

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Esecuzione immobiliare R.G. N° 120/2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

promossa da

INTESA SAN PAOLO S.p.a.

contro



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
DEPURATA

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

C.T.U. Esperto designato: Geom. Balestri Linda
via Martiri della Libertà 13, 47521 Cesena – Tel.0547611329



La sottoscritta Balestri Geometra Linda, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°2163, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 24/06/2021 dal G.E. Dott. FABIO SANTORO, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue:

1) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.

Il sopralluogo è stato concordato a seguito di accordi telefonici e mail con il custode nominato e l'Avvocato della Società Esecutata: dopo un primo sopralluogo fissato per il giorno 13/09/2021, al quale eravamo presenti solo la sottoscritta e la custode, per un imprevisto del legale rappresentante della Società, l'accesso ai luoghi è avvenuto in data 23/09/2021 alle ore 10:00.

In data 11/05/2022 alle ore 9,30 è stato fatto un ulteriore sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi, concordato telefonicamente e mezzo mail, con custode giudiziario e Legale della Società.

LOTTO A

2) 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 GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' 1/1

su CAPANNONE USO DEPOSITO/LABORATORIO, sito in Forlì, via del Canale civ. 63/D. e porzione di TERRENO/corte, Forlì, via del Canale.



2.2) DATI CATASTALI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto del Comune di Forlì:

CAPANNONE USO DEPOSITO/LABORATORIO

Catasto Fabbricati:

- Foglio 65, particella 175, sub.1

Categoria D/7, rendita catastale €1.938,00, via del Canale, piano T

- Foglio 65, particella 175, sub.3 (BCNC – corte comune a tutti i sub. dell'intero edificio pignorato)

Corte comune, via del Canale, piano T

Il terreno su cui sorge l'edificio che ricomprende anche l'unità immobiliare sopraccitata risulta distinto al Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

- Foglio 65, particella 175, ENTE URBANO di mq 3.134

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. In particolare sulla corte comune, distinta C.F. al Foglio 65, p.lla 175, sub. 3 e terreno distinto C.T. al Foglio 65, p.lla 156.

TERRENO/corte

Catasto Terreni

- Foglio 65, particella 156, seminativo 1 di mq 529

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 17/06/2020 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLÌ					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
65	175	1	D/7	---	---
65	175	3	BCNC corte comune	---	---
DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI FORLÌ					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	QUALITA'	SUPERFICIE	RENDITA
65	175	/	Ente urbano	3'134 mq	/
65	156	/	seminativo 1	529 mq	/



I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (R.g. n.9933, R.p. n.6478 del 14/07/2020) sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
65	175	1	D/72	---	---
65	175	3	BCNC ente comune	---	---
DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	QUALITA'	SUPERFICIE	RENDITA
65	175	/	Ente urbano	3'134 mq	/
65	156	/	seminativo 1	529 mq	/

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di FABBRICATO ARTIGIANALE CON CORTE COMUNE ad altre unità, abbinato su due lati, in prossimità di Roncadello, frazione del comune di Forlì, via Del Canale 63/D.

Il contesto è ben collegato al centro della città, urbanizzato e con parcheggi a sufficienza.

L'unità in oggetto è stata costruita nei primi degli anni '70, ed è porzione di più ampio capannone, risalente ai primi anni del 2000, su una corte comune pavimentata, recintata e dotata di due accessi carrabili (di cui uno con servitù di passaggio su altre proprietà).

Ex fabbricato destinato all'allevamento avicolo, si presenta con conformazione tipica, su unico livello, struttura in muratura portante e tamponamenti, intonacato e tinteggiato, copertura a doppia falda spiovente.

E' composto da:

- zona destinata a deposito, con ingresso autonomo, ufficio, servizi igienici con spogliatoi, composta da ampio vano collegato internamente alla zona laboratorio;
- zona destinata a laboratorio, con servizi igienici e spogliatoio ed ingresso autonomo.

Le finiture dell'immobile in oggetto sono quelle tipiche dell'epoca di realizzazione:

- nella zone destinate a deposito/laboratorio è presente una pavimentazione a gettata industriale, portoni scorrevoli in lamiera grecata, infissi in ferro e vetro semplice, solaio di copertura a vista con travi varesi e tavelloni, tinteggiato; tramezzi in muratura come divisori interni;
- nelle zone uffici, servizi igienici e spogliatoi è presente una pavimentazione in ceramica,



infissi in ferro e vetro semplice, porte interne a battente in legno laccato, rivestimenti con piastrelle ai servizi igienici.

L'impianto elettrico è di tipo industriale esterno, con canalette, ed in minima parte incassato nelle pareti. Nella zona a deposito sono presenti alcuni sistemi ad aria per il condizionamento. In entrambe le zone a servizi sono presenti 2 boiler per l'acqua calda sanitaria, mentre non è stato rilevato alcun impianto di riscaldamento (solo alcuni ventilconvettori e radiatori accatastati e non allacciati).

Ciò detto, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti in generale.

Le condizioni di manutenzione sono "mediocri" visto l'utilizzo e l'eccessivo accumulo di oggetti.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto è di 570mq (calcolata come schema riportato in seguito).

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale ed alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito.

Vista esterna del fabbricato



Foto interne



3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta in piena proprietà della Società esegutata.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza degli immobili in capo alla Società esegutata è l'atto di Compravendita Notaio Giancarlo Favoni Miccoli in Forlì del 28/10/1991, rep.155024, racc.12184: a mezzo di detto atto il Signor xxxxxxxxxxxx in nome e per conto della Società di cui sopra acquistava dai Signori xxxxxxxxxxxxxxxx.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

L'atto di compravendita risulta antecedente al ventennio.



4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

Per gli immobili oggetto di pignoramento è stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998, a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia, redatto in data 31/07/2020.

