

TRIBUNALE DI FORLÌ

Relazione di stima per l'E.I. n° 03/23

R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione:

\*\*\*\*\*

Promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*



**Il C.T.U.**

\*\*\*\*\*

Forlì, 29/01/2024

## SOMMARIO

	Premessa		Pag.3
1.		Comunicazione all'esecutato	Pag.3
2.		Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	Pag.3
	2.1	Identificazione	Pag.3
	2.2	a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza	Pag.4
	2.3	Descrizione dell'immobile	Pag.8
3.		Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc	Pag.15
4.		Iscrizioni, trascrizioni	Pag.15
5.		Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.15
6.		Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.16
7.		Stato di possesso dell'immobile	Pag.16
8.		Formalità, vincoli, ecc	Pag.17
	8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.17
	8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.18
9.		Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.18
10.		Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.18
11.		Destinazione urbanistica e CDU	Pag.20
12.		Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.21
13.		Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.21
	13.1	Irregolarità e difformità	Pag.22
14.		Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.27
15.		Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.29
16.		Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.30
17.		Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.	Pag.30
18.		Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.31
19.		Qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso	Pag.31
20.		Proceda alla alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.31
	20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.31
	20.2	Metodologia	Pag.31
	20.3	Valore di stima dell'immobile	Pag.32
21.		Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità	Pag.40
22.		Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.41
23.		Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.46
24.		Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.46
25.		Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....	Pag.47
26.		Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)	Pag.47
27.		Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....	Pag.47
28.		Regime fiscale dell'immobile	Pag.47
29.		Istanza di proroga	Pag.47
30.		Deposito dell'elaborato peritale	Pag.47
31.		Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale	Pag.47
32.		CdU aggiornato	Pag.47
33.		Elenco Allegati	Pag.47

## Premessa

In data 14/03/2023 Con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 e/o 600 c.p.c il G. Es. nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 03/23 promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* , il sottoscritto \*\*\*\*\* , iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì – Cesena al n. \*\*\* ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio in Forlì, \*\*\*\*\* , il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato descrive quanto segue:

## OPERAZIONI EFFETTUATE

- visure e verifiche compiute presso l'U.T.E. di Forlì, con acquisizione delle planimetrie degli immobili in data 18/04/2023;
- consultazione Atti presso il Comune di Forlì in data 19/07/2023 e 08/08/2023;
- sopralluoghi presso gli immobili oggetto di perizia, eseguiti in data 18/04/2023,18/07/2023, 22/09/2023, 27/10/2023;
- deposito richiesta di n.1 CDU in data 05/11/2023 e ritiro degli stessi in data 10/12/2023;
- Ispezione ipotecaria in data 22/12/2023;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

## RISPOSTE AL QUESITO

### **1. Comunicazione all'esecutato.....**

Il debitore è stato informato dal Custode della data ed ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. Come concordato con la parte debitrice, i sopralluoghi si sono svolti in data 18/04/2023,18/07/2023, 22/09/2023, 27/10/2023. **(v. allegato 1- Verbali di sopralluogo)**

### **2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.....**

#### **2.1. Identificazione.**

Data la natura e le caratteristiche dei beni immobili, gli stessi verranno suddivisi in **PIU' LOTTI.**

Il complesso di beni immobili oggetto di stima è composto da **N° 7 LOTTI:**

1. Complesso di unità immobiliari situate all'interno del medesimo fabbricato sito in Comune di Forlì, viale Roma n°284/286 costituito da n°1 attività commerciale, n°3 appartamenti, n°5 locali di deposito (sottotetti) rispettivamente distinti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 224 con la particella 313 ed i

sub. 12, 19, 20, 21, 22, 23, 28<sup>1</sup> oltre al sub.18 (BCNC – corte comune ai sub.19,20,21,22,23 e 28 oltre al sub.24 (BCNC- sottoscala, ingresso,vano scala-comune ai sub.19,20,21,22,23 e 28), oltre al sub.26 (BCNC-disimpegno-comune ai sub. 19,20,21,22,23)<sup>2</sup>. Il tutto su particella di terreno distinta al Catasto Terreni di Forlì al Foglio 224 mappale 313 di mq. 1595 – ente urbano.



Viale Roma, 284/286 Forlì FC – Inquadramento

**2.2. a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.**

**a) Dati catastali**

**LOTTO A Viale Roma, 284 –commerciale-  
Fg.224 particella 313 sub.12**

I beni risultano distinto al C.F. del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
224	313	12		D/8				

Indirizzo: Viale Roma, 284, piano S1-T

Intestati a: \*\*\*\*\* - Proprieta` per 1/1

**(ved. Allegato 2A Lotto A - Doc. catastale: Visura Catasto Fabbricati e terreni, Elenco subalterni, Quadro dimostrativo sub., Planimetrie, Estratto di mappa)**

<sup>1</sup> Per le motivazioni descritte ai successivi punti 2.2, 2.3, 13 e 18 si è provveduto alla fusione dei subalterni 13, 15 e 27 in un nuovo unico subalterno identificato con il n.28

<sup>2</sup> A seguito della pratica DocFa in data 14/12/2023 sono stati aggiornati i dati catastali relativi ai B.C.N.C. identificati con i subalterni 18,24 e 25, come indicati nella Certificazione Notarile allegata al fascicolo.

**LOTTO B Viale Roma, 286 –residenziale-****Fg.224 particella 313 sub.28**

I beni risultano distinto al C.F. del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
224	313	28		A/3	4	19,5 vani	Totale 409 mq Totale escluse aree scoperte: 383 mq	

Indirizzo: Viale Roma, 286, piano 1

Intestati a: \*\*\*\*\* - Proprieta` per 1/1

**(ved. Allegato 2B Lotto B - Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Planimetrie, Estratto di mappa)**

**LOTTO C Viale Roma,284– deposito-****Fg.224 particella 313 sub.19**

I beni risultano distinto al C.F. del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
224	313	19		C/2	1	26 mq	Totale 30 mq	

Indirizzo: Viale Roma, 284, piano 2

Intestati a: \*\*\*\*\* - Proprieta` per 1/1

**(ved. Allegato 2C Lotto C - Doc. catastale: Visura Catasto Fabbricati e terreni, Elenco suballterni, Quadro dimostrativo sub., Planimetrie, Estratto di mappa)**

**LOTTO D Viale Roma, 284 – deposito-****Fg.224 particella 313 sub.20**

I beni risultano distinto al C.F. del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
224	313	20		C/2	1	25 mq	Totale 31 mq	

Indirizzo: Viale Roma, 284, piano 2

Intestati a: \*\*\*\*\* - Proprieta` per 1/1

**(ved. Allegato 2D Lotto D - Doc. catastale: Visura Catasto Fabbricati e terreni, Elenco suballterni, Quadro dimostrativo sub., Planimetrie, Estratto di mappa)**

**LOTTO E Viale Roma, 284 – deposito-****Fg.224 particella 313 sub.21**

I beni risultano distinto al C.F. del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
224	313	21		C/2	1	25 mq	Totale 33 mq	

Indirizzo: Viale Roma, 284, piano 2

Intestati a:

- \*\*\*\*\* - Proprieta` per 1/1

**(ved. Allegato 2E Lotto E - Doc. catastale: Visura Catasto Fabbricati e terreni, Elenco subalterni, Quadro dimostrativo sub., Planimetrie, Estratto di mappa)**

**LOTTO F Viale Roma, 284 – deposito-****Fg.224 particella 313 sub.22**

I beni risultano distinto al C.F. del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
224	313	22		C/2	1	34 mq	Totale 39 mq	

Indirizzo: Viale Roma, 284, piano 2

Intestati a:

- \*\*\*\*\* - Proprieta` per 1/1

**(ved. Allegato 2F Lotto F - Doc. catastale: Visura Catasto Fabbricati e terreni, Elenco subalterni, Quadro dimostrativo sub., Planimetrie, Estratto di mappa)**

**LOTTO G Viale Roma, 284 – deposito-****Fg.224 particella 313 sub.23**

I beni risultano distinto al C.F. del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
224	313	23		C/2	1	34 mq	Totale 36 mq	

Indirizzo: Viale Roma, 284, piano 2

Intestati a:

- \*\*\*\*\* - Proprieta` per 1/1

**(ved. Allegato 2G Lotto G - Doc. catastale: Visura Catasto Fabbricati e terreni, Elenco subalterni, Quadro dimostrativo sub., Planimetrie, Estratto di mappa)**

