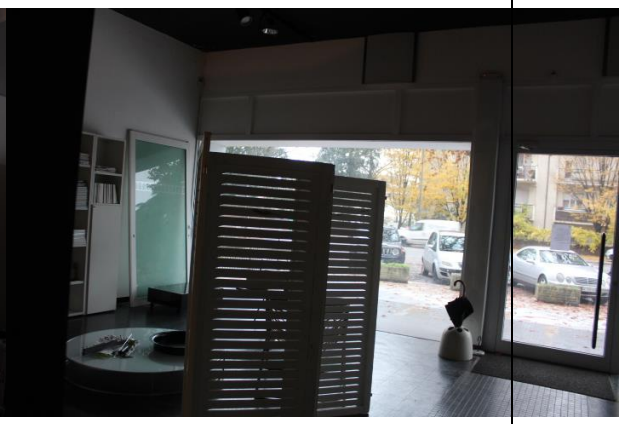
VISTA DELLA COPERTURA IN ETERNIT, OGGETTO DELL'ORDINANZA DEL COMUNE

FOTO INTERNI

SALA MOSTRA PIANO TERRA, PIANO 1° SOTTO STRADA, CANTINA PIANO 2° SOTTO STRADA e CORPO STACCATO SUL RETRO



SALA MOSTRA AL PIANO TERRA, ZONA FRONTE STRADA



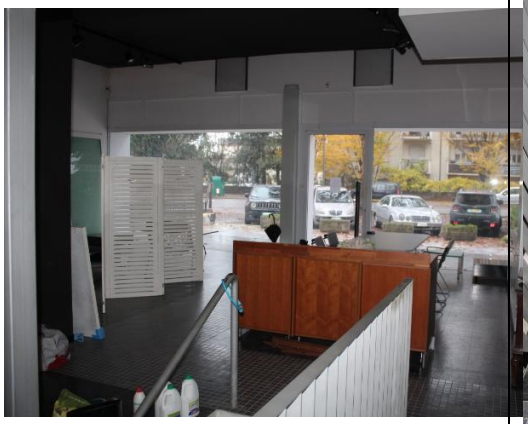
SALA MOSTRA AL PIANO TERRA, ZONA FRONTE STRADA



SALA MOSTRA AL PIANO TERRA, ZONA FRONTE STRADA



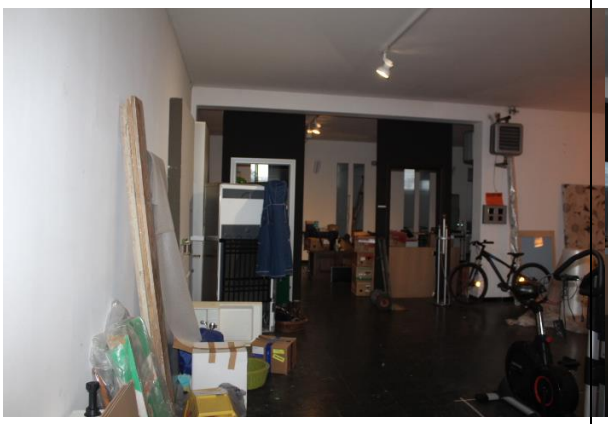
SALA MOSTRA AL PIANO TERRA, ZONA FRONTE STRADA

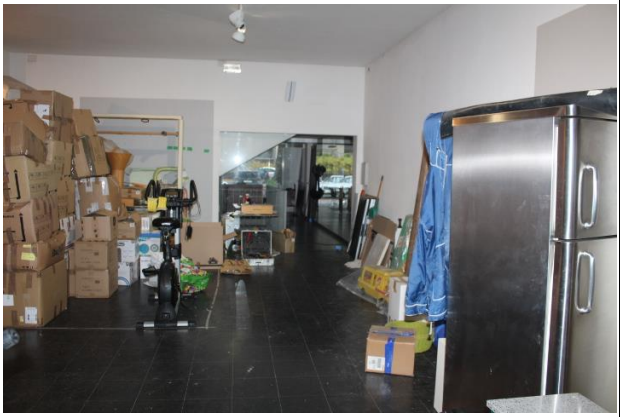
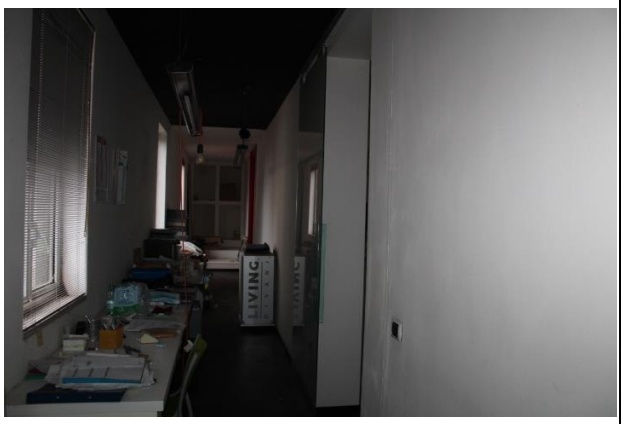


SALA MOSTRA AL PIANO TERRA, ZONA FRONTE STRADA



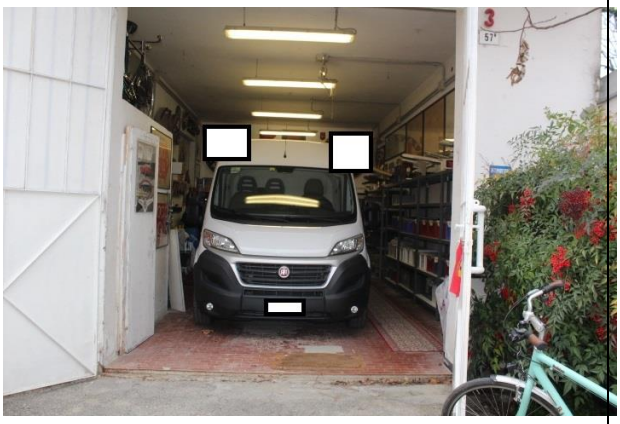
SCALA DI ACCESSO AL PIANO 1° SOTTOSTRADA

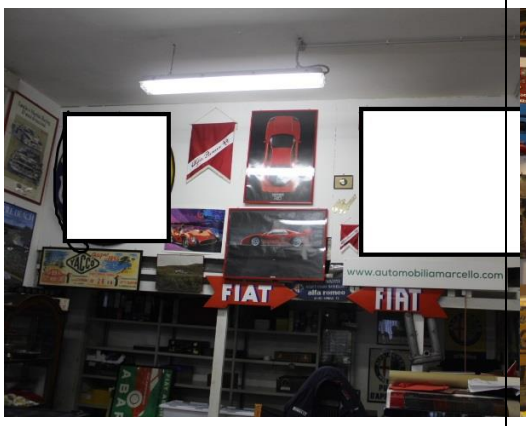
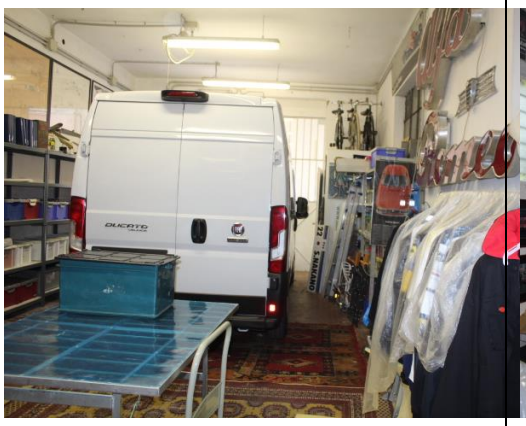
	
SALA MOSTRA AL PIANO TERRA, ZONA SUL RETRO	**SALA MOSTRA AL PIANO TERRA, ZONA SUL RETRO**
	
SALA MOSTRA AL PIANO TERRA, ZONA SUL RETRO	**SALA MOSTRA AL PIANO TERRA, ZONA SUL RETRO**
	
SALA MOSTRA AL PIANO TERRA, ZONA SUL RETRO	**SALA MOSTRA AL PIANO TERRA, ZONA SUL RETRO**

	
PARTICOLARE PARETE DIVISORIA REALIZZATA SUL RETRO (non rappresentata nelle planimetrie catastali)	**SALA MOSTRA AL PIANO TERRA, ZONA SUL RETRO. FOTO CON VISTA VERSO IL FRONTE STRADA**
	
RIPOSTIGLIO SUL RETRO	**RIPOSTIGLIO SUL RETRO**
	
PARTICOLARE PORZIONE LOCATA, AL PIANO 1° SOTTOSTRADA	**PARTICOLARE PORZIONE LOCATA, AL PIANO 1° SOTTOSTRADA**

	
RIPOSTIGLIO AL PIANO 1S; SI NOTANO I DISTACCHI DELLA MURATURA PERIMETRALE RISPETTO ALLA STRUTTURA PORTANTE DEL SOFFITTO	**RIPOSTIGLIO AL PIANO 1S; SI NOTANO LE LESIONI ALLA MURATURA PERIMETRALE OLTRE AD UNA PORTA TAMPONATA**
	
SALA MOSTRA AL PIANO 1° SOTTOSTRADA	**SALA MOSTRA AL PIANO 1° SOTTOSTRADA**
	
SALA MOSTRA AL PIANO 1° SOTTOSTRADA; SI NOTA LA DELIMITAZIONE CON LA PORZIONE DATA IN LOCAZIONE	**SALA MOSTRA AL PIANO 1° SOTTOSTRADA; SULLO SFONDO LA PORZIONE INTERDETTA ALL'UTILIZZO DA PARTE DEI VIGILI DEL FUOCO E LA MURATURA A CONFINE IN PARTE CROLLATA**

	
SALA MOSTRA AL PIANO 1° SOTTOSTRADA; SULLO SFONDO LA PORZIONE INTERDETTA ALL'UTILIZZO DA PARTE DEI VIGILI DEL FUOCO. SI NOTANO LE COPIOSE INFILTRAZIONI D'ACQUA DAL SOFFITTO	**SALA MOSTRA AL PIANO 1° SOTTOSTRADA; SULLO SFONDO LA PORZIONE INTERDETTA ALL'UTILIZZO DA PARTE DEI VIGILI DEL FUOCO. SI NOTANO LE COPIOSE INFILTRAZIONI D'ACQUA DAL SOFFITTO**
	
SALA MOSTRA AL PIANO 1° SOTTOSTRADA; SULLO SFONDO LA PORZIONE INTERDETTA ALL'UTILIZZO DA PARTE DEI VIGILI DEL FUOCO. SI NOTANO LE COPIOSE INFILTRAZIONI D'ACQUA DAL SOFFITTO	**SALA MOSTRA AL PIANO 1° SOTTOSTRADA; SULLO SFONDO LA PORZIONE INTERDETTA ALL'UTILIZZO DA PARTE DEI VIGILI DEL FUOCO. SI NOTANO LE COPIOSE INFILTRAZIONI D'ACQUA DAL SOFFITTO**
	
SALA MOSTRA AL PIANO 1° SOTTOSTRADA; VISTA DELLA PORZIONE UTILIZZABILE	**ACCESSO DALL'ESTERNO AL PIANO 1° SOTTOSTRADA**

	
DISIMPEGNO DI ACCESSO AL PIANO 2° SOTTOSTRADA; SI NOTANO LE LESIONI NELLA MURATURA PERIMETRALE	**SCALA DI ACCESSO ALLA CANTINA DEL 2° PIANO SOTTOSTRADA; VISIONE DEL VANO A TUTT'ALTEZZA**
	
PIANO 2° SOTTOSTRADA; SI NOTA IN FONDO LA MURATURA A CONFINE IN PARTE CROLLATA	**PIANO 2° SOTTOSTRADA**
	
CORPO STACCATO SUL RETRO; VANO MAGAZZINO REGOLARE	**CORPO STACCATO SUL RETRO; VANO MAGAZZINO REGOLARE**

	
BAGNO	**BAGNO**
	
CORPO STACCATO SUL RETRO; VANO MAGAZZINO REGOLARE	**CORPO STACCATO SUL RETRO; VANO MAGAZZINO REGOLARE CON ACCESSO ALLA EX TETTOIA, TAMPONATA SUI TRE LATI ABUSIVAMENTE ED ORA DIVENUTA MAGAZZINO**
	
CORPO STACCATO SUL RETRO; VANO MAGAZZINO REGOLARE	**EX TETTOIA, ORA MAGAZZINO. DELIMITAZIONE CON MURATURA SUI TRE LATI, ESEGUITA ABUSIVAMENTE**

***

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

03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano in piena proprietà all'esecutato ed allo stesso catastalmente correttamente intestati.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

I titoli di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato sono i seguenti:

PER LA QUOTA DI 1\9 SUCCESSIVAMENTE RICOMPRESA NELL'ATTO DI CUI AL PUNTO 4)