L'esperto stimatore ha provveduto ad eseguirne verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati del debitore che con i dati dell'immobile e, precisato con non sono risultate ulteriori note, è in grado di riassumere:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/01/1992 - Reg. part. 1723 - Reg. gen. 1918
Pubblico Ufficiale Notaio FAVONI MICCOLI GIANCARLO Rep.155024 del 24/12/1991
Atto di compravendita immobili oggetto di pignoramento (NCEU Foglio 65, p.lla 175 e Terreni Foglio 65, p.lle 175-156)

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2006 - Reg. part. 343 - Reg. gen. 1617
Pubblico Ufficiale TORRONI ALESSANDRO Rep.4287/1898 del 18/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili in Forlì (NCEU Foglio 65, p.lla 175 e Terreni Foglio 65, p.lle 175-156)
Ipoteca di 375.000€ della durata di 10 anni

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2007 - Reg. part. 2706 - Reg. gen. 11635
Pubblico Ufficiale TORRONI ALESSANDRO Rep.5972/3053 del 07/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili in Forlì (NCEU Foglio 65, p.lla 175 e Terreni Foglio 65, p.lle 175-156)
Ipoteca di 500.000€ della durata di 15 anni

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/11/2009 - Reg. part. 5085 - Reg. gen. 20914
Pubblico Ufficiale TORRONI ALESSANDRO Rep.8932/5153 del 29/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili in Forlì (NCEU Foglio 65, p.lla 175 e Terreni Foglio 65, p.lle 175-156)
Ipoteca di 300.000€ della durata di 15 anni

- ISCRIZIONE del 30/08/2018 - Reg. part. 2542 - Reg. gen. 14680
Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep.1506/4518 del 29/08/2018
IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Immobili in Forlì (NCEU Foglio 65, p.lla 175, sub.1-4-5-6 e Terreni Foglio 65, p.lle 156)
Somma complessiva € 159.149,82



- TRASCRIZIONE del 14/07/2020 - Reg. part. 6478 - Reg. gen. 9933

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE FORLÌ Rep. 1226 del 24/06/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in Forlì, a favore di INTESA SAN PAOLO spa (NCEU Foglio 65, p.lla 175, sub.1-3-4-5-6 e Terreni Foglio 65, p.lle 156-175)

5) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente, assieme al quadro dimostrativo ed elenco subalterni.

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

Visti gli atti di provenienza dell'immobile, la situazione risultante sia in Catasto che alla Conservatoria dei registri immobiliari, per l'immobile in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7) 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 E' OCCUPATO...

Alla data dei sopralluoghi l'immobile risultava occupato ed utilizzato solo dalla proprietà eseguita (come riferitomi dal legale rappresentante della Società).

E' stata eseguita verifica di eventuali contratti in essere presso Agenzia delle Entrate ma con esito NEGATIVO.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI 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 RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;



Allo stato attuale non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Come riportato in atto di provenienza con allegato grafico esplicativo (Compravendita Notaio G. Favoni Miccoli in Forlì del 28/10/1991), è presente una servitù di passaggio e transito, gratuita, illimitata e perpetua a favore e sfavore delle porzioni di terreno ricadenti nelle particelle 175, 176, 62 (frazionata e diventata poi 62, 484 e 485) a creare strada privata a servizio delle rispettive porzioni immobiliari dominanti.

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

Non si rilevano particolari vincoli del tipo in oggetto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano particolari vincoli di PRG.

9) 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;

L'immobile non risulta in condominio costituito.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Come già citato, l'immobile non risulta in Condominio costituito, per cui non sono presenti spese di gestione precisate.

Si precisa che, le porzioni occupate da servitù di passaggio sono destinate a strada privata a servizio delle rispettive porzioni dominanti, per cui le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria competeranno in maniera proporzionale ai proprietari dei fondi.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA'



L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA';

L'unità immobiliare in oggetto è a destinazione urbana, per cui non si ritiene necessario richiedere certificato di destinazione urbanistica.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

L'unità in oggetto fa parte di un più ampio complesso artigianale, ampliato nel corso degli anni.

La costruzione principale, iniziata con il fabbricato in oggetto, era stata autorizzata con Licenza n.615 del 26/07/1973; successivamente venne trasformato e cambiato l'uso con Concessione Edilizia n.618 del 17/05/1980 e n.755 del 22/11/1983 (abitabilità n.255 del 16/04/1984); D.I.A. tardivo di restauro e risanamento n.32594 del 08/07/2002 e Variante con fine lavori D.I.A. n.9137 del 26/02/2004.

Con Permesso di Costruire n.199 del 09/09/2004 viene richiesto modificare ed ampliare il fabbricato ad uso artigianale; D.I.A. n.81174 del 20/12/2007 per completamento lavori (dichiarata poi inammissibile in data 06/02/2008), D.I.A. in Sanatoria n.19007 del 08/10/2008 e completamento lavori e Variante con D.I.A. 110707 del 30/12/2011; in data 26/06/2012 è stato richiesto certificato di agibilità parziale per una porzione del fabbricato in ampliamento, ottenuta per silenzio assenso.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Secondo il R.U.E. Vigente del Comune di Forlì, il fabbricato insiste su zona produttiva di completamento D1.2.. Non si prevedono particolari considerazioni in merito.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Da quanto rilevato durante i sopralluoghi, l'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle planimetrie catastali ed anche all'ultimo progetto autorizzato, fatta eccezione per l'apertura di una porta interna dalla zona ufficio verso i servizi e due piccole "luci" interne nella zona spogliatoio ed 1 wc nel laboratorio.