## b) Confinanti

**LOTTO A** Viale Roma, 284 –**commerciale-**

**Fg.224 particella 313 sub.12**

Il bene confina con: Ragione: *stessa proprietà (Fg.224 p.lla 313 sub.28,18)*

**LOTTO B** Viale Roma, 286 –**residenziale-**

**Fg.224 particella 313 sub.28**

Il bene confina con: Ragione: *stessa proprietà (Fg.224 p.lla 313 sub.12,28,19)*

**LOTTO C** Viale Roma,284– **deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.19**

Il bene confina con: Ragione: *stessa proprietà (Fg.224 p.lla 313 sub.28,20,26)*

**LOTTO D** Viale Roma, 284 – **deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.20**

Il bene confina con: Ragione: *stessa proprietà (Fg.224 p.lla 313 sub.28,19,21)*

**LOTTO E** Viale Roma, 284 – **deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.21**

Il bene confina con: Ragione: *stessa proprietà (Fg.224 p.lla 313 sub.28,19,21)*

**LOTTO F** Viale Roma, 284 – **deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.22**

Il bene confina con: Ragione: *stessa proprietà (Fg.224 p.lla 313 sub.28,23)*

**LOTTO G** Viale Roma, 284 – **deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.23**

Il bene confina con: Ragione: *stessa proprietà (Fg.224 p.lla 313 sub.28,22,21)*

## c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro.

TABELLA RAFFRONTO

<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale
Atto di Pignoramento	224	313	12	D/8			
	224	313	13	A/3		3,5 vani	
	224	313	15	A/3		3 vani	
	224	313	19	C/2		26 mq	
	224	313	20	C/2		25 mq	
	224	313	21	C/2		25 mq	
	224	313	22	C/2		34 mq	
	224	313	23	C/2		34 mq	
	224	313	27	A/3		13 vani	
<b>Dati catastali acquisiti</b>	224	313	12	D/8			
	224	313	13*	A/3	4	3,5 vani	Totale 66 mq Totale escluse aree scoperte: 62 mq
	224	313	15*	A/3	4	3 vani	Totale 58 mq Totale escluse aree scoperte: 44 mq
	224	313	19	C/2	1	26 mq	Totale 30 mq
	224	313	20	C/2	1	25 mq	Totale 31 mq
	224	313	21	C/2	1	25 mq	Totale 33 mq
	224	313	22	C/2	1	34 mq	Totale 39 mq
	224	313	23	C/2	1	34 mq	Totale 36 mq
	224	313	27*	A/3	5	13 vani	Totale 293 mq Totale escluse aree scoperte: 280
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	
						Ha are ca	
Atto di Pignoramento e Nota di trascr.	224	313		Ente urbano			
<b>Dati catastali acquisiti</b>	224	313		Ente urbano		15 95	

\* In tabella sono stati riportati gli estremi catastali delle unità identificate ai subalterni 13, 15 e 27. I dati si riferiscono alla acquisizione della documentazione catastale prima che, per le tre unità immobiliari, si provvedesse alla pratica DocFa di fusione dalla quale è derivato l'attuale subalterno 28.

**Descrizione dell'immobile**

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicate le diverse unità immobiliari che costituiscono i singoli lotti è costituito da una struttura parallelepipedica con telaio in c.a e tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato sviluppata per tre piani fuori terra ed uno seminterrato. I fronti sono movimentati da aggetti,



logge e rientranze per terrazzi balconi e coperture piane. Le porzioni di copertura a falde presentano manto in elementi di laterizio. Nel complesso lo stato di conservazione esterno può dirsi discreto solamente per i prospetti mentre le coperture (sia piane che a

falde), i terrazzi le logge, i cornicioni e comignoli in genere lo stato di conservazione può dirsi pessimo con diffuse infiltrazioni negli intradossi interni alle varie unità immobiliari. Esternamente l'area cortilizia risulta quasi del tutto pavimentata.

**LOTTO A Viale Roma, 284 –commerciale-**

**2 Fg.224 particella 313 sub.12**

Proprietà immobiliare composta da ampia unità immobiliare a destinazione commerciale che si sviluppa per n° 1 piano fuori terra e n° 1 piano interrato oltre ad un'ampia corte esclusiva destinata a parcheggio sul fronte principale e sul lato ovest mentre sul retro dell'immobile l'area degrada, con una rampa d'accesso, fino alla quota del piano seminterrato a formare una zona di manovra quasi completamente coperta da una struttura che crea un ampio terrazzamento alla quota del piano rialzato adibito anch'esso ad area di manovra.



Il piano terra (rialzato) si compone di un vasto ambiente espositivo (open space), a pianta rettangolare, la cui continuità spaziale è interrotta, ai lati dell'asse trasversale est-ovest, da alcuni ambienti di servizio (servizi igienici e ripostigli): nello spazio espositivo gli elementi portanti verticali (pilastri) sono "incamiciati" da strutture in cartongesso e sono presenti quinte in cartongesso che creano diaframmi tra le varie zone dell'ambiente: l'area risulta quasi completamente controsoffittata. Gli infissi esterni sono in alluminio, i pavimenti interni in laminato (effetto legno). Il piano seminterrato, proiezione del piano superiore, è a destinazione magazzino. Nell'angolo nord-est sono concentrati alcuni locali di servizio (spogliatoio e servizi igienici) con un disimpegno che mette in collegamento il magazzino con il piano superiore tramite una scala interna: questi ambienti presentano pavimenti in gres ceramico e finiture del tipo civili. Il magazzino ha, per lo più, pavimenti in cemento industriale e presenta, all'intradosso del solaio, velette e ribassamenti in cartongesso: infissi a nastro posti lungo il perimetro ne garantiscono l'illuminazione naturale e due ampie aperture a sud lo collegano all'area esterna: lungo il lato ovest si apre un uscio di servizio che affaccia su un piccolo vano scala esterno di collegamento al piano di campagna. Sul lato est vi sono due vani: un vano "sotto centrale" e la centrale termica: quest'ultima con accesso solamente dall'esterno da una piccola area delimitata con scala metallica che consente il superamento del dislivello di quota: trattandosi di vani tecnici

questi ambienti presentano finiture di minor pregio. Alla data del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti<sup>3</sup>.

Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità<sup>4</sup> tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Lo stato di conservazione può dirsi discreto.

\*\*\*\*\*

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica (**Allegato 3A Lotto A**).

**LOTTO B Viale Roma, 286 –residenziale-**

**Fg.224 particella 313 sub.28**

Proprietà immobiliare composta da ampia unità immobiliare a destinazione residenziale, attualmente occupata da una società che gestisce strutture di assistenza residenziale per anziani e disabili. L'immobile si distribuisce al piano primo e sottotetto con accesso da vano scala comune ad altre unità immobiliari. Il piano primo è composto da n° 8 camere, n°7 bagni e/o WC, cucina, soggiorno comune, cucina, lavanderia, oltre disimpegni e locali tecnici, attraverso una scala interna si raggiunge il piano sottotetto che è articolato in più vani serviti da un disimpegno centrale. Gli infissi esterni



sono in parte in legno con vetro singolo (alcuni "raddoppiati" con un secondo infisso in alluminio) in parte in alluminio con vetro-camera, i pavimenti sono di varie tipologie a seconda degli ambienti (marmo, gres, parquet), le porte interne sono in legno tamburato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Al piano sottotetto le finiture risultano similari a quelle del piano primo. La porzione del piano primo affaccia su ampi terrazzi per lo più pavimentati con piastrelle ghiaia/cemento con aiuole in blocchi di tufo: è presente anche una struttura a travi sulla quale è possibile realizzare un ombreggiamento. I terrazzi e gli accessori esterni sono in stato conservativo mediocre/pessimo. Alla data del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti (è presente anche un impianto di climatizzazione). Per

<sup>3</sup> Il riscaldamento è autonomo.

<sup>4</sup> Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Al piano sottotetto vi sono diffuse ed evidenti infiltrazioni dalla copertura. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità<sup>5</sup> tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali.

Nel complesso lo stato di conservazione può dirsi tra discreto e mediocre.

\*\*\*\*\*

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica (**Allegato 3B Lotto B**).

**LOTTO C Viale Roma,284- deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.19**

Proprietà immobiliare costituita da un sottotetto con destinazione magazzino/locale di deposito composto da un vano principale, un locale ad uso lavanderia ed un piccolo balcone a loggia. L'unità presenta altezza utile interna pari a ml.2,00 con la porzione lungo il perimetro esterno con altezza digradante fino a ml.1,10 circa. Per quanto riguarda le finiture il locale presenta pavimenti in ceramica/gres, pareti intonacate e tinteggiate, l'infilso esterno in alluminio con vetro-camera. Gli impianti sono sotto-traccia e funzionanti. L'unità è dotata di riscaldamento centralizzato ed



adibita ad abitazione con il vano lavanderia che in realtà risulta essere un bagno dotato di tutti i sanitari. Presenza di infiltrazioni dalla copertura, sia all'interno che nel balcone, con ammaloramento e distacco degli intonaci. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità<sup>6</sup> tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Nel complesso lo stato di conservazione può dirsi discreto.

\*\*\*\*\*

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica (**Allegato 3C Lotto C**).

<sup>5</sup> Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

<sup>6</sup> Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

**LOTTO D Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.20**

Proprietà immobiliare costituita da un sottotetto con destinazione magazzino/locale di deposito composto da un vano principale, un locale ad uso lavanderia ed un piccolo balcone a loggia. L'unità presenta altezza utile interna pari a ml.2,00 con la porzione lungo il perimetro esterno con altezza digradante fino a ml.0.80 circa. Per quanto riguarda le finiture il locale presenta pavimenti in ceramica/gres, pareti intonacate e tinteggiate, l'infixo esterno in alluminio con vetro-camera. Gli impianti sono sotto-traccia e funzionanti: è presente uno split con macchina esterna (non funzionante alla data del sopralluogo). L'unità è dotata di riscaldamento centralizzato ed adibita ad abitazione con il vano lavanderia che in realtà risulta essere un bagno dotato di tutti i sanitari. Presenza di infiltrazioni dalla copertura, sia all'interno che nel balcone, con ammaloramento e distacco degli intonaci, la cornice della porta che separa il vano lavanderia risulta ammalorata. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità<sup>7</sup> tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Nel complesso lo stato di conservazione può dirsi discreto.



\*\*\*\*\*

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica **(Allegato 3D Lotto D)**.

**LOTTO E Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.21**

Proprietà immobiliare costituita da un sottotetto con destinazione magazzino/locale di deposito composto da: ingresso, vano principale, una lavanderia ed un piccolo balcone a loggia. L'unità presenta altezza utile interna pari a ml.2,00 con la porzione lungo il perimetro esterno con altezza digradante fino a ml.0.60 circa sul perimetro esterno. Per quanto riguarda le finiture il locale presenta



<sup>7</sup> Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

pavimenti in ceramica/gres, pareti intonacate e tinteggiate, l'infisso esterno in alluminio con vetro-camera. Gli impianti sono sotto-traccia e funzionanti. L'unità è dotata di riscaldamento centralizzato ed adibita ad abitazione con il vano lavanderia che in realtà risulta essere un bagno dotato di tutti i sanitari. Presenza di infiltrazioni dalla copertura nel balcone, con ammaloramento e distacco degli intonaci sia sull'intradosso della copertura che ripara il balcone che sulle pareti laterali.

Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità<sup>8</sup> tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Nel complesso lo stato di conservazione può dirsi discreto.

\*\*\*\*\*

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica (**Allegato 3E Lotto E**).

**LOTTO F Viale Roma, 284 – deposito-  
Fg.224 particella 313 sub.22**

Proprietà immobiliare costituita da un sottotetto con destinazione magazzino/locale di deposito composto da due vani, una lavanderia ed un balcone affacciato sul fronte del fabbricato. L'unità presenta altezza utile interna pari a ml.2,00 con la porzione lungo il lato esterno con altezza digradante fino a ml.0.60 circa in corrispondenza di una contro-parete in cartongesso. Per quanto riguarda le finiture il locale presenta pavimenti in ceramica/gres, pareti intonacate e tinteggiate, l'infisso esterno in alluminio con vetro-camera. Gli impianti sono sotto-traccia e funzionanti (è presente uno split per il condizionamento, non funzionante) . L'unità è dotata di riscaldamento centralizzato ed adibita ad abitazione con il vano lavanderia che in realtà risulta essere un bagno dotato di tutti i sanitari. Presenza di numerose e diffuse infiltrazioni dalla copertura, con ammaloramento e distacco degli intonaci sia sull'intradosso dei solai che sulle pareti laterali. La cornice della porta della lavanderia è rovinata e vi sono distacchi del battiscopa. Nel secondo vano è stato realizzato un lucernaio. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune



condizionamento, non funzionante) . L'unità è dotata di riscaldamento centralizzato ed adibita ad abitazione con il vano lavanderia che in realtà risulta essere un bagno dotato di tutti i sanitari. Presenza di numerose e diffuse infiltrazioni dalla copertura, con ammaloramento e distacco degli intonaci sia sull'intradosso dei solai che sulle pareti laterali. La cornice della porta della lavanderia è rovinata e vi sono distacchi del battiscopa. Nel secondo vano è stato realizzato un lucernaio. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune

<sup>8</sup> Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

difformità<sup>9</sup> tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Nel complesso lo stato di conservazione può dirsi discreto.

\*\*\*\*\*

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica (**Allegato 3F Lotto F**).

**LOTTO G Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.23**

Proprietà immobiliare costituita da un sottotetto con destinazione magazzino/locale di deposito composto da due vani, una lavanderia ed un balcone affacciato sul fronte del fabbricato. L'unità presenta altezza utile interna pari a ml.2,00 con la porzione lungo il perimetro esterno con altezza digradante, a seguire l'andamento della copertura, fino a ml.0.60 circa in corrispondenza di una contro-parete in cartongesso sul lato nord. Per quanto riguarda le finiture il locale presenta pavimenti in ceramica/gres, pareti intonacate e tinteggiate, l'infilso esterno in alluminio con vetro-camera.



Gli impianti sono sotto-traccia e funzionanti (è presente uno split per il condizionamento, non funzionante) . L'unità è dotata di riscaldamento centralizzato ed adibita ad abitazione con il vano lavanderia che in realtà risulta essere un bagno dotato di tutti i sanitari e nel quale vi è presenza di numerose e diffuse infiltrazioni dalla copertura all'intradosso del solaio con ammaloramento dell'intonaco. Nel secondo vano è stato realizzato un lucernaio. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità<sup>10</sup> tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Nel complesso lo stato di conservazione può dirsi discreto.

\*\*\*\*\*

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica (**Allegato 3G Lotto G**).

<sup>9</sup> Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

<sup>10</sup> Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

### **3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc..**

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore dei debitori ha evidenziato che i beni pignorati, costituiti dai lotti:

**LOTTO A** Viale Roma, 284 –**commerciale-** Fg.224 particella 313 sub.12

**LOTTO B** Viale Roma, 286 –**residenziale-** Fg.224 particella 313 sub.28<sup>11</sup>

**LOTTO C** Viale Roma,284– **deposito-** Fg.224 particella 313 sub.19

**LOTTO D** Viale Roma, 284 – **deposito-** Fg.224 particella 313 sub.20

**LOTTO E** Viale Roma, 284 – **deposito-** Fg.224 particella 313 sub.21

**LOTTO F** Viale Roma, 284 – **deposito-** Fg.224 particella 313 sub.22

**LOTTO G** Viale Roma, 284 – **deposito-** Fg.224 particella 313 sub.23

risultano essere di proprietà di: \*\*\*\*\* - Proprieta` per 1/1

come risulta da Atto giudiziario-decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Forlì con sede in Forlì (FC) in data 17/09/2002 rep.n.1521 e trascritto ai n.ri 15314/9835<sup>12</sup>.

**(Ved. Allegato 4– Nota di Trascrizione – comunicazione Cancelleria fallimentare).**

#### **4. Iscrizioni, trascrizioni....**

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio \*\*\*\*\* aggiornato alla data 28 febbraio 2023, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale (**v. allegato 5 – Certificato Notarile**), il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 22/12/2023, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile. (**ved. Allegato 6 Ispezione**).

#### **5. Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.**

L'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento (**v. allegato 2A; 2B; 2C; 2D; 2E; 2F; 2G – Doc. catastale**).

<sup>11</sup> DERIVA DAI SUBALTERNI 13,15 E 27

<sup>12</sup> L'atto di trasferimento non risulta disponibile.

## **6. Omissioni fiscalmente rilevanti.**

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

## **7. Stato di possesso dell'immobile.**

### **LOTTO A Viale Roma, 284 –commerciale-**

#### **Fg.224 particella 313 sub.12**

- immobile commerciale catastalmente identificato al Fg. 224 part.IIa 313 sub.12, nat. D/8, lo stesso risulta occupato in forza di contratto di locazione, stipulato con decorrenza dal 01.06.2018 per la durata di anni 6 e prima scadenza al 31.05.2024 (anteriormente alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura). La durata della locazione è di anni 6 con decorrenza dal 01 giugno 2018 e scadenza in data 31 maggio 2024 con tacito rinnovo ex art.28 comma 1 L.392/78. Possibilità di recesso anticipato da parte del conduttore tramite lettera raccomandata inviata sei mesi prima. Il canone annuo è pari ad €50.400,00 da corrispondere in rate mensili da € 4.200,00, di pari importo, entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario. L'importo del canone risulta congruo. (v. *alle. 7A – Contratto di locazione – Lotto A*).

### **LOTTO B Viale Roma, 286 –residenziale-**

#### **Fg.224 particella 313 sub.28**

- appartamento posto al piano 1 del fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 224, particella 313 sub 28, nat. A/3. Il bene è occupato in forza di contratto di locazione, stipulato con decorrenza dal 15/07/2016 per la durata di anni 4 e prima scadenza al 14/07/2020 e contratto di locazione, stipulato con decorrenza dal 01/02/2018 per la durata di anni 4 e prima scadenza al 31/01/2022 (anteriormente alla data del pignoramento e pertanto opponibili alla procedura). Entrambi i contratti prevedono il tacito rinnovo per un periodo di pari durata. Possibilità di recesso anticipato da parte del conduttore tramite lettera raccomandata inviata sei mesi prima. Il canone annuo, sommato per i due contratti, è pari ad €30.960,00 da corrispondere in rate mensili, entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario. L'importo del canone risulta congruo. (v. *allegato 7B – Contratti di locazione e rinnovo – Lotto B*).

**LOTTO C Viale Roma,284- deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.19**

- locale ad uso deposito posto al piano 2 del fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati, foglio 224, particella 313 sub 19, nat. C/2, mq. 26. Il bene risulta libero.

**LOTTO D Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.20**

- locale ad uso deposito e posto al piano 2 del fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 224, particella 313 sub 20, nat. C/2, mq. 25. Il bene risulta libero (il conduttore ha risolto il contratto a far data dal 01.08.2023 consegnando le chiavi al custode).

**LOTTO E Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.21**

- locale ad uso deposito posto al piano 2 del fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 224, particella 313 sub 21, nat. C/2, mq. 25. Il bene risulta libero (il conduttore si è volontariamente sciolto dal vincolo a far data dal 1.8.2023 consegnando le chiavi al custode).

**LOTTO F Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.22**

- locale ad uso deposito posto al piano 2 del fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati, foglio 224, particella 313 sub 22, nat. C/2, mq. 34. Il bene risulta libero.

**LOTTO G Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.23**

- locale ad uso deposito posto al piano 2 del fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati, foglio 224, particella 313 sub 23, nat. C/2, mq. 34. Il bene risulta libero (il conduttore si è volontariamente sciolto dal vincolo a far data dal 15.5.2023 consegnando le chiavi al custode).

**8. Formalità, vincoli, ecc..**

Alla data odierna sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli:

**8.1. Vincoli derivanti dall'atto.**

Si rimanda all' allegato 4.

## **8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..**

Non risultano, per i beni oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche comunali, provinciali e regionali per il quale i beni immobili risultano avere la destinazione urbanistica meglio descritta ai successivi punti 11 e 12. *Per un maggior dettaglio vedere il C.D.U.(All.8)*

## **9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....**

Le formalità che gravano attualmente sui beni immobili oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12.

Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali vedasi successivo punto 10.

## **10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile...**

### **LOTTO A Viale Roma, 284 –commerciale-**

#### **Fg.224 particella 313 sub.12**

Trattasi di n°1 unità immobiliare, a destinazione commerciale, di proprietà esclusiva di un unico intestatario, all'interno di un fabbricato di più unità. Le unità non sono costituite in condominio<sup>13</sup>. Le spese fisse relative alla gestione della singola unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

### **LOTTO B Viale Roma, 286 –residenziale-**

#### **Fg.224 particella 313 sub.28**

Trattasi di n°1 unità immobiliare, a destinazione residenziale, di proprietà esclusiva di un unico intestatario, all'interno di un fabbricato di più unità. Le unità non sono costituite in condominio<sup>14</sup>. Le spese fisse relative alla gestione della singola unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

<sup>13</sup> Non essendo costituito il condominio non vi sono Bilanci e/o contabilità cui fare riferimento.

<sup>14</sup> Non essendo costituito il condominio non vi sono Bilanci e/o contabilità cui fare riferimento.

**LOTTO C Viale Roma,284- deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.19**

Trattasi di n°1 unità immobiliare, a destinazione magazzino/locale di deposito, di proprietà esclusiva di un unico intestatario, all'interno di un fabbricato di più unità. Le unità non sono costituite in condominio<sup>15</sup>. Le spese fisse relative alla gestione della singola unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

**LOTTO D Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.20**

Trattasi di n°1 unità immobiliare, a destinazione magazzino/locale di deposito, di proprietà esclusiva di un unico intestatario, all'interno di un fabbricato di più unità. Le unità non sono costituite in condominio<sup>16</sup>. Le spese fisse relative alla gestione della singola unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

**LOTTO E Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.21**

Trattasi di n°1 unità immobiliare, a destinazione magazzino/locale di deposito, di proprietà esclusiva di un unico intestatario, all'interno di un fabbricato di più unità. Le unità non sono costituite in condominio<sup>17</sup>. Le spese fisse relative alla gestione della singola unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

**LOTTO F Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.22**

Trattasi di n°1 unità immobiliare, a destinazione magazzino/locale di deposito, di proprietà esclusiva di un unico intestatario, all'interno di un fabbricato di più unità. Le unità non sono

<sup>15</sup> Non essendo costituito il condominio non vi sono Bilanci e/o contabilità cui fare riferimento.

<sup>16</sup> Non essendo costituito il condominio non vi sono Bilanci e/o contabilità cui fare riferimento.

<sup>17</sup> Non essendo costituito il condominio non vi sono Bilanci e/o contabilità cui fare riferimento.

costituite in condominio<sup>18</sup>. Le spese fisse relative alla gestione della singola unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

**LOTTO G Viale Roma, 284 – deposito-  
Fg.224 particella 313 sub.23**

Trattasi di n°1 unità immobiliare, a destinazione magazzino/locale di deposito, di proprietà esclusiva di un unico intestatario, all'interno di un fabbricato di più unità. Le unità non sono costituite in condominio<sup>19</sup>. Le spese fisse relative alla gestione della singola unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

### **11. Destinazione urbanistica e CDU**

**Le singole unità immobiliari hanno la seguente destinazione d'uso:**

**LOTTO A Viale Roma, 284 –commerciale- Fg.224 particella 313 sub.12**

**LOTTO B Viale Roma, 286 –residenziale- Fg.224 particella 313 sub.28**

**LOTTO C Viale Roma,284– deposito- Fg.224 particella 313 sub.19**

**LOTTO D Viale Roma, 284 – deposito- Fg.224 particella 313 sub.20**

**LOTTO E Viale Roma, 284 – deposito- Fg.224 particella 313 sub.21**

**LOTTO F Viale Roma, 284 – deposito- Fg.224 particella 313 sub.22**

**LOTTO G Viale Roma, 284 – deposito- Fg.224 particella 313 sub.23**

Il terreno su cui insiste il fabbricato, distinto in catasto al foglio n. 224 con la particella 224 ha la seguente

<sup>18</sup> Non essendo costituito il condominio non vi sono Bilanci e/o contabilità cui fare riferimento.

<sup>19</sup> Non essendo costituito il condominio non vi sono Bilanci e/o contabilità cui fare riferimento.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

- **Sottozona B1.5** - Zone residenziali della città contemporanea - Tessuti residenziali esterni alla città compatta - art.38 delle norme di RUE.

### e i seguenti vincoli:

- Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;

- Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;

- Area a Vulnerabilità elevata - art. 50 delle norme di PSC;

- Area di rispetto pozzi compresa in un raggio di 400 metri - art. 38 delle norme di PSC;

- Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC.

*(v. allegato 8 C.D.U.)*

## 12. Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO

*Omissis*

## 13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc....

A seguito di richiesta di accesso agli atti, la documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Forlì ha evidenziato quanto segue:

Per il fabbricato, sono stati reperiti le seguenti pratiche edilizie ed atti:

1. ~~Licenza n. 1644 del 07/06/72, pg. 9131/72;~~
  - ~~- variante n. 2253 del 29/11/72, pg. 28774/72~~
  - ~~- variante n. 164 del 18/04/73, pg. 16/73, unita abitabilità del 19/09/73~~
2. ~~licenza n. 1062 del 25/09/78, pg. 16935/78 (sopraelevazione fabbricato uso mostra);~~
  - ~~- variante n. 988 del 10/09/79, pg. 18347/79~~
  - ~~- agibilità n. 238 del 13/05/80, pg. 6104/80~~
3. ~~concessione n. 250 del 12/05/84, pg. 9263/84 (ripristino fabbricato commerciale e residenziale;~~
  - ~~- agibilità n. 272 del 17/07/85, pg. 9657/85~~
4. **pg. 8314/94:** RINUNCIA ALLA DOMANDA DI LAVORI EDILI INTERNI LEGGE 47/85 ART. 26 R.U. 44/04 FABBRICATO SITO IN VIALE ROMA 284;
5. **pg. 10674/95:** DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA PER I LAVORI ESEGUITI NEL FABBRICATO SITO IN VIALE ROMA N. 286;

6. **pg. 45417/96:** COMUNICAZIONE-RELAZIONE OPERE LETT. A) ART. 4, (LG. N. 493/93) MODIFICATO CON DECRETO LEGGE N. 495/96 PER IL FABBRICATO DI VIALE ROMA N. 282. - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO -
7. ~~**pg. 38154/03:** COMUNICAZIONE RELAZIONE OPERE (LETT. "B") ART. 4 (LEGGE N. 493/93) MODIFICATO DALL' ART. 2 (LEGGE N. 662/96) E MODIFICATO CON L'ART. 11 (LEGGE N. 135/97) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO PER IL FABBRICATO USO COMMERCIALE SITUATO IN VIALE ROMA N.280~~
8. **pg. 42844/15:** COMUNICAZIONE DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (EX ART. 6, COMMA 2, LETTERA A, DPR 380/2001) INERENTE L'IMMOBILE SITO IN VIALE ROMA N. 284 INTESTATA A \*\*\*\*\*
  - **pg. 48729/15:** COMUNICAZIONE FINE LAVORI CON VARIANTI IN CORSO D'OPERA RELATIVA ALLA CIL DEL 22/05/2015 PG. N. 42844 INERENTE L'IMMOBILE SITO IN VIALE ROMA N. 284
9. **pg. 27682/17:** COMUNICAZIONE DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ASSEVERATA INERENTE L'IMMOBILE SITO IN VIALE ROMA N. 286
  - **pg. 45398/17:** INTEGRAZIONE ALLA CIL DEL 31/03/2017 PG. N. 27682 RELATIVA ALL'IMMOBILE SITO IN VIALE ROMA N. 286
  - **pg. 51145/17:** COMUNICAZIONE FINE LAVORI RELATIVA ALLA CIL DEL 31/03/2017 PG. N. 27682 INERENTE L'IMMOBILE SITO IN VIALE ROMA N. 286
10. **pg. 83472/17:** COMUNICAZIONE DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA INERENTE L'IMMOBILE SITO IN VIALE ROMA N. 286
11. **pg. 18202/18:** SCIA PER RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON CAMBIO D'USO PER FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE IN VIALE ROMA N. 286
12. **pg. 52570/18:** SCEA TOTALE

Per quanto riguarda le prattich edilizie di seguito elencate:

prot. gen. n. 9131/72 – 28774/72 – 16/73 – 16935/78 – 18347/79 – 6104/80 – 9263/84 – 9657/85 – 8314/94 – 10674/95 – 38154/03. Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, al momento sono indisponibili/irreperibili. **(ved. All.9 Comunicazione Servizio edilizia).** Non sono presenti condoni dell'85.

### **13.1. Irregolarità e difformità**

Dall'esame della documentazione edilizia e catastale rinvenuta e messa a disposizione dagli enti preposti ed a seguito del sopralluogo effettuato sono emerse diverse difformità, tra le quali, quelle sotto elencate:

**LOTTO A Viale Roma, 284 –commerciale-**

**Fg.224 particella 313 sub.12**

- DIA del 21 novembre 1996 PG 45417 di Restauro e risanamento conservativo per la realizzazione di una scala esterna metallica di emergenza che collega il piano primo commerciale alla quota terreno, con opere edili correlate. (pratica cartacea-fotografata): nella documentazione non è presente la comunicazione di fine lavori.
- CIL PG 42844/2015 - pratica \*\*\*\*\*-A999558-9437929/1, presentata al SUAP tramite Suaper il 22/05/2015 Per manutenzione straordinaria opere interne divisori interni all'autosalone: Documentazione mancante cartiglio sottoscritto dalla proprietà (ma non risulta richiesta) e successivamente è stata presentata la comunicazione di Fine lavori
- Comunicazione di fine lavori PG.48729/2015: pratica \*\*\*\*\*-A999560-0587993/1 presentata al SUAP tramite Suaper il 10/06/2015

In difformità da quanto riportato nella CIL PG 42844/2015 e nella fine lavori PG.48729/2015, si riscontra:

- Al piano rialzato la mancata realizzazione di un divisorio interno per la costituzione di un vano ufficio e nella mancata demolizione di tramezzo interno, oltre differenze nelle misurazioni ricadenti nelle tolleranze di legge.
- Al piano seminterrato differenze nelle altezze interne di alcuni vani, realizzazione di contropareti e velette in cartongesso, mancata demolizione di parete interna, oltre differenze nelle misurazioni ricadenti nelle tolleranze di legge<sup>20</sup>.

Tali difformità edilizie sono sanabili con CILA di manutenzione straordinaria per opera interne.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi<sup>21</sup>. Il tutto graficamente identificato nello schema allegato (**v. allegato 10 A– Schema difformità Lotto A.**)

<sup>20</sup> Art. 19 bis ex L.R. 23/04 – “Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013.”

<sup>21</sup> Le eventuali piccole difformità riscontrate non risultano rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

**LOTTO B Viale Roma, 286 -residenziale-**

**Fg.224 particella 313 sub.28**

CIL PG 27682/2017 - pratica \*\*\*\*\*-A999582-1754634/1, presentata al SUAP tramite Suaper, per manutenzione straordinaria opere interne piano primo

Integrazione PG.45398/2017: pratica \*\*\*\*\*-A999584-0639867/1 presentata al SUAP tramite Suaper il 19/05/2017

Comunicazione di fine lavori PG.51145/2017: pratica \*\*\*\*\*-A999584-4942510/1 presentata al SUAP tramite Suaper il 06/06/2017

CILA ordinaria PG 83472/2017 per opere interne con cambio di raggruppamento in A2(abitazione collettiva) e fusione con altra unità (già A2), al piano primo.

SCIA PG18202/2018, Risanamento conservativo con cambio d'uso del primo piano per trasformazione di unità residenziali in unità di residenza collettiva

SCEA PG 52570/2018 (con asseverazione che non serviva la variazione catastale)

In difformità da quanto riportato nella SCIA PG18202/2018, inerente la porzione di immobile precedentemente identificata con il sub 27 si riscontra<sup>22</sup>:

- Negli elaborati grafici non è stata rappresentata la planimetria del piano sottotetto
- demolizione e realizzazione di divisorii interni, realizzazione di un cancello in legno nel terrazzo; (tali difformità edilizie sono sanabili con CILA di manutenzione straordinaria per opera interne).
- Trasformazione di una porzione "sopraelevata" del vano centrale termica in ufficio accessibile trami una scaletta interna; (costituisce un illecito edilizio da ripristinare).
- In difformità da quanto riportato nella CIL PG 27682/2017, inerente al piano sottotetto si riscontra:
  - realizzazione di un bagno in sostituzione di un ripostiglio (non sanabile), realizzazione di un lucernaio in copertura, (tale difformità edilizia può essere sanata con una Cila di manutenzione straordinaria).
  - Diversa quota di imposta all'intradosso della copertura.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi<sup>23</sup>. Il tutto graficamente identificato nello schema allegato (**v. allegato 10 B– Schema difformità Lotto B**).

<sup>22</sup> Per alcuni locali (camere) la presenza di ospiti allettati non ha permesso un sopralluogo dettagliato.

<sup>23</sup> Le eventuali piccole difformità riscontrate non risultano rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

**LOTTO C Viale Roma,284- deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.19**

Non è possibile reperire le pratiche edilizie (ved. Allegato 11).

In difformità da quanto accatastato, si riscontra:

- la trasformazione con opere interne di vani sottotetto in abitazione con trasformazione del vano lavanderia in bagno; (tali difformità costituisce un illecito edilizio da ripristinare)
- è possibile una parziale sanatoria con CILA per opere di manutenzione straordinaria opere interne quali realizzazioni di pareti in cartongesso.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi<sup>24</sup>. Il tutto graficamente identificato nello schema allegato (**v. allegato 10 C- Schema difformità Lotto C**).

**LOTTO D Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.20**

Non è possibile reperire le pratiche edilizie (ved. Allegato 11).

In difformità da quanto accatastato, si riscontra:

- la trasformazione con opere interne di vani sottotetto in abitazione con trasformazione del vano lavanderia in bagno; (tali difformità costituisce un illecito edilizio da ripristinare)
- è possibile una parziale sanatoria con CILA per opere di manutenzione straordinaria opere interne quali realizzazioni di pareti in cartongesso.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi<sup>25</sup>. Il tutto graficamente identificato nello schema allegato (**v. allegato 10 D- Schema difformità Lotto D**).

**LOTTO E Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.21**

Non è possibile reperire le pratiche edilizie (ved. Allegato 11).

In difformità da quanto accatastato, si riscontra:

<sup>24</sup> Le eventuali piccole difformità riscontrate non risultano rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

<sup>25</sup> Le eventuali piccole difformità riscontrate non risultano rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

- la trasformazione con opere interne di vani sottotetto in abitazione con trasformazione del vano lavanderia in bagno; (tali difformità costituisce un illecito edilizio da ripristinare)

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi<sup>26</sup>. Il tutto graficamente identificato nello schema allegato (**v. allegato 10 E– Schema difformità Lotto E**).

**LOTTO F Viale Roma, 284 – deposito-**  
**Fg.224 particella 313 sub.22**

Non è possibile reperire le pratiche edilizie (ved. Allegato 11).

In difformità da quanto accatastato, si riscontra:

- la trasformazione con opere interne di vani sottotetto in abitazione con trasformazione del vano lavanderia in bagno; (tali difformità costituisce un illecito edilizio da ripristinare)
- è possibile una parziale sanatoria con CILA per opere di manutenzione straordinaria opere interne quali realizzazioni di pareti in cartongesso e realizzazione di lucernai.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi<sup>27</sup>. Il tutto graficamente identificato nello schema allegato (**v. allegato 10 F– Schema difformità Lotto F**).

**LOTTO G Viale Roma, 284 – deposito-**  
**Fg.224 particella 313 sub.23**

Non è possibile reperire le pratiche edilizie (ved. Allegato 11).

In difformità da quanto accatastato, si riscontra:

- la trasformazione con opere interne di vani sottotetto in abitazione con trasformazione del vano lavanderia in bagno; (tali difformità costituisce un illecito edilizio da ripristinare)
- è possibile una parziale sanatoria con CILA per opere di manutenzione straordinaria opere interne quali realizzazioni di pareti in cartongesso ed apertura di lucernaio.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi<sup>28</sup>. Il tutto graficamente identificato nello schema allegato (**v. allegato 10 G– Schema difformità Lotto G**).

\*\*\*\*\*

<sup>26</sup> Le eventuali piccole difformità riscontrate non risultano rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

<sup>27</sup> Le eventuali piccole difformità riscontrate non risultano rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

<sup>28</sup> Le eventuali piccole difformità riscontrate non risultano rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

Per tutti i lotti, l'impossibilità di reperire la totalità dei titoli edilizi, non consente di determinare la precisa e certa corrispondenza catastale ai suddetti titoli.

Per i lotti C,D,E,F,G si è riscontrata la diversa altezza all'imposta interna della falda di copertura.

#### **14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie, .....**

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa quanto segue:

**LOTTO A Viale Roma, 284 –commerciale-**

**Fg.224 particella 313 sub.12**

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa che andrà predisposta idonea pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate tenendo conto delle avvenute modifiche e delle diverse altezze rilevate. I costi per le sanzioni non sono al momento esattamente quantificabili, così come i costi per le eventuali opere di ripristino<sup>29</sup>. I costi tecnici per il conseguimento dei titoli<sup>30</sup> possono essere valutati indicativamente in €. 6000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva di legge).

**LOTTO B Viale Roma, 286 –residenziale-**

**Fg.224 particella 313 sub.28**

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa che andrà predisposta idonea pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate tenendo conto delle avvenute modifiche e delle diverse altezze rilevate. I costi per le sanzioni non sono al momento esattamente quantificabili, così come i costi per le eventuali opere di ripristino<sup>31</sup>. I costi tecnici per il conseguimento dei titoli<sup>32</sup> possono essere valutati indicativamente in €. 6000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva di legge).

<sup>29</sup> il costo, può discrezionalmente variare a seconda della scelta progettuale.

<sup>30</sup> Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (catastali, ecc.). Si intendono gli adempimenti tecnici per la sanatoria dei beni, con esclusione delle competenze tecniche relative ad un eventuale intervento impiantistico.

<sup>31</sup> il costo, può discrezionalmente variare a seconda della scelta progettuale.

<sup>32</sup> Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (catastali, ecc.). Si intendono gli adempimenti tecnici per la sanatoria dei beni, con esclusione delle competenze tecniche relative ad un eventuale intervento impiantistico.

**LOTTO C Viale Roma,284- deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.19**

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa che andrà predisposta idonea pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate tenendo conto delle avvenute modifiche e delle diverse altezze rilevate. I costi per le sanzioni non sono al momento esattamente quantificabili, così come i costi per le eventuali opere di ripristino<sup>33</sup>. I costi tecnici per il conseguimento dei titoli<sup>34</sup> possono essere valutati indicativamente in €. 3000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva di legge).

**LOTTO D Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.20**

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa che andrà predisposta idonea pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate tenendo conto delle avvenute modifiche e delle diverse altezze rilevate. I costi per le sanzioni non sono al momento esattamente quantificabili, così come i costi per le eventuali opere di ripristino<sup>35</sup>. I costi tecnici per il conseguimento dei titoli<sup>36</sup> possono essere valutati indicativamente in €. 3000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva di legge).

**LOTTO E Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.21**

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa che andrà predisposta idonea pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate tenendo conto delle avvenute modifiche e delle diverse altezze rilevate. I costi per le sanzioni non sono al momento esattamente quantificabili, così come i costi per le eventuali

<sup>33</sup> il costo, può discrezionalmente variare a seconda della scelta progettuale.

<sup>34</sup> Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (catastali, ecc.). Si intendono gli adempimenti tecnici per la sanatoria dei beni, con esclusione delle competenze tecniche relative ad un eventuale intervento impiantistico.

<sup>35</sup> il costo, può discrezionalmente variare a seconda della scelta progettuale.

<sup>36</sup> Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (catastali, ecc.). Si intendono gli adempimenti tecnici per la sanatoria dei beni, con esclusione delle competenze tecniche relative ad un eventuale intervento impiantistico.

opere di ripristino<sup>37</sup>. I costi tecnici per il conseguimento dei titoli<sup>38</sup> possono essere valutati indicativamente in €. 3000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva di legge).

**LOTTO F Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.22**

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa che andrà predisposta idonea pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate tenendo conto delle avvenute modifiche e delle diverse altezze rilevate. I costi per le sanzioni non sono al momento esattamente quantificabili, così come i costi per le eventuali opere di ripristino<sup>39</sup>. I costi tecnici per il conseguimento dei titoli<sup>40</sup> possono essere valutati indicativamente in €. 3000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva di legge).

**LOTTO G Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.23**

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa che andrà predisposta idonea pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate tenendo conto delle avvenute modifiche e delle diverse altezze rilevate. I costi per le sanzioni non sono al momento esattamente quantificabili, così come i costi per le eventuali opere di ripristino<sup>41</sup>. I costi tecnici per il conseguimento dei titoli<sup>42</sup> possono essere valutati indicativamente in €. 3000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva di legge).

**15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile**

**Gli immobili di cui ai LOTTI denominati A,B,C,D,E,F,G risultano essere di proprietà di:**

\*\*\*\*\* - *Proprieta` per 1/1.*

<sup>37</sup> il costo, può discrezionalmente variare a seconda della scelta progettuale.

<sup>38</sup> Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (catastali, ecc.). Si intendono gli adempimenti tecnici per la sanatoria dei beni, con esclusione delle competenze tecniche relative ad un eventuale intervento impiantistico.

<sup>39</sup> il costo, può discrezionalmente variare a seconda della scelta progettuale.

<sup>40</sup> Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (catastali, ecc.). Si intendono gli adempimenti tecnici per la sanatoria dei beni, con esclusione delle competenze tecniche relative ad un eventuale intervento impiantistico.

<sup>41</sup> il costo, può discrezionalmente variare a seconda della scelta progettuale.

<sup>42</sup> Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (catastali, ecc.). Si intendono gli adempimenti tecnici per la sanatoria dei beni, con esclusione delle competenze tecniche relative ad un eventuale intervento impiantistico.

## 16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.

**LOTTO A Viale Roma, 284 –commerciale-**

**Fg.224 particella 313 sub.12**

Dalle verifiche effettuate, l'unità immobiliare identificata al CF al Fg. 224 p.Ila 313 sub.12 è risultata dotata di Attestato di Certificazione Energetica. L'esperto stimatore ha proceduto a reperire l'Attestato di Prestazione Energetica esistente rilasciato il 03/05/2015 valido fino al 03/05/2025 che identifica l'immobile in classe "B" (EP gl,nren 11,31 kWh/m3/anno), con ATTESTATO NUMERO \*\*\*\*\*-044199-2015. Soggetto certificatore 03210 \*\*\*\*\*. Il Certificatore non è più iscritto al Collegio dei Geometri e non ha voluto/potuto rilasciare copie firmate e timbrate. Si produce in duplice copia. (v. **allegato 11A – A.P.E. Sub.12**).

**LOTTO B Viale Roma, 286 –residenziale-**

**Fg.224 particella 313 sub.28**

Dalle verifiche effettuate, l'unità immobiliare identificata al CF al Fg. 224 p.Ila 313 sub.28 è risultata priva di Attestato di Certificazione Energetica. L'esperto stimatore ha proceduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 26/01/2024 valido fino al 26/01/2034 che identifica l'immobile in classe "E" (EP gl,nren 165,50 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO \*\*\*\*\*-522780-2024. Soggetto certificatore \*\*\*\*\*. Si produce in duplice copia. (v. **allegato 11B – Sub.28**).

## 17. Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.

Si dichiara inoltre , relativamente agli immobili di seguito identificati ed elencati:

**LOTTO C Viale Roma,284– deposito- Fg.224 particella 313 sub.19**

**LOTTO D Viale Roma, 284 – deposito- Fg.224 particella 313 sub.20**

**LOTTO E Viale Roma, 284 – deposito- Fg.224 particella 313 sub.21**

**LOTTO F Viale Roma, 284 – deposito- Fg.224 particella 313 sub.22**

**LOTTO G Viale Roma, 284 – deposito- Fg.224 particella 313 sub.23**

Che

ai sensi della legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, che le dette tipologie di immobili risultano escluse dalla redazione dell'APE in quanto ricadenti nella seguente categoria:

1. gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali:

- box; cantine; autorimesse; parcheggi multipiano; depositi; strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

#### **18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, .....**

*Omissis.*

#### **19. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, .....**

*Omissis.*

#### **20. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.....**

##### **20.1. Scelta del criterio di stima.**

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri tecnici, adottando in questo caso, come unità di misura, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature perimetrali e della metà di quelle di confine. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS) nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia, ecc). A tale criterio si affianca l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.)

##### **20.2. Metodologia.**

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando:

- A. Stima a Market Comparison Approach: Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito

noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

### 20.3. Valore di stima dell'immobile.

**LOTTO A Viale Roma, 284 –commerciale-  
Fg.224 particella 313 sub.12**

#### A. Market Comparison Approach

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	888.046,88

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 888.000,00 € (Diconsi Euroottocentottantottomila/00).

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	888.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	88.800,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		6.000,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.793.200,00**

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, risulta essere di

**€.793.200,00 (euro settecentonovantatremiladuecento/00)**

**LOTTO B Viale Roma, 286 –residenziale-****Fg.224 particella 313 sub.28****A. Market Comparison Approach**

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

<b>Valore di mercato</b>	<b>[Stima a Market Comparison Approach]</b>	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	557.000,00

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 557.000,00 € (Diconsi Eurocinquecentocinquantasettemila/00).

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	557.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	55.700,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		6.000,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.495.300,00**

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, risulta essere di

**€.495.300,00 (euro quattrocentonovantacinquemilatrecento/00)**

**LOTTO C Viale Roma,284- deposito-****Fg.224 particella 313 sub.19****A. Market Comparison Approach**

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

<b>Valore di mercato</b>	<b>[Stima a Market Comparison Approach]</b>	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	28.000,00

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 28.000,00 € (Diconsi Euroventottomila/00).

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	28.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	2.800,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		3.000,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.22.200,00**

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, risulta essere di

**€.22.200,00 (euro ventiduemiladuecento/00)**

**LOTTO D Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.20**

**A. Market Comparison Approach**

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

<b>Valore di mercato</b>	<b>[Stima a Market Comparison Approach]</b>	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	31.000,00

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 31.000,00 € (Diconsi trentunomila/00).

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	31.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	3.100,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		3.000,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.24.900,00**

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, risulta essere di

**€.24.900,00 (euro ventiquattromilanovecento/00)**

**LOTTO E Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.21**

**A. Market Comparison Approach**

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

<b>Valore di mercato</b>	<b>[Stima a Market Comparison Approach]</b>	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	33.000,00

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 557.000,00 € (Diconsi Eurocinquecentocinquantasettemila/00).

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	33.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	3.300,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		3.000,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.26.700,00**

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, risulta essere di

**€.26.700,00 (euro ventiseimilasettecento/00)**

**LOTTO F Viale Roma, 284 – deposito-****Fg.224 particella 313 sub.22****A. Market Comparison Approach**

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

<b>Valore di mercato</b>	<b>[Stima a Market Comparison Approach]</b>	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	40.000,00

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 557.000,00 € (Diconsi Eurocinquecentocinquantasettemila/00).

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	40.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	4.000,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		3.000,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.33.000,00**

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, risulta essere di

**€.33.000,00 (euro trentatremila/00)**

**LOTTO G Viale Roma, 284 – deposito-****Fg.224 particella 313 sub.23****A. Market Comparison Approach**

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

<b>Valore di mercato</b>	<b>[Stima a Market Comparison Approach]</b>	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	39.000,00

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 557.000,00 € (Diconsi Eurocinquecentocinquantasettemila/00).

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	39.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	3.900,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		3.000,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.32.100,00**

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, risulta essere di

**€.32.100,00 (euro trentaduemilacento/00)**

## QUADRO RIASSUNTIVO VALORI

### **LOTTO A** Viale Roma, 284 –commerciale- Fg.224 particella 313 sub.12

Per l'immobile classificato come commerciale

il Valore di stima è pari a ..... Totale **€.793.200,00**

### **LOTTO B** Viale Roma, 286 –residenziale- Fg.224 particella 313 sub.28

Per l'immobile classificato come residenziale

il Valore di stima è pari a ..... Totale **€.495.300,00**

### **LOTTO C** Viale Roma,284– deposito- Fg.224 particella 313 sub.19

Per l'immobile classificato come deposito

il Valore di stima è pari a ..... Totale **€.22.200,00**

### **LOTTO D** Viale Roma, 284 – deposito- Fg.224 particella 313 sub.20

Per l'immobile classificato come deposito

il Valore di stima è pari a ..... Totale **€.24.900,00**

### **LOTTO E** Viale Roma, 284 – deposito- Fg.224 particella 313 sub.21

Per l'immobile classificato come deposito

il Valore di stima è pari a ..... Totale **€.26.700,00**

### **LOTTO F** Viale Roma, 284 – deposito- Fg.224 particella 313 sub.22

Per l'immobile classificato come deposito

il Valore di stima è pari a ..... Totale **€.33.000,00**

### **LOTTO G** Viale Roma, 284 – deposito- Fg.224 particella 313 sub.23

Per l'immobile classificato come deposito

il Valore di stima è pari a ..... Totale **€.32.100,00**

**Totale Lotti** ..... **€ 1.427.000,00**

## **21. Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità.**

Nel caso in esame non esiste pignoramento in quote e, data la natura dei beni immobili, gli stessi risulta divisibili in più lotti, come sotto individuati:

1. **-LOTTO A:** Proprietà immobiliare composta da ampia unità immobiliare a destinazione commerciale che si sviluppa per n° 1 piano fuori terra e n° 1 piano interrato oltre ad un ampia corte esclusiva, il tutto distinto al Catasto fabbricati del Comune di Forlì al Fg.224 particella 313 subalterno 12;
2. **-LOTTO B:** Proprietà immobiliare composta da ampia unità immobiliare a destinazione residenziale che si sviluppa per n° 2 piani fuori terra oltre a spazi esterni, il tutto distinto al Catasto fabbricati del Comune di Forlì al Fg.224 particella 313 subalterno 28 oltre a BCNC comuni ad altri subalterni;
3. **-LOTTO C:** Proprietà immobiliare composta da unità immobiliare a destinazione deposito posto al piano secondo fuori terra (sottotetto) e balcone, il tutto distinto al Catasto fabbricati del Comune di Forlì al Fg.224 particella 313 subalterno 19 oltre a BCNC comuni ad altri subalterni;
4. **-LOTTO D:** Proprietà immobiliare composta da unità immobiliare a destinazione deposito posto al piano secondo fuori terra (sottotetto) e balcone, il tutto distinto al Catasto fabbricati del Comune di Forlì al Fg.224 particella 313 subalterno 20 oltre a BCNC comuni ad altri subalterni;
5. **-LOTTO E:** Proprietà immobiliare composta da unità immobiliare a destinazione deposito posto al piano secondo fuori terra (sottotetto) e balcone, il tutto distinto al Catasto fabbricati del Comune di Forlì al Fg.224 particella 313 subalterno 21 oltre a BCNC comuni ad altri subalterni;
6. **-LOTTO F:** Proprietà immobiliare composta da unità immobiliare a destinazione deposito posto al piano secondo fuori terra (sottotetto) e balcone, il tutto distinto al Catasto fabbricati del Comune di Forlì al Fg.224 particella 313 subalterno 22 oltre a BCNC comuni ad altri subalterni;

7. **-LOTTO G:** Proprietà immobiliare composta da unità immobiliare a destinazione deposito posto al piano secondo fuori terra (sottotetto) e balcone, il tutto distinto al Catasto fabbricati del Comune di Forlì al Fg.224 particella 313 subalterno 23 oltre a BCNC comuni ad altri subalterni;

Non risultano ulteriori creditori iscritti oltre a quelli già intervenuti.

## **22. Elementi utili per le operazioni di vendita.**

**LOTTO A Viale Roma, 284 –commerciale-**

**Fg.224 particella 313 sub.12**

**PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO** di ampia unità immobiliare a destinazione commerciale che si sviluppa per n° 1 piano fuori terra e n° 1 piano interrato oltre ad un'ampia corte esclusiva destinata a parcheggio sul fronte principale e sul lato ovest mentre sul retro dell'immobile l'area degrada, con una rampa d'accesso, fino alla quota del piano seminterrato a formare una zona di manovra quasi completamente coperta da una struttura che crea un ampio terrazzamento alla quota del piano rialzato adibito anch'esso ad area di manovra. Il piano terra (rialzato) si compone di un vasto ambiente espositivo (open space), a pianta rettangolare, la cui continuità spaziale è interrotta, ai lati dell'asse trasversale est-ovest, da alcuni ambienti di servizio (servizi igienici e ripostigli): nello spazio espositivo gli elementi portanti verticali (pilastri) sono "incamiciati" da strutture in cartongesso e sono presenti quinte in cartongesso che creano diaframmi tra le varie zone dell'ambiente: l'area risulta quasi completamente controsoffittata. Gli infissi esterni sono in alluminio, i pavimenti interni in laminato (effetto legno). Il piano seminterrato, proiezione del piano superiore, è a destinazione magazzino. Nell'angolo nord-est sono concentrati alcuni locali di servizio (spogliatoio e servizi igienici) con un disimpegno che mette in collegamento il magazzino con il piano superiore tramite una scala interna: questi ambienti presentano pavimenti in gres ceramico e finiture del tipo civili. Il magazzino ha, per lo più, pavimenti in cemento industriale e presenta, all'intradosso del solaio, velette e ribassamenti in cartongesso: infissi a nastro posti lungo il perimetro ne garantiscono l'illuminazione naturale e due ampie aperture a sud lo collegano all'area esterna: lungo il lato ovest si apre un uscio di servizio che affaccia su un piccolo vano scala esterno di collegamento al piano di campagna. Sul lato est vi sono due vani: un vano "sotto centrale" e la centrale termica: quest'ultima con accesso solamente dall'esterno da una piccola area delimitata con scala metallica che consente il superamento del dislivello di quota:

trattandosi di vani tecnici questi ambienti presentano finiture di minor pregio. Alla data del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti<sup>43</sup>.

Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità<sup>44</sup> tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Lo stato di conservazione può dirsi discreto.

**Valore locativo<sup>45</sup> indicativo €/mese 4000,00/4500,00.**

**LOTTO B Viale Roma, 286 –residenziale-**

**Fg.224 particella 313 sub.28**

**PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO** di ampia unità immobiliare a destinazione residenziale, attualmente occupata da una società che gestisce strutture di assistenza residenziale per anziani e disabili. L'immobile si distribuisce al piano primo e sottotetto con accesso da vano scala comune ad altre unità immobiliari. Il piano primo è composto da n° 8 camere, n°7 bagni e/o WC, cucina, soggiorno comune, cucina, lavanderia, oltre disimpegni e locali tecnici, attraverso una scala interna si raggiunge il piano sottotetto che è articolato in più vani serviti da un disimpegno centrale. Gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro singolo (alcuni "raddoppiati" con un secondo infisso in alluminio) in parte in alluminio con vetro-camera, i pavimenti sono di varie tipologie a seconda degli ambienti (marmo, gres, parquet), le porte interne sono in legno tamburato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Al piano sottotetto le finiture risultano simili a quelle del piano primo. La porzione del piano primo affaccia su ampi terrazzi per lo più pavimentati con piastrelle ghiaia/cemento con aiuole in blocchi di tufo: è presente anche una struttura a travi sulla quale è possibile realizzare un ombreggiamento. I terrazzi e gli accessori esterni sono in stato conservativo mediocre/pessimo. Alla data del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti (è presente anche un impianto di climatizzazione). Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Al piano sottotetto vi sono diffuse ed evidenti infiltrazioni dalla copertura. Durante il

<sup>43</sup> Il riscaldamento è autonomo.

<sup>44</sup> Per un maggior dettaglio vedere i Punti 13 e 14

<sup>45</sup> Sarà necessario, per la locazione, verificare le conformità degli impianti.

sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità<sup>46</sup> tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Nel complesso lo stato di conservazione può dirsi tra discreto e mediocre. **Valore locativo<sup>47</sup> indicativo €/mese 2500,00/3000,00.**

**LOTTO C Viale Roma,284- deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.19**

**PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO** di unità immobiliare costituita da un sottotetto con destinazione magazzino/locale di deposito composto da un vano principale, un locale ad uso lavanderia ed un piccolo balcone a loggia. L'unità presenta altezza utile interna pari a ml.2,00 con la porzione lungo il perimetro esterno con altezza digradante fino a ml.1,10 circa. Per quanto riguarda le finiture il locale presenta pavimenti in ceramica/gres, pareti intonacate e tinteggiate, l'infisso esterno in alluminio con vetro-camera. Gli impianti sono sotto-traccia e funzionanti. L'unità è dotata di riscaldamento centralizzato ed adibita ad abitazione con il vano lavanderia che in realtà risulta essere un bagno dotato di tutti i sanitari. Presenza di infiltrazioni dalla copertura, sia all'interno che nel balcone, con ammaloramento e distacco degli intonaci. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità<sup>48</sup> tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Nel complesso lo stato di conservazione può dirsi discreto. **Valore locativo<sup>49</sup> indicativo €/mese 75,00/85,00.**

**LOTTO D Viale Roma, 284 - deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.20**

**PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO** di unità immobiliare costituita da un sottotetto con destinazione magazzino/locale di deposito composto da un vano principale, un locale ad uso lavanderia ed un piccolo balcone a loggia. L'unità presenta altezza utile interna pari a ml.2,00 con la porzione lungo il perimetro esterno con altezza digradante fino a ml.0.80 circa. Per quanto riguarda le finiture il locale presenta pavimenti in ceramica/gres, pareti

<sup>46</sup> Per un maggior dettaglio vedere i Punti 13 e 14

<sup>47</sup> Sarà necessario, per la locazione, verificare le conformità degli impianti.

<sup>48</sup> Per un maggior dettaglio vedere i Punti 13 e 14

<sup>49</sup> Sarà necessario, per la locazione, verificare le conformità degli impianti.

intonacate e tinteggiate, l'infisso esterno in alluminio con vetro-camera. Gli impianti sono sotto-traccia e funzionanti: è presente uno split con macchina esterna (non funzionante alla data del sopralluogo). L'unità è dotata di riscaldamento centralizzato ed adibita ad abitazione con il vano lavanderia che in realtà risulta essere un bagno dotato di tutti i sanitari. Presenza di infiltrazioni dalla copertura, sia all'interno che nel balcone, con ammaloramento e distacco degli intonaci, la cornice della porta che separa il vano lavanderia risulta ammalorata. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità<sup>50</sup> tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Nel complesso lo stato di conservazione può dirsi discreto. **Valore locativo<sup>51</sup> indicativo €/mese 80,00/95,00.**

**LOTTO E Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.21**

**PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO** di unità immobiliare costituita da un sottotetto con destinazione magazzino/locale di deposito composto da: ingresso, vano principale, una lavanderia ed un piccolo balcone a loggia. L'unità presenta altezza utile interna pari a ml.2,00 con la porzione lungo il perimetro esterno con altezza digradante fino a ml.0.60 circa sul perimetro esterno. Per quanto riguarda le finiture il locale presenta pavimenti in ceramica/gres, pareti intonacate e tinteggiate, l'infisso esterno in alluminio con vetro-camera. Gli impianti sono sotto-traccia e funzionanti. L'unità è dotata di riscaldamento centralizzato ed adibita ad abitazione con il vano lavanderia che in realtà risulta essere un bagno dotato di tutti i sanitari. Presenza di infiltrazioni dalla copertura nel balcone, con ammaloramento e distacco degli intonaci sia sull'intradosso della copertura che ripara il balcone che sulle pareti laterali. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità<sup>52</sup> tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Nel complesso lo stato di conservazione può dirsi discreto. **Valore locativo<sup>53</sup> indicativo €/mese 85,00/95,00.**

<sup>50</sup> Per un maggior dettaglio vedere i Punti 13 e 14

<sup>51</sup> Sarà necessario, per la locazione, verificare le conformità degli impianti.

<sup>52</sup> Per un maggior dettaglio vedere i Punti 13 e 14

<sup>53</sup> Sarà necessario, per la locazione, verificare le conformità degli impianti.

**LOTTO F Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.22**

**PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO** di unità immobiliare costituita da un sottotetto con destinazione magazzino/locale di deposito composto da due vani, una lavanderia ed un balcone affacciato sul fronte del fabbricato. L'unità presenta altezza utile interna pari a ml.2,00 con la porzione lungo il lato esterno con altezza digradante fino a ml.0.60 circa in corrispondenza di una contro-parete in cartongesso. Per quanto riguarda le finiture il locale presenta pavimenti in ceramica/gres, pareti intonacate e tinteggiate, l'infisso esterno in alluminio con vetro-camera. Gli impianti sono sotto-traccia e funzionanti (è presente uno split per il condizionamento, non funzionante) . L'unità è dotata di riscaldamento centralizzato ed adibita ad abitazione con il vano lavanderia che in realtà risulta essere un bagno dotato di tutti i sanitari. Presenza di numerose e diffuse infiltrazioni dalla copertura, con ammaloramento e distacco degli intonaci sia sull'intradosso dei solai che sulle pareti laterali. La cornice della porta della lavanderia è rovinata e vi sono distacchi del battiscopa. Nel secondo vano è stato realizzato un lucernaio. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità<sup>54</sup> tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Nel complesso lo stato di conservazione può dirsi discreto. **Valore locativo<sup>55</sup> indicativo €/mese 100,00/120,00.**

**LOTTO G Viale Roma, 284 – deposito-**

**Fg.224 particella 313 sub.23**

**PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO** di unità immobiliare costituita da un sottotetto con destinazione magazzino/locale di deposito composto da due vani, una lavanderia ed un balcone affacciato sul fronte del fabbricato. L'unità presenta altezza utile interna pari a ml.2,00 con la porzione lungo il perimetro esterno con altezza digradante, a seguire l'andamento della copertura, fino a ml.0.60 circa in corrispondenza di una contro-parete in cartongesso sul lato nord. Per quanto riguarda le finiture il locale presenta pavimenti in ceramica/gres, pareti intonacate e tinteggiate, l'infisso esterno in alluminio con vetro-camera. Gli impianti sono sotto-traccia e funzionanti (è presente uno split per il

<sup>54</sup> Per un maggior dettaglio vedere i Punti 13 e 14

<sup>55</sup> Sarà necessario, per la locazione, verificare le conformità degli impianti

condizionamento, non funzionante) . L'unità è dotata di riscaldamento centralizzato ed adibita ad abitazione con il vano lavanderia che in realtà risulta essere un bagno dotato di tutti i sanitari e nel quale vi è presenza di numerose e diffuse infiltrazioni dalla copertura all'intradosso del solaio con ammaloramento dell'intonaco. Nel secondo vano è stato realizzato un lucernaio. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità<sup>56</sup> tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Nel complesso lo stato di conservazione può dirsi discreto. **Valore locativo<sup>57</sup> indicativo €/mese 100,00/120,00.**

### **23. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....**

Data la natura e la consistenza dei beni immobili pignorati, costituiti da:

1. Complesso di unità immobiliari situate all'interno del medesimo fabbricato sito in Comune di Forlì, viale Roma n°284/286 costituito da n°1 attività commerciale, n°3 appartamenti, n°5 locali di deposito (sottotetti) rispettivamente distinti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 224 con la particella 313 ed i sub. 12, 19, 20, 21, 22, 23, 28<sup>58</sup> oltre al sub.18 (BCNC – corte comune ai sub.19,20,21,22,23 e 28 oltre al sub.24 (BCNC- sottoscala, ingresso,vano scala-comune ai sub.19,20,21,22,23 e 28), oltre al sub.26 (BCNC-disimpegno-comune ai sub. 19,20,21,22,23)<sup>59</sup>. Il tutto su particella di terreno distinta al Catasto Terreni di Forlì al Foglio 224 mappale 313 di mq. 1595 – ente urbano.

Gli stessi verranno suddivisi in N°7 LOTTI rispettivamente identificati come A, B,C,D,E, F e G.

### **24. Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.**

\*\*\*\*\*

---

<sup>56</sup> Per un maggior dettaglio vedere Punti 13 e 14

<sup>57</sup> Sarà necessario, per la locazione, verificare le conformità degli impianti

<sup>58</sup> Per le motivazioni descritte ai successivi punti 2.2, 2.3, 13 e 18 si è provveduto alla fusione dei subalterni 13, 15 e 27 in un nuovo unico subalterno identificato con il n.28

<sup>59</sup> A seguito della pratica DocFa in data 14/12/2023 sono stati aggiornati i dati catastali relativi ai B.C.N.C. identificati con i subalterni 18,24 e 25, come indicati nella Certificazione Notarile allegata al fascicolo.

**25. Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....**

*Omissis*

**26. Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)**

*Omissis*

**27. Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....**

*Omissis*

**28. Regime fiscale dell'immobile.**

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata ad IVA.

**29. Istanza di proroga.**

*Omissis*

**30. Deposito dell'elaborato peritale.**

Il C.T.U. ha provveduto entro il termine assegnato a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) nelle copie e modalità richieste.

**31. Invio alle parti, deposito attestazione degli invii alle parti, documenti ritirati e nota professionale, originali di A.P.E. e C.D.U..**

Il C.T.U. ha provveduto, a mezzo PEC, entro il medesimo termine di cui al recedente punto 30, a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia; nel caso di debitore non costituito viene inviata copia cartacea della perizia depositando attestazione degli invii effettuati alle parti (**ved. All. 12**); si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale e gli originali di APE e CDU.

**32. C.D.U.**

*Omissis*

**33. Allegati.**

Allegato "A" – Lotto A;  
Allegato "A" epurato - Lotto A;  
Allegato "A" – Lotto B;  
Allegato "A" epurato - Lotto B;  
Allegato "A" – Lotto C;  
Allegato "A" epurato - Lotto C;  
Allegato "A" – Lotto D;  
Allegato "A" epurato - Lotto D;  
Allegato "A" – Lotto E;

Allegato "A" epurato - Lotto E;  
Allegato "A" – Lotto F;  
Allegato "A" epurato - Lotto F;  
Allegato "A" – Lotto G;  
Allegato "A" epurato - Lotto G;

Allegato 1- Verbali di sopralluogo;  
Allegato 2A - Documentazione catastale – LOTTO A;  
Allegato 2B - Documentazione catastale – LOTTO B;  
Allegato 2C - Documentazione catastale – LOTTO C;  
Allegato 2D - Documentazione catastale – LOTTO D;  
Allegato 2E - Documentazione catastale – LOTTO E;  
Allegato 2F - Documentazione catastale – LOTTO F;  
Allegato 2G - Documentazione catastale – LOTTO G;

Allegato 3A Doc. Fotografica – LOTTO A;  
Allegato 3B Doc. Fotografica – LOTTO B;  
Allegato 3C Doc. Fotografica – LOTTO C;  
Allegato 3D Doc. Fotografica – LOTTO D;  
Allegato 3E Doc. Fotografica – LOTTO E;  
Allegato 3F Doc. Fotografica – LOTTO F;  
Allegato 3G Doc. Fotografica – LOTTO G;

Allegato 4 Atto di provenienza;  
Allegato 5 - Certificato Notarile;  
Allegato 6 - Ispezione A.E;  
Allegato 7A – Contratto di locazione – Lotto A;  
Allegato 7B – Contratto di affitto Lotto B ;

Allegato 8– C.D.U. ;  
Allegato 9– Comunicazione Comune di Forlì;

Allegato 10 A– Schema difformità Lotto A;  
Allegato 10 B– Schema difformità Lotto B;  
Allegato 10 C – Schema difformità Lotto C;  
Allegato 10 D– Schema difformità Lotto D;  
Allegato 10 E– Schema difformità Lotto E;  
Allegato 10 F– Schema difformità Lotto F;  
Allegato 10 G– Schema difformità Lotto G;

Allegato 11 A- Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.) Lotto A;  
Allegato 11 B- Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.) Lotto B;  
Allegato 12 – Comunicazione di avvenuto deposito alle parti e ricevute.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 29/01/2024

Il C.T.U.

\*\*\*\*\*