

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

Giudice dell'esecuzione Dr. Fabio Santoro

\* \* \*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
n.182.20 R.G.ES.



Promosso da : ++++++

Contro ++++++



**Lotto 1:** Immobile commerciale sito al piano terra con annesso locale cantina al piano interrato

Valore di mercato.....€ 143.500,00  
Valore ridotto.....€ 130.000,00



**Lotto 2:** Immobile commerciale sito al piano terra

Valore di mercato..... € 49.000,00  
Valore ridotto.....€ 44.000,00



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.182/20 R.G.ES.

**Indice**

Identificazione Catastale.....	pg.3
Descrizione dei beni pignorati.....	pg.13
Proprietà dei beni.....	pg.22
Ispezione ipotecaria.....	pg.24
Autorizzazioni amministrative e abusi edilizi.....	pg.29
Stima del Valore Commerciale.....	pg.34
Conclusioni.....	pg.42



In data 05.07.2021, lo scrivente arch. Alessandro Lucchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominato, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 182/2020 R.Ge. Il sottoscritto accettava l'incarico. Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

**Quesito 1** provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza del Custode .

**Quesito 2** identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI**

**DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** I beni, oggetto di esecuzione, da **Atto giudiziario** del 08.10.2020, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.1829, risultano essere situati in Comune di Forlì e come di seguito definiti:

**Comune di Forlì – Fabbricato Quota di proprietà 1/1**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.176, part.101, sub.9 Cat.C1 – Negozi e Botteghe, consistenza - *non indicata* -
- Immobile censito al NCEU, al Fg.176, part.101, sub.10 Cat.C1 – Negozi e Botteghe, consistenza - *non indicata* -

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

*A favore:*

**BCC NPLS 2018-2 SRL**

con sede in Conegliano (TV), CF: 04970410264

*Contro:*

+++++

+++++

***Tali dati coincidono con le planimetrie catastali;***

**DA CATASTO IMMOBILIARE:** Dalle Visure Catastali<sup>1</sup>, la proprietà risulta essere sui beni così censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Forlì:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.176, part.101, sub.9, Cat.C1 – Negozi e Botteghe, via del Portonaccio n.2, piano S1/T, Dati si superficie: Totale mq.100;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.176, part.101, sub.10, Cat.C1 – Negozi e Botteghe, via del Portonaccio n.4, piano T, Dati si superficie: Totale mq.47,00;
- Immobile censito al NCT, al Fg.176, part.101, Aree di Enti Urbani e promiscui – Partita speciale 1, Qualità Ente Urbano, Superficie mq.210;

In sintesi i beni pignorati risultano correttamente identificati nella Trascrizione del pignoramento ed oggi sono riconducibili come nella Tabella sotto riportata:

Tabella A

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Superficie catastale totale
IMMOBILE	Forlì	1/1	176	101	9	C/1	100 mq.
IMMOBILE	Forlì	1/1	176	101	10	C/1	47 mq.
IMMOBILE TERRENO	Forlì	1/1	176	101	*	Ente Urbano	210 mq.

<sup>1</sup> Visura Storica per immobile del 29/12/2021;



## ESTRATTO DI MAPPA



COMUNE DI FORLÌ – FG.176 PART.LLA 101

Nell'Estratto di Mappa sopra riportato, è evidenziata con cerchiatura di colore rosso, la particella 101 interessata dal pignoramento immobiliare.



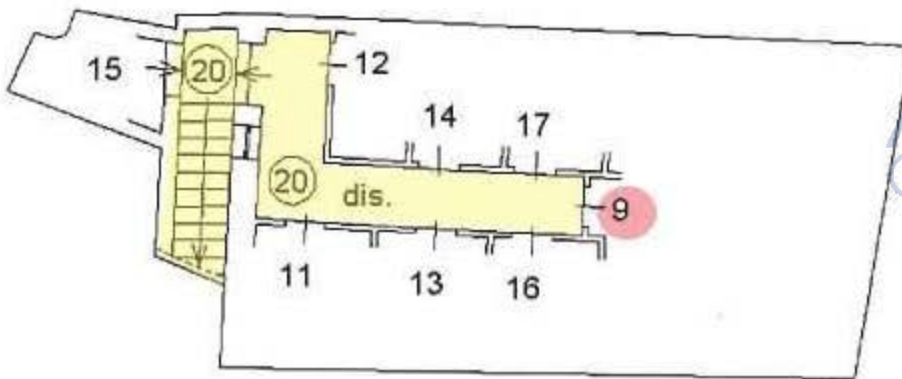
L'immobile, oggetto di perizia, risulta essere nel centro storico del Comune di Forlì, in posizione angolare tra via del Portonaccio e Corso Giuseppe Garibaldi

## DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI

### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

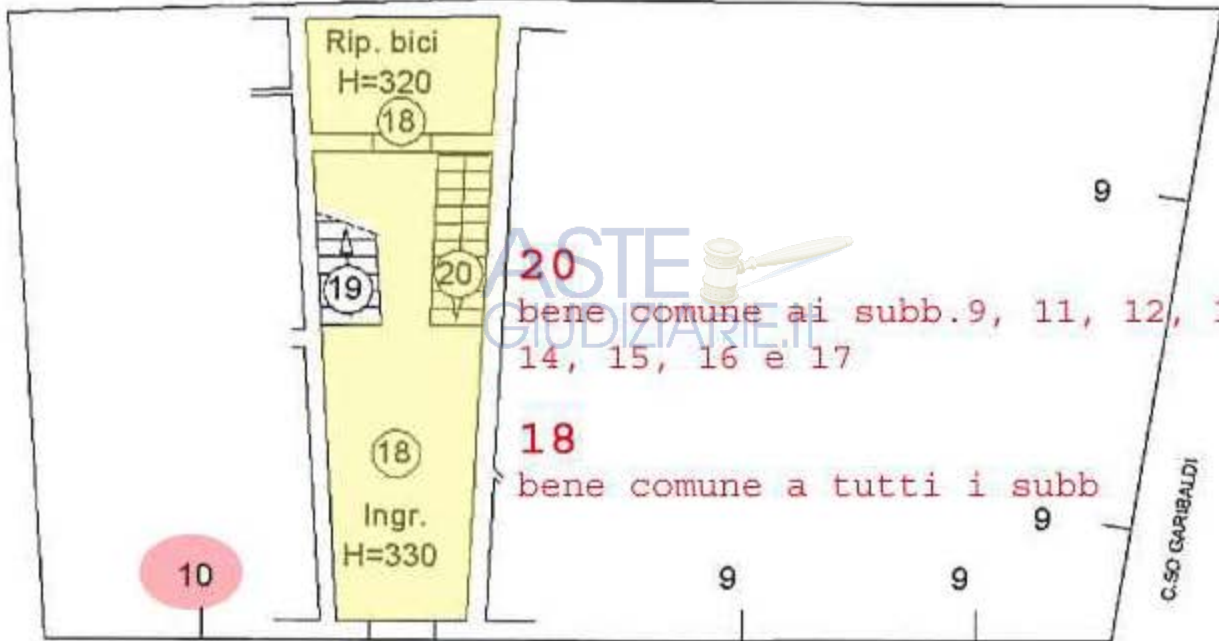
Comune FORLI	Sezione	Foglio 176	Particella 101	Tipo mappale	del	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scale	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESO
2						SOPPRESO
3						SOPPRESO
4						SOPPRESO
5						SOPPRESO
6						SOPPRESO
7						SOPPRESO
8						SOPPRESO
9	via del portonaccio	4	S1-T			BAR AL P.T. E CANTINA AL P. INTERRATO
10	via del portonaccio	4	T			NEGOZIO AL P.T.
11	via del portonaccio	4	S1-1			ABITAZIONE P.1 E CANTINA PIANO INTERRATO
12	via del portonaccio	4	S1-1			ABITAZIONE P.1 E CANTINA PIANO INTERRATO
13	via del portonaccio	4	S1-1			ABITAZIONE P.1 E CANTINA PIANO INTERRATO
14	via del portonaccio	4	S1-2			ABITAZIONE P. 2, 3 E CANTINA PIANO INTERRATO
15	via del portonaccio	4	S1-2			ABITAZIONE P. 2, 3 E CANTINA PIANO INTERRATO
16	via del portonaccio	4	S1-2			ABITAZIONE P. 2, 3 E CANTINA PIANO INTERRATO
17	via del portonaccio	4	S1-2			ABITAZIONE P. 2, 3 E CANTINA PIANO INTERRATO
18	via del portonaccio	4	T			B.C.N.C. COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI (INGRESSO, RIP. BICI AL P.T.)
19	via del portonaccio	4	I-1-2			B.C.N.C. COMUNE AI SUB. DALL'11 AL 17 (VANO SCALA P.T., P.1, P.2)
20	via del portonaccio	4	S1-T			B.C.N.C. COMUNE AI SUB. 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16 E 17 (VANO SCALA E DISIMPEGNO AL P. INTERRATO)
21	via del portonaccio	4	1			B.C.N.C. COMUNE AI SUB. 12 E 13 (DISIMPEGNO AL P.1)
22	via del portonaccio	4	2			B.C.N.C. COMUNE AI SUB. 15, 16 E 17 (DISIMPEGNO AL P. 2)