14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHIL'EVETUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHIL SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Le uniche difformità riscontrate, come già sopra evidenziato, riguardano alcune piccole modifiche interne ai tramezzi: tale difformità sono sanabile con la presentazione di una CILA in Sanatoria ed i costi della pratica comprensivi di oblazione, spese tecniche per la CILA e spese per il rifacimento della planimetria catastale, sono stimati pari ad € 2.500,00.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici. In particolare, non sono stati eseguiti rilievi dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

15) VERIFICHIL SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHIL, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna, l'immobile in oggetto non risultava essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per cui è stato redatto da un tecnico di fiducia dello scrivente: identificato al n°09560-357127-2022.



17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E....NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Il certificato APE era necessario e non presente, si è perciò provveduto a redigerlo.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata come già citato. La planimetria catastale è leggermente difforme dallo stato dei luoghi per le modeste difformità citate. Non si ritiene di eseguire variazioni in questa fase (poiché l'immobile è comunque compiutamente identificato nelle dimensioni e consistenza) ma solo al buon esito della sanatoria.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI ...

Non si rilevano cambi d'uso.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI... ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.



DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Piccola zona artigianale di periferia
Tipologia immobiliare	Capannone artigianale
Destinazione	artigianale
Tipologia costruttiva	Muratura portante e tamponamenti
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Società
Acquirenti	Attività artigianali, società
Motivo acquisto	Attività artigianale, deposito

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare.

Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso:

conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

Nella presente stima in particolare, le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE CON PIAZZALE SUP. COMMERCIALE MQ 400 PREZZO RICHIESTO € 240.000 Posizionato zona Coriano di Forlì	€ 600,00



COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE ARTIGIANALE SUP. COMMERCIALE MQ 435 PREZZO RICHIESTO € 237.000 Posizionato in Viale Gramsci, Forlì	€ 545,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE ARTIGIANALE SUP. COMMERCIALE MQ 450 PREZZO RICHIESTO € 300.000 Posizionato in Via Traiano, Forlì	€ 667,00
O.M.I. (zona in oggetto) 2° sem. 2021 Fascia suburbana Roncadello VALORE DI MERCATO €/MQ min 445 max 600 per capannoni tipici stato normale VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 1,6 max 2,4 in stato normale	NB: Si prende in considerazione un valore O.M.I. medio di € 530,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 585,50

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO

N.B.: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali

FABBRICATO ARTIGIANALE CON CORTE COMUNE

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
CAPANNNONE	504,00	100,00%	504,00
CORTE ESTERNA COMUNE SCOPERTA quota parte	700,00	10,00%	70,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: MQ			574

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, delle problematiche già citate, della tipologia di immobile...

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 580,00 €/MQ



20.5) ADEGUAMENTI PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati)

- 0,9 ----- per cui $580 \times 0,9 = 522 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE MEDIOCRE

- coeff. Utilizzato 0,8 --- per cui $522\text{€/mq} \times 0,80 = 417,6 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 400,00 €/mq

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

PORZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE CON CORTE COMUNE

a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	570	400	228.000

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 228.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	///
ONERI SANATORIA URBANISTICA	- € 2.500,00
OPERE DI RIPRISTINO (stimate dallo scrivente)	///
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	= € 225.500,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 22.550,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	= € 202.950,00

- Valore arrotondato euro 200.000,00 (duecentomila/00)

- Valore locativo euro 1.000,00/mensili (mille/00)

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

L'immobile risulta in proprietà di 1/1 del soggetto esecutato.



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

FABBRICATO ARTIGIANALE CON CORTE COMUNE ad altre unità, abbinato su due lati, in prossimità di Roncadello, Forlì, via Del Canale 63/D.

Il contesto è ben collegato al centro della città, urbanizzato e con parcheggi a sufficienza.

L'unità in oggetto è stata costruita nei primi degli anni '70, ed è una porzione di più ampio capannone, risalente ai primi anni del 2000, su una corte comune pavimentata, recintata e dotata di due accessi carrabili (di cui uno con servitù di passaggio su altre proprietà).

Ex fabbricato destinato all'allevamento avicolo, si presenta con conformazione tipica, su unico livello.

E' composto da zona destinata a deposito (con ingresso autonomo, ufficio, servizi igienici con spogliatoi) e zona destinata a laboratorio (con servizi igienici e spogliatoio ed altro ingresso autonomo).

Le finiture dell'immobile in oggetto sono quelle tipiche dell'epoca di realizzazione e la funzionalità degli impianti è da verificare.

Le condizioni di manutenzione sono "mediocri".

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto è di 570mq.

- Valore arrotondato euro 200.000,00 (duecentomila/00)

- Valore locativo euro 1.000,00/mensili (mille/00)

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI...

Si è ritenuto di creare tre lotti, il presente è il lotto A.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

████████████████████

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

Non dovuto trattandosi di società.



26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO ...OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI ...

Non necessario poiché trattasi si immobile artigianale senza alcuna residenza.

27) VERIFICA PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI, CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA)

Non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile.

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

L'immobile è intestato a società per cui la vendita è soggetta a IVA.

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

In data 15/02/2022 è' stata richiesta ed accettata una proroga dei termini per problemi nel reperimento dei precedenti autorizzativi.

ALLEGATI - LOTTO A:

Documentazione fotografica, planimetrie, Allegato A



LOTTO B

2) 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 GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI ED INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' 1/1

su CAPANNONE USO DEPOSITO, sito in Forlì, via del Canale civ. 63/E.

e porzione di TERRENO/corte, sita in Forlì, via del Canale

2.2) DATI CATASTALI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto del Comune di Forlì:

CAPANNONE USO DEPOSITO

Catasto Fabbricati:

- Foglio 65, particella 175, sub.4

Categoria D/7, rendita catastale €3.312,00, via del Canale, piano T

- Foglio 65, particella 175, sub.3 (BCNC – corte comune a tutti i sub. dell'intero edificio pignorato)

Corte comune, via del Canale, piano T

Il terreno su cui sorge l'edificio che ricomprende anche l'unità immobiliare sopracitata risulta distinto al Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

- Foglio 65, particella 175, ENTE URBANO di mq 3.134

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. In particolare sulla corte comune, distinta C.F. al Foglio 65, p.lla 175, sub. 3 e terreno distinto C.T. al Foglio 65, p.lla 156.

TERRENO/corte

Catasto Terreni

- Foglio 65, particella 156, seminativo 1 di mq 529



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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 17/06/2020 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
65	175	4	D/7	---	---
65	175	3	BCNC corte comune	---	---
DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	QUALITA'	SUPERFICIE	RENDITA
65	175	/	Ente urbano	3'134 mq	/
65	156	/	seminativo 1	529 mq	/

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (R.g. n.9933, R.p. n.6478 del 14/07/2020) sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
65	175	4	D/72	---	---
65	175	3	BCNC ente comune	---	---
DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	QUALITA'	SUPERFICIE	RENDITA
65	175	/	Ente urbano	3'134 mq	/
65	156	/	seminativo 1	529 mq	/

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di FABBRICATO ARTIGIANALE CON CORTE COMUNE ad altre unità, abbinato su due lati, in prossimità di Roncadello, frazione del comune di Forlì, via Del Canale 63/E.

L'unità in oggetto è una porzione di più ampio capannone, risalente ai primi anni del 2000.

Si presenta esternamente con struttura prefabbricata in cemento armato e tamponamento in pannelli rifiniti a graniglia, infissi in alluminio preverniciato e vetro camera, copertura piana e corte esterna comune con altre unità pavimentata e recintata.

Si sviluppa su unico piano, composto da ampia zona destinata a deposito e zona a servizi.

Le finiture dell'immobile in oggetto sono quelle tipiche dei capannoni artigianali:



pavimentazione a gettata industriale, portone carrabile in pvc, infissi in alluminio preverniciato e vetro camera, soffitto con lastre predalles con lucernai in policarbonato, porta tagliafuoco interna di collegamento con l'unità confinante; la zona a servizi è rimasta allo stato "grezzo", senza pavimenti e rivestimenti, senza impianti e nemmeno infissi.

L'unico impianto presente è quello elettrico, di tipo industriale esterno, con canalette.

Le condizioni di manutenzione sono "buone".

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto è di 540 mq (calcolata come schema riportato in seguito).

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale ed alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito.

Vista esterna del fabbricato



Foto interne



3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

Il bene pignorato risulta in piena proprietà della Società eseguita.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza degli immobili in capo alla Società eseguita è l'atto di Compravendita Notaio Giancarlo Favoni Miccoli in Forlì del 28/10/1991, rep.155024, racc.12184: a mezzo di detto atto il Signor xxxxxxxxxxxx in nome e per conto della Società di cui sopra acquistava dai Signori xxxxxxxxxxxxxxxx.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

L'atto di compravendita risulta antecedente al ventennio.



4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili oggetto di pignoramento è stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998, a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia, redatto in data 31/07/2020.

L'esperto stimatore ha provveduto ad eseguirne verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati del debitore che con i dati dell'immobile e, precisato con non sono risultate ulteriori note, è in grado di riassumere:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/01/1992 - Reg. part. 1723 - Reg. gen. 1918

Pubblico Ufficiale Notaio FAVONI MICCOLI GIANCARLO Rep.155024 del 24/12/1991

Atto di compravendita immobili oggetto di pignoramento (NCEU Foglio 65, p.lla 175 e Terreni Foglio 65, p.lle 175-156)

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2006 - Reg. part. 343 - Reg. gen. 1617

Pubblico Ufficiale TORRONI ALESSANDRO Rep.4287/1898 del 18/01/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili in Forlì (NCEU Foglio 65, p.lla 175 e Terreni Foglio 65, p.lle 175-156)

Ipoteca di 375.000€ della durata di 10 anni

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2007 - Reg. part. 2706 - Reg. gen. 11635

Pubblico Ufficiale TORRONI ALESSANDRO Rep.5972/3053 del 07/06/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili in Forlì (NCEU Foglio 65, p.lla 175 e Terreni Foglio 65, p.lle 175-156)

Ipoteca di 500.000€ della durata di 15 anni

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/11/2009 - Reg. part. 5085 - Reg. gen. 20914

Pubblico Ufficiale TORRONI ALESSANDRO Rep.8932/5153 del 29/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili in Forlì (NCEU Foglio 65, p.lla 175 e Terreni Foglio 65, p.lle 175-156)

Ipoteca di 300.000€ della durata di 15 anni

- ISCRIZIONE del 30/08/2018 - Reg. part. 2542 - Reg. gen. 14680

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep.1506/4518 del 29/08/2018

IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Immobili in Forlì (NCEU Foglio 65, p.lla 175, sub.1-4-5-6 e Terreni Foglio 65, p.lle 156)



Somma complessiva € 159.149,82

- TRASCRIZIONE del 14/07/2020 - Reg. part. 6478 - Reg. gen. 9933

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE FORLÌ Rep. 1226 del 24/06/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in Forlì, a favore di INTESA SAN PAOLO spa (NCEU Foglio 65, p.lla 175, sub.1-3-4-5-6 e Terreni Foglio 65, p.lle 156-175)

5) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente, assieme al quadro dimostrativo ed elenco subalterni.

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

Visti gli atti di provenienza dell'immobile, la situazione risultante sia in Catasto che alla Conservatoria dei registri immobiliari, per l'immobile in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

N.B.: Si evidenzia un errore nell'intestazione delle unità immobiliari al catasto fabbricati (sub.4-5-6), presumibilmente risalente alla redazione del nuovo accatastamento (Doc.fa).

7) 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 E' OCCUPATO...

Alla data dei sopralluoghi l'immobile risultava occupato ed utilizzato della proprietà eseguita.