1) DENUNCIA DI SUCCESSIONE devoluta per legge, di [….] e **deceduto** a Forlì […..], registrata a Forlì il 14.12.1978 al n. 54 Volume 428, **trascritta a Forlì il 09 luglio 1979 all'art. 4693 INTEGRATA** con Dichiarazione di Successione registrata a Forlì il e classificata con il n. 45 Volume 533 **trascritta a Forlì il 9 dicembre 1992 all'art. 9245**

PER LA QUOTA DI 2\3

2) DENUNCIA DI SUCCESSIONE devoluta per […….] di […….] e **deceduta** a Forlì […….], registrato, il testamento, a Forlì il 06.03.1995 al n. 663 [testamento pubblicato il 23.02.1995 dal Dott. **GIANCARLO FAVONI MICCOLI Rep. 161.619\13.825**] mentre la Dichiarazione di Successione è stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Forlì il 02.06.1995 [data del timbro] o in data 08.11.1996 [data riportata a mano] al n. 81 Volume 577, **trascritta a Forlì il 08.01.1997 all'art. 303**

alla quale ha fatto seguito

3) ACCETTAZIONE DI EREDITA', ACQUIESCENZA A DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE a rogito notaio **MARIO DE SIMONE del 31 maggio 1995 Rep. 9.647\3.681** registrato a Forlì il 06.06.1995 al n° 1628 Mod. 1 e **trascritto a Forlì il 14 giugno 1995 all'art. 5455**

Nell'atto notarile di cui sopra, l'immobile, fra gli altri, veniva catastalmente indicato, con i seguenti dati censuari:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, al foglio 200 con la particella:

1010 sub. 6 senza categoria, classe ne rendita catastale a seguito di Denuncia di Variazione del 17 maggio 1995 prot. gen. 9328

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato fg 200 pc ***222*** sub. 11 e pc ***222*** sub. 12 [**n.d.r.:** errata, trattasi della **pc 1010**; errore oggetto di rettifica con l'atto che segue del 20.05.1997], oltre all'area, coperto e scoperto, pertinenziale e sulla quale è eretto l'intero fabbricato condominiale e sue pertinenze, distinta al Catasto Terreni fg 200 pc 1010 di mq 1.056].

PER LA QUOTA DI 3\9

4) ATTO DI DIVISIONE a rogito notaio **MARIO DE SIMONE del 20 maggio 1997 Rep. 13.443\5.159** registrato a Forlì il 06.06.1997 al n° 1224 Mod. IV e **trascritto a Forlì il 28 maggio 1997 agli artt. 4482** (rettifica atto di cui al punto 3)) **e 4483** (trascrizione atto divisione).

Nell'atto notarile di cui sopra, l'immobile veniva catastalmente indicato, con i seguenti dati censuari:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, al foglio 200 con la particella:

1010 sub. 6 senza categoria, classe ne rendita catastale a seguito di Denuncia di Variazione del 17 maggio 1995 prot. gen. 9328

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato [...] come meglio descritti al precedente art. 1) [**n.d.r.:** fg 200 pc 1010 sub 11 e sub. 12, oltre all'area, coperto e scoperto, pertinenziale e sulla quale è eretto l'intero fabbricato condominiale e sue pertinenze, distinta al Catasto Terreni fg 200 pc 1010 di mq 1.056].

***

03.2.1) COMMENTI

Nell'atto di provenienza del bene di cui sopra (rif. 4)) e nella Successione testamentaria di cui al numero 2) e nell'atto di cui al numero 3), gli immobili vengono descritti correttamente fatto salvo per l'errore della particella delle parti comuni (atto numero 3)) rettificato con l'atto successivo di cui al numero 4)).

Nella Successione di cui al punto 1) gli immobili sono descritti con i dati catastali dell'epoca, successivamente variati.

***

03.2.2) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nei su citati atti **non risultano** riportati vincoli e\o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, fatta eccezione, per le normali servitù di condominio, se e come esistenti, in via indicativa e non esaustiva, quelle di veduta, sporto, passaggi impianti tecnologici, di fognatura, rete gas, linee elettriche, ecc.

Si segnala che l'intero fabbricato condominiale, ove posti gli immobili pignorati, è diviso da *terra a cielo* con quello confinante a sud (altro fabbricato condominiale). Considerato che entrambi i fabbricati condominiali hanno struttura portante in cemento armato, è ragionevolmente presumibile che NON vi sia una muratura da terra a cielo comune, bensì che ogni fabbricato condominiale abbia la sua muratura di confine.

L'acquirente dovrà in seguito compartecipare alle spese per la manutenzione delle parti comuni, il tutto come previsto dal codice civile in materia (art. 1117 e seg.).

***

03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Come si rileva dalla descrizione che segue, l'immobile è pervenuto nella proprietà dei genitori (di cui alle Successioni numeri 1) e numero 2)), mediante l'atto di seguito descritto.

Anteriormente, il bene era intestato a:

omissis

omissis

per acquisto avvenuto con

A) ATTO DI COMPRAVENDITA trascritto a Forlì il 09.09.1960 all'art. 6632

***

Gli atti e le Dichiarazioni di Successione di provenienza del bene, sopra descritti, sono tutti di datazione ultraventennale.

I titoli di cui sopra si allegano e precisamente quello di cui al **punto 1) Successione apertasi il 26.10.1978** (**v. doc. 05-A**); **punto 2) Successione apertasi il 03.12.1994** (**v. doc. 05-B**); **punto 3) Atto di Accettazione di Eredità e acquiescenza di disposizione testamentaria del 31.05.1995** (**v. doc. 05-C**) mentre **l'atto di Divisione del 20.05.1997 di cui al punto 04)** (**v. doc. 05-D**).

Ulteriormente, si rimanda il Delegato alla Vendita, anche alla lettura della Relazione Notarile già allegata in atti.

***

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 stata** prodotta la **Relazione Notarile** di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. E S.M.I.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, al nominativo dell'esecutato, in aggiornamento alla Relazione Notarile datata 13.03.2024, fino alla data del 04.08.2025, **provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato**, qualora non indicate nella Relazione Notarile o successive alla data di stesura della stessa.

Null'altro da segnalare, oltre a quanto indicato nella Relazione Notarile a cui si rimanda integralmente.

***

I gravami sugli immobili pignorati, dedotti sia dalle visure alla Conservatoria eseguite dall'esperto e sia dalla relazione notarile, sono i seguenti:

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

***

I dati catastali indicati nel Pignoramento sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. *Punto 02.3*).

Le visure eseguite in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la Conservatoria di Forlì al nominativo dell'esecutato, si allegano (**v. doc. 06**)

***

Trattandosi nel caso di specie, di **pignoramento per la intera proprietà**, **non vi sono altre verifiche da farsi** su eventuali comproprietari.

***

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, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi citato doc. 02-A e successivi.

***

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

Visti gli atti di provenienza dell'immobile, la **attuale situazione risultante in *Catasto***, per l'immobile in oggetto non risultano 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..... CONGRUITA' DEL CANONE PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO…..***

L'immobile pignorato, risulta per buona parte della sua consistenza nella disponibilità dell'esecutato e per **due distinte porzioni, dato in locazione** il tutto come meglio risulta dalla visione della **Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni dell'immobile e delle superfici delle porzioni del medesimo oggetto di locazione.**

Precisamente le porzioni date in locazione sono l'intero corpo staccato sul retro e la porzione sul retro della sala mostra, posta al piano interrato 1 (in fatto adibita a magazzino\deposito), il tutto come meglio di seguito specificato, anche nelle condizioni contrattuali.

PORZIONE DI SALA MOSTRA POSTA AL PIANO 1° SOTTO STRADA (piano terra rispetto alla corte ed all'accesso carrabile della medesima porzione locata).

Il contratto di locazione relativo a porzione del **subalterno 6** (porzione al piano 1° sottostrada – piano terra dal retro; **immobile ad uso**

diverso dall'abitazione, nel **caso di specie** l'utilizzo è di **deposito\magazzeno**) **è opponibile all'acquirente**.

Infatti il **Contratto di Locazione** è stato stipulato in data 26.03.2018 ed è stato **registrato a Forlì il 16.04.2018 al n° 2277 Serie 3T** ed ha una durata di anni 6 + 6 con decorrenza dal 01.04.2018 e quindi con prima scadenza al 31.03.2024 e scadenza definitiva al 31.03.2030

Il contratto è stato stipulato ai sensi della legge 392\1978, titolo I° capo II° e titolo II° capo II° (come si deduce dal titolo del contratto di locazione).

Il canone di locazione (nel contratto NON è espressamente prevista l'indicizzazione del medesimo, sulla base dei dati annuali forniti dall'ISTAT), è di **€ 500,00 mensili** pari ad € 6.000,00 annui (eccezion fatta per il primo anno di iniziali € 250,00 mensili).

Risulta un **deposito cauzionale di € 750,00 che l'acquirente sarà chiamato a corrispondere al conduttore alla fine della locazione**, salvo che il medesimo importo non lo si ritenga da restituire in riferimento allo stato di consegna degli immobili locati.

Dall'attenta lettura del Contratto di Locazione, lo scrivente **evidenzia un'anomalia data dalla descrizione che nel contratto è fatta della porzione oggetto di locazione**, **rispetto a quanto si è potuto constatare dal sopralluogo in loco.**

Nel contratto di locazione, l'immobile oggetto di locazione, viene descritto come porzione del sub. 6 di circa 60 mq ***"Tettoia per l'utilizzo esclusivo di deposito\magazzino come da immagine nel contratto"***

L'anomalia è data dal fatto, che ***l'immagine del contratto***, corrisponde all'immobile dato in locazione ad altro soggetto (come si dirà in seguito) e

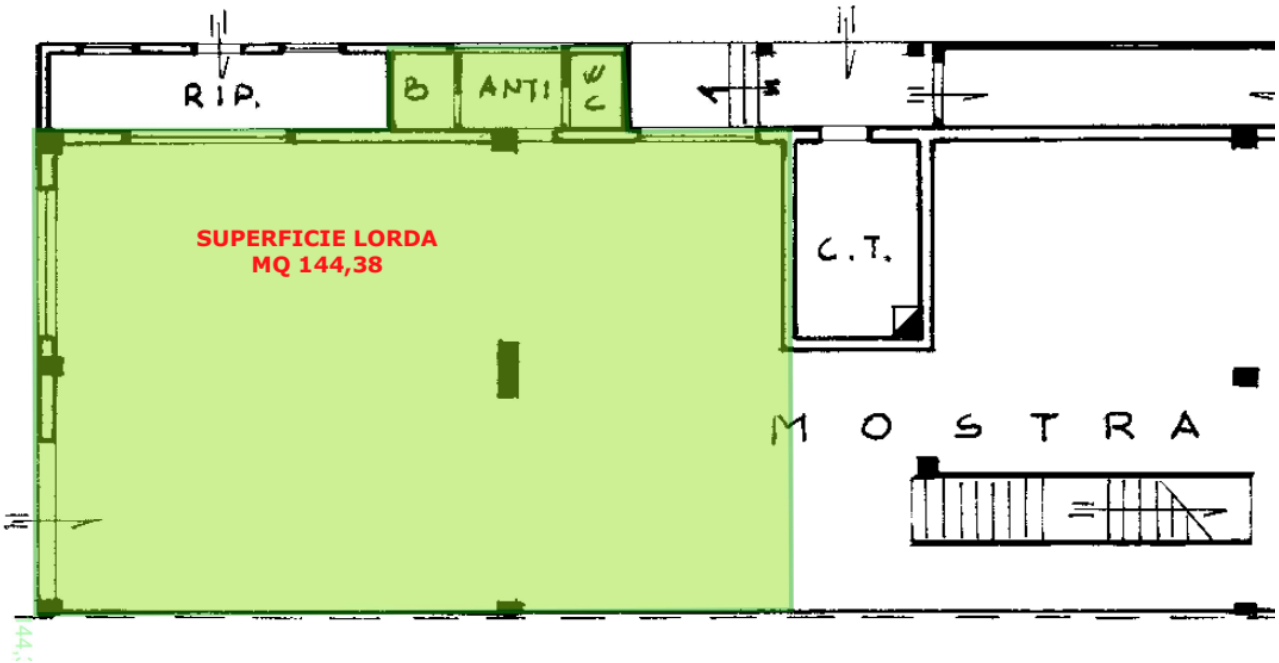
NON alla porzione che l'esecutato ci ha indicato, quale quella locata, con il contratto qui citato.

Lo scrivente, ha visionato il locale oggetto della presente locazione dall'esterno, precisamente utilizzando una scala e visionandolo e fotografandolo dalla finestra posta sopra al portone carrabile, in quanto priva di vetro.