Dalla dimostrazione grafica dei subalterni del 03.06.2005, risulta che i subb.9 e 10 della part.101 risultano essere rispettivamente: bar al PT, cantina al piano interrato e negozio al piano terra.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
INTERRATO  
H=250



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

20  
bene comune ai subb. 9, 11, 12, 13,  
14, 15, 16 e 17

18  
bene comune a tutti i subb

PIANO TERRA

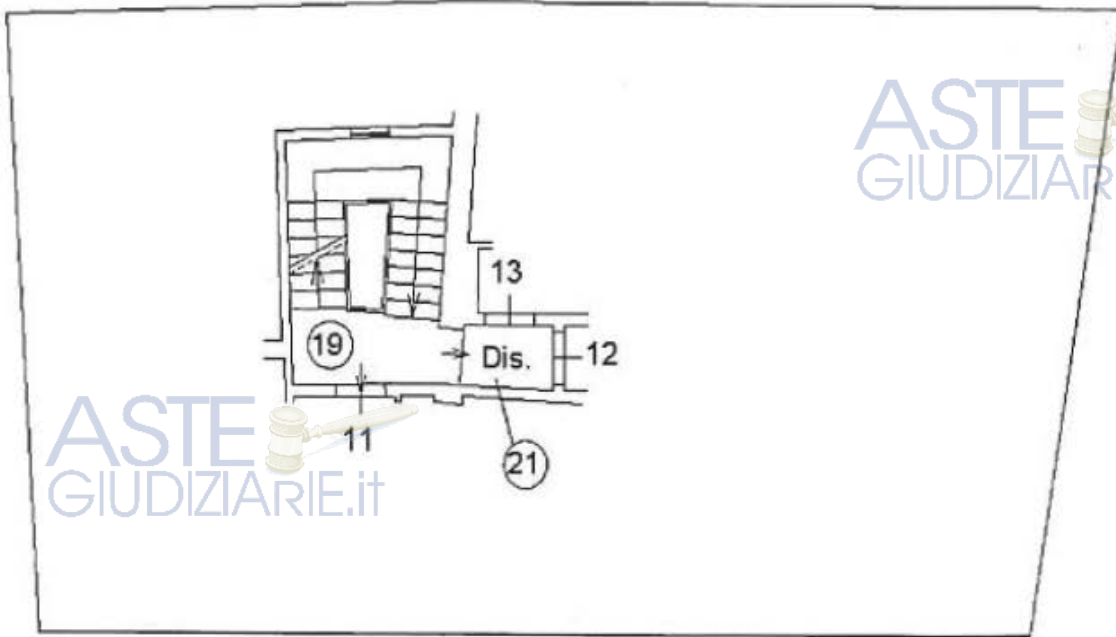
VIA DEL PORTONACCIO

C.SO GARIBOLDI

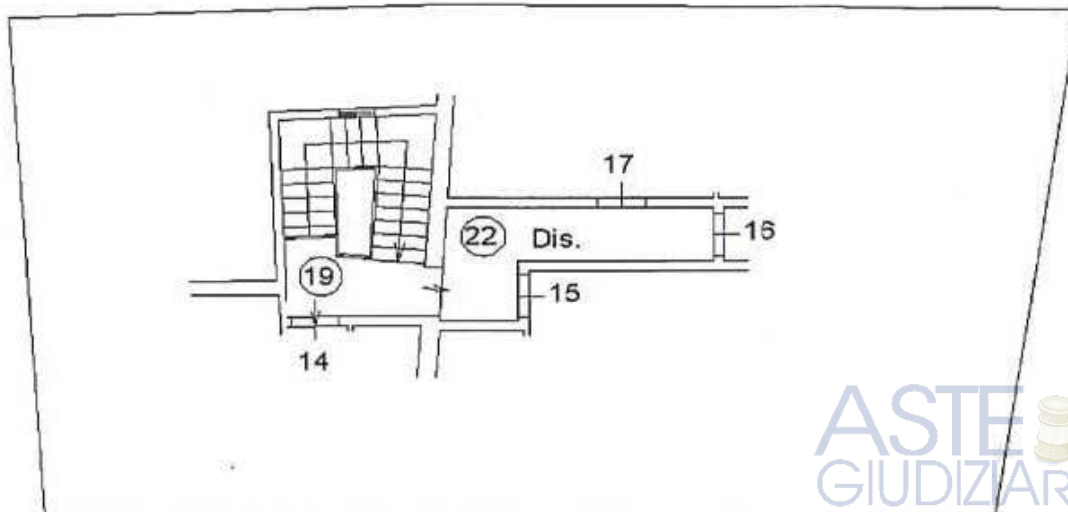
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



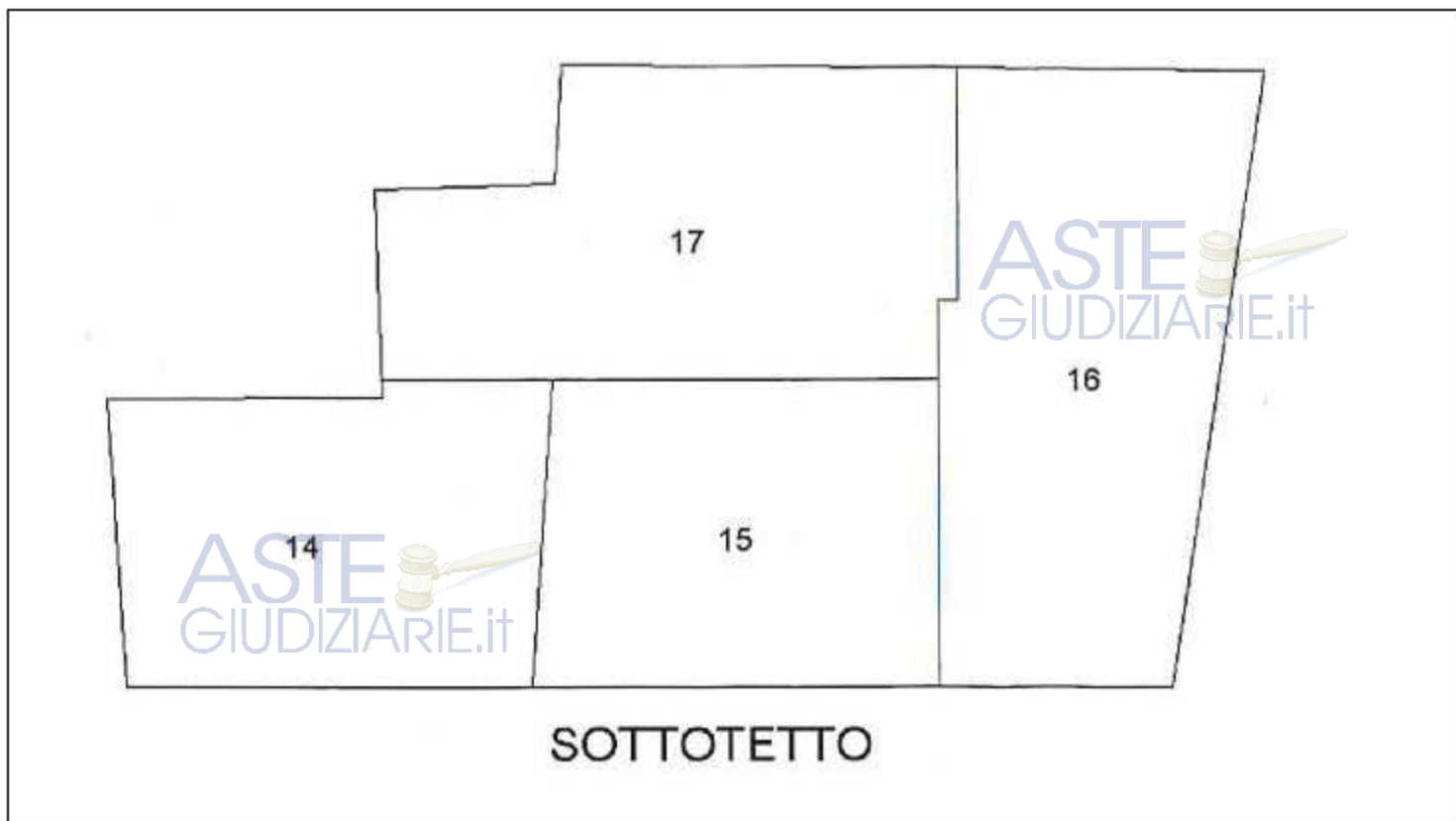


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

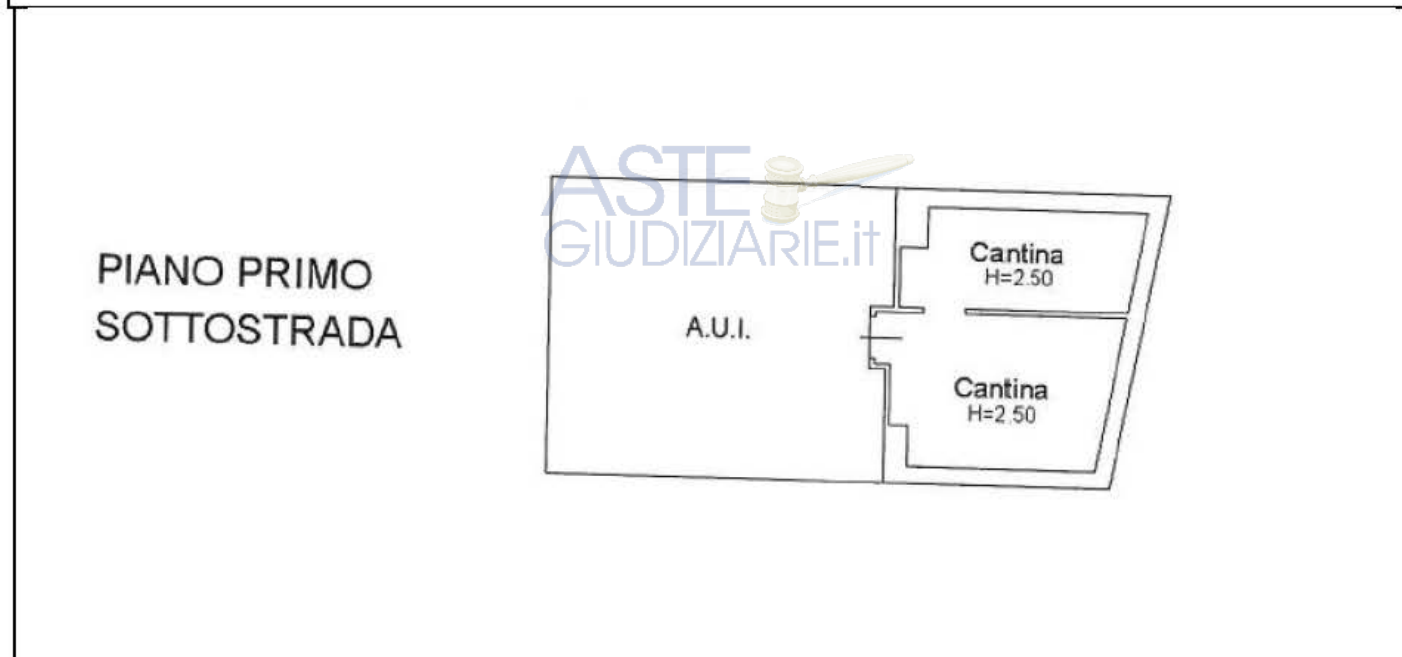
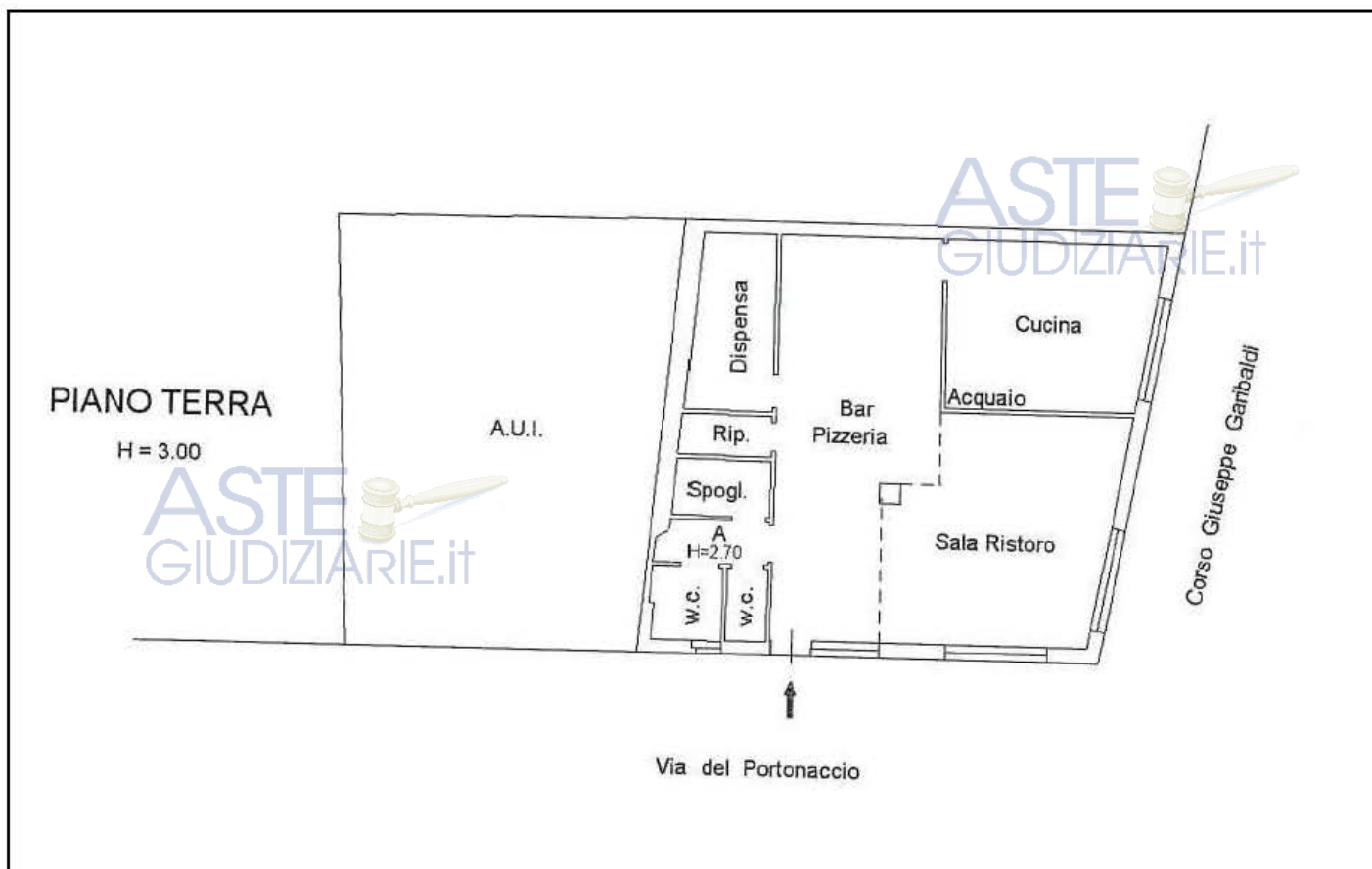




Nelle pagine seguenti si riportano le planimetrie catastali relative ai fabbricati e depositate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 14.09.2020 (sub.9) e il 03.06.2005 (sub.10).



## PLANIMETRIE CATASTALI

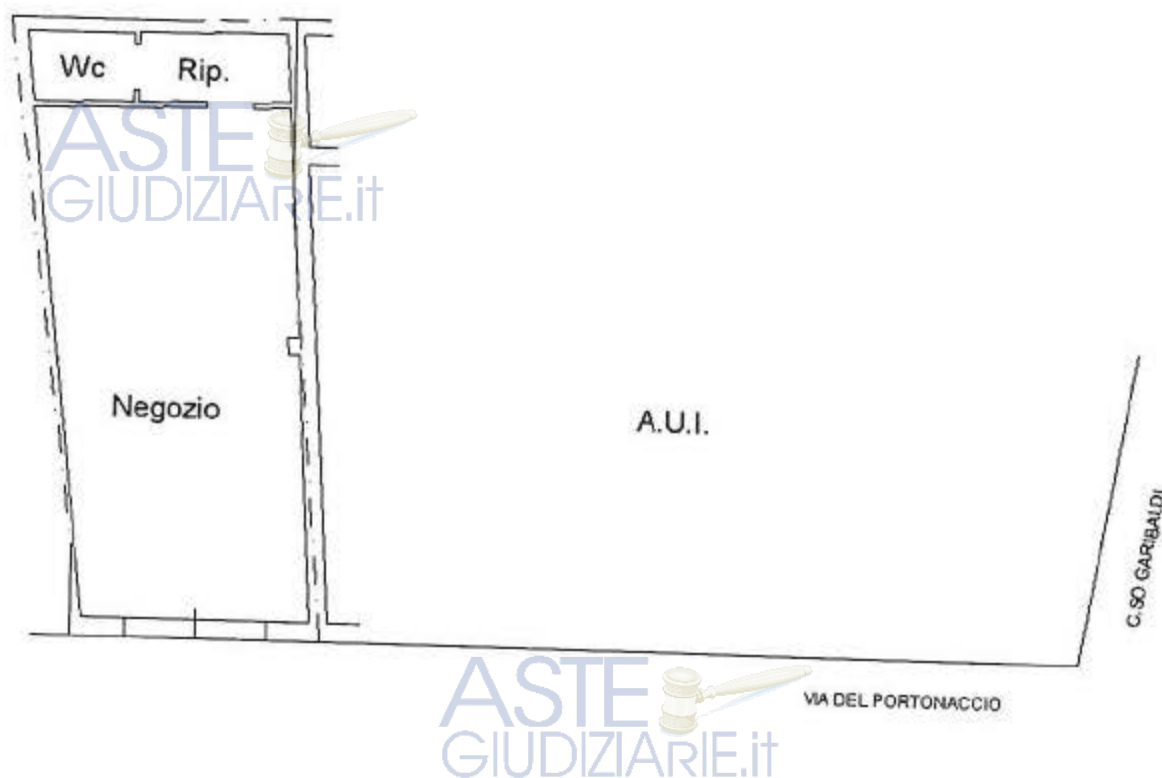


Planimetria dell'immobile censito al Fg.176, part.101, sub.9 - depositate presso l'Agencia del Territorio di Forlì il 14 settembre 2020

ASTE GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA  
H=310

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Planimetria del negozio censito al Fg. 176, part.101, sub.10  
depositata presso l'Agencia del Territorio di Forlì il 3 giugno 2005

Catastralmente il bene identificato al sub.9 risulta essere un attività commerciale distribuita su due livelli: piano terra e piano interrato destinato a due locali a uso cantina.

Il piano terra è invece caratterizzato dall'attività commerciale a ristorazione con un vano uso bar/pizzeria e sala ristoro, cucina, dispensa, ripostiglio e servizi igienici.

Il sub.10, è invece un negozio con ripostiglio e servizio igienico.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo.

Dopo l'analisi catastale si può affermare che la proprietà pignorata risulta essere definita da:

#### PIENA PROPRIETÀ

- Immobile censito al NCEU, al Fg.176, part.101, sub.9, Cat.C1 – Negozi e Botteghe, via del Portonaccio n.2, piano S1/T, Dati si superficie: Totale mq.100;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.176, part.101, sub.10, Cat.C1 – Negozi e Botteghe, via del Portonaccio n.4<sup>2</sup>, piano T, Dati si superficie: Totale mq.47,00;

#### COMPROPRIETÀ

- Area coperta e scoperta del fabbricato comune e identificata al NCT, al Fg.176, part.101, Aree di Enti Urbani e promiscui – Partita speciale 1, Qualità Ente Urbano, Superficie mq.210;

#### Confini:

I beni confinano, oltre che con detta via e Corso Giuseppe Garibaldi, con le part.11e e 1543, salvo altri;

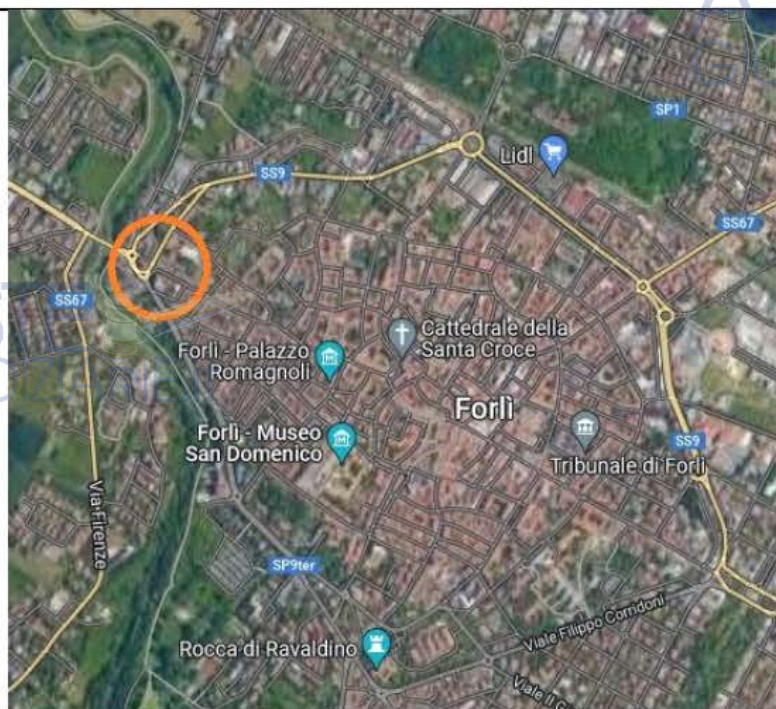
Corrispondenza: I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corrispondenti a quelli rinvenuti e sopra indicati, ed i beni in oggetto risultano identificati correttamente nella proprietà.

<sup>2</sup> Nelle Visure Catastali risulta errata la numerazione civica ; viene indicato il civico n.4, mentre, in realtà, il bene in oggetto è al civico n.6. Il civico n.4 è l'ingresso comune.



## DESCRIZIONE:

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili pignorati, si trova nel centro storico della città di Forlì, presso Piazza Schiavonia, all'angolo tra via del Portonaccio e Corso Garibaldi.



*Immagine di Google maps*



*Immagine di Google maps*



L'edificio condominiale sorge tra due arterie principali dello smistamento del traffico e la zona risulta ottimamente servita, sia nei collegamenti verso il centro urbano, sia verso la zona extraurbana, oltre ad essere caratterizzata dalla presenza di molteplici attività di servizio ad alta affluenza di pubblico (supermercati, uffici postali, ecc...)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Immagine di Google maps - via del Portonaccio

Entrambe le unità immobiliari pignorate hanno l'accesso da via del Portonaccio e risultano completamente indipendenti l'una dall'altra, divise tra loro, dal vano scala condominiale, e, quindi, verranno descritte autonomamente e identificate in due lotti distinti.

L'edificio condominiale, si presenta esternamente suddiviso in tre livelli: piano terra dove si svolgono le attività commerciali e piani superiori definiti a abitazioni e/o attività terziarie.

Il prospetto al piano terreno è caratterizzato da una finitura ad intonaco trattato a bugnato e tinteggiata in colore grigio, mentre i due livelli superiori presentano una facciata intonacata e tinteggiata in colore oca chiaro, con finestre dotate di tapparelle in pvc. Esternamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Immagine di Google maps*

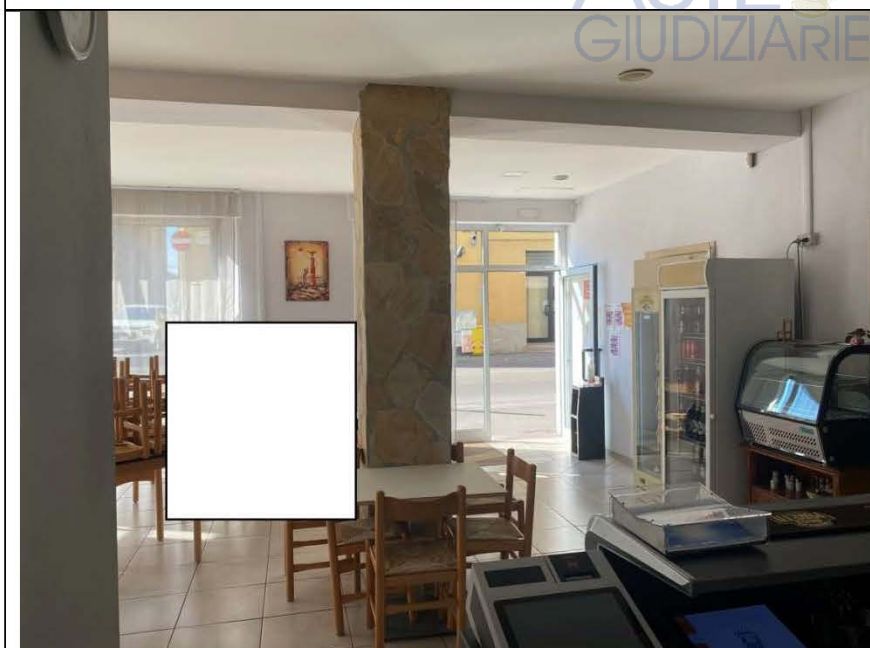


*Immagine di Google maps*



## IMMOBILE 1

- Immobile censito al NCEU del Comune di Forlì, al Fg.176, part.101, sub.9, Cat.C1, Classe 7 rendita € 2.652,16 – Negozi e Botteghe, via del Portonaccio n.2, piano S1/T, Consistenza mq.89, Dati si superficie: Totale mq.100;  
L'immobile, destinato ad attività commerciale di bar-pizzeria di circa mq.62,30 (calpestabili)<sup>3</sup>, è collocato in posizione angolare tra Corso Garibaldi e via del Portonaccio, con affacci su entrambe le strade. Come anticipato, l'ingresso dell'immobile commerciale adibito a bar-pizzeria, è in via del Portonaccio, n.2.



Bar - Pizzeria

Internamente il locale principale si presenta pavimentato in piastrelle di colore chiaro con pareti intonacate e tinteggiate. Il locale è controsoffittato ad un'altezza di circa mt.3,00 da terra.

<sup>3</sup> Le superfici sono riportate dalle tavole di progetto depositate presso gli uffici comunali di Forlì.





Bar - Pizzeria



Cucina

Un pilastro centrale, rivestito in pietrame e con funzione portante, caratterizza la suddivisione delle aree di ristoro e bar.

La cucina di mq.20,50 (calpestabili) ha accesso dalla “zona bar” e un’uscita diretta sulla pubblica via (Corso G.Garibaldi).

Originariamente l’accesso al Corso Garibaldi, avveniva anche dalla “sala ristoro” attraverso una porta a vetri che, a seguito degli ultimi lavori, è stata chiusa, togliendo, di fatto, la maniglia.

Sul lato opposto alla “cucina”, nella parete a confine con il “vano scala” condominiale, si sviluppano i servizi dell’attività; in particolare i locali “dispensa” e “ripostiglio” che si sviluppano rispettivamente con superfici di mq.8,65 (calpestabili) e mq. 2,83 (calpestabili). Successivamente, in prossimità dell’entrata, si trovano i “servizi igienici, completi di “spogliatoio” mq.3,04 (calpestabili), “antibagno” mq.2,73 (calpestabili), “W.C. personale” mq.3,04 (calpestabili) e “W.C. disabili” mq.3,00 (calpestabili) illuminato e areato attraverso una finestra apribile sulla pubblica via .

Il tutto si presenta in buone condizioni manutentive.

Per quanto riguarda gli impianti, essendo stata presentata recentemente una pratica edilizia, sono stati rinvenute le autorizzazioni dei vari enti preposti; in particolare, per quanto riguarda il sistema di fognatura, è allegata alla pratica il BENESTARE ALLO SCARICO per Pubblico Esercizio del Servizio Idrico Integrato in rete fognaria pubblica di Acque Reflue Domestiche. Richiesta assunta con Prot.Hera SpA n.56193 del 01/07/2020.

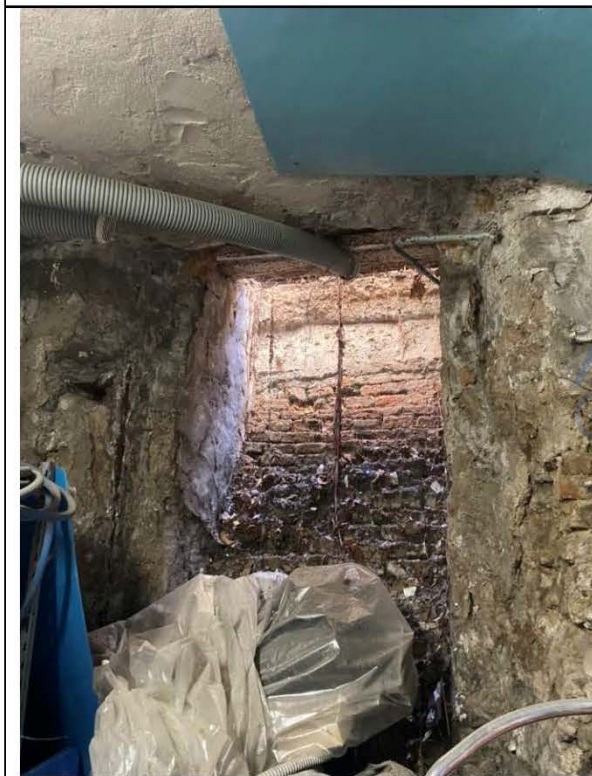
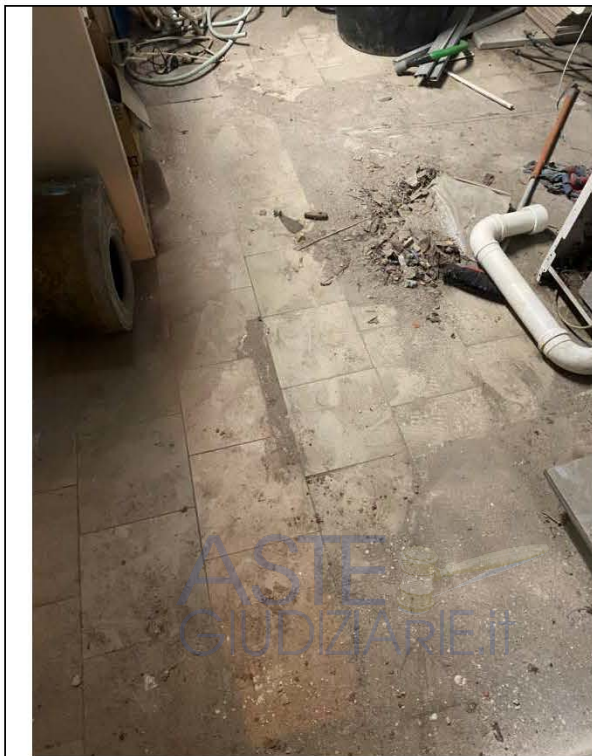
Alla pratica è allegata anche la Conformità dell'Impianto a Regola d'Arte n.13/20 rilasciata a seguito della manutenzione straordinaria degli impianti elettrici (in data 14/09/2020).

Al piano seminterrato, accessibile dall'ingresso comune, si trova la cantina di circa mq.22,13 calpestabili; il vano presenta una parete divisoria che divide in due spazi il locale, originando due vani di mq.12,88 e mq.9,25.



La parete, non portante, è stata aggiunta in tempi successivi alla costruzione originaria che, di fatto, appare ottocentesca. La copertura è voltata (volta a botte) ed il vano di maggiori dimensioni è areato ed illuminato da una bocca di lupo che si affaccia su Corso G.Garibaldi. Il locale si presenta in mediocri condizioni, e presenta ampie macchie di umidità lungo i muri.





La cantina è dotata di impianto elettrico e idrico che non appaiono a norma secondo le vigenti leggi in materia. Inoltre, durante il sopralluogo, è stata rinvenuto un box doccia dotato di relativo impianto che dovrà essere rimosso, in quanto non a norma con il regolamento igienico sanitario comunale attualmente in uso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## DESCRIZIONE:

### IMMOBILE 2

- Immobile censito al NCEU del Comune di Forlì, al Fg.176, part.101, sub.10, Cat.C1, C1.7 – Negozi e Botteghe, via del Portonaccio n.6, piano T, Dati si superficie: Totale mq.47,00;

L'immobile situato in via del Portonaccio è un negozio al piano terreno, di altezza circa mt.3,10, che si sviluppa su una superficie di ca.mq.36,30 e annesso retro negozio definito da antibagno e bagno di superficie complessiva di circa mq.4,20 (calpestabili). Le altezze del retro-negozio appaiono variabili da cm.297 a cm.210.

La manutenzione del locale, attualmente utilizzato come deposito, è stata tralasciata negli anni e, quindi, oggi il tutto versa in condizioni mediocri con necessità di interventi sia di manutenzione ordinaria che di manutenzione straordinaria.

Sulla parete di fondo del locale principale è presente una finestra con affaccio verso la corte interna ed apertura a vasistas.

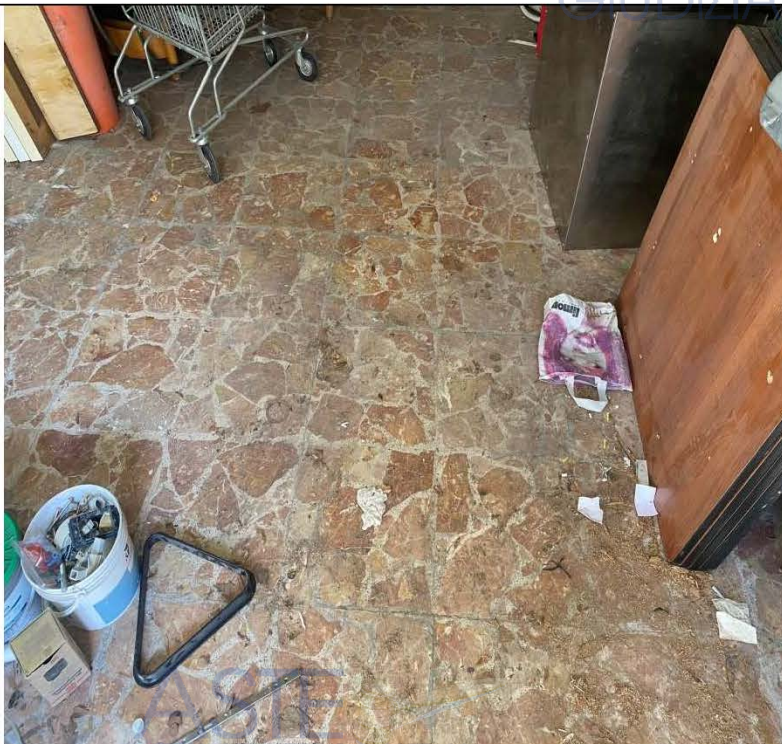


Negozio – veduta dall'ingresso





Negoziò - veduta dall'interno



Nel negozio la maggior parte degli impianti sono stati divelti e necessitano di ripristino e relativa messa a norma.

L'impianto idrico sanitario, presente, dovrà essere visionato e messo a norma secondo la legge vigente.

Si reputa quindi necessario l'intervento di personale specializzato in materia.



**Quesito 3** verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.



Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta che questi sono pervenuti alla società per Atto di Compravendita del 12 maggio 2003, REPERTORIO N.138510 RACCOLTA N.45215 ai rogiti del dottor PAOLO GIUNCHI, Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

Con la compravendita le sig.re [REDACTED] (come sotto identificate) vendono a [REDACTED] in qualità di socio accomandatario, amministratore e legale rappresentante della società esecutata.

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

il quale interviene in questo atto non in proprio, ma nella sua qualità di socio accomandatario, amministratore e legale rappresentante con firma della:

- [REDACTED]



La compravendita è relativa al fabbricato urbano sito in Comune di Forlì, via del Portonaccio 4, distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 176 con le particelle:





101/sub. 1, piano T., Categoria C/1, classe 7, metri quadri 99 (novantanove), rendita catastale Euro 2.950,16;

101/sub. 2, piano 1, Categoria A/4, classe 6, vani 4 (quattro), rendita catastale Euro 330,53;

101/sub. 3, piano 1, Categoria A/4, classe 6, vani 5,5 (cinque virgola cinque), rendita catastale Euro 454,48;

101/sub. 4, piano 2, Categoria A/4, classe 6, vani 4,5 (quattro virgola cinque), rendita catastale Euro 371,85;

101/sub. 5, piano 2, Categoria A/4, classe 6, vani 5 (cinque), rendita catastale Euro 413,17;

101/sub. 6, piano T., Categoria C/1, classe 7, metri quadri 40 (quaranta), rendita catastale Euro 1.191,98;

101/sub. 7 - terrazzo non censibile comune ai sub. 2 e 3;

101/sub. 8 - vano scala e corridoi di disimpegno non censibili comuni a tutti i subalterni che compongono l'edificio;

col terreno su cui insiste ed annesso avente natura pertinenziale, come le parti dichiarano, in Catasto foglio 176, particella 101 di metri quadrati 210 (duecentodieci) - ente urbano;

Alle signore venditrici, [REDACTED], gli immobili erano pervenuti per Successione alla madre [REDACTED], deceduta il 24.02.1996.

*Nota:* non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di [REDACTED].

Gli immobili indicati nell'atto di compravendita al NCEU al fg.176, part.lla101, subb.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, per VARIAZIONE del 03.06.2005, prot.FO0073125, in atti dal 03.06.2005 – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – frazionamento e fusione (N.8607.1/2005) diventano i beni identificati al NCEU al fg.176, part.101, subb.9 e 10 come indicati nel pignoramento.

**Quesito 4** accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la



stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. redatto dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese. In tale relazione il repertorio delle Iscrizioni e Trascrizioni è aggiornato alla data del 03.11.2020.

L'Esperto Stimatore in data 30.09.2022 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica; dal 03.11.2020 al 30.09.2022 non risultano gravare sull'immobile, ulteriori Iscrizioni/Trascrizioni relativi ai beni.

**Quesito 5** prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

**Quesito 6** dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti; in ogni caso, per completezza, si riporta la "nota" indicata nella Relazione Notarile redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese nella quale viene indicata a pg.1 e pg.2 la mancata trascrizione dell'accettazione di eredità in morte di ++++++ (in data 24.02.1996) da parte delle sig.re ++++++ venditrici degli immobili alla società oggi eseguita.

**Quesito 7** riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

Gli immobili, oggetto di pignoramento immobiliare, risultano entrambi locati;

- Immobile censito al NCEU, al Fg.176, part.101, sub.9, Cat.C1 – Negozi e Botteghe, via del Portonaccio n.2<sup>4</sup>, piano S1/T, Dati si superficie: Totale mq.100;

Contratto di locazione n.1884 serie 3T, relativo a S2 - Locazione immobile uso diverso da abitativo con locatore soggetto a IVA, stipulato il 26.05.2020 e registrato il 26.05.2020 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì-Cesena – Ufficio Territoriale di Cesena.

La società ++++++ concede il bene in locazione al sig.+++++

La locazione ha durata di anni 6 a partire dal 01.06.2020 tacitamente rinnovata di ulteriori 6 anni, salvo esercizio della facoltà di recesso ai sensi dell'art.29 lg.392/78. Il conduttore ha facoltà di recedere ai sensi dell'art.27, comma 7, lg.392/78.

Il corrispettivo annuo della locazione è stabilito in € 2.400,00+ IVA 22% da pagarsi in rate mensili da € 200,00 + IVA 22%.

Il canone di locazione è aggiornato annualmente automaticamente ai sensi dell'art.23 lg.392/78 in base alla rilevazione ISTAT.

<sup>4</sup> Nel contratto è indicato erroneamente il civico 4.

I locali si concedono ad uso commerciale.

- Immobile censito al NCEU, al Fg.176, part.101, sub.10, Cat.C1 – Negozi e Botteghe, via del Portonaccio n.6, piano T, Dati si superficie: Totale mq.47,00;

Contratto di locazione n.2625 serie 3T, relativo a S2 - Locazione immobile uso diverso da abitativo con locatore soggetto a IVA, stipulato il 06.07.2020 e registrato il 07.07.2020 presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì-Cesena – Ufficio Territoriale di Cesena.

La società ++++++ concede il bene in locazione al sig ++++++.

La locazione ha durata di anni 6 a partire dal 07.07.2020 tacitamente rinnovata di ulteriori 6 anni, salvo esercizio della facoltà di recesso ai sensi dell’art.29 lg.392/78. Il conduttore ha facoltà di recedere ai sensi dell’art.27, comma 7, lg.392/78.

Il corrispettivo annuo della locazione è stabilito in € 960,00+ IVA 22% da pagarsi in rate annuali entro il 30 aprile di ciascun anno di durata del contratto.

Il canone di locazione è aggiornato annualmente ai sensi dell’art.32 lg.392/78 in base alla rilevazione ISTAT e su richiesta scritta del locatore.

I locali concessi possono essere sublocati purchè sia avvisato il conduttore con lettera raccomandata.

I locali sono concessi ad uso commerciale.

**Quesito 8** provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l’esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell’acquirente;



Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni

**Quesito 9** provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

**Quesito 10** verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolte nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

I beni sono soggetti a spese condominiali e di amministrazione.

Gli immobili sono parte del condominio denominato "La Porta".

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile 1 risultano circa € 725,00; Spese insolte € 2.775,98 (al 31.03.21)

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile 2 risultano circa € 280,00; Spese insolte € 1.239,52 (al 31.03.21)

Dopo avere preso contatti con l'amministratore è emerso che vi sono spese condominiali insolte: rendiconto preventivo 2021/2022 al 31/03/22 il debito al 31/03/2022 ammonta a Euro 1.522,00 + 3.500,00 = Euro 5.022,00 (salvo conguaglio); inoltre l'amministratore ha fatto presente che sarebbero necessari interventi al tetto e alle facciate ma non sono stati deliberati proprio a causa delle morosità della società esecutata.

**Quesito 11** verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;

Immobile 1: Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima, ha destinazione urbanistica commerciale.

Immobile 2: Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima, ha destinazione urbanistica commerciale.

**Quesito 12** provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

L'area di pertinenza del fabbricato, così come definita agli atti, è inferiore a mq.5.000, per cui non si ritiene necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica in base all'articolo 30, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", il quale stabilisce che: *"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."*

In ogni caso, se richiesto, il sottoscritto provvederà ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Forlì.

Dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti, risulta che, l'area in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica: B1.3a: Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Zone di espansione del P.R.G. 1988, attuate

**Quesito 13** per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori



## Immobile 1:

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Forlì, relativamente al bene identificato catastalmente al NCEU, al Fg.176, part.101, sub.9 Cat.C1 – Negozi e Botteghe, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- la costruzione dell'immobile in oggetto è stata iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967;
- Concessione in sanatoria n.3348, PG.14956 in data 12 febbraio 1990 ai sensi dell'articolo 31 della detta Legge 28 febbraio 1985 n.47;
- DIA PG.1553 del 14.01.2003 con inizio lavori del 13.02.2003 per Restauro e Risanamento Conservativo - per demolizione ripostiglio esistente e suo completo rifacimento con pareti in cartongesso -;
- DIA PG.35262/2003
- DIA PG.10826/2012 del 14.02.2012 (da collegare alla precedente CIA PG 1009668/2011 del 27.12.2011) per interventi di manutenzione straordinaria
- Fine lavori del 12.03.2012
- SCIA PG.52147/2020 del 30.06.2020 di Risanamento Conservativo con Cambio d'uso da D/10 a E/8
- VARIANTE PG.72886/2020 del 10.09.2020 di Risanamento Conservativo con Cambio d'uso da D/10 a E/8
- Fine lavori e richiesta di Agibilità e successive integrazioni PG.74932 del 16.09.2020 e PG.96749 del 16.11.2020

## Immobile 2:

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Forlì, relativamente al bene identificato catastalmente al NCEU, al Fg.176, part.101, sub.10 Cat.C1 – Negozi e Botteghe, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- la costruzione dell'immobile in oggetto è stata iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967;



- Concessione in sanatoria n.3348, PG.14956 in data 12 febbraio 1990 ai sensi dell'articolo 31 della detta Legge 28 febbraio 1985 n.47;

Non risultano pratiche successive.

**Quesito 14** in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**Immobilabile 1:** Durante il sopralluogo non sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli edilizi legittimi.

**Immobilabile 2:** Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità tra quanto presentato agli atti e quanto rilevato in loco.

In particolare è emersa la presenza di due setti murari (situati l'uno di fronte all'altro) non indicati nelle pratiche edili; nel disegno catastale è invece presente il setto murario sulla parete a destra dell'ingresso.

La mancata presenza dei due elementi, nei disegni della pratica edilizia, potrebbe essere dovuta ad un mero errore grafico, ma ciò non toglie che tale difformità andrà sanata per regolarizzare il bene e la sanatoria si dovrà concludere con un nuovo accatastamento dell'immobile.

Si evidenzia che nei disegni della pratica edilizia – Domanda di Concessione in Sanatoria del 28.03.1986 - non sono state indicate le aperture rinvenute nel locale e che si affacciano su altra corte non di pertinenza del fabbricato condominiale. Nonostante una finestra sia funzionale al servizio igienico e l'altra al negozio stesso, e che, da dichiarazione della sig.ra ++++++

(all'epoca proprietaria del bene) i lavori nel negozio sono iniziati e ultimati nel periodo dal 11.06.1964 al 28.09.1964, ovvero ante 1 settembre 1967, non è possibile con certezza risalire alla data di realizzazione delle due aperture.

Le aperture, pur essendo ad un'altezza superiore a mt.1,50 da terra e, quindi, non rientranti nella sezione orizzontale della planimetria, non vengono mai nominate e/o indicate all'interno della pratica di sanatoria.

Ciò induce l'E.S. a pensare che le stesse possano essere state realizzate in tempi successivi, difficile capire se ante o post '67 in mancanza di dati certi.

Dalla documentazione reperita dall'archivio comunale non risulta in alcun modo una autorizzazione relativa a dette finestre, lasciando presumere che siano state realizzate abusivamente senza alcuna autorizzazione.

Resta aperta la possibilità che i vecchi amministratori condominiali o precedenti affittuari, con il consenso della proprietà, abbiano fatto richiesta di autorizzazione, ma per il C.T.U. diventa pressoché impossibile reperire le pratiche intestate a nominativi diversi da quello della proprietà; qualora non emergesse alcun titolo edilizio a giustificare queste due aperture, dovrebbero essere considerate abusive, difficilmente sanabili, in considerazione del fatto che si affacciano su altra proprietà.

Il C.T.U. ritiene quindi necessario provvedere alla chiusura di entrambe al fine di regolarizzare la situazione del bene.

Premesso quanto esposto in precedenza, tenuto conto delle modifiche rilevate, per ottenere la regolarità edilizia-urbanistica è necessario provvedere alla redazione della pratica edile in Sanatoria per uniformare lo stato dei luoghi con quanto autorizzato nei Titoli Edilizi indicati in atti.

Si rimanda a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo del momento con il Comune di Forlì, per verificare e redigere pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

E' ovvio che per le sanatorie e l'ottenimento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni sopra indicati, si possono, ad oggi, solamente **ipotizzare** le somme che comprendano quanto sopra riportato ed ai quali andranno sommati i costi relativi al nuovo accatastamento dei beni, le parcelle dei tecnici



professionisti, bolli ecc..., che risulteranno variabili in relazione alle differenti tipologie di abuso sanato.

Ne consegue che, ad oggi, risulta **impossibile stimare o quantificare il costo dell'eventuale pratica e annesso opere**, pertanto l'Esperto Stimatore ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando un **deprezzamento in percentuale a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase**.

**Quesito 15** Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati sono in possesso della società esecutata per Atto di Compravendita; quindi, non derivanti da censo, livello o uso civico.

**Quesiti 16 / 17** verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

Gli immobili non erano dotati di Attestato di Prestazione Energetica (APE);

Si è provveduto a redigere tali certificati da cui risulta che:

Immobile 1: l'immobile è in classe B.

Immobile 2: l'immobile è in classe F.

**Quesito 18** qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);



Gli immobili sono regolarmente censiti al NCEU<sup>5</sup>, e solo a seguito della Sanatoria dell'immobile 2, si dovrà provvedere al nuovo accatastamento del bene;



**Quesito 19** qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);



Non risultano variazioni colturali o cambi d'uso;

**Quesito 20** proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali



<sup>5</sup> Nuovo Catasto Edilizio Urbano;



insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiaria dei beni, ed altro ancora.

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

L'immobile viene stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Per la valutazione si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro quadrato del mercato immobiliare.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, progetti di Concessioni/Licenze/Pratiche Edilizie depositate presso gli uffici comunali, visure catastali e rilievo a vista dello stato dei luoghi.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni:

*Analisi dei Valori OMI e dei valori di mercato riferiti alle Compravendite*

*Valori OMI: Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2*

**Provincia:** FORLI' **Comune:** FORLI

**Fascia/zona:** Semicentrale/PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSSECCHIO, CA' OSSI, PARCO URBANO, PORTA RAVALDINO

**Codice di zona:** C1 **Microzona catastale n.:** 3 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1500	1900	L	7,5	9,8	L

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati in stato conservativo normale per immobili COMMERCIALI aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.500,00/mq. a € 1.900,00/mq.. In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto della tipologia, dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune.

**Valori Agenzie Immobiliari:** *rif: agenzia di mediazioni San Sebastiano*

Bar - zona via Portonaccio - Forlì, mq.100 - € 40.000,00 : € 400,00/mq.

**Valori Agenzie Immobiliari:** *rif: Immobiliare.it*

Negozio gelateria - zona viale Italia - Forlì, mq.210 - € 175.000 : € 834,00/mq.

Bar - zona viale Bologna - Forlì, mq.42 - € 80.000 : € 1.907,00/mq.

I valori delle agenzie immobiliari confermano solo parzialmente i valori OMI indicati ai quali si farà riferimento.

**Immobile 1:** attività commerciale al piano terra e cantina al piano interrato, censito al catasto fabbricati del Comune di Forlì al Fg.176, part.101, sub.9 - locato;

Tenuto conto di un valore di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 1.500,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio/alto del mercato immobiliare, si stima il bene.



## Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Negozi p.t.	mq.120	1	mq.120	
cantina p.interrato	mq.24	0,6	mq.14,40	
				mq.134,40

Considero un coefficiente di vetustà pari a 0,80 in quanto l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1960, ma risulta oggetto di interventi manutentivi negli anni. Il piano interrato ha un coefficiente maggiore, in quanto non solo non è areato ed illuminato (esiste solo una "bocca di lupo"), ma necessita anche di interventi manutentivi straordinari.

$\text{mq.}[120 \times 0,80] \times \text{€ } 1.500,00 / \text{mq.} = \text{€ } 144.000,00 \dots \dots \dots$  (piano terra)

$\text{mq.}[14,40 \times 0,60] \times \text{€ } 1.500,00 / \text{mq.} = \text{€ } 12.960,00 \dots \dots \dots$  (piano interrato)

sommano  $\dots \dots \dots$  € 156.960,00

Considero le parti comuni dell'edificio di pertinenza dell'immobile pari a € 2.500,00

Sommo i valori e ottengo una cifra complessiva di € 159.460,00

Considerando che, ad oggi, l'immobile è locato con contratto in scadenza nel 2026, si ritiene corretto apportare un coefficiente di svalutazione pari a 0,90 e si ottiene:

$159.460,00 \times 0,90 = \text{€ } 143.514,00$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 143.514,00

Valore (arrotondato)..... € 143.500,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

€ 143.514,00 – 10% = € 129.162,60

Valore ridotto..... € 129.162,60

Valore ridotto (arrotondato)..... € 130.000,00

### VALORE LOCATIVO

Considerando che i valori di locazione medi per i locali commerciali in quella zona variano da € 7,5/mq a € 9,8/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore di locazione pari ad € 7,50/mq. mensile, per cui si ottiene:

$\text{mq.} \cdot [ (120 \times 0,80) + (14,40 \times 0,70) ] \times € 7,50/\text{mq.} = € 795,60$

Considerando le difficoltà attuali dovute al difficile momento economico, si ritiene corretto ridurre tali importi con coefficiente 0,3.

Infatti si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 238,68 mensili, ovvero € 240,00/mese . Alla luce di quanto sopra esposto, si conferma il valore locativo del contratto in essere pari ad € 200,00 + IVA 22%.

**Immobilie 2:** negozio al piano terra, censito al catasto fabbricati del Comune di Forlì al Fg.176, part.101, sub.10 - locato;

Tenuto conto di un valore di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 1.500,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio/alto del mercato immobiliare, si stima il bene.

### Applicazione dei criteri di misurazione



Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Negozi p.t.	mq.50,36	1	mq.50,36	
				mq. 50,36

Considero un coefficiente di vetustà pari a 0,75 in quanto l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1960 ma risulta oggetto di interventi manutentivi negli anni.

$\text{mq.}[50,36 \times 0,75] \times \text{€ } 1.500,00 /\text{mq.} = \text{€ } 56.655,00$ ..... (piano terra)

Detraggo le spese della sanatoria calcolate a corpo in € 4.500,00 e ottengo: € 52.155,00

Considero le parti comuni dell'edificio di pertinenza dell'immobile pari a € 2.000,00

Sommo i valori e ottengo una cifra complessiva di € 54.155,00

Considerando che, ad oggi, l'immobile è locato con contratto in scadenza nel 2026, si ritiene corretto apportare un coefficiente di svalutazione pari a 0,90 e si ottiene:

$\text{€ } 54.155,00 \times 0,90 = \text{€ } 48.739,50$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 48.739,50

Valore (arrotondato)..... €49.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

$\text{€ } 48.739,50 - 10\% = \text{€ } 43.865,55$

Valore ridotto.....€ 43.865,55

Valore ridotto (arrotondato)..... € 44.000,00

### VALORE LOCATIVO

Ad oggi, nello stato in cui versa l'immobile, **il bene non è locabile**; il Valore di locazione proposto, è quindi riferito allo stesso immobile considerandolo in condizioni igieniche salubri e con impianti a norma secondo le vigenti leggi in materia.

Considerando che i valori di locazione medi per i locali commerciali in quella zona variano da € 7,5/mq a € 9,8/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore di locazione pari ad € 7,50/mq. mensile, per cui si ottiene:

$\text{mq.}[50,36 \times 0,75] \times € 7,50/\text{mq.} = € 283,27$  (piano terra)

Considerando le difficoltà attuali dovute al difficile momento economico, si ritiene corretto ridurre tali importi con coefficiente 0,50.

Infatti si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 141,60 mensili, ovvero € 140,00/mese + IVA 22%.

**Quesito 21** nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.....

Il pignoramento immobiliare è sulla piena proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Quesito 22** evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

**Lotto 1:** Porzione di fabbricato condominiale destinato ad attività commerciale di "bar-pizzeria" di circa mq.62,30 (calpestabili) con "cucina" di circa mq.20,50 (calpestabili), "dispensa" e "ripostiglio" rispettivamente di circa mq.8,65 e mq.2,83 (calpestabili) e "servizi" complessivamente si circa mq.10,50 (calpestabili), situato in Comune di Forlì, in posizione angolare tra Corso Garibaldi e via del Portonaccio e affacci su entrambe le strade. Il negozio si presenta in buone condizioni manutentive. Il lotto comprende anche la cantina al piano seminterrato dell'edificio di superficie calpestabile circa mq.62,30.

**Lotto 2:** Porzione di fabbricato condominiale destinato ad attività commerciale di circa mq.41,00 (negozio ca.mq.36,30 e retro negozio definito da antibagno e bagno di circa mq.4,20), situato in Comune di Forlì in via del Portonaccio. Attualmente in mediocri condizioni e privo di allacciamento agli impianti, utilizzato a deposito.

**Quesito 23** precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;



Considerando la tipologia dei beni e la loro configurazione, si ritiene utile, ai fini della vendita, predisporre due lotti distinti così indicati:

**Lotto 1:** Negozio al piano terra con annessa cantina al piano interrato e situato in Comune di Forlì, via del Portonaccio n.2

PIENA PROPRIETÀ

- Immobile censito al NCEU, al Fg.176, part.101, sub.9, cat.C/1;

**Lotto 2:** Negozio al piano terra situato in Comune di Forlì, via del Portonaccio n.6

PIENA PROPRIETÀ

- Immobile censito al NCEU, al Fg.176, part.101, sub.10, cat.C/1;



**Quesito 24** acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

+++++

**Quesito 25** ... *omissis* ...

**Quesito 26** acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

... *omissis* ...





**Quesito 27** Verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

**Quesito 28** provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

Vendita soggetta a imposta di registro;

### CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in due lotti distinti, come segue:

#### Immobilabile Lotto 1

Valore di Mercato ..... € 143.500,00

Valore ridotto del 10%..... € 130.000,00

Si ritiene congruo il valore locativo attuale e pari ad € 200,00/ mese+iva.

#### Immobilabile Lotto 2

Valore di Mercato ..... € 49.000,00

Valore ridotto del 10%..... € 44.000,00

Si ritiene congruo un ipotetico valore locativo pari ad € 140,00/ mese+iva.



Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:

All.1 Visure Catastali

All.2.1 Planimetrie Catastali: Lotto 1

All.2.2 Planimetrie Catastali: Lotto 2

All.3 Contratti di locazione

All.4 Atto di Compravendita

All.5.1 Attestazione di Prestazione Energetica: Lotto 1

All.5.2 Attestazione di Prestazione Energetica: Lotto 2

All.6 Spese Condominiali

Allegato A Lotto 1

Allegato A Lotto 2



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Forlì, 19.10.2022

ASTE GIUDIZIARIE.it L'ESPERTO ESTIMATORE  
(arch. Alessandro Lucchi)