E' stata anche eseguita verifica di eventuali contratti in essere presso Agenzia delle Entrate ma con esito NEGATIVO.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI 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 RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

Allo stato attuale non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Come riportato in atto di provenienza con allegato grafico esplicativo (Compravendita Notaio G. Favoni Miccoli in Forlì del 28/10/1991), è presente una servitù di passaggio e transito, gratuita, illimitata e perpetua a favore e sfavore delle porzioni di terreno ricadenti nelle particelle 175, 176, 62 (frazionata e diventata poi 62, 484 e 485) a creare strada privata a servizio delle rispettive porzioni immobiliari dominanti.

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano particolari vicoli di PRG.

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

L'immobile non risulta in condominio costituito.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Come già citato, l'immobile non risulta in Condominio costituito, per cui non sono presenti spese di gestione precisate.

Si precisa che, le porzioni occupate da servitù di passaggio sono destinate a strada privata a servizio delle rispettive porzioni dominanti, per cui le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria competeranno in maniera proporzionale ai proprietari dei fondi.



11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA';

L'unità immobiliare in oggetto è a destinazione urbana, per cui non si ritiene necessario richiedere certificato di destinazione urbanistica.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Con Permesso di Costruire n.199 del 09/09/2004 viene richiesto di ampliare il fabbricato esistente ad uso artigianale per creare nuove unità; D.I.A. n.81174 del 20/12/2007 per completamento lavori (dichiarata poi inammissibile in data 06/02/2008), D.I.A. in Sanatoria n.19007 del 08/10/2008 e completamento lavori e Variante con D.I.A. 110707 del 30/12/2011; in data 26/06/2012 è stato richiesto certificato di agibilità parziale per una porzione del fabbricato in ampliamento, ottenuta per silenzio assenso.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Secondo il R.U.E. Vigente del Comune di Forlì, il fabbricato insiste su zona produttiva di completamento D1.2. Non si prevedono particolari considerazioni in merito.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Da quanto rilevato durante i sopralluoghi, l'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle planimetrie catastali ed anche all'ultimo progetto autorizzato, fatta eccezione per le aperture interne dalla zona dei servizi.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVETUALE PRESENTAZIONE DI



ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Le uniche difformità riscontrate, come già sopra evidenziato, riguardano alcune piccole modifiche interne ai tramezzi: tale difformità sono sanabile con la presentazione di una CILA in Sanatoria ed i costi della pratica comprensivi di oblazione, spese tecniche per la CILA e spese per il rifacimento della planimetria catastale, sono stimati pari ad € 2.500,00.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici. In particolare, non sono stati eseguiti rilievi dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna, l'immobile in oggetto risultava essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica: identificato al n°03963-038269-2018. Gli originali saranno depositati in cancelleria.



17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E....NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Il certificato APE era necessario ed è presente.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata come già citato.

La planimetria catastale è leggermente difforme dallo stato dei luoghi per le modeste difformità citate. Non si ritiene di eseguire variazioni in questa fase (poiché l'immobile è comunque compiutamente identificato nelle dimensioni e consistenza) ma solo al buon esito della sanatoria.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI ...

Non si rilevano cambi d'uso.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI... ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.



DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Piccola zona artigianale di periferia
Tipologia immobiliare	Capannone artigianale
Destinazione	artigianale
Tipologia costruttiva	Prefabbricato in CA e tamponamenti
Dimensioni	Medio-grandi
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Società
Acquirenti	Attività artigianali, società
Motivo acquisto	Attività artigianale, deposito

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, **MONOPARAMETRICO** in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare.

Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso:

conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

Nella presente stima in particolare, le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE CON PIAZZALE SUP. COMMERCIALE MQ 360 PREZZO RICHIESTO € 270.000 Posizionato zona Aeroporto di Forlì	€ 750,00



COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE ARTIGIANALE SUP. COMMERCIALE MQ 834 PREZZO RICHIESTO € 440.000 Posizionato zona Coriano, Forlì	€ 528,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE ARTIGIANALE SUP. COMMERCIALE MQ 450 PREZZO RICHIESTO € 300.000 Posizionato in Via Traiano, Forlì	€ 667,00
O.M.I. (zona in oggetto) 2° sem. 2021 Fascia suburbana Roncadello VALORE DI MERCATO €/MQ min 445 max 600 per capannoni tipici stato normale VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 1,6 max 2,4 in stato normale	NB: SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MASSIMO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 600,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 636,25

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO

N.B.: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali

FABBRICATO ARTIGIANALE CON CORTE COMUNE

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
CAPANNONE	472,00	100,00%	472,00
CORTE ESTERNA COMUNE SCOPERTA quota parte	700,00	10,00%	70,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: MQ			542

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, delle problematiche già citate, della tipologia di immobile...

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI BUONE PARI A 650,00 €/MQ



20.5) ADEGUAMENTI PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati)

- 1 ----- per cui $650 \times 1 = 650 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE BUONE

- coeff. Utilizzato 0,9 --- per cui $650\text{€/mq} \times 0,9 = 585,00 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 580,00 €/mq

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

PORZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE CON CORTE COMUNE

a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	540	580	313.200

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 313.200,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	///
ONERI SANATORIA URBANISTICA	- € 2.500,00
OPERE DI RIPRISTINO (stimate dallo scrivente)	///
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	= € 310.700,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 31.070,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	= € 279.630,00

- Valore arrotondato euro 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00)

- Valore locativo euro 1.000,00/mensili (mille/00)

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

L'immobile risulta in proprietà di 1/1 del soggetto esecutato.



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

Trattasi di FABBRICATO ARTIGIANALE CON CORTE COMUNE ad altre unità, abbinato su un lato, in prossimità di Roncadello, Forlì, via Del Canale 62/E.

L'unità in oggetto è una porzione di più ampio capannone, risalente ai primi anni del 2000.

Si presenta esternamente con struttura prefabbricata in cemento armato e tamponamento in pannelli rifiniti a graniglia, infissi in alluminio preverniciato e vetro camera, copertura piana e corte esterna comune con altre unità.

Si sviluppa su unico piano, composto da ampia zona destinata a deposito e zona a servizi.

Le finiture dell'immobile in oggetto sono quelle tipiche dei capannoni artigianali; la zona a servizi è rimasta allo stato "grezzo".

L'unico impianto presente è quello elettrico, di tipo industriale esterno, con canalette.

Le condizioni di manutenzione sono "buone".

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto è di 540 mq.

- Valore arrotondato euro 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00)

- Valore locativo euro 1.000,00/mensili (mille/00)

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI...

Si è ritenuto di creare tre lotti, il presente è il lotto B.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

████████████████████

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

Non dovuto trattandosi di società.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO ...OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI ...

Non necessario poiché trattasi di immobile artigianale senza alcuna residenza.

27) VERIFICA PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE



SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI, CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA)

Non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile.

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

L'immobile è intestato a società per cui la vendita è soggetta a IVA.

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

E' stata richiesta proroga per problemi nel reperimento dei precedenti autorizzativi in data 15/02/2022.

ALLEGATI – LOTTO B:

Documentazione fotografica, planimetrie, Allegato A



LOTTO C

2) 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 GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' 1/1

su CAPANNONE USO DEPOSITO, sito in Forlì, via del Canale civ. 63/E
ABITAZIONE, sita in Forlì, via del Canale civ. Snc
e porzione di TERRENO/corte, sita in Forlì, via del Canale

2.2) DATI CATASTALI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto del Comune di Forlì:

CAPANNONE/LABORATORIO ARTIGIANALE

Catasto Fabbricati:

- Foglio 65, particella 175, sub.5

Categoria D/7, rendita catastale €4.180,00, via del Canale, piano T

UNITA' ABITATIVA

Catasto Fabbricati:

- Foglio 65, particella 175, sub.6

Categoria A/3, rendita catastale €397,67, via del Canale, piano T-1

- Foglio 65, particella 175, sub.3 (BCNC – corte comune a tutti i sub. dell'intero edificio pignorato)

Corte comune, via del Canale, piano T

Il terreno su cui sorge l'edificio che ricomprende anche l'unità immobiliare sopracitata risulta distinto al Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

- Foglio 65, particella 175, ENTE URBANO di mq 3.134

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. In particolare sulla corte comune, distinta C.F. al Foglio 65, p.IIa 175, sub. 3 e terreno



distinto C.T. al Foglio 65, p.lla 156.

TERRENO/corte

Catasto Terreni

- Foglio 65, particella 156, seminativo 1 di mq 529

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 17/06/2020 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
65	175	5	D/7	---	---
65	175	6	A/3	---	---
65	175	3	BCNC corte comune	---	---
DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	QUALITA'	SUPERFICIE	RENDITA
65	175	/	Ente urbano	3'134 mq	/
65	156	/	seminativo 1	529 mq	/

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (R.g. n.9933, R.p. n.6478 del 14/07/2020) sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
65	175	5	D/7	---	---
65	175	6	A/3	---	---
65	175	3	BCNC ente comune	---	---
DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	QUALITA'	SUPERFICIE	RENDITA
65	175	/	Ente urbano	3'134 mq	/
65	156	/	seminativo 1	529 mq	/

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura.



2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di FABBRICATO ARTIGIANALE CON ANNESSO APPARTAMENTO E CORTE COMUNE ad altre unità, abbinato su due lati, in prossimità di Roncadello, frazione del comune di Forlì, via Del Canale 63/E.

L'unità in oggetto è una porzione di più ampio capannone, risalente ai primi anni del 2000.

Si presenta esternamente con struttura prefabbricata in cemento armato e tamponamento in pannelli rifiniti a graniglia, infissi in alluminio preverniciato e vetro camera, copertura piana e corte esterna comune con altre unità pavimentata e recintata.

Si sviluppa su due livelli: al piano terra è presente il laboratorio artigianale con deposito, uffici e servizi, mentre al piano primo è presente un unità abitativa.

CAPANNONE / LABORATORIO ARTIGIANALE

Le finiture dell'immobile in oggetto sono quelle tipiche dei capannoni artigianali:

- nella zona deposito/laboratorio è presente una pavimentazione a gettata industriale, portoni carrabili in pvc, infissi in alluminio preverniciato e vetro camera, soffitto con lastre predalles con lucernai in policarbonato, porte interne tagliafuoco di collegamento tra i vani di diversa destinazione;
- nella zona uffici, ingresso e servizi è presente una pavimentazione in monocottura, rivestimento in piastrelle nei wc ed anti, infissi in alluminio con vetrocamera, portoncino blindato all'ingresso, porte interne a battente in legno laccato.

L'impianto elettrico della zona a deposito è di tipo industriale esterno, con canalette, mentre nella zona uffici è incassato nelle pareti.

Nella zona a deposito non sono presenti impianti per il condizionamento, mentre è presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria; nella zona uffici è presente una caldaia per la produzione di acs e riscaldamento (a radiatori), un accumulo con sistema solare fotovoltaico per produzione di acs ed una pompa di calore per il raffrescamento.

Le condizioni di manutenzione sono "buone".

UNITA' ABITATIVA

Posta al piano primo, accessibile dal piano terra con una scala provvisoria e pericolante, l'unità abitativa è allo stato "grezzo-avanzato", con massetto ed impianto di riscaldamento a pavimento, intonaci alle pareti, controsoffitto in cartongesso, infissi in PVC con vetrocamera ed un portone blindato all'ingresso del piano terra; non sono presenti i pavimenti, i rivestimenti e le porte interne.

Gli impianti sono stati installati ma non ultimati ed allacciati (sono presenti degli split di cui



non si può garantirne la funzionalità); la caldaia della zona uffici è predisposta anche per questa unità.

Le condizioni di manutenzione sono “buone”: si evidenzia solo la presenza di un'infiltrazione nel solaio di copertura del piano primo.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto è di 830 mq (calcolata come schema riportato in seguito).

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale ed alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito.

Vista esterna del fabbricato



Foto interne LABORATORIO



Foto interne UNITA' ABITATIVA



3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta in piena proprietà della Società esecutata.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza degli immobili in capo alla Società esecutata è l'atto di Compravendita Notaio Giancarlo Favoni Miccoli in Forlì del 28/10/1991, rep.155024, racc.12184: a mezzo di detto atto il Signor xxxxxxxxxxxx in nome e per conto della Società di cui sopra acquistava dai Signori xxxxxxxxxxxxxxxx.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

L'atto di compravendita risulta antecedente al ventennio.

4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili oggetto di pignoramento è stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998, a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia, redatto in data 31/07/2020.

L'esperto stimatore ha provveduto ad eseguirne verifica presso la Conservatoria dei Registri



Immobiliari di Forlì sia con i dati del debitore che con i dati dell'immobile e, precisato con non sono risultate ulteriori note, è in grado di riassumere:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/01/1992 - Reg. part. 1723 - Reg. gen. 1918
Pubblico Ufficiale Notaio FAVONI MICCOLI GIANCARLO Rep.155024 del 24/12/1991
Atto di compravendita immobili oggetto di pignoramento (NCEU Foglio 65, p.IIa 175 e Terreni Foglio 65, p.IIe 175-156)

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2006 - Reg. part. 343 - Reg. gen. 1617
Pubblico Ufficiale TORRONI ALESSANDRO Rep.4287/1898 del 18/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili in Forlì (NCEU Foglio 65, p.IIa 175 e Terreni Foglio 65, p.IIe 175-156)
Ipoteca di 375.000€ della durata di 10 anni

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2007 - Reg. part. 2706 - Reg. gen. 11635
Pubblico Ufficiale TORRONI ALESSANDRO Rep.5972/3053 del 07/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili in Forlì (NCEU Foglio 65, p.IIa 175 e Terreni Foglio 65, p.IIe 175-156)
Ipoteca di 500.000€ della durata di 15 anni

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/11/2009 - Reg. part. 5085 - Reg. gen. 20914
Pubblico Ufficiale TORRONI ALESSANDRO Rep.8932/5153 del 29/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili in Forlì (NCEU Foglio 65, p.IIa 175 e Terreni Foglio 65, p.IIe 175-156)
Ipoteca di 300.000€ della durata di 15 anni

- ISCRIZIONE del 30/08/2018 - Reg. part. 2542 - Reg. gen. 14680
Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep.1506/4518 del 29/08/2018
IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Immobili in Forlì (NCEU Foglio 65, p.IIa 175, sub.1-4-5-6 e Terreni Foglio 65, p.IIe 156)
Somma complessiva € 159.149,82

- TRASCRIZIONE del 14/07/2020 - Reg. part. 6478 - Reg. gen. 9933
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE FORLI' Rep. 1226 del 24/06/2020



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in Forlì, a favore di INTESA SAN PAOLO spa (NCEU Foglio 65, p.la 175, sub.1-3-4-5-6 e Terreni Foglio 65, p.lle 156-175)

5) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente.

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

Visti gli atti di provenienza dell'immobile, la situazione risultante sia in Catasto che alla Conservatoria dei registri immobiliari, per l'immobile in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

N.B.: Si evidenzia un errore nell'intestazione delle unità immobiliari al catasto fabbricati (sub.4-5-6), presumibilmente risalente alla redazione del nuovo accatastamento (Doc.fa).

7) 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 E' OCCUPATO...

Alla data dei sopralluoghi l'immobile uso capannone risultava occupato ed utilizzato dalla proprietà esecutata.

E' stata eseguita verifica di eventuali contratti in essere presso Agenzia delle Entrate ma con esito NEGATIVO.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI 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 RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;



Allo stato attuale non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Come riportato in atto di provenienza con allegato grafico esplicativo (Compravendita Notaio G. Favoni Miccoli in Forlì del 28/10/1991), è presente una servitù di passaggio e transito, gratuita, illimitata e perpetua a favore e sfavore delle porzioni di terreno ricadenti nelle particelle 175, 176, 62 (frazionata e diventata poi 62, 484 e 485) a creare strada privata a servizio delle rispettive porzioni immobiliari dominanti.

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano particolari vincoli di PRG.

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

L'immobile non risulta in condominio costituito.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Come già citato, l'immobile non risulta in Condominio costituito, per cui non sono presenti spese di gestione precisate.

Si precisa che, le porzioni occupate da servitù di passaggio sono destinate a strada privata a servizio delle rispettive porzioni dominanti, per cui le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria competeranno in maniera proporzionale ai proprietari dei fondi.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL



PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA';

L'unità immobiliare in oggetto è a destinazione urbana, per cui non si ritiene necessario richiedere certificato di destinazione urbanistica.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHISI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Con Permesso di Costruire n.199 del 09/09/2004 viene richiesto di ampliare il fabbricato esistente ad uso artigianale per creare nuove unità; D.I.A. n.81174 del 20/12/2007 per completamento lavori (dichiarata poi inammissibile in data 06/02/2008), D.I.A. in Sanatoria n.19007 del 08/10/2008 e completamento lavori e Variante con D.I.A. 110707 del 30/12/2011; in data 26/06/2012 è stato richiesto certificato di agibilità parziale per la porzione destinata a laboratorio artigianale (sub.5), ottenuta per silenzio assenso.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Secondo il R.U.E. Vigente del Comune di Forlì, il fabbricato insiste su zona produttiva di completamento D1.2. Non si prevedono particolari considerazioni in merito.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Da quanto rilevato durante i sopralluoghi, l'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle planimetrie catastali ed anche all'ultimo progetto autorizzato, fatta eccezione per le aperture interne dalla zona dei servizi.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHISI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO



POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Non sono state riscontrate difformità rilevanti.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici. In particolare, non sono stati eseguiti rilievi dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna, l'unità immobiliare in oggetto destinata a laboratorio (sub.5) risultava essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica:

LABORATORIO ARTIGIANALE (zona attività)	identificato al n°03963-038271-2018
LABORATORIO ARTIGIANALE (zona uffici)	identificato al n°03963-038270-2018

L'unità abitativa invece non risultava essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica, per cui è stato redatto da un tecnico di fiducia dello scrivente: identificato al n°09560-357622-2022. Gli originali saranno depositati in cancelleria.

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E....NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA'



NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

I certificati APE erano necessari: erano presenti per il locale artigianale e si è provveduto a farli redigere per l'unità abitativa.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata come già citato.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI ...

Non si rilevano cambi d'uso.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI... ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Piccola zona artigianale di periferia
Tipologia immobiliare	Capannone artigianale
Destinazione	artigianale
Tipologia costruttiva	Prefabbricato in CA e tamponamenti
Dimensioni	Medie



Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Società
Acquirenti	Attività artigianali, società
Motivo acquisto	Attività artigianale, deposito + abitazione

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare.

Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

Nella presente stima in particolare, le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE CON PIAZZALE SUP. COMMERCIALE MQ 360 PREZZO RICHIESTO € 270.000 Posizionato zona Aeroporto di Forlì	€ 750,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE ARTIGIANALE SUP. COMMERCIALE MQ 834 PREZZO RICHIESTO € 440.000 Posizionato zona Coriano, Forlì	€ 528,00



COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE ARTIGIANALE SUP. COMMERCIALE MQ 450 PREZZO RICHIESTO € 290.000 Posizionato in Villa Selva, Forlì	€ 644,00
O.M.I. (zona in oggetto) 2° sem. 2021 Fascia suburbana Roncadello VALORE DI MERCATO €/MQ min 485 max 640 per laboratori stato normale VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 1,9 max 2,6 in stato normale	NB: SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MEDIO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 563,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 621,25

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO

N.B.: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali

FABBRICATO ARTIGIANALE CON ANNESSO APPARTAMENTO E CORTE COMUNE

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
CAPANNNONE E UFFICI P.T.	602,00	100,00%	602,00
UNITA' ABITATIVA *	156,00	100,00%	156,00
CORTE ESTERNA COMUNE SCOPERTA quota parte	700,00	10,00%	70,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: MQ			828

** Si considera il rapporto mercantile pari al 100%, pur essendo ancora da ultimare, poiché trattasi di unità abitativa.*

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, delle problematiche già citate, della tipologia di immobile...

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI BUONE PARI A 620,00 €/MQ



20.5) ADEGUAMENTI PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati)

- 1 ----- per cui $620 \times 1 = 620 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE BUONE

(tenendo in considerazione anche le condizioni dell'unità abitativa da ultimare)

- coeff. Utilizzato 0,9 --- per cui $620\text{€/mq} \times 0,9 = 558,00 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 560,00 €/mq

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

PORZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE CON CORTE COMUNE

a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	830	560	464.800

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 464.800,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	///
ONERI SANATORIA URBANISTICA	///
OPERE DI RIPRISTINO (stimate dallo scrivente)	///
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	= € 464.800,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 46.480,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	= € 418.320,00

- Valore arrotondato euro 415.000,00 (quattrocentoquindicimila/00)

- Valore locativo euro 1.400,00/mensili (millequattrocento/00)

N.B.: si considera la possibilità di affittare solo l'unità capannone poiché l'unità abitativa non è ancora stata completata.

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

L'immobile risulta in proprietà di 1/1 del soggetto esecutato.



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

FABBRICATO ARTIGIANALE CON ANNESSO APPARTAMENTO E CORTE COMUNE a altre unità, in prossimità di Roncadello, Forlì, via Del Canale 63/E.

L'unità in oggetto è una porzione di più ampio capannone, abbinato su due lati, risalente ai primi anni del 2000.

Si presenta esternamente con struttura prefabbricata in cemento armato e tamponamento in pannelli rifiniti a graniglia, copertura piana e corte esterna comune con altre unità pavimentata e recintata.

Si sviluppa su due livelli: al piano terra è presente il laboratorio artigianale con deposito, uffici e servizi, mentre al piano primo è presente un unità abitativa (allo stato grezzo avanzato).

Le condizioni di manutenzione sono complessivamente "buone".

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto è di 830 mq

- Valore arrotondato euro 415.000,00 (quattrocentoquindicimila/00)

- Valore locativo euro 1.800,00/mensili (milleottocento/00)

N.B.: si considera la possibilità di affittare solo l'unità capannone poiché l'unità abitativa non è ancora stata completata.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI...

Si è ritenuto di creare tre lotti, il presente è il lotto C.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

████████████████████

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

Non dovuto trattandosi di società.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO ...OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI ...

Non necessario poiché trattasi di immobile artigianale senza alcuna residenza.



27) VERIFICA PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI, CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA)

Non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile.

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

L'immobile è intestato a società per cui la vendita è soggetta a IVA.

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

E' stata richiesta proroga per problemi nel reperimento dei precedenti autorizzativi in data 15/02/2022.

ALLEGATI - LOTTO C:

Documentazione fotografica, planimetrie, Allegato A

Cesena, il 21/09/2022

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda