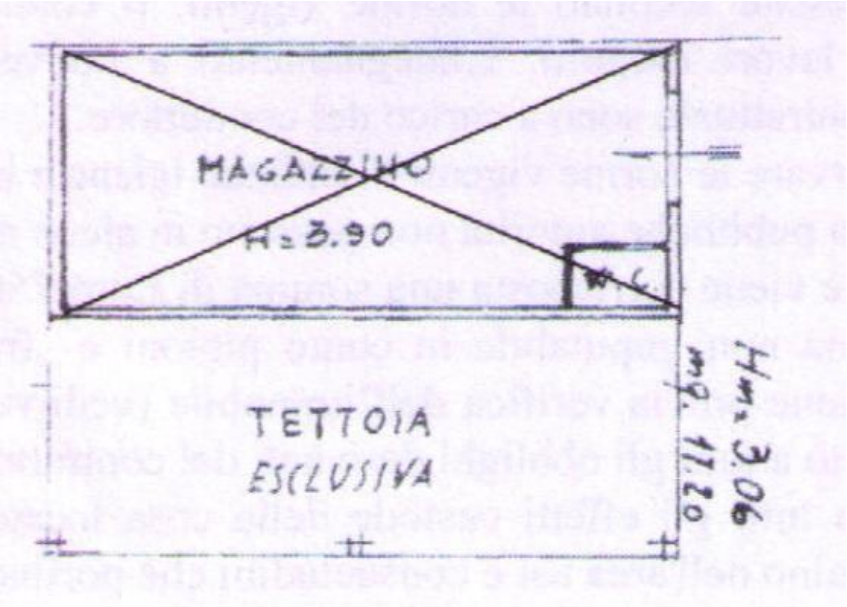
Sono pure stati eseguiti dei rilievi plano altimetrici, con distanziometro elettronico, vista l'assenza del vetro.

Si è pure appurato che la detta porzione è utilizzata a deposito\magazzino.

La porzione di fabbricato dato in locazione con il presente contratto, come desunta dalla **Tavola Grafica n° 4 –Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni dell'immobile e delle superfici delle porzioni del medesimo oggetto di locazione,** viene inserita di seguito nel presente elaborato.



La porzione ***come da immagine del contratto*** è quella che segue, **<u>che risulta essere la medesima locata con il contratto di seguito descritto.</u>**



Il canone di locazione mensile, da riferirsi all'immobile effettivamente locato è da ritenersi congruo.

Infatti, l'utilizzo quale magazzino\deposito dei locali locati, è da ritenersi assimilabile ad una destinazione produttiva e non commerciale strettamente intesa quale "negozio di vendita" (visto che la destinazione d'uso della porzione di immobile locata è "sala mostra").

I parametri unitari, dedotti dal sito dell'Agenzia delle Entrate, per la zona OMI in cui è ubicato l'immobile locato, è la semicentrale ed i valori unitari oscillano da un minimo di €\mq 1,5\1,8 ad un massimo di € 2,1\2,5 a seconda della tipologia edilizia.

Nel caso di specie **la superficie locata è di mq 144,38**

Pur prendendo il valore massimo della Tabella OMI di €\mq 2,50 moltiplicato per la superficie lorda locata (mq 144,38) **si ottiene un canone mensile di € 360,95**, **inferiore a quello indicato nel contratto** di **€ 500,00\mese**

Superando la destinazione urbanistica-edilizia della detta porzione di immobile locato, nel contratto di locazione è chiaramente specificato che la locazione è per l'utilizzo di deposito\magazzino ed effettivamente l'utilizzo riscontrato dal sopralluogo in loco è il medesimo.

Si deve concludere che il canone mensile di locazione è congruo e quindi il contratto di locazione è da ritenersi opponibile alla procedura fino alla sua naturale scadenza del 31.03.2030

Il **Contratto di Locazione**, richiesto dall'esperto all'Agenzia delle Entrate di Cesena, si allega (**doc. 07-A**)

***

INTERO CORPO STACCATO sul retro, POSTA AL PIANO 1° SOTTO STRADA (piano terra rispetto alla corte ed all'accesso carrabile del detto corpo di fabbrica).

Il contratto di locazione relativo a porzione del **subalterno 6** (porzione al piano 1° sottostrada – piano terra dal retro; **immobile ad uso diverso dall'abitazione**, nel **caso di specie** l'utilizzo è di **deposito\magazzeno**) **è opponibile all'acquirente**.

Infatti il **Contratto di Locazione** è stato stipulato in data 23.07.2021 ed è stato **registrato a Forlì il 29.07.2021 al n° 4188 Serie 3T** ed ha una durata di anni 6 + 6 con decorrenza dal 01.08.2021 e quindi con prima scadenza al

31.07.2027 e scadenza definitiva al 31.07.2033

Il contratto è stato stipulato ai sensi della legge 392\1978, titolo I° capo II° e titolo II° capo II° (come si deduce dal titolo del contratto di locazione).

Il canone di locazione (nel contratto NON è espressamente prevista l'indicizzazione del medesimo, sulla base dei dati annuali forniti dall'ISTAT), è di **€ 500,00 mensili** pari ad € 6.000,00 annui (eccezion fatta per il primo anno di iniziali € 300,00 mensili).

Risulta un **deposito cauzionale di € 900,00 che l'acquirente sarà chiamato a corrispondere al conduttore alla fine della locazione**, salvo che il medesimo importo non lo si ritenga da restituire in riferimento allo stato di consegna degli immobili locati.

Nel contratto di locazione, l'immobile oggetto di locazione, viene descritto come porzione del sub. 6 di circa 60 mq ***"per l'utilizzo esclusivo di deposito\magazzino"***

Non risulta allegata al contratto nessuna planimetria relativa alla porzione del sub. 6 oggetto della presente locazione.

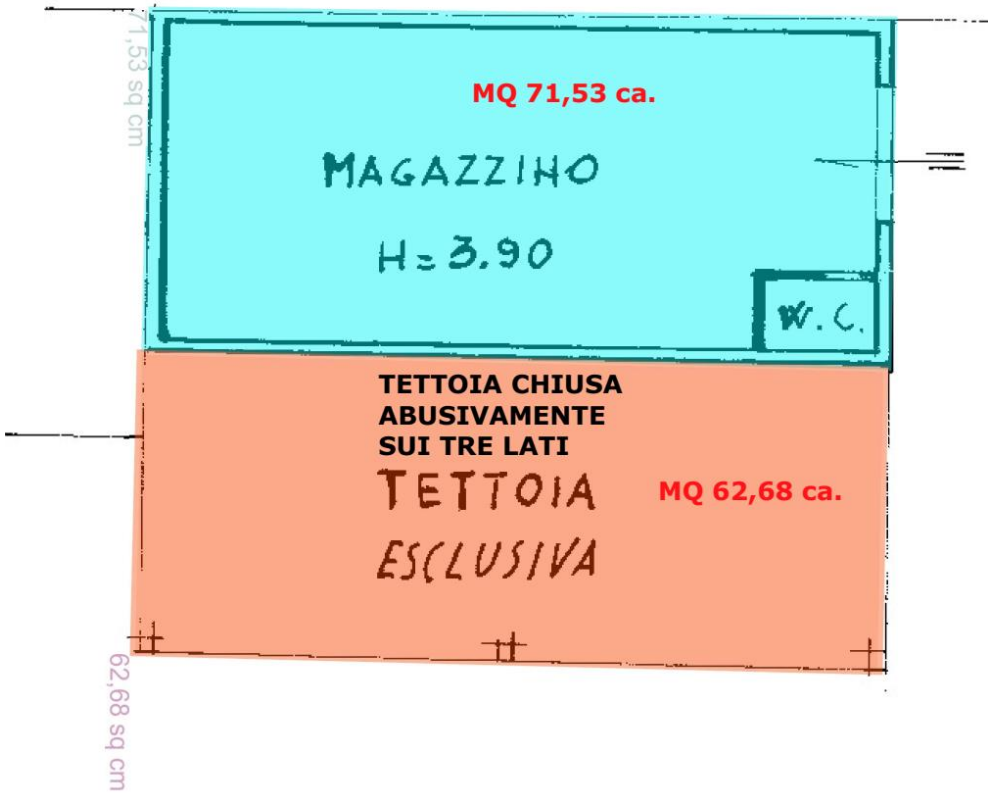
Lo scrivente, ha visionato il locale oggetto della presente locazione alla presenza del conduttore e dell'esecutato.

Sono stati eseguiti dei rilievi plano altimetrici, con distanziometro elettronico.

Si è pure appurato che la detta porzione è utilizzata a deposito\magazzino.

La porzione di fabbricato dato in locazione con il presente contratto, come desunta dalla **Tavola Grafica n° 4 –Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni dell'immobile e delle superfici delle porzioni del medesimo oggetto di locazione,** viene inserita

di seguito nel presente elaborato (**trattasi dell'intero corpo staccato**).



Il canone di locazione mensile, da riferirsi all'immobile effettivamente locato è da ritenersi congruo.

Nel caso di specie, l'utilizzo quale magazzino\deposito dei locali locati, è lo stesso che risulta dalla documentazione amministrativa estratta dall'esperto, ed è, da ritenersi assimilabile ad una destinazione produttiva.

I parametri unitari, dedotti dal sito dell'Agenzia delle Entrate, per la zona OMI in cui è ubicato l'immobile locato, è la semicentrale ed i valori unitari oscillano da un minimo di €\mq 1,5\1,8 ad un massimo di € 2,1\2,5 a seconda della tipologia edilizia.

Nel caso di specie **la superficie locata è di mq 134,21**

Pur prendendo il valore massimo della Tabella OMI di €\mq 2,50 moltiplicato per la superficie lorda locata (mq 134,21) **si ottiene un canone mensile di € 335,53**, **inferiore a quello indicato nel contratto** di **€ 500,00\mese**

Nel contratto di locazione è chiaramente specificato che la locazione è per l'utilizzo di deposito\magazzino ed effettivamente l'utilizzo riscontrato dal sopralluogo in loco è il medesimo.

Si deve concludere che il canone mensile di locazione è congruo e quindi il contratto di locazione è da ritenersi opponibile alla procedura fino alla sua naturale scadenza del 31.07.2033 salvo che, l'acquirente abbia i requisiti, per formulare la disdetta alla prima scadenza del 31.07.2027

Il **Contratto di Locazione**, richiesto dall'esperto all'Agenzia delle Entrate di Cesena, si allega (**doc. 07-B**)

***

08) ***ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI …… O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;***

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di provenienza del bene in capo all'esecutato (ed anche dalle Successioni) e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

L'immobile pignorato NON fa parte di una lottizzazione e quindi non vi sono Convenzioni Edilizie Trascritte da verificare.

L'immobile è dotato dell'Agibilità (con destinazione d'uso diversa dall'abitativo).

L'intero immobile pignorato, ricade nella fascia di tutela dei corsi d'acqua (fiume Montone) pertanto **è soggetto al rispetto del decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Il fabbricato di per sé, NON è vincolato, ma ricade in area vincolata** (entro la fascia di 150 dal fiume Montone)**.**

Stante la complessità della materia, si consiglia l'acquirente di assumere informazioni al riguardo, e nel dubbio, di procedere ad inviare notifica dell'avvenuto acquisto del bene, alla competente Soprintendenza (Ravenna) come meglio si dirà al paragrafo che segue.

Non risultano, dalla lettura degli atti su citati, altri vincoli e\o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de quo* (regolamenti e simili), **fatta eccezione** per le cd. servitù condominiali, se e come esistenti.

***

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

Il terreno, su cui l'immobile è eretto, **risulta vincolato** ai sensi ex T.U. Beni Culturali essendo ricompreso nella fascia di mt 150 rispetto all'argine del fiume Montone.

Trattasi di materia complessa; sui beni pignorati e relative pertinenze (in toto o in parte) potrebbe insistere il Vincolo di Prelazione da parte dello Stato.

L'intero immobile pignorato, è eretto su terreno vincolato ai sensi T.U. Beni Culturali Dec. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 ***ex*** **art. 142 c. 1 lettera c)** ***"c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;"***

Essendo l'immobile pignorato, eretto su terreno vincolato, stante la complessità della materia, per lo stesso ***potrebbe*** **risultare il diritto di prelazione legale da parte del Ministero** come **indicato all'art. 60 del citato decreto**, da **esercitare entro 60 giorni consecutivi (art. 61 c. 1) decorrenti dalla data di ricevimento della notifica dell'avvenuta vendita del bene.**

Come risulta dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Forlì, di cui si dirà in seguito, **parte della corte comune condominiale, ha destinazione urbanistica sottoposta al Vincolo di cui al Dec. Lgs.vo n. 42\2004** (mentre dal detto strumento urbanistico -RUE- il terreno su cui è eretto il fabbricato condominiale ha destinazione urbanistica

di “Territorio Urbanizzato” ma rientrante nella fascia dei 150 metri comunque sottoposti al vincolo di cui sopra).

La notifica dell’avvenuta vendita del bene, deve essere inviata dall’acquirente nei modi e con i contenuti previsti dalla legge (in caso di trasferimento avvenuto nell’ambito di procedura di vendita forzata come il caso di specie o fallimentare) **al Ministero, entro 30 giorni dalla vendita (art. 59 Dec. Lgs. n° 42\2004).**

Decorsi i termini dei 60 giorni dall’avvenuta notifica senza che il Ministero abbia dato risposta il bene si intende a tutti gli effetti di proprietà dell’acquirente.

SALVO SE DIVERSAMENTE POSSA RISULTARE DA INFORMAZIONI ASSUNTE DIRETTAMENTE DALL’ACQUIRENTE, lo scrivente consiglia, nel dubbio, di procedere ad inviare al Ministero la detta notifica ed attendere il termine di 60 giorni, per avere certezza sul buon fine dell’acquisto.

Infine si precisa che l’area su cui è eretto l’intero fabbricato condominiale è gravata dal vincolo di recente istituzione (post alluvione del maggio 2023) che recita:

“Area interessata dal PIANO SPECIALE PRELIMINARE redatto, approvato e conforme art.2/c3 dell'ORDINANZA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO ALLA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI COLPITI DALL'ALLUVIONE n. 22 del 13.2.2024 - RELAZ. art.7.1.4.1 AMBITO DI APPLICAZIONE Variante EXT”

***

08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI e ADOTTATI

R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) **– P.S.C. – P.T.C.P.**

Dal vigente R.U.E. si rileva che il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, risulta inserito nella *"**Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista - art.33 delle norme di RUE**"*; precisamente lo si rileva dalla visione della **Tavola del RUE P-27 – USI E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RURALE.**

ULTERIORMENTE, il terreno su cui insiste anche l'immobile pignorato con relativa corte condominiale, risulta VINCOLATO dal Dec. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 art. 142 lettera c) in quanto posto nella fascia di rispetto di ml 150 dal fiume Montone.

Come sopra già ampiamente descritto, **per gli immobili oggetto di stima, *potrebbe* esservi il diritto di prelazione del Ministero competente**; nel dubbio (fatto salvo ogni ulteriore accertamento in merito da parte dell'acquirente), lo scrivente consiglia l'invio della notifica, come sopra già illustrato.

Dal sito del Comune di Forlì, accedendo alla sezione specializzata e previa iscrizione, inserendo i dati catastali del terreno su cui sorge un immobile, è possibile avere sia le zonizzazioni che insistono sullo stesso e sia i vincoli che lo gravano.

Di seguito si riporta quanto estratto dal Comune di Forlì, relativo al terreno su cui sorge il maggiore fabbricato nel quale è posta l'unità pignorata.

[inizio testo di quanto estratto dal sito del Comune di Forlì]

Comune di Forlì

AREA SERVIZI ALL'IMPRESA E AL TERRITORIO

Servizio Ambiente e Urbanistica

******

ELENCO DESTINAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI

Il terreno avente la superficie di mq. 1118 distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali: 200 - 1010

nello **Strumento Urbanistico vigente** risulta avere la seguente **destinazione urbanistica**:

- Sottozona E6.2 - Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale - Ambiti delle valli e dei terrazzi fluviali - art.97 delle norme di RUE;

- Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista - art.33 delle norme di RUE;

- Sottozona E6.1 - Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale - Ambiti fluviali della vegetazione ripariale - art.96 delle norme di RUE

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

- (VN) Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;

- (VN) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unità Fluviali - art. 53 delle norme di PSC;

- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;

- (VN) Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Corridoio fluviale, delimitante a sud-ovest l'ambito urbano - art. 54 delle norme di PSC;

- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;

- (VP) Fasce di tutela dei corsi d'acqua, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice Urbani) - art. 31 delle norme di PSC;

- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;

- (ST) Area Centrale - art. 9 delle norme di PSC;

- (ST) Aree di valore naturale e ambientale - art. 21 delle norme di PSC;

- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;

- Sezione di censimento n. 158 - art. ISTAT delle norme di EXT;

- (VP) Zone di tutela del paesaggio fluviale: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - in zona di tutela del paesaggio fluviale: fiume Montone) - art. 34 delle norme di PSC;

- (VP) Ambiti preferenziali per la connessione delle reti ecologiche - art. 34 delle norme di PSC;

- Classe IV intensa attività umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

- 01 SCHIAVONIA SAN BIAGIO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;

- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n. 495 delle norme di EXT;

- Zone di tutela del paesaggio fluviale - art. 17 del PTCP delle norme di EXT;

- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;

- M4G - ZONA PERIFERICA - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT

- Area che ricade in:

Area interessata dal PIANO SPECIALE PRELIMINARE redatto, approvato e conforme art.2/c3 dell'ORDINANZA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO ALLA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI COLPITI DALL'ALLUVIONE n.22 del 13.2.2024 - RELAZ.art.7.1.4.1 AMBITO DI APPLICAZIONE Variante EXT

[fine testo di quanto estratto dal sito del Comune di Forlì]

***

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata sia dalla Tavola del RUE e sia sul 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 un terreno con il sovrastante fabbricato.

***

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

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*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente **fatta eccezione** per le servitù cd. condominiali se e come esistenti.

L'immobile è con ingresso autonomo, ma è porzione di un maggiore fabbricato, quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia di comunione e di condominio (art. 1117 c.c.).

***

10) ***VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE…. L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE…. SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIA ……L'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;***

L'intero compendio immobiliare è posto in aderenza sul suo lato sud con altro fabbricato condominiale (lo stesso dicasi per gli appartamenti posti ai piani soprastanti); l'immobile pignorato NON fa parte di un condominio giuridicamente costituito e per lo stesso, non risultano spese pregresse da doversi attribuire all'immobile e di conseguenza al futuro acquirente.

***

Ad ogni buon conto, pur verificato con l'esecutato che NON vi sono spese condominiali pregresse, si informa il futuro acquirente, che allo stesso potranno essere addebitate l'annualità pregressa e quella in corso, il tutto ai sensi dell'art 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, comma IV, "*Chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*"

***

MILLESIMI

Sono state redatti i millesimi di condominio, mai approvati con una assemblea condominiale (condominio fiscalmente non costituito), che a parere dell'esperto, per l'immobile pignorato (623\1000) sono errati.

Si rimanda alle pagine 29 e 30 del presente elaborato.

L'intero e maggiore fabbricato condominiale, nel quale sono posti gli immobili pignorati, NON è costituito in condominio e non fa parte di complesso condominiale.

***

11-12) ***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 d'uso commerciale; al momento NON è utilizzato salvo per le due distinte porzioni locate.**

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero complesso immobiliare, si rimanda al *Punto 08.2 e 08.3*

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, **NON vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

***

13) ***VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA…. CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.***

***

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Presso il Comune di Forlì, si è proceduto in data **23.11.2024** a richiedere l'elenco delle pratiche edilizie interessanti l'immobile pignorato, per essere successivamente visionate.

Il Comune ha risposto in data 24.03.2025 fornendo l'elenco delle pratiche edilizie rintracciate, con la precisazione che le stesse, in buona parte, non sono visionabili a causa degli allagamenti del maggio 2023 che hanno interessato l'archivio comunale.

Si è proceduto in data 01.04.2025 inoltrando la richiesta di visione per le pratiche depositate presso gli uffici comunali, alla quale il Comune ha replicato in data 21.04.2025 rettificando, in riduzione, le pratiche che nella prima comunicazione risultavano visionabili.

L’esperto ha proceduto richiedendo di visionare le dette pratiche presso il Comune di Forlì; l’accesso alla visione è stato consentito, previo appuntamento telefonico per il giorno 30.05.2025 con il successivo inoltro della documentazione richiesta dall’esperto, da parte del Comune, alla copisteria di riferimento, **che ha fornito i file della detta documentazione ed elaborati grafici il 16.06.2025**

Dalla documentazione inviata (parziale e sotto il profilo delle verifiche per la conformità edilizia, insignificante in quanto priva di un progetto rappresentativo degli immobili pignorati, rispetto a tutta la documentazione edilizia rintracciata dal Comune ed indicata nella pec del 24.03.2025, per le motivazioni sopra indicate), si desume che gli immobili pignorati sono stati costruiti in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente sono stati oggetto degli interventi edilizi, come dai titoli edilizi di seguito indicati.

In riferimento a quanto sopra, **l’esito della conformità edilizia di seguito attestata o meno, si basa unicamente NON sull’ultimo progetto depositato** (non è stato possibile visionare nessuna pratica edilizia che avesse queste caratteristiche) bensì sulla **planimetria catastale** (**depositata** presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì – Territorio il **17.05.1995**).

***

Il fabbricato principale risulta **essere stato costruito in data anteriore al 01.09.1967**

Antecedentemente a tale data, sono risultati i seguenti titoli edilizi:

- **licenza n. 20424 del 12/07/1957**, prot. gen. n. 12394/1957, unita abitabilità del 14/05/1958;
- **licenza n. 21594 del 21/05/1958**, prot. gen. n. 9122/58;
- **licenza n. 23384 del 04/08/1959**, prot. gen. n. 14733/1959;
- **prot. gen. n. 20725 del 19/09/1960**: C/S - costruzione casa civile abitazione in Viale Salinatore;
- **prot. gen. n. 25732 del 22/11/1960**: (M: Prefettura) progetto relativo alla costruzione in conglomerato cementizio in Viale Salinatore;
- **licenza n. 25448 del 24/11/1960**, prot. gen. n. 20725/1960;
- **prot. gen. n. 6341 del 25/03/1961**: C/S - progetto costruzione civile abitazione in Viale Salinatore;
- **licenza n. 26164 del 13/05/1961**, prot. gen. n. 6341/1961, unita **variante n. 26551 del 11/08/1961**, prot. gen. n. 17276/1961, unita **variante n. 27780 del 01/06/1962**, prot. gen. n. 12123/1962;
- **prot. gen. n. 10270 del 13/05/1961**: (M: Prefettura) progetto relativo alla costruzione in Via L. Salinatore;
- **prot. gen. n. 17276 del 29/09/1961**: variante al progetto civile abitazione in Viale L. Salinatore - n. susseguente 12123/62;

SUCCESSIVAMENTE al 01.09.1967 sono risultati i seguenti titoli edilizi:

- **licenza n. 39185 del 19/12/1968**, prot. gen. n. 31783/1968, unita abitabilità del 23/05/1970;

- **licenza n. 39950 del 04/06/1969**, prot. gen. n. 2077/1969, unita **variante n. 40280 del 09/08/1969**, prot. gen. n. 22544/1969, unita **variante n. 684 del 03/08/1971**, prot. gen. n. 14498/1971;

- **prot. gen. n. 17723 del 09/04/1996**: dichiarazione di conformità alla regola d'arte per l'impianto elettrico sito nei locali di Via Salinatore n. 57;

- **prot. gen. n. 19883 del 24/04/1996**: comunicazione-relazione opere lett. e) art. 4 del 7^ comma della legge n. 493/93 per il fabbricato sito in Viale L. Salinatore n. 57/b per **mutamento alla destinazione d'uso** [**n.d.r.:** potrebbe NON interessare gli immobili pignorati, visto il civico 57\b (?)];

- **prot. gen. n. 4498 del 22/01/2008**: trasmissione dichiarazione di conformità legge 46/90 art. 9 per montaggio caldaia e sostituzione tubi nell'immobile sito in Viale Salinatore n. 57/a interno 2 [**n.d.r.:** NON interessa gli immobili pignorati];

- **prot. gen. n. 4520 del 22/01/2008**: trasmissione dichiarazione di conformità legge 46/90 art. 9 per montaggio caldaia e sostituzione tubi per riscaldamento nell'immobile sito in Viale Salinatore n. 57/a piano primo [**n.d.r.:** NON interessa gli immobili pignorati];

- **prot. gen. n. 5907 del 25/01/2008**: denuncia di inizio attività, L.R. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. "b" - restauro e risanamento conservativo - per il fabbricato ad uso civile abitazione situato in Viale Salinatore n. 57/a [**n.d.r.:** NON interessa gli immobili pignorati];

- **prot. gen. n. 25714 del 31/03/2010**: scheda tecnica di fine lavori del pg. n. 5907 del 25/01/2008 intestata a […] inerente l'immobile sito in Viale Salinatore n. 57/a [**n.d.r.:** NON interessa gli immobili pignorati];

- **prot. gen. n. 6147/1986**: Viale Livio Salinatore n. 57 - sostituzione pavimentazione e sostituzione vetrine - diniego;

- **prot. gen. n. 6148/1986**: Viale Livio Salinatore n. 57 - nulla osta per nuova pavimentazione di area esterna al fabbricato;

- **prot. gen. n. 9359/1986**: Viale Livio Salinatore n. 57 – autorizzazione n. 56 del 01/04/1986 - straordinaria manutenzione;

- **prot. gen. n. 15821 del 31/03/1995**: **domanda di sanatoria** per abusi edilizi effettuati nel fabbricato sito in Viale Livio Salinatore n. 57;

- **prot. gen. n. 28794 del 12/06/2000**: (M: **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio**) costruzione di garage in muratura in Viale Livio Salinatore n. 57 - trasmissione parere favorevole;

- **condono prot. gen. n. 47377/1986**: **concessione in sanatoria n. 9634 del 18/03/1993, abitabilità n. 10127/1995**, Viale Salinatore n. 57 *(collegato al pg. 47343/2018)*;

- **fascicolo n. 1384/2017, *chiuso*** con prot. gen. n. 47343 del 30/05/2018: [….] in qualità di proprietari committenti - Forlì Viale Salinatore n. 57/57a - realizzazione di pertinenze identificata con la lettera D in assenza di SCIA e di Autorizzazione Paesaggistica e di piccola sopraelevazione in assenza di Permesso di Costruire e Autorizzazione Paesaggistica **demoliti**.

***

NON sono stati rintracciati i progetti specifici delle recinzioni sul retro e sui lati; sul fronte strada NON esiste recinzione.

***

I titoli edilizi visionati dall'esperto, privi di progetti da riferirsi agli immobili pignorati, si allegano (**v. doc. 08**)

***

13.1.1) COMMENTI

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, potrà essere fatto esclusivamente per **comparazione fra lo stato di fatto e la planimetria catastale**.

Dai rilievi effettuati in loco, si sono riscontrate numerose difformità e abusi edilizi, difficili da descrivere senza l'ausilio di elaborati grafici.

A tal fine sono **state redatte** dall'esperto **n° 4 Tavole Grafiche,** tutte **in scala di rappresentazione 1:50** viste le problematiche riscontrate sull'immobile fra le quali anche il doversi fare riferimento per lo stato legittimo allo stato risultante depositato presso il *Catasto* di Forlì, il tutto come di seguito meglio descritte:

Tavola Grafica n° 1 – Planimetria dello Stato di Fatto dell'intero immobile;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione dello stato legittimo dell'intero immobile e dei titoli autorizzativi del medesimo come visionati presso il Comune di Forlì;

Tavola Grafica n° 3 – Stato comparato con evidenza delle difformità e abusi edilizi dell'intero immobile,

<u>Tavola Grafica n° 4</u> –Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni dell'immobile e delle superfici delle porzioni del medesimo oggetto di locazione,

<u>il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per le dette opere difformi e abusive e per quanto attiene ai titoli che lo hanno legittimato e le singole superfici del medesimo</u>.

Le **<u>Tavole Grafiche</u> redatte dall'esperto, <u>dalla n° 1 alla n° 4</u>** si sono allegate, v. citati doc. 03-A, 03-B, 03-C e 03.D.

***

<u>Necessita ribadire</u> che le pratiche edilizie risultanti dalla verifica eseguita dal Comune di Forlì, a causa dell'alluvione del maggio 2023 NON sono risultate visionabili ed al momento, **<u>l'unico documento a cui poter fare riferimento per attestare lo stato legittimo dell'immobile è dato dalla planimetria catastale</u>** (v. citato doc. 02-A).

***

<u>13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI</u>

Dal **vigente Regolamento Urbanistico Edilizio -R.U.E.- si rileva che** il terreno su cui l'intero fabbricato insiste, risulta inserito nella *"**Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista - art.33 delle norme di RUE**"*; precisamente lo si rileva dalla visione della **<u>Tavola del RUE P-27 – USI E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RURALE.</u>**

ULTERIORMENTE, il terreno su cui insiste anche l'immobile pignorato con relativa corte condominiale, risulta VINCOLATO dal Dec. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 art. 142 lettera c) in quanto posto nella fascia di rispetto di ml 150 dal fiume Montone.

Come sopra già ampiamente descritto, **per gli immobili oggetto di stima, *potrebbe* esservi il diritto di prelazione del Ministero competente**; nel dubbio (fatto salvo ogni ulteriore accertamento in merito da parte dell'acquirente), lo scrivente consiglia l'invio della notifica, come sopra già illustrato.

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dalla Tavola del RUE pubblicata sul 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 un terreno con il sovrastante fabbricato.

***

Lo **stralcio del R.U.E.** con allegato quanto **dedotto ulteriormente dal sito del Comune di Forlì, in ordine ai vincoli urbanistici** che gravano il terreno sul quale insiste il maggiore fabbricato condominiale, ove è posto l'immobile pignorato, si allegano (**v. doc. 09**)

***

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della **documentazione catastale**, in sostituzione di quella edilizia comunale non reperibile, **il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi**, **sono state riscontrate difformità e abusi edilizi** che in intesi si elencano:

Piano terra

- Risultano difformità edilizie date da modifiche interne ed esterne, che appaiono essere frutto sia di errori grafici o di rilievo e sia di modifiche eseguite successivamente alla data di deposito della planimetria catastale (17.05.1995). A parere dell'esperto, trattasi sia di palesi errori grafici, legittimabili ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23\2004 ammesso che siano da legittimare (potrebbe essere sufficiente rappresentarli come esistenti…..) e sia di difformità edilizie da assoggettare a sanatoria. **Trattasi di difformità sanabili**; NON è possibile qui riferire se per la detta Sanatoria necessiti anche procedere con la Sanatoria sismica. Risultando difficile una descrizione minuziosa delle dette difformità, **si rimanda alla visione** delle **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, in particolare della **Tavola n° 1 – Stato di Fatto; Tavola n° 2 – Stato Legittimo e Tavola n° 3 Stato Comparato.**

Piano interrato – 1° sotto strada – Piano Terra dal retro

- Risultano difformità edilizie date da modifiche interne ed esterne, che appaiono essere frutto sia di errori grafici o di rilievo e sia di modifiche eseguite successivamente alla data di deposito della planimetria catastale (17.05.1995). A parere dell'esperto, trattasi sia di palesi errori

grafici, legittimabili ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23\2004 ammesso che siano da legittimare (potrebbe essere sufficiente rappresentarli come esistenti…..) e sia di difformità edilizie da assoggettare a sanatoria. **Trattasi di difformità sanabili**; NON è possibile qui riferire se per la detta Sanatoria necessiti anche procedere con la Sanatoria sismica. Risultando difficile una descrizione minuziosa delle dette difformità, **si rimanda alla visione** delle **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, in particolare della **Tavola n° 1 – Stato di Fatto; Tavola n° 2 – Stato Legittimo e Tavola n° 3 Stato Comparato.**

CORPO STACCATO SUL RETRO - Piano terra dal retro o Piano 1° sotto strada dal Piano Terra

- **Vano magazzino**. Risultano difformità edilizie date da modifiche interne anche su murature portanti. A parere dell'esperto, trattasi di difformità edilizie da assoggettare a sanatoria. **Trattasi di difformità sanabili**; è probabile che per la detta Sanatoria necessiti anche procedere con la Sanatoria sismica.

  Ulteriormente risulta realizzata una piccola struttura in ferro, su due livelli, tipo soppalco. **Trattasi di difformità non sanabile che richiede la messa in pristino dei luoghi.**

  Ex Tettoia. La stessa è stata abusivamente tamponata sui suoi tre lati aperti. **Trattasi di difformità NON sanabile**. L'acquirente dovrà **procedere alla messa in pristino dei luoghi**.

Risultando difficile una descrizione minuziosa delle dette difformità ed abuso edilizio, **si rimanda alla visione** delle **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, in particolare della **Tavola n° 1 – Stato di Fatto; Tavola n° 2 – Stato Legittimo e Tavola n° 3 Stato Comparato.**

Si deve qui ulteriormente precisare e informare l'acquirente, che il Comune di Forlì, ha in corso di redazione l'iter amministrativo per l'approvazione del Piano Urbanistico Generale -P.U.G., *figlio* della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24

Il PUG, "*normalmente*", laddove è stato già approvato in altri Comuni, consentirebbe di sanare l'abuso di cui sopra, in quanto entrambi i manufatti (ex tettoia e ora magazzino) rientrano nella superficie totale.

La presente ha mero valore informativo per l'acquirente, in quanto, stante la complessità della materia tutto sarà da verificare a tempo debito. **Ad ora, si ribadisce l'impossibilità, di poter sanare il detto abuso.**

CANTINA – Piano 2° sotto strada

- **NON sono risultate difformità edilizie**, **fatto salvo** per una porzione di muratura posta a divisione con altra proprietà che a causa dell'alluvione del 2023 è crollata e dovrà essere ricostruita con regolare pratica edilizie.

Si deve precisare che stante lo stato in cui versa il detto piano, ancora interessato dalla presenza di fango essiccato e privo di corrente elettrica, NON è stato possibile eseguire rilievi altimetrici approfonditi, che si rimandano tutti all'acquirente, così da poter meglio verificare se

la detta porzione di immobile sia priva di difformità edilizie.

Per quanto sopra, **si rimanda alla visione** delle **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, in particolare della **Tavola n° 1 – Stato di Fatto; Tavola n° 2 – Stato Legittimo e Tavola n° 3 Stato Comparato.**

- **Tutte le difformità sopra descritte e meglio rappresentate nelle Tavole Grafiche più volte citate, presumibilmente, per essere legittimate e\o sanate, dovranno ottenere del Parere Favorevole della Soprintendenza di Ravenna** visto che il tutto rientra nella fascia di rispetto di ml 150 del fiume Montone.
- **Fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente tenuto ulteriormente in conto che l'immobile è all'interno della fascia di rispetto di ml 150 dal fiume Montone** come regolamentato dall'art. 142, comma 1, lettera c) del Dec. Lgs. 42\2004.

***

L'elenco delle opere difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra la **planimetria catastale depositata il 17.05.1995** e **lo stato di fatto dell'immobile.**

Si rimanda alla visione delle 4 Tavole Grafiche redatte dall'esperto (v. cit. doc. 03-A, 03-B, 03-C e 03-D).

***

Per le difformità segnalate, presumibilmente da non assoggettare a sanatoria (art. 19 bis L.R. 23\2004) e per le difformità sanabili, si riferirà al *Punto 14*

***

Non sono state eseguite verifiche edilizie e rilievi altimetrici relativi alle porzioni e strutture da ritenersi condominiali (struttura portante, solaio di copertura, altezza del condominio e salvo se anche per altro).

***

QUANTIFICAZIONE COSTI MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Relativamente all'immobile, si deve riferire in ordine alla **quantificazione dei costi** per la **messa in pristino dei luoghi** dovuta alla rimozione delle murature su tre lati della ex tettoia e rimozione del soppalco, che l'esperto qui quantifica in **€ 5.500,00** complessivi, che comprendono i costi di trasporto e smaltimento dei materiali rimossi in discarica autorizzata ivi compreso il tamponamento della attuale porta di comunicazione fra i due ambienti. Nell'importo di cui sopra, sono compresi i costi per le pratiche tecniche necessarie, fatta eccezione per quella sismica qui non quantificabile. Il detto **importo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto 20.4 e 20.5.*

***

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale**, **ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47** e s.m.i. **conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione** per **l'abuso edilizio NON sanabile e da mettere in pristino alla ex tettoia** e rimozione soppalco, per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **opere eventualmente da intendersi rientrare nelle *Tolleranze*** (quindi **non oggetto di Sanatoria**) ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23\2004 e per le **difformità sanabili**, il tutto come di seguito meglio precisato al *Punto 14*

***

Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

***

14) ***IN CASO DI OPERE ABUSIVE… CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI…. ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE…. VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47\85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380\2001 PRECISANDONE I COSTI.***

Le difformità sopra descritte, in parte potrebbero non necessitare di Sanatoria edilizia, in quanto ritenute dall'esperto rientranti fra quelle contemplate dall'art. 19 bis della L.R. 23\2004 mentre per le difformità ritenute sanabili, necessita la Sanatoria edilizia (come già detto, per l'abuso edilizio non sanabile, necessita la messa in pristino dei luoghi).

Unitamente alla presentazione della Sanatoria edilizia per le difformità riscontrate e sanabili, si potranno anche evidenziare le difformità rientranti nelle *cd. Tolleranze* sopra citate.

SANATORIA

Pertanto, anche in via prudenziale, vista la complessità della materia riguardante le opere che si possono intendere legittime (ancorché difformi) rispetto a quelle difformi (che tali restano e necessitano di Sanatoria Edilizia), con **esclusione degli abusi per i quali necessita la messa in pristino dei luoghi**, per il caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili**, sarà possibile **presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria**, **ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare**, **operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente**, **i cui costi**, qui quantificati dall´Esperto in **euro 7.000,00** complessivi e comprensivi dell´oblazione da versare al Comune **saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto 20.4 e 20.5*; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

***

Ulteriormente, viste le modifiche sull'argomento introdotte dalla Legge 105\2024 (cd. *salva casa*), **si consiglia l'acquirente**, anche mediante l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia, **di verificare quali saranno le interpretazioni che i Comuni** (e nel caso di specie il **Comune di Forlì**) **daranno alle modifiche introdotte alle cd. *Tolleranze* dalla Legge 105\2024 per meglio comprendere** (e si spera anche **con maggiore chiarezza**) **le dinamiche sopra descritte per l'ipotizzata Sanatoria Edilizia.**

Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile pignorato (non rilievi topografici); **viste le problematiche riscontrate sull'immobile** (fra le quali anche il doversi fare riferimento per lo stato legittimo allo stato risultante depositato presso il *Catasto* di Forlì), **l'esperto ha redatto 4 Tavole Grafiche esplicative**, il tutto come di seguito meglio descritte:

Tavola Grafica n° 1 – Planimetria dello Stato di Fatto dell'intero immobile;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione dello stato legittimo dell'intero immobile e dei titoli autorizzativi del medesimo come visionati presso il Comune di Forlì;

Tavola Grafica n° 3 – Stato comparato con evidenza delle difformità e abusi edilizi dell'intero immobile,

Tavola Grafica n° 4 –Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni dell'immobile e delle superfici delle porzioni del medesimo oggetto di locazione,

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla

consistenza dell'immobile, per le dette opere difformi e per quanto attiene ai titoli che lo hanno legittimato e le singole superfici del medesimo.

Le **Tavole Grafiche** **redatte dall'esperto, dalla n° 1 alla n° 4** si sono allegate, v. citati doc. 03-A, 03-B, 03-C e 03.D.

***

Essendo **l'immobile** oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine all'attuale complesso stato della legislazione in materia, vista la descrizione e la natura delle difformità ed abusi edilizi sopra riportati, **da subordinare al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica *pro tempore vigente*** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di competenza** (ufficio preposto, che **per la complessità di tutta la materia** sopra descritta, **si consiglia** -ribadendo quanto sopra- **di eseguire** [le dette verifiche] **con l'ausilio di proprio tecnico di fiducia**), **se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di competenza** potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo **a carico** dello stesso [**acquirente**] **tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti**, stante **il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata** (difformità edilizie, abuso edilizio, il

tutto da rapportarsi ai titoli edilizi a suo tempo rilasciati, ma non visionabili e sopra descritti) oltre all'eventuale verifica delle difformità che risultassero da non assoggettare a sanatoria in quanto da intendersi rientrare nella fattispecie dell'art. 19 bis della L.R. 23\2004.

***

Quanto fin qui descritto è da ritenersi **informativa prudenziale** per l'acquirente, in quanto le ipotesi di cui sopra, nel momento in cui verranno discusse con il Comune, saranno analizzate minuziosamente dai tecnici comunali, quindi **è possibile che quanto sopra relazionato e prospettato, possa in futuro anche non essere condiviso, quindi non approvato dai Funzionari preposti**.

Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, ed al buon esito e conferma circa le ipotesi sopra descritte.

***

OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O NON QUANTIFICATO NEI COSTI O QUANTIFICATO IN MODO IMPRECISO (e quindi non detratto dal valore dell'immobile al successivo *Punto 20.4 e 20.5*), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto e per il caso di specie, alla particolare complessità.**

***

ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di competenza ed anche in riferimento alle informazioni richieste all'esecutato durante il sopralluogo.

***

POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001

Le ragioni di credito del procedente e degli altri creditori iscritti, sono di datazione successiva all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*) e quindi l'articolato del titolo **non risulta applicabile al caso di specie.**

La pratica di Sanatoria e di Istanza per la demolizione degli abusi edilizi (ex tettoia, che mediante tamponamento dei suoi tre lati è divenuta un vano chiuso adibito a magazzino e soppalco) **che sono stati previsti in rimozione**, dovrà essere **presentata al Comune entro 120 giorni dall'emanazione del Decreto di Trasferimento Immobili** (art. 40 c. 6 L. 47\85 e art. 46 c. 5 del DPR 380\2001).

***

15) ***GRAVAMI (SUL BENE PIGNORATO) DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO… AFFRANCAZIONE DI TALI PESI…. DIRITTI DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO....***

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed **i diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono per la intera e piena proprietà.**

***

16) ***VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A PREDISPORRE….. LA SUDDETTA ATTESTAZIONE…***

L'immobile **NON risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

L'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione dei citati Attestati.

Locali commerciali (Fg 200, pc 1010 sub 6)

L'Attestato è stato redatto in data **30.07.2025 n° 02624-723198-2025** ed è quindi valida fino al 30.07.2035. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "D" EP 262,21** kwh\m^2\anno (**v. doc. 10**).

L'Attestato redatto, sarà consegnato successivamente dall'Esperto, in duplice originale, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

***

17) ***OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. …. EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA***

Per quanto attiene **all'immobile** qui trattato (**fabbricato uso commerciale foglio 200 pc 1010 sub 6**), **accatastato autonomamente, vige l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica** quando si debba

procedere alla vendita del medesimo, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del dec. lgs. 192\2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 3 comma 2 lettera b) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 7 settembre 2015.

Nell'immobile pignorato, NON vi sono unità immobiliari che accatastate autonomamente risultino esenti dall'obbligo di redazione dell'Attestato.

***

18) ***QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....***

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati.

In merito alla **conformità delle planimetrie catastali** si rimanda al ***Punto 02.2.1***

Le planimetrie non risultano conformi, a causa dell'avvenuta chiusura della tettoia e realizzazione soppalco all'interno del vano magazzino (abusi NON sanabili); dopo le rimozioni degli abusi, la planimetria, ai fini catastali, è da ritenersi conforme.

Le planimetrie catastali dell'immobile, depositate presso il *Catasto* di Forlì, sono state richieste dall'esperto ed allegate (v. citato doc. 02-A).

***

19) ***QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI…***

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di fabbricati.

Non sono state eseguite dall'Esperto variazioni catastali ai terreni.

***

20) ***PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.***

***

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 *speciale* come per il caso in questione** (l'immobile da stimare, non è composto dal solo *classico* negozio di dimensioni ridotte, bensì trattasi di sala mostra su due livelli -di cui quello al piano interrato sostanzialmente da ristrutturare integralmente- oltre ai servizi quali magazzino, tettoia ecc.) e delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile (diverso a seconda delle diverse porzioni) già descritto in precedenza, nel quale si sono riscontrati elementi tali da richiedere, nell'immediato, interventi edilizi per

renderlo fruibile con la sua destinazione d'uso (commerciale – sala mostra) oltre al rifacimento integrale degli impianti di riscaldamento ed in parte elettrico.

Gli impianti, vista l'epoca di realizzazione ed il loro stato di NON funzionamento (integrale o parziale), sono da ritenersi non conformi alle norme vigenti in quanto ulteriormente non è stato possibile visionare le Dichiarazioni di Conformità degli stessi, che risultano NON completi ed all'apparenza solo in parte funzionanti (impianto elettrico).

L'intero fabbricato esternamente risulta finito ma necessita di interventi di manutenzione alle facciate.

La porzione di sala mostra, al piano interrato, posta sotto alla corte esterna in uso esclusivo all'immobile pignorato, è interessata da infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio del piano terra (corte esclusiva); la stessa è stata interdetta all'utilizzo con provvedimento del Comando Vigili del Fuoco di Forlì (v. citato doc. 02-D).

Si terrà inoltre conto del **contesto della zona** (l'immobile è ubicato nella **zona di Porta Schiavonia**, in contesto semi centrale rispetto all'intera città, in tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale.

Il fabbricato pignorato e l'intero edificio condominiale, è in aderenza *terra-cielo* sul suo lato sud; la corte (area scoperta) è interamente condominiale, fatta eccezione per la porzione fronte strada in uso esclusivo all'immobile oggetto di stima.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'edificato (il maggiore edificio è in aderenza sul lato sud), della vetustà (la costruzione è da riferirsi alla fine anni '50 primi anni '60), della struttura portante (**struttura in cemento armato**) che ha una **vetustà** di circa **65 anni realizzata in assenza di normativa sismica**.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della **situazione attuale del mercato immobiliare** per immobili similari (**grado di commerciabilità dell'immobile "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 nel *paragrafo 20.3*

***

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO

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 altri immobili nel Comune di Forlì, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari) ed in ultimo anche in riferimento ai parametri dei Valori Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (questi ultimi opportunamente mediati, in quanto le caratteristiche del bene pignorato lo classificano ad uso commerciale\produttivo, viste le sue dimensioni e l'articolazione su più livelli).

Va qui ulteriormente precisato, che sotto il profilo *dell'appetibilità* commerciale di immobili similari, che si prestano quasi essenzialmente per essere utilizzati da imprese locali, **l'ubicazione dell'immobile, consente una buona visibilità** vista la sua collocazione fronte strada oltre ad essere facilmente raggiungibile dalla viabilità primaria.

Le informazioni e prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta trattato.

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, **visti i ragguagli delle superfici in seguito effettuati, operati in riferimento allo stato di conservazione delle diverse porzioni dell'immobile** da stimare, per l'immobile oggetto di stima, è da ricomprendere fra un minimo di €\mq 800,00 ed un massimo di €\mq 1.000,00 così da esprimere un **valore medio** di **€\mq 900,00** di conoscenza dell'esperto.

***

Il valore unitario di cui sopra espresso dall'esperto, tiene già conto dello **stato di conservazione** attuale dell'immobile (**di ciò si è tenuto conto mediante applicazione di coefficiente di ragguaglio in riduzione delle diverse superfici dell'immobile**), della sua **ubicazione ed epoca di costruzione** ed anche delle dimensioni (non ridotte).

***

I **valori assunti presso gli operatori del settore** (agenzie immobiliari) hanno dato il seguente risultato:

Per la tipicità dell'immobile da stimare, di seguito, non si potranno riferire valori minimi e massimi oggetto delle informazioni assunte, in quanto frutto

di molteplici fattori di ragguaglio in riduzione, dovuti allo stato di conservazione dell'immobile.

In via indicativa, fatte le debite valutazioni e conteggi, si possono solo riferire dei valori a corpo espressi alla fine delle informazioni assunte.

Agenzia 1

Valore a corpo € 350.000,00

[**n.d.r.:** rispetto alla superficie commerciale di seguito determinata, soprattutto in funzione dello stato di conservazione delle diverse porzioni di immobile, il valore unitario è di **€\mq 817,76**]

Agenzia 2

Valore a corpo € 300.000,00

[**n.d.r.:** rispetto alla superficie commerciale di seguito determinata, soprattutto in funzione dello stato di conservazione delle diverse porzioni di immobile, il valore unitario è di **€\mq 700,94**]

***

Nella realtà immobiliare forlivese, **l'alluvione del maggio 2023 pesa notevolmente ed in negativo**, **sui valori immobiliari** e soprattutto per quei **fabbricati che hanno subito pesantemente l'alluvione**, **come quello qui in esame**.

***

E' interessante notare, come due valutazioni così espresse, che solo "apparentemente" possono aver seguito ragionamenti diversi e complessi (per tutto quanto fin qui riferito in merito alle peculiarità dell'immobile pignorato e stato di conservazione delle diverse superfici), arrivino alla fine, a valori *unitari* da ritenersi sufficientemente accettabili e non

eccessivamente distanti, considerate le plurime caratteristiche da valutare, per l'immobile in questione.

Il valore medio dato dalle informazioni assunte diviene il seguente:

€\mq (817,76 + €\mq 700,94) : 2 = €\mq 759,35

che si arrotonda ad **€\mq 760,00**

Da notare come questo valore unitario, si avvicini in modo *deciso* ai valori OMI (che seguono) del produttivo rispetto a quelli del commerciale.

***

VALORI OMI

Ai fini della corretta applicazione e valutazione dei Valori OMI, si precisa che l'immobile pignorato, risulta ubicato nella zona OMI denominata *semicentrale\Porta Schiavonia* [oltre ad altre zone].

I valori OMI di riferimento per la zona di *semicentrale*, relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 2° semestre 2024, per **destinazioni commerciali** (e quindi NON proprio consone per l'intero nostro immobile) e se in stato di conservazione NORMALE, vanno da un minimo di €\mq 1.400,00 ad un massimo €\mq 1.850,00 mentre se prendiamo a riferimento, nella stessa zona OMI, la **destinazione produttiva** (i laboratori, quotazione maggiore) se in stato di conservazione NORMALE, vanno da un minimo di €\mq 470,00 ad un massimo €\mq 620,00

Va precisato, per meglio comprendere la destinazione *ibrida* del nostro immobile (ancorché ai fini edilizi sia qualificata quale "commerciale"), che anche l'Agenzia delle Entrate, nella determinazione della categoria catastale, NON ha attribuito all'immobile che ci interessa la canonica categoria "C1" ovvero commerciale, negozio per intenderci, ma ha attribuito

la categoria “D\8” ben più consona con l’effettivo utilizzo dell’immobile ovvero ***fabbricati costruiti o adattati per specifiche esigenze di attività commerciali e non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni*** quindi una via di mezzo fra il commerciale ed il produttivo.

Se si calcola il valore medio ponderato, espresso a metro quadro delle due categorie sopra indicate (la commerciale pura e la produttiva), volendo attribuire un *peso* doppio (coefficiente 2) al valore produttivo rispetto a quello commerciale puro (coefficiente 1), si ottiene il seguente valore unitario:

Valore medio del commerciale (€\mq 1.400,00 + 1.850,00) : 2 =

€\mq 1.625,00

Valore medio del produttivo -laboratori- (€\mq 470,00 + 620,00) : 2 =

€\mq 545,00

La media ponderata fra i due valori, porta al seguente valore unitario:

(€\mq 1.625,00 + €\mq 545,00 x 2) : 3 = **€\mq 905,00**

valore questo da ritenersi attendibile ai fini della stima dell’immobile che ci riguarda.

VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (superficie lorda dell’immobile), tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi.

Si ritiene opportuno, viste le peculiarità dell’immobile, operare una media fra i medesimi.

(valore noto all'esperto **€\mq 900,00** + valore assunto dalle informazioni **€\mq 760,00** + valore medio OMI ragguagliato **€\mq 905,00**) : 3 =

€\mq 855,00

Il valore unitario di cui sopra, lo si intende da moltiplicare per **l'intera superficie commerciale lorda dell'immobile**, **come di seguito calcolata.**

***

Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario come sopra determinato pari ad €\mq 855,00, per tutte le motivazioni ed esplicazioni sopra indicate, ribadendo che il valore di cui sopra, tiene conto *in primis,* **dello stato di conservazione, dello stato degli impianti, dell'ubicazione e dell'epoca costruttiva oltre alle altezze utili interne ed infine anche all'indice di prestazione energetica dell'immobile, seppur per il caso di specie, quest'ultimo è poco influente.**

***

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

***DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI PER LE COSTRUZIONI* (COMMERCIALE-PRODUTTIVO)**

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma **UNI 11612\2015**

Per ***superficie commerciale*** si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La ***determinazione delle consistenze*** è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I ***rapporti mercantili superficiari*** sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale; **nel caso di specie va tenuto in conto lo stato di conservazione delle diverse porzioni, così da stabilire la corretta superficie commerciale, stante lo stato attuale dell'immobile.**

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.

I rapporti mercantili, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi**, **tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM-**, trattandosi di **metodologia di determinazione delle consistenze**, prevista nella **NORMA UNI 11612\2015**, al **punto 5.6** *Redazione del rapporto di valutazione* **sottopunto *VI*** *Determinazione delle consistenze*.

Nel caso di specie, vista la peculiare destinazione d'uso sopra meglio descritta (quale ibrida fra il commerciale puro ed il produttivo), **talune superfici saranno oggetto di ragguaglio principalmente per il loro stato conservativo e per il coefficiente di piano**, mentre per la determinazione delle superfici lorde è stato utilizzato il S.I.M. e l'E.V.S. come di seguito

descritti (vedi per le superfici lorde, la **Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni dell'immobile e delle superfici delle porzioni del medesimo oggetto di locazione.**

Le superfici principali, saranno **dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM**; lo stesso dicasi **per quelle secondarie o accessorie**, oggetto di ragguaglio, **laddove puntualmente indicate dal SIM**, mentre ove non puntualmente indicate, il coefficiente di ragguaglio sarà **dedotto per analogia** o in **riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale** (per il caso di specie, soprattutto in riferimento allo stato di conservazione e per il coefficiente di piano).

Il **criterio adottato** dal **Sistema Italiano di Misurazioni** (SIM) comporta la determinazione delle **superfici costituite** *dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1\2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi*.

Le superfici delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European,

Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli *EVS* viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL-* che rappresenta *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

La superficie commerciale dell'immobile, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di *"ragguaglio"*, in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo ed in riferimento allo stato di conservazione e per il coefficiente di piano.

La superficie commerciale, come sopra descritta e di seguito analiticamente calcolata, **è da ritenersi congrua per l'applicazione del valore unitario determinato per comparazione diretta con il metodo *monoparametrico***.

***

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Trattandosi di **immobile composto da vari ambienti in vari piani, oltre al corpo staccato sul retro, ad uso commerciale ai fini edilizi, ma di fatto un utilizzo definibile *intermedio* fra quello commerciale e quello produttivo** (vedasi al riguardo anche la categoria catastale attribuita dall'Agenzia delle Entrate, categoria D\8 ovvero ***fabbricati costruiti o adattati per specifiche esigenze di attività commerciali e non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni***) **il parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la **superficie dello**

stesso, computata al lordo delle murature, cd. **"superficie commerciale"** desunta da misurazioni effettuate sia in loco e sia sulla planimetria catastale, non essendo stato possibile visionare le pratiche edilizi ed i relativi progetti cha hanno interessato l'immobile in questione. Si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 4 –Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni dell'immobile e delle superfici delle porzioni del medesimo oggetto di locazione** (v. citato doc. 03-D)

Le superfici come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visto l'allegato di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente**.

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto 02.4 –descrizione dell'immobile-* e meglio anche desumibili nelle planimetrie citati doc. 03-D, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento a quanto sopra già ampiamente descritto.

***

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
LOCALI PIANO TERRA SALA MOSTRA H = ML 3,90 ca. sul fronte e ML 3,16 ca. sul retro	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 344,62**		**MQ 344,62**	0,75 per lo stato degli impianti	**258,47**
SERVIZI AL PIANO TERRA H = ML 2,20 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 28,13**		**MQ 28,13**	0,50 visto lo stato degli impianti e l'altezza interna	**14,07**
LOCALI AL PIANO INTERRATO 1 H = ML 3,45 ca. in parte, H = ML 3,22 ca. in parte, sotto alla corte esterna	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ344,62**		**MQ 344,62**	0,30 visto lo stato di conservazione, **l'inesistenza di impianti, il piano interrato** (terra dal retro) **e la poca illuminazione naturale**	**103,39**

SERVIZI ALL'INTERRATO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 60,66**	**MQ 60,66**	0,15 visto lo stato di conservazione anche strutturale, l'inesistenza di impianti, il piano interrato	**9,10**
MAGAZZINO SUL RETRO H = ML 3,88	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 71,53**	**MQ 71,53**	0,25 visto lo stato di conservazione e la presenza del solo impianto elettrico	**17,88**
TETTOIA SUL RETRO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 62,68**	**MQ 62,68**	0,15	**9,40**
CANTINA PIANO 2° INTERRATO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 121,44**	**MQ 121,44**	0,10 visto lo stato al grezzo ed il piano	**12,14**
CORTE IN USO ESCLUSIVO	**AREA SCOPERTA ARROT. = MQ 71,70**	**MQ 71,70**	0,05 vista la necessità di intervenire per le infiltrazioni	**3,59**
TOTALE PARZIALE				**428,04**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'				**-0,04**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				**428,00**

Si precisa, che la superficie commerciale come sopra calcolata, a seguito della esecuzione degli interventi edilizi di cui l'immobile necessita, verrà ad aumentare, visti i coefficienti di ragguaglio applicati in riferimento allo stato conservativo delle singole porzioni e degli impianti, sostanzialmente da realizzare ex novo.

***

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

DETERMINAZIONE DEL *PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE*, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL *PUNTO 19.2*

Per l'immobile in questione risulta pignorata la intera piena proprietà.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il *più probabile valore di mercato* che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 428,00 x €\mq 855,00 = **€ 365.940,00**

***

- **DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA**

La sanatoria edilizia è possibile per le difformità riscontrate, fatta eccezione per gli abusi edilizi, da rimettere in pristino, il tutto come riferito in perizia al *Punto 13.3 e Punto 14* a cui si rimanda integralmente.

I costi sono stati già in precedenza quantificati dall'esperto in **€ 7.000,00** (da verificare ulteriormente da parte dell'acquirente al momento della richiesta, vista la complessità della materia anche alla luce della recente approvazione della Legge 105\2024 cd. salva casa).

Il valore di stima come sopra risultante, **deve essere ridotto**, per i **costi relativi alla redazione della Sanatoria Edilizia ed oblazione.**

***

- **DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI**

Il valore di stima come sopra risultante, **deve essere ridotto**, per i **costi relativi alla messa in pristino dei luoghi** (rimozione della tamponatura sui tre lati della tettoia, del soppalco interno al magazzino, compreso il relativo trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale di risulta; salvo se altro), quantificati in **€ 5.500,00** come già indicato al precedente *Punto 13.3*

***

- **DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE**

Il valore unitario come espresso al precedente *punto 20.2* ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

***

DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

L'immobile è in parte locato a due distinti soggetti con contratti di locazione opponibili alla procedura (v. *Punto 07*).

La maggior parte dell'immobile è detenuto dall'esecutato. Si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 4** redatta dall'esperto, **rappresentativa delle porzioni oggetto di locazione e delle superfici che invece sono nella disponibilità dell'esecutato.**

Visto il canone di locazione corrisposto dagli affittuari, si ritiene che il medesimo sia ben remunerativo rispetto al valore (pro quota) delle singole porzioni locate e pertanto nulla si ritiene di dover dedurre dal valore di stima dell'immobile.

***

DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per l'immobile in oggetto non ne sono stati riscontrati.

***

DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Non vi sono spese condominiali pregresse insolute, da dedurre dal valore di stima, in quanto **l'immobile condominiale non è fiscalmente costituito** e le spese comuni vengono di volta in volta suddivise fra i vari proprietari, pertanto nulla da dedurre in tal senso (v. *Punto 10*).

***

DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

Tale **deduzione forfetaria del 10% sul valore finale**, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto OLTRE** ad **eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco** ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

***

20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, ***il più probabile valore di mercato*** dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 318.000,00** diconsi euro trecentodiciottomila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (locali ad uso commerciale al piano terra, interrato e secondo interrato oltre a corpo staccato sul retro)	+ 365.940,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia compreso l'oblazione	- 7.000,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi (rimozione muratura tamponamento tettoia ed altro)	- 5.500,00	
4	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
5	Deduzioni per stato di possesso. Immobile detenuto IN PARTE dall'esecutato, mentre DUE distinte PORZIONI SONO LOCATE con contratto opponibile all'acquirente. Visto l'importo dei canoni, nulla da dedurre.	0	
6	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non ne sono risultati	0	
7	Deduzione per spese condominiali in corso. Non ve ne sono. L'immobile è un condomìnio (NON costituito).	0	
8	VALORE FINALE	+ 353.440,00	
	Deduzione 10% forfettaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 353.440,00 x 0,10 = € 35.344,00	- 35.344,00	
9	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 318.096,00	
10	ARROTONDAMENTO in MENO	- 96,00	
11	VALORE FINALE DI STIMA INTERO IMMOBILE	318.000,00	

***

21) ***NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... 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 la intera e piena proprietà** dell'immobile, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in capo a quote dell'immobile non pignorate.

L'immobile, viste anche le sue dimensioni, gli accessi ed il suo stato di conservazione ed impiantistico, **non è** comodamente divisibile.

***

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

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Immobile ad uso commerciale al piano terra, 1° interrato (piano terra dalla corte sul retro) e 2° interrato con corpo staccato sul retro e con corte ad uso esclusivo sul fronte strada al piano terra, il tutto sito in **fabbricato condominiale** privo di denominazione e fiscalmente non costituito, **ubicato** nel Comune di **Forlì, Via Livio Salinatore n° 57**; l'immobile **dista 1 Km** ca. dalla centrale **Piazza Saffi e dal Palazzo del Municipio** cittadino.

***

L'immobile è una porzione del maggiore fabbricato condominiale; lo stesso è composto da due corpi di fabbrica, quello principale posto nel fabbricato condominiale e l'altro in corpo staccato.

L'immobile è ubicato in un contesto prettamente costituito da fabbricati plurifamiliari ad uso residenziale, con locali commerciali al piano terra (lungo la via Livio Salinatore).

Il fabbricato condominiale si eleva per sei piani fuori (di cui l'ultimo ad uso servizi condominiali comuni) oltre a due piani entro terra, entrambi relativi all'immobile pignorato con la precisazione che il primo piano interrato, è tale rispetto al fronte strada del fabbricato, in quanto sul retro (lato fiume Montone), vista l'inclinazione della corte, è in fatto un piano terra con accesso diretto dalla corte comune.

Il fabbricato condominiale ove sono posti gli immobili pignorati, risulta in aderenza da *terra a cielo* sul lato sud, con il confinante fabbricato condominiale; da quanto si è potuto appurare dal sopralluogo in loco, ogni singolo fabbricato condominiale appare dotato di propria struttura portante, quindi "*non dovrebbe*" esserci una muratura di divisione "*terra-cielo*" da intendersi comune fra i due fabbricati condominiali confinanti.

La corte, posta sul fronte dell'immobile pignorato al piano terra, seppur condominiale è da intendersi in uso esclusivo dell'immobile pignorato (la stessa è costituita da diverse pavimentazioni di finitura, v. foto allegate).

L'intero **fabbricato condominiale è eretto** su **terreno** costituito sia dal sedime dei fabbricati, che dalle corti comuni ed esclusiva (area coperta e scoperta) che ha una superficie di **mq 1.056** (particella 1010).

Alla data del primo sopralluogo (10.12.2024) gli immobili pignorati si presentavano ben identificati ed identificabili, con la corte dotata di recinzioni precarie o semplici muretti di fondazione, fatta eccezione per il fronte strada, privo di recinzioni.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica; da questa si accede alla corte condominiale ed attraverso plurimi ingressi si accede agli immobili pignorati.

***

L'immobile ha destinazione commerciale relativamente al piano terra e interrato 1 e ad uso servizi il corpo staccato sul retro ed il piano interrato 2.

***

La **composizione** e le **superfici lorde** dell'immobile, sono le seguenti:

-Sala Mostra piano terra, fronte strada, avente **altezza utile interna** di **ml 3,90** ca., costituita da un unico ampio vano, scala di accesso al piano interrato 1 e corridoio di lato alla scala per accedere alla parte sul retro e **Sala Mostra piano terra**, sul retro, avente altezza utile interna di **ml 3,16** ca., costituita da un unico ampio vano, oltre ad un ripostiglio (questo avente altezza utile interna di ml 2,20 ca.)

-Sala Mostra piano interrato 1 (dal fronte strada e piano terra dal retro), avente **altezza utile interna** di **ml 3,47** ca., costituita da un unico ampio vano (di cui la porzione sul retro data in locazione, con contratto opponibile alla procedura, v. *Punto 07*). Si precisa che la porzione fronte strada della sala mostra (altezza utile interna di ml 3,22 ca.), posta sottostante alla corte esclusiva, è interessata da evidenti infiltrazioni d'acqua.

Lateralmente alla sala mostra, un corpo servizi a forma rettangolare, con ripostiglio, antibagno e due wc, zona coperta (loggia), disimpegno per accedere alla rampa scala che conduce al piano interrato 2.

Si segnala che il detto corpo a servizi, versa in condizioni strutturali pessime e necessita di urgente intervento di riconsolidamento strutturale.

Oltre a quanto sopra, un vano centrale termica, privo di caldaia (come meglio si dirà in seguito, l'intero compendio immobiliare è da ritenersi privo di impianto di riscaldamento, poiché quello esistente, in fatto, non risulta recuperabile e manca anche la caldaia).

Il piano interrato 1, è stato interessato dall'allagamento del maggio 2023.

Da quanto si è potuto notare in loco, il livello dell'acqua si è posizionato da ml 1,00 a ml 1,50 oltre il piano del pavimento.

Una porzione di muratura, nella zona di sala mostra posta sottostante alla corte esterna in uso esclusivo, a confine con l'altra proprietà, è stata demolita dalla forza dell'acqua.

-Corpo servizi staccato piano interrato 1 (dal fronte strada e piano terra dal retro), avente **altezza utile interna** di **ml 3,88** ca., costituito da un vano magazzino ed un piccolo wc. Il detto vano è stato messo in comunicazione con l'adiacente tettoia (mediante realizzazione di porta) e la tettoia, abusivamente, è stata chiusa sui suoi tre lati (in origine aperti).

Il corpo servizi, è stato interessato dall'allagamento del maggio 2023.

Da quanto si è potuto notare in loco, il livello dell'acqua si è posizionato da ml 1,00 a ml 1,50 oltre il piano del pavimento.

-Cantina piano interrato 2.

In sede di sopralluogo, il detto vano NON risultava accessibile per poter eseguire i rilievi metrici, in quanto mai ripulito a seguito dell'alluvione del maggio 2023, che ha visto il detto piano completamente allagato, dal pavimento al soffitto. Le pareti interne dei due ripostigli, che risultano dalla planimetria di cui sopra, potrebbero essere state danneggiate dalla forza dell'acqua; lo stesso dicasi per la muratura posta a divisione con l'altra proprietà che in buona parte è crollata.

***

Al piano terra, le distinte superficie lorde, sono per la sala mostra di mq 269,64 ca. comprensiva della superficie occupata dalla rampa scala, il **ripostiglio** di **mq 28,13** ca. e la **corte esclusiva scoperta** di **mq 71,70** ca.

Al piano 1° sottostrada, le distinte superficie lorde, sono per la sala mostra di mq 344,62 ca. comprensiva della superficie occupata dalla rampa scala, mentre i **servizi\loggia\disimpegno** laterali ed adiacenti alla sala mostra, oltre al **vano tecnico centrale termica,** nell'insieme hanno una superficie lorda di **mq 60,66** ca.

Al piano 1° sottostrada e piano terra sul retro, il corpo staccato uso servizi, ha una superficie lorda di mq 71,53 ca. (il deposito) mentre la **tettoia** (ora chiusa abusivamente) **ha una superficie di mq 62,68** ca.

Al piano 2° sottostrada, la cantina ha una superficie lorda di mq 121,44 ca.

Le superfici di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperto, **in parte direttamente in loco ed in parte sulla planimetria catastale.**

Si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 4 redatta dall'esperto** (v. doc. 03-D)

***

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente sia dalla planimetria catastale che dalle 4 Tavole Grafiche allegate e\o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

***

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi riscontrati, si è relazionato al *Punto 13.3* e **si rimanda** alla **Tavola Grafica n° 3** redatta dall'esperto, **rappresentativa delle difformità ed abusi edilizi**, mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si è relazionato al *Punto 14.*

***

Si precisa che la **porzione di fabbricato che ci interessa**, da quanto risulta dalla verifica sui precedenti edilizi effettuata dal Comune di Forlì ed inviata a mezzo pec allo scrivente, **ha ottenuto il Certificato di Abitabilità\Usabilità n° 10127 rilasciato in data 16.06.1995** P.G. 47377\86 R.U. 18515\86 e U.C. 8114\86 e collegato a pratica di Condono Edilizio, pertanto l'Abitabilità\Agibilità è stata rilasciata SENZA il preventivo controllo da parte dei funzionari comunali preposti.

Alla pratica di Condono edilizio, oltre al progetto architettonico (ad oggi non reperibile a causa degli eventi alluvionali del maggio 2023) sono state allegate le planimetrie catastali, reperite dall'esperto presso l'AdE di Forlì,

che sono l'unico riferimento per la verifica delle difformità ed abusi edilizi riscontrati (**v. *Punto 13.3*** **e Tavola Grafica n° 3 redatta dall'esperto**).

***

ALTRE PARTICOLARI SEGNALAZIONI SULL'IMMOBILE

SOPRALLUOGO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL 23.06.2023

Si rimanda integralmente al *Punto 02.4*

Il Verbale del Comando Vigili del Fuoco di Forlì, si allega (**v. doc. 02-D**).

***

COMUNE DI FORLI' – ORDINANZA N. 31 del 15.01.2025 RELATIVA ALLA PRESENZA DI COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO

Si rimanda integralmente al *Punto 02.4*

L'Ordinanza del Comune di Forlì si allega (**v. doc. 02-E**).

***

I lavori di costruzione del fabbricato originario sono databili della decade degli anni '60 del secolo scorso.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato, costituita da pilastri, travi e solai in laterocemento con balconi presumibilmente in cemento armato *alleggerito*.

Per i materiali di finitura dell'immobile pignorato ed il suo stato di conservazione, si rimanda al precedente *Punto 02.4*

IMPIANTI

Si rimanda integralmente al *Punto 02.4*

***

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Si rimanda integralmente al *Punto 02.4*

***

MILLESIMI

Si rimanda integralmente al *Punto 02.4*

***

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e stato degli interni, al rilievo fotografico, citati doc. 04-A per gli esterni e doc. 04-B per gli interni.

***

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Il valore locativo delle due distinte **porzioni locate**, è stato calcolato nel dettaglio al precedente ***Punto 07*** a cui si rimanda integralmente; è stata positivamente **verificata la congruità dei due distinti canoni di locazione**.
Non si procede qui ad analoga verifica per l'immobile detenuto dall'esecutato, in quanto per locare il medesimo necessita procedere alla realizzazione e messa a norma degli impianti ed ulteriormente, va evidenziato che i due bagni esistenti sono accessibili da una porzione di immobile locata (al piano interrato 1), pertanto la porzione di immobile attualmente nella disponibilità dell'esecutato è priva di servizio igienico.
L'esperto resta al riguardo a disposizione sia del Custode che del Delegato alla Vendita.

***

23) ***PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....***

L'intero compendio immobiliare oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in **lotto unico**.

***

24) ***ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.***

Il codice fiscale dell'esecutato, come desunto dalla visura catastale (Agenzia Entrate), validato dall'Anagrafe Tributaria, è il seguente:

omissis

***

25) ***ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO .... ESTRATTO DI MATRIMONIO....***

omissis

omissis

omissis

omissis

***

26) ***STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....***

L'immobile risulta in parte locato (v. Punto 07) ed in parte detenuto dall'esecutato; nessuno vi risiede vista la destinazione dei locali all'uso commerciale.

***

27) ***VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITTE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE COPIA.***

Non ve ne sono.

***

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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

***

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 proroga** del termine al Giudice, che concesso all'esperto, ha stabilito **il deposito dell'elaborato peritale** entro il 19.10.2025 (trenta giorni prima dell'Udienza fissata per il 19.11.2025).

***

30) ***PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA…. ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA ex art. 569 c.p.c.*** **(E QUINDI ENTRO IL 19.10.2025,)** ***UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (compreso l'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY. L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA E SIA CON RIFERIMENTO ALL'INTERO IMMOBILE NELLA SUA***

INTIEREZZA.

Copia del presente elaborato peritale, **corredato da tutti gli allegati citati**, sarà **inviato**, entro il termine di cui sopra, **per via telematica**, al **Tribunale di Forlì**, unitamente **all'ALLEGATO "A" oltre alla copia perizia privacy**.

***

31) ***PROVVEDA A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL TERMINE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SI SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C. PROVVEDENDO AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI… NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI … ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E. o C.D.U.***

Comunicazione relativa al deposito della perizia e suoi allegati, entro i termini concessi all'esperto dal Giudice, **risulta inviata** al custode, ai creditori costituiti ed ai **debitori se costituiti**, mentre ai **debitori non costituiti** risulta inviata copia della perizia e relativi allegati in **formato digitalizzato** (invio di CD, come da autorizzazione in tal senso rilasciata all'esperto dall'esecutato) ovvero **in formato cartaceo, qualora l'esecutato non abbia dato l'assenso per l'invio informatizzato.**

***

32) NOTE DELL'ESPERTO

- La versione dei fatti e dei contenuti riportati 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 l'immobile 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

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

DOC. 01) **COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO;**

DOC. 02) **PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE (locali uso commerciale al piano terra, piano 1° sotto strada e 2° sotto strada oltre a corpo staccato sul retro); MAPPA CATASTALE; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI; VERBALE di SOPRALLUOGO DEL 23.06.2023 DEI VIGILI DEL FUOCO; ORDINANZA DEL 15.01.2025 DEL COMUNE DI FORLI';**

DOC. 03) **TAVOLA GRAFICA N° 1 – PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO DELL'INTERO IMMOBILE;**
TAVOLA GRAFICA N° 2 – RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DELL'INTERO IMMOBILE E TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI;
TAVOLA GRAFICA N° 3 – STATO COMPARATO CON EVIDENZA DELLE DIFFORMITÀ E ABUSI EDILIZI DELL'INTERO IMMOBILE;
TAVOLA GRAFICA N° 4 – RAPPRESENTAZIONE DELLE SUPERFICI DELLE VARIE PORZIONI DELL'IMMOBILE E DI QUELLE OGGETTO DI

LOCAZIONE;

DOC. 04) FOTO ESTERNI ED INTERNI;

DOC. 05) <u>ATTI e\o SUCCESSIONI DI PROVENIENZA</u> DEL BENE: SUCCESSIONE PATERNA APERTASI IL 26.10.1978; SUCCESSIONE MATERNA APERTASI IL 03.12.1994; ATTO DI ACCETTAZIONE DI EREDITA' E ACQUIESCENZA A DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA DEL 31.05.1995; ATTO DI DIVISIONE DEL 20.05.1997;

DOC. 06) VISURE ALLA CONSERVATORIA RELATIVE ALL'ESECUTATO IN AGGIORNAMENTO ALLA RELAZIONE NOTARILE IN ATTI;

DOC. 07) CONTRATTI DI LOCAZIONE;

DOC. 08) PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITA';

DOC. 09) STRALCI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO CON RELATIVA LEGENDA E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA *INFORMALE (come deducibile dal sito del Comune di Forlì);*

DOC. 10) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;

DOC. 11) ESTRATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO.

***

Con osservanza.

Cesenatico lì 5 settembre 2025

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani