STUDIO TECNICO
Via Giordano Bruno n° 160- Cesena (FC) Tel 0547-1932300

T R I B U N A L E D I F O R L I'

GIUDICE: Dott.ssa BARBARA VACCA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG N° 7/2026

" [redacted] S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Forlì, via Edison n. 20 (c.f. [redacted]

Curatore: Dott. Riccardo Pieri

RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILI

VERSIONE PER LA PUBBLICITA' - dati personali e identificativi non pertinenti alla vendita oscurati

Giampiero Galassi **Fabio Fontemaggi** **Giulia Ricci**

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, [redacted] con studio in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, già Perito Stimatore incaricato dal Curatore Dott. Riccardo Pieri con studio in Cesena via Montalti n° 7 nominato dall'Ill.mo Giudice Barbara Vacca nella Liquidazione Giudiziale in oggetto a seguito della revoca del decreto ex art. 47 CCII e a successiva Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale RG n° 7/2026 della Società [redacted] s.r.l., per redigere perizia di stima immobili dell'immobile ubicato in Comune di Forlì, Via Thomas Alva Edison n.20, fornendo una descrizione delle caratteristiche dei beni, ed eventuali difformità edilizie, onde dar corso alla successiva vendita degli stessi, espone il suo operato.

****

- **<u>QUESITI nelle procedure liquidatorie Artt. 173-bis Disp.Att.C.P.C.</u>**

Il perito stimatore:

1) identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali,

2) descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel copro della perizia;

3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;

*4) verifichi **lo stato di possesso degli immobili**, con indicazione (se occupato da terzi), del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da*

provvedimenti giudiziali 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 giudiziali definitivi o meno);

5) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità (anteriorità rispetto alla procedura liquidatoria), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;

6) prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura;

7) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc);

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 appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o 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;

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;

10) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, ***provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale*** *(salva successiva richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso validità;*

11) 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;

12) 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 si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del fallito sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli;

14) verifichi e indichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;

15) accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e se rientrino nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, commi 376-378, 1. 178/2020, fornendo informazioni sulla tipologia di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti provvedendo all'integrazione in caso di carenze;

16) 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;

17) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;

18) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti la domanda di variazione catastale e, in caso

negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;

19) proceda alla stima dei singoli beni appresi alla procedura, 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,

*20) **nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota,**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica;*

21) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di "n" 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;

22) precisi se gli immobili appresi alla procedura 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, etc;

23) 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.

//

- <u>OPERAZIONI PERITALI SVOLTE:</u>

Per espletare all'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti operazioni:

- Ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Sezione Pubblicità Immobiliare al fine di verificare e ricostruire la provenienza e la storia ventennale delle proprietà, oltre a verificare ed estrapolare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti le medesime proprietà.

- Ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Sezione Catasto, estrapolando le visure catastali, planimetrie e tutto quanto riguardante le proprietà della presente relazione.
- Ricerche presso il Comune di Forlì-Servizio Tecnico Edilizia Privata- al fine di estrapolare copia degli atti amministrativi comprensivi di elaborati grafici di progetto e Abitabilità delle proprietà della presente relazione.
- Richiesta presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Forlì del Certificato di Destinazione Urbanistica delle proprietà al fine di accertane la destinazione urbanistica e l'esistenza di eventuali vincoli di Piano,
- Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per verifica contratti di locazione e/o altro genere attivi e registrati per le proprietà della presente relazione.

- Ricerca presso il Catasto Energetico Regionale per la proprietà, al fine di verificare l'esistenza di Attestati Prestazione Energetica registrati e in corso di validità per la medesima proprietà, con estrapolazione di copia ove presente.
-Sopralluogo eseguito dallo scrivente unitamente alla collega Giulia Ricci nella giornata del 08/10/2026 presso la proprietà di Forlì via Thomas Edison n. 20, documentando con fotografie lo stato dei luoghi e rilevando la proprietà con strumentazione laser sia internamente che esternamente.

RISPOSTA AI QUESITI:

- 1.0) Identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali.

-Beni ricompresi nella massa attiva

- Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del 13/02/2026 Rep. n° 13/2026 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della società [redacted] s.r.l., contro, la società [redacted] s.r.l. con sede in Forlì, dalla quale risulta, l'**intera proprietà** di un immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 23 subalterno 2 edificato su terreno di pertinenza e di sedime identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 23.

Trascritto a Forlì il 26/03/2026 Art. 3.733 **(All.to "1")**

-**Identificazione catastale della proprietà immobiliare in base alle visure eseguite dallo scrivente.**

"LOTTO UNICO"

-**Identificazione catastale dei beni in base alle visure eseguite dallo**

scrivente (All.to "2").

Intera proprietà di un capannone artigianale attualmente adibito a concessionaria auto con zona officina, uffici, zona espositiva e ampia area cortilizia pertinenziale di mq. 4991 in parte destinata a zona parcheggi di uso pubblico, sito in Comune di Forlì, Via Thomas Alva Edison n.20, angolo via Innocenzo Golfarelli, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì,

al **Foglio 183;**

Particella 23 subalterno 2, categoria D/8, Rendita Catastale € 11.758,80;

in capo alla ditta catastale:

[redacted] **srl,** con sede a Forlì, P.IVA [redacted] proprietaria per 1/1.

Edificato su Terreno di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì

al **Foglio 183, Particella 23**, Ente Urbano di mq 4.991.

-**Confini**

La proprietà confina con la via Thomas Alva Edison, con via Golfarelli, con proprietà [redacted] s.r.l. (Part. 1176); con il terreno (part. 420) di proprietà del Comune di Forlì; con il capannone artigianale di proprietà [redacted] di [redacted] & c. snc (Part. 416); salvo altri.

-**Descrizione della zona.**

La proprietà è ubicata in Comune di Forlì, via Thomas Alva Edison, angolo via Innocenzo Golfarelli, a circa 4 km. di distanza dal Comune di Forlì e circa 4 km. dal Casello Autostradale di Forlì, all'interno di un contesto edilizio artigianale-produttivo industriale (Zona Coriano).

La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati

essendo servita da arterie stradali di importanza quali Tangenziale Est di Forlì e relativamente vicino all'uscita dell'Autostrada A/14 Casello di Forlì.

Il tessuto urbanistico circostante è come anzidetto caratterizzato da capannoni artigianali-industriali di medio grandi dimensioni, locali artigianali ad uso concessionaria auto; qualche fabbricato residenziale e attività commerciali quali edicola, bar.



-Descrizione del bene

Trattasi di un fabbricato ad uso terziario, commerciale ed artigianale, attualmente adibito a concessionaria automobili e servizi/locali ad essa annessi (officina, etc…) edificato su terreno di sedime e pertinenziale di mq. 4991. In merito all'area pertinenziale, parte della stessa è vincolata all'uso pubblico per parcheggi privati posti sul fronte del fabbricato (n° 8 posti auto)



La proprietà è completamente recintata e delimitata.

Sui due fronti prospicienti le strade di accesso alla proprietà (via Golfarelli e via Edison) la proprietà è delimitata e recintata da una recinzione costituita da basamento in muratura con sovrastante ringhiera in profilati metallici interrotta da cancelli carrabili. I cancelli carrabili entrambi con apertura a scorrere su guida sono posti uno sulla via Golfarelli e uno sulla via Edison.









Sui restanti due lati (lati interni) la proprietà invece è delimitata da una recinzione costituita da basamento in lastre di cemento prefabbricate e sovrastante rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro.





La finitura esterna dell'area pertinenziale è in asfalto per le zone di transito e piazzale e a prato con alberi per le zone a verde/aiuole.





Il fabbricato oggi utilizzato a concessionaria automobile e servizi annessi è stato edificato nel 1977 e poi successivamente rimaneggiato e ampliato negli anni fino all'ultimo titolo edilizio risalente al 2026.

L'immobile ha una struttura portante del tipo prefabbricato, i solai sono in parte in latero cemento, fondazioni a plinti, e tamponamenti del tipo prefabbricato.

Le facciate esterne sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con elementi pubblicitari ed in parte costituite da ampie zone vetrate (vetrine da esposizione).







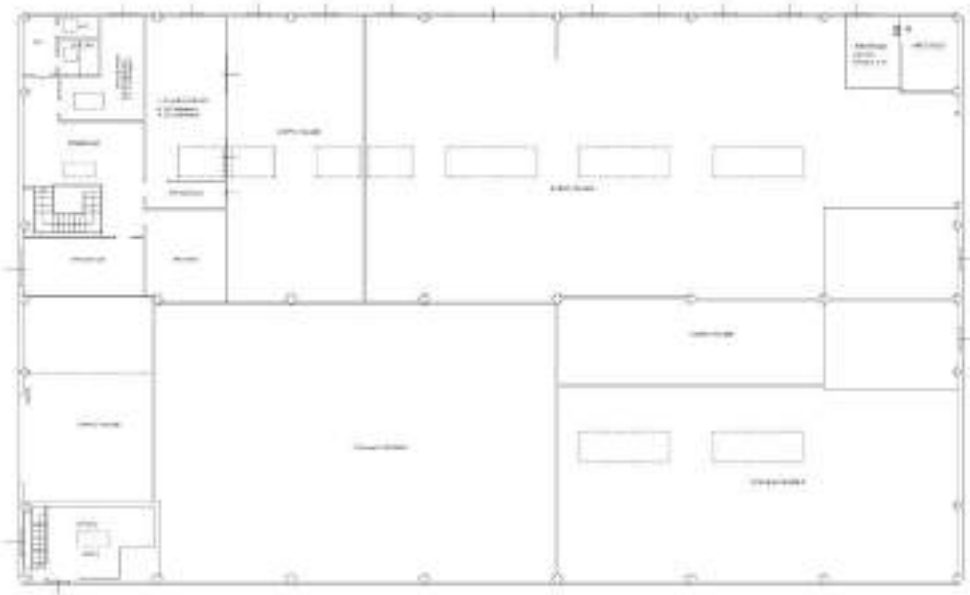


L'immobile si sviluppa in parte per un unico piano fuori terra ed in parte per due piani con precisazione che all'interno di alcune zone su unico piano specie zona magazzino e officina vi sono zone a doppio volume o soppalcate con strutture imbullonate eseguite per esigenze lavorative.

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Al piano terra, si trovano diverse attività attinenti alla vendita e riparazione di autovetture in genere oltre a zone servizi alla persona, mentre al piano primo in un'ala del fabbricato una zona spogliatoio, archivio e servizi igienici mentre in un'altra ala opposta un ufficio direttamente collegato a ufficio del piano terra per mezzo di scala interna.

In dettaglio:

il piano terra si compone di:

- zona mostra realizzata recentemente della superficie di mq. 237,67 con all'interno una zona servizi igienici costituita da disimpegno di mq. 3,09, bagno di mq. 2,00 e un secondo bagno di dimensioni più grandi circa mq. 4,64 utilizzabile e adatto anche per persone disabili, tale zona in parte risulta di fatto eseguita ex novo da trasformazione di spazi un tempo adibiti a servizi igienici e magazzino;

- una seconda zona mostra autovetture con una superficie di mq. 511,28, con all'interno due uffici a vista in acciaio e vetro della superficie complessiva di mq. 21,36; disimpegno di collegamento fra la zona mostra e officina di mq. 85,10 dal quale è possibile accedere anche ad un terzo ufficio di mq. 28,12 collegato con scala interna ad un piano superiore anch'esso adibito a ufficio.

Le due zone mostre sono comunicanti fra di loro dall'interno per mezzo di un vano apertura realizzato in prossimità dell'originario ingresso;

- una zona officina di mq. 768,08 comprensiva di zona di preparazione autovetture vendute, all'interno della quale è presente anche un locale deposito olio di mq. 13,36 e un vano lubrificanti e/o altro di mq. 12,41. A

completare la zona officina vi sono locali ad uso servizi composti da anti bagno di mq. 3,68, due w.c. rispettivamente di mq. 2,34 e mq. 3,75 oltre ad un vano ripostiglio di mq. 3,02;

- una zona adibita ad accettazione/attesa di mq. 74,70 a servizio della zona officina all'interno della quale oltre a zona di attesa per le autovetture in lavorazione vi sono postazioni lavoro bolle e fatture;

- una zona magazzino ricambi/zona scaffalature di mq. 73,91 a servizio dell'officina accessibile sia dal magazzino sia dalla zona accettazione/attesa;

il piano primo si compone di:

- una zona servizi accessibile dalla zona officina per mezzo di una scala in ferro. Tale zona si compone di un disimpegno di arrivo delle scale della superficie di mq. 37,17, un ripostiglio di mq. 21,60, un archivio di mq. 23,90, un ripostiglio di mq. 5,31, un locale di riposo di mq. 44,39, una zona spogliatoio di mq. 19,97, e servizi igienici composta da disimpegno di mq. 6,43, w.c. di mq. 2,81 e doccia di mq. 4,26

In progetto e catastalmente risultano anche due locali ripostigli posti nella zona nord del fabbricato sopra ai vani deposito oli e vano limitrofo ma di fatto in loco tali spazi risultano essere solo ed esclusivamente il solaio dei vani sottostanti.

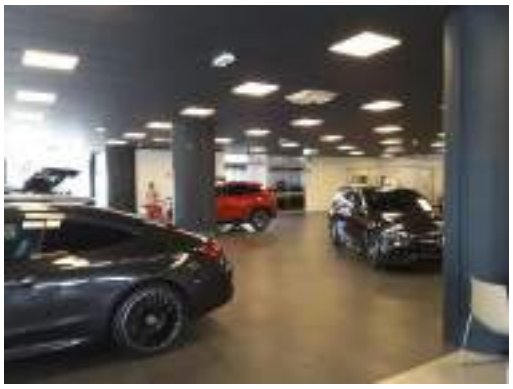


I materiali di rifinitura dell'immobile sono di diverse caratteristiche e tipologia, legati anche alla loro epoca costruttiva e ai successivi interventi manutentivi e/o altro eseguiti negli anni, fino all'ultimo intervento eseguito nel 2026 riguardante la zona mostra di mq. 237,67.

La zona mostra autovetture e gli uffici in box in alluminio e vetro presenti nella sala mostra e la zona accettazione officina si presentano pressochè rifiniti con materiali nuovi e in perfetto stato manutentivo e conservativo, essendo stati ristrutturati e/o rifatti negli ultimi anni fino all'ultimo intervento del 2026. Le restanti zone dell'immobile invece presentano rifiniture e uno stato manutentivo/conservativo inferiore, rispetto alle zone anzidette.

La zona mostra e uffici in box hanno una pavimentazione in piastrelle in materiale ceramicato con controsoffitto in parte di colore scuro ed in parte con colore bianco con luci ad incasso.

I tre lati della zona mostra prospicienti l'esterno sono tamponati da ampie vetrate con intelaiatura in alluminio e vetri antisfondamento.





















Nella zona mostra autovetture realizzata

nel 2026 sono presenti i servizi igienici costituiti da:

- un bagno di ridotte dimensioni dotato di lavandino e w.c. con termo arredo elettrico. La pavimentazione è in materiale ceramicato ed è parzialmente rivestito con mattonelle dello steso materiale.





Un secondo bagno di più grandi dimensioni predisposto per le persone con disabilità dotato di lavandino, w.c. con doccino incorporato, termo arredo elettrico e boiler per l'acqua calda sanitaria. La pavimentazione anche in questo bagno è in materiale ceramicato ed è parzialmente rivestito con mattonelle dello steso materiale.






La zona magazzino ricambi/zona scaffalature a servizio dell'officina ha una pavimentazione in battuto di cemento con scaffalature d'arredo e scala in ferro mobile.








La zona accettazione della zona officina, ha una pavimentazione in piastrelle in materiale ceramicato effetto legno e faretti /luci ad incasso.









L'immobile, è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a servizio di impianto a ventilconvettori e di condizionamento. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale/civile ad incasso con plafoniere e faretti. Gli infissi sono in alluminio e vetro camera.





Il locale ufficio adiacente alla zona esposizione auto con bussola sullo stesso, con acceso dal disimpegno che collega la zona mostra all'officina, si sviluppa su due piani: un ufficio al piano terra e uno al piano primo.

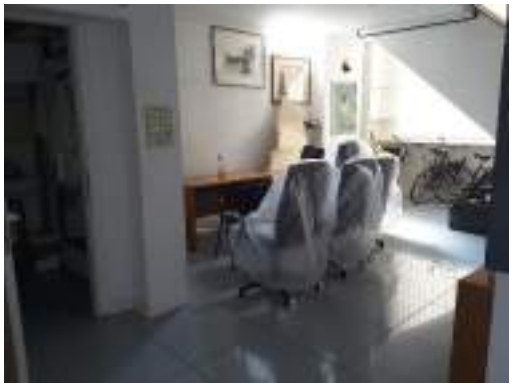
L'ufficio del piano terra presenta una pavimentazione uguale a quella della zona mostra mentre quello del piano primo ha una pavimentazione in legno tipo mosaico in cattivo stato e in alcuni punti rovinata.





Anche la scala interna di collegamento fra i due ambienti è rivestita in legno.






Sul soffitto dell'ufficio del piano primo in pannelli di cartongesso e/o similari ove sono alloggiati anche le plafoniere ad incasso dell'impianto di illuminazione sono state accertate infiltrazioni e macchie dovute a passate infiltrazioni di acqua con anche distacchi di alcune porzioni del controsoffitto stesso.



Tutte le altre zone che compongono il fabbricato, escluse quelle adibite a servizi igienici e/o spogliatoio sia del piano terra nella zona officina sia del piano primo nella zona archivio deposito sempre accessibile dalla zona officina, sono interamente pavimentate con gettata in cls lisciato al naturale e/o con finitura colorata. La pavimentazione in generale presenta crepe e fessurazioni dovute all'usura e alla vetustà.





Le zone servizi sopra elencate invece presentano una pavimentazione in materiale ceramicato.

La zona servizi del piano terra a servizio dell'officina composta da un disimpegno-anti bagno, un ripostiglio e due locali w.c. ove all'interno rispettivamente sono presenti solo turca e nel secondo vasi + doccia sono pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato.













Sul soffitto dei medesimi locali sono stati accertati distacchi e ammaloramenti della tinteggiatura e dell'intonaco dovuti probabilmente a passate infiltrazioni, che però necessitano di interventi di risanamento e manutenzione.





La zona servizi posta al piano primo della zona officina è accessibile per mezzo di una scala in metallo verniciato di colore blu.





Tali servizi inseriti nel medesimo piano principalmente adibito a ripostiglio, deposito e archivio è composta da un ampio locale spogliatoio, zona anti bagno, un vano docce con due box doccia ad angolo ed un w.c. completo di vasi e lavandino.






In tale zona sono state accertate macchie di umidità sulle pareti con distacchi della tinteggiatura e dell'intonaco che necessitano di interventi di risanamento e manutenzione.

Il magazzino e la zona officina sono privi di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è del tipo tradizionale in parte in canalina interna alla muratura ed in parte su canaline esterne.

Le finestre per l'illuminazione e l'areazione naturale di tale zona sono in alluminio e vetro alcune dotate di inferriata in ferro, mentre i portoni carrabili di accesso alla zona officina e altri locali sono in metallo.






Sul soffitto di copertura sono presenti lucernai parte dei quali tamponati e/o oscurati con pannelli amovibili in fibra di vetro.




Il capannone dispone altresì, sul retro dello stesso, pressochè in confine con il terreno adiacente di una tettoia (Box tecnico) per lavaggio autovetture.





In generale si tratta di una proprietà immobiliare che per una parte (quella recentemente ristrutturata e/o realizzata) si presenta pressochè in perfetto stato manutentivo e conservativo senza la necessità di interventi manutentivi salvo quelli di ordinaria amministrazione mentre per il resto del capannone sono necessari interventi di manutenzione volti al risanamento delle zone danneggiate dalle infiltrazioni d'acqua.

- 3.0) ***verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;***

PROVENIENZA

* Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 08/11/2011 Rep. n° 91133 Raccolta n° 8290, innanzi al Notaio Dott. Aldo Fiordoro di Forlì, la ragione sociale della società [redacted] s.a.s. di [redacted] e [redacted] e C. con sede in Forlì veniva variata nella nuova ragione di [redacted] s.r.l." con sede in Forlì .

Con il medesimo atto quindi la società [redacted] s.r.l. di Forlì diveniva proprietaria dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183

Particella 23 sub.2, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 183 Particella 23 di mq. 4.991

Trascritto a Forlì il 30/11/2011 Art. 12.286 **(All.to "3").**

*Con Atto di compravendita del Dott. Notaio Papi Giorgio di Cesena del 30/04/2009 Rep. n° 42237 Raccolta n° 15524 la società [redacted] s.a.s. di [redacted] con sede in Forlì acquistava dalla società [redacted] s.r.l. con sede a Forlì, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 23 sub.2, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 183 Particella 23 di mq. 4.991

Trascritto a Forlì il 08/05/2009 Art. 5.139 **(All.to "4").**

*Con Atto di compravendita del Dott. Notaio Papi Giorgio di Cesena del 11/09/2003 Rep. n° 36168 Raccolta n° 11977 la società [redacted] s.r.l. con sede a Forlì acquistava dal sig. [redacted] l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 23 sub.1, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 183 Particella 23 di mq. 4.991

Trascritto a Forlì il 19/09/2003 Art. 11.306 **(All.to "5").**

STORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'

*Con atto Compravendita del Notaio Dott. Paolo Barletta del 16/09/1976 rep. 26346/8458 il sig. [redacted] acquistava dal Comune di Forlì, l'intera proprietà dell'appezzamento di terreno posto in Forlì, in angolo fra la via Golfarelli e la via Edison, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 183 Particella 23 (già 23/a) avente una superficie catastale di mq. 5.030.

Trascritto a Forlì il 05/11/1976 art. 5.766 variato in data 04/04/2018 **(All.to "6").**

N.B.: la particella 23 successivamente all'atto di acquisto, e nello specifico nel 1995 con frazionamento del 30/06/1995 in atti dal 30/06/1995 (n. 2487.8/1995) veniva frazionata dando origine alla particella 1063 (oggi di proprietà comunale) diventando di mq. 4.991 (superficie attuale). Sul medesimo veniva costruito il fabbricato in questione oggi identificato con il sub. 2 della Particella 23.

- 4.0) verifichi lo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi), del titolo in base al quale l'immobile è occupato

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca al fine di verificare se per la proprietà immobiliare fossero registrati contratti di locazione e/o altro genere.

Dalla ricerca è stato accertato che per l'immobile è registrato un contratto di locazione ad uso non abitativo del 15/02/2024, registrato il 29/02/2024 al n° 1353 Serie 3T **(All.to "7").**

Con il medesimo atto la Società [redacted] s.r.l, concedeva in locazione alla Società [redacted] spa l'immobile ad uso industriale sito in Comune di Forlì, via Thomas Alva Edison censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183 particella 23 sub. 2. La durata del contratto veniva determinata di anni 6 con decorrenza dal 15/02/2024 e termine al 14/02/2030, da intendersi tacitamente rinnovabile di sei anni in sei anni.

Il canone di locazione veniva stabilito in €. 60.000,00 annui oltre IVA da pagarsi in rate mensili.

Congruità del canone di locazione.

Considerata la tipologia dell'immobile oggetto di contratto, il contesto edilizio in cui è ubicato, lo stato manutentivo dello stesso, le dimensioni, si ritiene che il canone di locazione stabilito nel contratto di affitto di cui sopra sia da ritenersi congruo (non tenendo conto di beni mobili, arredi, attrezzature, macchinari, etc presenti in esso).

- 5.0) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri … ecc

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome della Società proprietaria Società [redacted] s.r.l. **(All.to "8")** e per l'attuale identificativo catastale dell'immobile **(All.to "9"),** accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO

* Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del 13/02/2026 Rep. n° 13/2026 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della società [redacted] s.r.l., contro, la società [redacted] s.r.l. con sede in Forlì, dalla quale risulta, l'intera proprietà di un immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 23 subalterno 2 edificato su terreno di pertinenza e di sedime identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 23.

Trascritto a Forlì il 26/03/2026 Art. 3.733 **(All.to "1")**

*Verbale di pignoramento immobili del 23/12/2025 Rep. n° 4832 a favore di [redacted] spa con sede a Milano contro

[redacted] srl in Liquidazione riguardante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 23 sub. 2 e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 183 Particella 23 di mq. 4.991.

Trascritto a Forlì il 30/01/2026 Art. 980 **(All.to "29")**

ISCRIZIONI

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/04/2009 Rep. n° 42240/15525 per un totale di €. 2.700.000,00 ed un importo capitale di €. 1.500.000,00 a favore della [redacted] – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Forlì, contro la Società [redacted] s.a.s. di [redacted] e [redacted] e contro [redacted] s.r.l. (terzo datore di ipoteca) gravante, fra gli altri, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 23 sub.2, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 183 Particella 23 di mq. 4.991

Iscritta a Forlì il 08/05/2009 Art. 1.944 **(All.to "10").**

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/09/2003 Rep. n° 36171/11978 per un totale di €. 2.700.000,00 ed un importo capitale di €. 1.500.000,00 a favore della [redacted] – Credito Cooperativo – Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Forlì, contro la società [redacted] s.r.l. gravante, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 23 sub.1, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 183 Particella 23 di mq. 4.991

Iscritta a Forlì il 19/09/2003 Art. 3.473 **(All.to "11").**

N.B. successivamente l'ipoteca è stata oggetto di:

*Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 11/09/2003 Rep. n° 36171 per un totale di €. 2.700.000,00 ed un importo capitale di €. 1.500.000,00 a favore della [redacted] – Credito Cooperativo – Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Forlì, contro la società [redacted] s.r.l. e contro la società [redacted] s.a.s. di [redacted] e C., gravante, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 23 sub.ni 1 e 2, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 183 Particella 23 di mq. 4.991

Iscritta a Forlì il 17/08/2003 Art. 2.272 **(All.to "12").**

-**Accertamenti pregiudizievoli a carico dei precedenti proprietari nel ventennio.**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: [redacted] s.a.s. di [redacted] e C. **(All.to "13")**, [redacted] s.r.l **(All.to "14")**, [redacted] **(All.to "15")**.

Dalla ricerca eseguita a nome della [redacted] s.a.s. di [redacted] e C per la proprietà sono risultate iscritte n° 2 ipoteche già sopra indicate ma che si riportano:

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/04/2009 Rep. n° 42240/15525 per un totale di €. 2.700.000,00 ed un importo capitale di €. 1.500.000,00 a favore della [redacted] – Credito

Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Forlì, contro la Società [redacted] s.a.s. di [redacted] e [redacted] e contro [redacted] s.r.l. (terzo datore di ipoteca) gravante, fra gli altri, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 23 sub.2, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 183 Particella 23 di mq. 4.991

Iscritta a Forlì il 08/05/2009 Art. 1.944 **(vedi All.to "10").**

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/09/2003 Rep. n° 36171/11978 per un totale di €. 2.700.000,00 ed un importo capitale di €. 1.500.000,00 a favore della [redacted] – Credito Cooperativo – Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Forlì, contro la società [redacted] s.r.l. gravante, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 23 sub.1, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 183 Particella 23 di mq. 4.991

Iscritta a Forlì il 19/09/2003 Art. 3.473 **(vedi All.to "11").**

N.B. successivamente l'ipoteca è stata oggetto di:

*Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 11/09/2003 Rep. n° 36171 per un totale di €. 2.700.000,00 ed un importo capitale di €. 1.500.000,00 a favore della [redacted] – Credito Cooperativo – Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Forlì, contro la società [redacted] s.r.l. e contro la società [redacted] s.a.s. di [redacted] e [redacted] e C., gravante, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183

Particella 23 sub.ni 1 e 2, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 183 Particella 23 di mq. 4.991

Iscritta a Forlì il 17/08/2003 Art. 2.272 **(vedi All.to "12").**

Dalla ricerca eseguita a nome della Società [redacted] srl per la proprietà sono risultate iscritte n° 2 ipoteche già sopra indicate ma che si riportano e un atto di vincolo per destinazione, ed in dettaglio:

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/04/2009 Rep. n° 42240/15525 per un totale di €. 2.700.000,00 ed un importo capitale di €. 1.500.000,00 a favore della [redacted] – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Forlì, contro la Società [redacted] s.a.s. di [redacted] e [redacted] e contro [redacted] s.r.l. (terzo datore di ipoteca) gravante, fra gli altri, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 23 sub.2, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 183 Particella 23 di mq. 4.991

Iscritta a Forlì il 08/05/2009 Art. 1.944 **(vedi All.to "10").**

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/09/2003 Rep. n° 36171/11978 per un totale di €. 2.700.000,00 ed un importo capitale di €. 1.500.000,00 a favore della [redacted] – Credito Cooperativo – Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Forlì, contro la società [redacted] s.r.l. gravante, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 23 sub.1, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 183 Particella 23 di mq. 4.991

Iscritta a Forlì il 19/09/2003 Art. 3.473 **(vedi All.to "11").**

N.B. successivamente l'ipoteca è stata oggetto di:

*Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 11/09/2003 Rep. n° 36171 per un totale di €. 2.700.000,00 ed un importo capitale di €. 1.500.000,00 a favore della [redacted] – Credito Cooperativo – Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Forlì, contro la società [redacted] s.r.l. e contro la società [redacted] s.a.s. di [redacted] e [redacted] e C., gravante, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 183 Particella 23 sub.ni 1 e 2, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni al Foglio 183 Particella 23 di mq. 4.991

Iscritta a Forlì il 17/08/2003 Art. 2.272 **(vedi All.to "12").**

TRASCRIZIONI CONTRO

*Atto di Costituzione di vincolo di destinazione del Notaio Papi Giorgio del 30/09/2008 rep. 41824/15204 fra il Comune di Forlì e la società [redacted] s.r.l. avente ad oggetto il terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 183 Particella 23/P di mq. 4.991.

Nell'atto si evince che PREMESSO " CHE PER LA REALIZZAZIONE DI AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE/COMMERCIALE NELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FORLI' (FC) VIA EDISON N.20, INSISTENTE SU AREA E DISTINTA AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 183 PARTICELLA 23, ENTE URBANO, PER UNA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI HA. 00.49.91, LA SOCIETA' [redacted] S.R.L.", HA PRESENTATO ISTANZA PER OTTENERE PERMESSO DI COSTRUIRE IN DATA 25 MAGGIO 2005, PROT. N. 25741/05 SEGUITO DA VARIANTI COSTITUITE DA DUE DENUNCIE DI INIZIO ATTIVITA' RISPETTIVAMENTE IN DATA 31 LUGLIO 2008 PROT.N. 50964 E IN DATA 5

SETTEMBRE 2008 PROT.N. 58947; - ATTESO CHE L'ART. 40 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. APPROVATO DALLA GIUNTA PROVINCIALE IN DATA 28 GENNAIO 2003 CON ATTO N. 28, PREVEDE CHE UNA QUOTA DEI PARCHEGGI PRIVATI DEBBANO ESSERE VINCOLATI ALL'USO PUBBLICO CON APPOSITO ATTO; - RICHIAMATI GLI ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA STESSA DI PERMESSO DI COSTRUIRE. LA SOCIETA' [redacted] S.R.L.", **SI E' OBBLIGATA PER SE' ED AVENTI CAUSA, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI FORLI', A QUANTO SI SEGUITO SPECIFICATO**:

1) A VINCOLARE ALL'USO PUBBLICO L'AREA A PARCHEGGI PRIVATI EVIDENZIATA NEGLI ELABORATI DI CUI ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CITATA IN PREMESSA NONCHE' SUCCESSIVE DENUNCIE DI INIZIO ATTIVITA' E MEGLIO EVIDENZIATA NALL'ALLEGATO "B" DEL TITOLO;

2) A MANTENERE ALL'USO PUBBLICO TALE AREA FINO A QUANDO LA DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE/COMMERCIALE NON SARA' MODIFICATA PREVIO SPECIFICO PERMESSO DI COSTRUIRE;

3) A SALVAGUARDARE L'ACCESSO A TALE PARCHEGGIO GARANTENDO QUINDI LA MASSIMA ACCESSIBILITA' ALLO STESSO NELLA MEDESIMA FASCIA ORARIA DI SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI CUI AL PUNTO 2) SUDDETTO;

4) A PROVVEDERE A PROPRIA CURA E SPESE ALLA MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI CUI TRATTASI OBBLIGANDOSI, INOLTRE, A MANTENERLO IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE;

5) AD APPORRE A PROPRIA CURA E SPESE APPOSITA SEGNALETICA, CONFORME A QUELLA PRESCRITTA DAL CODICE DELLA STRADA, ATTA A SEGNALARE IL PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO. LA SOCIETA' [redacted] S. R.L.", E' A CONOSCENZA CHE, **NEL CASO DI INOSSERVANZA DAGLI OBBLIGHI SOPRACITATI, I LAVORI REALIZZATI SARANNO INTESI COME DIFFORMI DAL PERMESSO DI COSTRUIRE E, PERTANTO, SARANNO APPLICATE DAL SINDACO LE CONSEGUENTI SANZIONI PREVISTE DALLA LEGGE**."

Trascritto a Forlì il 09/10/2008 Art. 11.234 **(All.to "16").**

Dalla ricerca eseguita a nome del Sig. [redacted] per la proprietà non sono

risultate iscritte formalità pregiudizievoli attive.

- 6.0) ***Prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura***

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì:

* Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia della planimetria catastale della porzione immobiliare urbana.

* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza dell'immobile che ospita la porzione immobiliare oggetto di procedura.

- 7.0) ***Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ec…)***

Dalle ricerche effettuate non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti riguardanti il bene oggetto di procedura.

- 8.0) ***Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ecc..***

Presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Forlì sono state eseguite verifiche per i vincoli urbanistici presenti sulla proprietà e/o terreno di sedime e di pertinenza accertando i seguenti vincoli:

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

- 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;
- Settori specifici per la valutazione di compatibilita' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- Area a Vulnerabilita' alta ed elevata - art. 50 delle norme di PSC.---
- non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

La proprietà altresì ricade all'interno delle aree allagabili di cui alle mappe di pericolosità e rischio di alluvioni pubblicate con Decreto del Segretario Generale dell' Autorità di bacino distrettuale del fiume Po n.4 del 19/01/2026.

Vigono altresì sulla proprietà i vincoli/obblighi e limitazioni previsti dal Piano vigente del Comune di Forlì per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre agli obblighi di destinazione d'uso.

Vigono inoltre i vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve e i vincoli di cui all'atto di costituzione vincolo di destinazione art. 11.234/2008 **(vedi All.to "16").**

- 9.0) <u>provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale ecc…</u>

Non vi sono vincoli del tipo indicato sul terreno oggetto di procedura.

- 10.0) <u>verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile,</u> <u>provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di</u>

destinazione urbanistica attuale ecc..

Presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Forlì si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno, che è stato rilasciato dall'Ufficio preposto in data 09/10/2026 Protocollo n. 123718 **(All.to "17").** Dal medesimo Certificato risulta che il terreno ha una destinazione "edificabile" e nello specifico: Sottozona - Sottozona D1.2 - Zone produttive di completamento e qualificazione - art.60 delle norme di RUE.

- 11.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso …. ecc

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Forlì è stato eseguito accesso di atti amministrativi riguardante la proprietà immobiliare in oggetto.

Lo scrivente Perito Stimatore in data 29/07/2026 mediante portale del Comune di Forlì ha eseguito accesso agli atti al fine di reperire tutta la documentazione amministrativa che ha riguardato l'immobile oggetto del presente lotto, comunicando per agevolare la ricerca gli unici estremi reperiti nell'atto di provenienza dell'immobile **(All.to "18").**

In data 14/09/2026 veniva inviato sollecito per il rilascio della documentazione amministrativa riguardante la proprietà oggetto di procedura poiché a distanza di 40 gg circa non era pervenuta alcuna risposta **(All.to "19").** In riscontro in data 16/09/2026 il Comune di Forlì inviava Pec **(All.to "20")** comunicando i titoli depositati presso i loro archivi di cui si riporta l'elenco:

- [redacted] [redacted] *licenza ed. n.634 del 23/08/77, prot. gen. n.13490/77;*

- [redacted] licenza ed. n.122 del 10/2/78, prot. gen. n.28230/77, unita abitabilità del 13978 - pg 20471/78;

- prot. gen. n.0004726/2009 del 17/10/2008, intestato a [redacted] con oggetto: richiesta certificato agibilità totale per il fabbricato sito in Forlì in Via Edison n. 20;

- prot. gen. n.0002760/2005 del 26/01/2009, intestato a [redacted] con oggetto: denuncia di inizio attivita', L.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. " e " -ristrutturazione edilizia per il fabbricato uso artigianale situato in Via Edison n. 20;

- prot. gen. n.0025741/2005 del 27/10/2017, intestato a [redacted] con oggetto: richiesta "permesso di costruire" per variante alla DIA. P.g. n. 2760/05 ampliamento e ristrutturazione di fabbricato ad uso artigianale, sito in Via Edison n. 20;

- prot. gen. n.0050964/2008 del 31/01/2019, intestato a [redacted] con oggetto: denuncia di inizio attività, L.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 lett. "a" - manutenzione straordinaria a completamento lavori- per il fabbricato ad uso artigianale situato in Via Edison n. 20 pc. n. 163/05;

- prot. gen. n.0058947/2008 del 30/04/2019, intestato a [redacted] con oggetto: denuncia di inizio attività, L.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 -lett. "j" - modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera (art. 18, 19 l.r. 31/2002) - per il fabbricato ad uso artigianale situato in Via Edison n. 20 Pc. n. 163/05;

- prot. gen. n.0069535/2008 del 19/06/2019, intestato a [redacted] con oggetto: richiesta rilascio del certificato agibilità' totale per il fabbricato sito in Via Edison n. 20;

- prot. gen. n.0042360/2005 del 27/09/2024, intestato a [redacted] con oggetto: denuncia di deposito per opere da eseguirsi nel fabbricato sito in Via Edison ampliamento fabbricato artigianale pec n.163 del 17/8/2005 Pg. 25741/05;

- 62798/2008 del 22/9/2008, intestato a [redacted] con oggetto: variante non sostanziale al deposito sismico Pg 42360/05 per ampliamento fabbricato artigianale in Via Edizon 20 pec n 163 del 17/06/05.

Depositati presso il Servizio Edilizia:

- prot. gen. n.0118080/2024 del 19/01/2005, intestato a Studio Tecnico [redacted] con oggetto: comunicazione inizio lavori pratica sismica 74/24 Pg 114565 del 19-09-2024 [redacted] Spa - [redacted] Srl intervento locale Via Edison 20 Forlì;

- prot. gen. n.0090755/2017 del 25/05/2005, intestato a [redacted] con oggetto: comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria inerente l'immobile sito in Via Edison n.20 intestata a [redacted] eg. rap. [redacted] Srl";

- prot. gen. n.0009140/2019 del 08/09/2005, intestato a [redacted] con oggetto: integrazione volontaria alla CILA P.g. 90755 del 27-10-2017 inerente l'immobile sito in Via Edison n.20 intestata a [redacted] eg. rap. [redacted] Srl";

- prot. gen. n.0037789/2019 del 31/07/2008, intestato a [redacted] con oggetto: integrazione volontaria alla CILA P.g. 90755 del 27/10/17 immobile sito in Via Edison n. 20 [redacted] "

- prot. gen. n.0055476/2019 del 05/09/2008, intestato a [redacted] con

oggetto: comunicazione di fine lavori compreso variante in corso d'opera CILA pg 90755/2017 inerente l'immobile sito in Via Edison n.20 intestata a [redacted] leg. rap. [redacted] Srl".

- prot. gen. n.75876 del 17/06/2025, con oggetto: integrazione a richiesta di agibilità pg. n.22045 del 24.02.2025 [redacted] Spa Via Edison n. 20 - esito positivo Vigili del Fuoco;

• prot. gen. n.24303 del 28/02/2025, con oggetto: assegnazione istruttore per sopralluogo e avvio del procedimento;

• prot. gen. n.22045 del 24/02/2025, con oggetto: Forlì [redacted] 202502211513-3456538 servizio edilizia - procedimento fittizio comune di Forlì – segnalazione conformità edilizia e agibilità - scea edilizia produttiva;

• prot. gen. n.13423 del 04/02/2025, con oggetto: Forlì [redacted] 202501101645-3413115 servizio edilizia -procedimento fittizio servizio edilizia - procedimento fittizio (au) comune di Forlì - scia edilizia produttiva;

• prot. gen. n.112263 del 13/09/2024, con oggetto: Forlì [redacted] 202409121839-3295405 servizio edilizia - procedimento fittizio servizio edilizia - procedimento fittizio (au) comune di Forlì - scia edilizia produttiva;

• prot. gen. n.91268 del 17/07/2024, procedimento fittizio servizio edilizia - procedimento fittizio (au) comune di Forlì - scia edilizia produttiva.

In merito alle pratiche di cui sopra in elenco il Comune di Forlì nella PEC di riferimento di comunicazione titoli **(vedi All.to "20")** riferiva che le pratiche archiviate all'archivio generale (quelle dal 1977 al 2008 causa alluvione maggio 2023 risultavano indisponibili/irreperibili). Lo stesso Ufficio produceva pertanto esclusivamente quelle in banca dati informatica/digitali ed in dettaglio:

SCIA del 17/07/2024 pgn 91268 (All.to "21").

-Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 17/07/2024 pgn. 91268, di risanamento conservativo per minime modifiche di pareti interne e di aperture su pareti esterne, presentata dalla società [redacted] al Comune di Forlì corredata di Parere definitivo favorevole rilasciato preventivamente dal Comando dei Vigili del Fuoco del 16/07/2024 pratica PI n. 4275 per l'intervento oggetto di SCIA.

Variante SCIA del 13/09/2024 (All.to "22").

-SCIA in Variante del 13/09/2024 depositata in Comune di Forlì dalla società [redacted] al Comune di Forlì come Variante alla SCIA del 17/07/2024 Pgn 91268 per differenze rispetto all'originario progetto depositato alla SCIA di riferimento, riguardanti essenzialmente nell'estensione in altezza fino ad un massimo di mt. 6,01 delle pareti in cartongesso a delimitazione dei nuovi ambienti "accettazione ed attesa".

Variante finale del 04/02/2025 alla SCIA del 13/09/2024 (All.to "23").

-SCIA finale a SCIA del 13/09/2024 depositata in Comune di Forlì dalla società [redacted] al Comune di Forlì per eseguire interventi ai fini della Legge 13/89 per accessibilità a locali previsti dalla norma specifica.

SCEA del 24/02/2025 PG 22045 del 24/02/2025 (All.to "24").

-Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia PG 22045 del 24/02/2025 depositata in Comune di Forlì dalla Società [redacted] per la SCIA PG 91268 del 2024 e successive Varianti DIA, completa di tutta la documentazione necessaria compreso esito positivo Prevenzione Incendi PG 0007311 del 09/05/2025.

- In riscontro il Comune di Forlì non rispondeva e pertanto si ritiene conclusa per “silenzio assenso” - decorrenza dei termini di Legge.

SCIA PG 97091 del 05/08/2025 (All.to “25”)

-Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) PG 97091 del 05/08/2025 depositata in Comune di Forlì dalla Società [redacted] per ristrutturazione e parziale cambio d’uso

SCIA PG 72418 del 11/06/2026 (All.to “26”)

-Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) PG 72418 del 11/06/2026 depositata in Comune di Forlì dalla Società [redacted] come Variante in corso d’opera a SCIA del 05/08/2025 PG 97091, comprensiva di esito positivo Prevenzione Incendi pratica PI n. 4275 del 27/06/2025.

SCEA PG 84208 del 03/07/2026 (All.to “27”)

-Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia (SCEA) PG 84208 del 03/07/2026 depositata in Comune di Forlì dalla Società [redacted] per la SCIA PG 97091 del 2025, completa di tutta la documentazione necessaria.

Stato delle pratiche edilizie

Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti l’immobile oggetto di stima risultano “agli atti”, concluse e archiviate.

- **Conformità edilizio-urbanistica**

In occasione del sopralluogo, rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi depositati in Comune di Forlì’ ed in particolare a quello allegato alla variante in Corso d’opera a SCIA Pg 97091 del 05/08/2025 non sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di pratiche di sanatoria e/o altro tipo.

Ai fini edilizio-urbanistici pertanto la proprietà risulta regolarmente commerciabile ai sensi della Legge 47/85 e succ.ve modificazioni.

- 12.0) <u>in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ecc…</u>

In base alla documentazione comunale reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì e lo stato dei luoghi accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo non sono state accertate difformità edilizie sulla proprietà oggetto di relazione.

- 13.0) <u>verifichi se i beni siano gravati da censo ecc.…</u>

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

L'intera proprietà in capo alla società [redacted] srl deriva da atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 08/11/2011 Rep. n° 91133 Raccolta n° 8290, innanzi al Notaio Dott. Aldo Fiordoro di Forlì, trascritto a Forlì il 30/11/2011 Art. 12.286 **(vedi All.to "3")** e con Atto di compravendita del Dott. Notaio Papi Giorgio di Cesena del 30/04/2009 Rep. n° 42237 Raccolta n° 15524, trascritto a Forlì il 08/05/2009 Art. 5.139 **(vedi All.to "4"),** con Atto di compravendita del Dott. Notaio Papi Giorgio di Cesena del 11/09/2003 Rep. n° 36168 Raccolta n° 11977, trascritto a Forlì il 19/09/2003 Art. 11.306 **(vedi All.to "5").**

- 14.0) <u>verifichi e indichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile ecc …</u>

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento della stessa che si possono quantificare a corpo in €. 13.000,00 annui al netto di imposte.

15.0) <u>accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ecc…</u>

L'immobile è stato realizzato con soldi privati. Non è stato pertanto realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ecc

---

- 16.0) <u>verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica ecc…</u>

Dalla ricerca eseguita presso il Catasto Energetico Regionale per l'immobile è risultato in possesso di Certificato APE in corso di validità, risulta infatti registrato l'Attestazione di Prestazione Energetica n° 00721-528914-2024 del 12/02/2024 valida fino al 12/02/2034 redatta dal Dott. Ing. [redacted] dal quale risulta che l'immobile è in classe energetica "D" **(All.to "28").**

- 17.0) <u>Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU……..</u>

La proprietà immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì pertanto non si è resa necessaria alcuna pratica di accatastamento.

- 18.0) <u>qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso ecc…</u>

La planimetria catastale del fabbricato richiesta ed estrapolata dall'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Catasto Fabbricati, risulta conforme allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo e non presenta difformità tali da modificare la rendita catastale.

Non si rende pertanto necessario redigere e presentare alcuna pratica di Aggiornamento catastale né al Catasto Fabbricati né al Catasto Terreni.

- 19.0) proceda alla stima dei singoli beni ecc…

Consistenza commerciale (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide. Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

Nella tabella che di seguito viene allegata le superficie dell'immobile vengono raggruppate per utilizzo e grado di rifinitura e stato manutentivo

NB: si intende precisare che le superfici delle porzioni urbane sono al lordo dei muri desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base alle misurazioni eseguite in loco mentre la superficie dell'area di sedime e di pertinenza dell'immobile è stata desunta dalla visura catastale.

SUB.	DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Zona esposizione con uffici e zona accettazione				
Sub. 2	Portici di ingresso	15,40	50%	7,70
Sub. 2	Accettazione/attesa	80,00	100%	80,00
Sub. 2	Mostra autovetture con uffici interni e servizi	851,60	100%	851,60
Sub. 2	Ufficio adiacente alla sala mostra (solo piano terra)	31,00	100%	31,00
			Totale parziale	**970,30**
Zona officina + deposito + magazzino e servizi al p. terra				
Sub. 2	Magazzino ricambi	75,00	100%	75,00
Sub. 2	Zona disimpegno fra mostra e officina	93,00	100%	93,00
Sub. 2	Zona officina	800,00	100%	800,00
Sub. 2	Zona Servizi (officina)	16,50	100%	16,50
Sub. 2	Zona centrale quadri	3,30	100%	3,30
			Totale parziale	**987,80**
Zona servizi al p. primo				
Sub. 2	Servizi al p.1.	190,00	100%	190,00
			Totale parziale	**190,00**
Ufficio al p. primo				
Sub. 2	Ufficio al p.1.	25,00	100%	25,00
			Totale parziale	**25,00**

Zona lavaggio sul retro				
Sub. 2	Tettoia	47,90	100%	47,90
Sub. 2	Box corpo tecnico	12,00	100%	12,00
Sub. 2	Tettoia h. 1,90	7,80	100%	7,80
			Totale parziale	**67,70**
Area pertinenziale di sedime e di pertinenza				
Sub. 2	Corte (Ente Urbano)	4991	10%	499,10
			Totale parziale	**499,10**
			Complessivamente	**Mq.2.739,90**

-Criterio di stima e Valutazione

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2],corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: Agenzie immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Valori di avvenute compravendite

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili adibiti a concessionaria automobili con officina e uffici.

Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

Valori di immobili simili in vendita

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. di immobili simili per utilizzo a quello oggetto di stima ma non accertando comparabili.

Dalla verifica sono stati reperiti solo ed esclusivamente comparabili per semplici capannoni industriali/artigianale con uffici in vendita nella zona di Coriano (zona ove è ubicato il bene da valutare) di Forlì che risultano assestati su valori medi pari a €. 770,37 al mq [vedasi tabella con comparabili reperiti di seguito riportata]

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Zona Coriano a Forlì - Capannone artigianale con zona uffici	1800	€ 1.500.000,00	€ 833,33
Zona Coriano a Forlì - Capannone industriale di recente costruzione, A completare la proprietà ci sono oltre 400 mq di uffici spaziosi e funzionali, perfetti per gestire le attività amministrative e operative. Il piazzale esterno di oltre 1200 mq garantisce ampio spazio per il carico e scarico, movimentazione di mezzi e parcheggio.	2000	€ 1.400.000,00	€ 700,00

Zona Coriano a Forlì - capannone di 1800 mq. costituito da magazzino e laboratorio, H. variabile da 3,00 fino 7,20, con uffici, spogliatoi, bagni per uomini e donne comprensivi anche di docce, per 400 mq. circa, il tutto su lotto di 3.000 mq circa	1800	€ 1.400.000,00	€ 777,78
		V. unitario	€ 770,37

Gli stessi operatori del settore immobiliare riferivano allo scrivente che per il bene oggetto di trattazione non risultano adeguati i valori per semplici capannoni artigianali/industriali, specie per la zona esposizione mostra autovetture, ma che sarebbero da prendere in considerazione il valore di immobili commerciali assestati su un valore di mercato medio pari a €. 1.654,46 al mq. [vedasi tabella con comparabili reperiti di seguito riportata]

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Zona Coriano a Forlì –locale commerciale in via Costanzo II	225	€ 200.000,00	€ 888,89
Zona Coriano a Forlì –locale commerciale in via Bertini	80	€ 140.000,00	€ 1.750,00
Zona Coriano a Forlì – Vendesi locale commerciale in via Bertini	150	€ 360.000,00	€ 2.400,00
Zona Coriano a Forlì - capannone di 1800 mq. costituito da magazzino e laboratorio, H. variabile da 3,00 fino 7,20, con uffici, spogliatoi, bagni per uomini e donne comprensivi anche di docce, per 400 mq. circa, il tutto su lotto di 3.000 mq circa	380	€ 600.000,00	€ 1.578,95
		V. unitario	€ 1.654,46

Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI)

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per

reperire valori di immobili ad uso produttivo e ad uso commerciale, nella zona periferica di Forlì, zona Coriano, è emerso che:

- la quotazione OMI per immobili ad uso produttivo varia da un minimo di €. 520,00 al mq. ad un massimo di €. 730,00 al mq;

Provincia: FORLI'
Comune: FORLI
Fascia/zona: Periferica/PIEVEACQUEDOTTO, SAN GIORGIO, CORIANO
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Capannoni tipici
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	420	600
Capannoni tipici	NORMALE	450	650
Laboratori	NORMALE	520	730

- la quotazione OMI per immobili ad uso commerciale varia da un minimo di €. 1.200,00 al mq. ad un massimo di €. 1.450,00 al mq;

Provincia: FORLI'
Comune: FORLI
Fascia/zona: Periferica/PIEVEACQUEDOTTO, SAN GIORGIO, CORIANO
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Capannoni tipici
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	440	660
Negozi	NORMALE	1200	1450

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la valutazione dell'immobile, considerate le diverse tipologie, destinazioni e grado di rifinitura delle stesse, lo scrivente intende fare una distinzione fra zona mostra, uffici, zona lavorazione (officina-magazzino); servizi, zona lavaggio e altro.

Prima di procedere con l'indicazione dei vari valori di riferimento per le singole porzioni di immobile si ritiene specificare e precisare che tali valori tengono conto del fatto che la proprietà risulta affittata con contratto valido sino al 14/02/2030.

Quanto premesso:

** per la zona esposizione/mostra uffici interni alla mostra e per la zona accettazione/attesa tenuto conto dell'uso equiparabile ad un commerciale/terziario, si ritiene di assumere quale valore di riferimento il valore medio emerso dalle ricerche presso gli operatori del settore immobiliare della zona per immobili commerciali ossia €./mq. 1.654,46;

** per la zona officina + deposito + magazzino e servizi del piano terra in considerazione del loro uso, ma comunque legata all'attività principale dell'immobile ossia concessionaria/rivendita automobili, si ritiene di assumere quale valore di riferimento il valore medio emerso dalle ricerche presso gli operatori del settore immobiliare della zona per immobili commerciali ossia €./mq. 1.654,46 deprezzato di una percentuale del 30% per l'uso per cui €. 1.158,12 al mq.

** per la zona servizi del piano primo in considerazione del loro uso, ma comunque legato all'attività principale dell'immobile ossia

concessionaria/rivendita automobili, si ritiene di assumere quale valore di riferimento il valore medio emerso dalle ricerche presso gli operatori del settore immobiliare della zona per immobili commerciali ossia €./mq. 1.654,46 deprezzato di una percentuale del 50% per l'uso (servizi veri e propri senza reddito) per cui €. 827,23 al mq.

** per la zona ufficio del piano primo si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello stabilito per la zona mostra e uffici del piano terra ossia €./mq. 1.654,46;

** per la zona lavaggio sul retro in considerazione del suo uso, ma comunque legato all'attività principale dell'immobile ossia concessionaria/rivendita automobili, della tipologia costruttiva, si ritiene di assumere quale valore di riferimento il valore medio emerso dalle ricerche presso gli operatori del settore immobiliare della zona per immobili commerciali ossia €./mq. 1.654,46 deprezzato di una percentuale del 80% per l'uso e tipologia costruttiva per cui €. 330,89 al mq.

** per l'area cortilizia pertinenziale in considerazione delle sue dimensioni, del fatto che la sua presenza permette l'esposizione di autovetture nuove e/o usate in vendita, verso vie di comunicazioni quindi suscitando interesse, visibilità, etc.. si ritiene di assumere quale valore di riferimento il valore medio emerso dalle ricerche presso gli operatori del settore immobiliare della zona per immobili commerciali ossia €./mq. 1.654,46 deprezzato di una percentuale del 80% per l'uso equiparabile alla zona lavaggio sul retro, per cui €. 330,89 al mq.

Avremo per cui:

V. porzione zona esposizione con uffici al p. terra e accettazione

Mq. 970,30 * €./mq. 1.654,46 = €. 1.605.322,54

V. porzione officina + deposito + magazzino e servizi del p. terra

Mq. 987,80 * €./mq. 1.158,12 = €. 1.143.990,94

V. porzione zona servizi del p. primo

Mq. 190,00 * €./mq. 827,23 = €. 157.173,70

V. porzione zona ufficio p. primo

Mq. 25,00 * €./mq. 1.654,46 = €. 41.361,50

V. porzione lavaggio esterna

Mq. 67,70 * €./mq. 330,89 = €. 22.401,25

V. area cortilizia pertinenziale

Mq. 499,10 * €./mq. 330,89= €. 165.147,20

Complessivamente €. 3.135.397,13

Il valore complessivo ricavato presuppone lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene di procedere per ogni singola porzione di immobile diversa per destinazione con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche (materiali e rifiniture) e salienti di ogni singola porzione.

- **Adeguamento della stima alle condizioni specifiche delle porzioni immobiliari**

Porzione zona esposizione con uffici al p. terra e accettazione

-*Vetustà:* considerato che la porzione immobiliare fa parte di un fabbricato edificato nel 1977 ma che tale porzione è stata ristrutturata negli ultimi anni

completamente, ultimo intervento parziale del 2026, si ritiene ai fini di una corretta valutazione applicare comunque una piccola percentuale di deprezzamento per vetustà pari al 5% del valore in condizioni di normalità, per cui (€. 1.605.322,54 * 5%), pari a - €. 80.266,13

- *Stato manutentivo:* considerato che la porzione in questione è in ottimo stato manutentivo e di fatto recentemente ristrutturata non si ritiene di applicare alcun coefficiente correttivo né in difetto (poiché recentemente ristrutturata) né di merito (poiché presenta caratteristiche e rifiniture di tipo normale), per cui €. 0,00

-*Vizi occulti:* per eventuali vizi occulti non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia, lo scrivente ritiene equo e giusto applicare al valore della proprietà determinata in condizioni di normalità una percentuale di deprezzamento del 10%, (€. 1.605.322,54 *10%) - €. 160.532,25

V. attuale della suddetta porzione al netto degli adeguamenti €. 1.364.524,16

Porzione officina + deposito + magazzino e servizi del p. terra

-*Vetustà:* considerato che la porzione immobiliare fa parte di un fabbricato edificato nel 1977 negli anni poi in parte oggetto di interventi di manutenzione e di riammodernamento, adeguandola e migliorandola rispetto alla situazione originaria, ma comunque sempre in una struttura datata, si ritiene ai fini di una corretta valutazione applicare una percentuale di deprezzamento per vetustà pari al 15% del valore in condizioni di normalità, per cui (€.1.143.990,94 *15%), pari a - €. 171.598,64

- *Stato manutentivo:* considerato che la porzione in questione necessita di interventi manutentivi e di risanamento generalizzati (vedasi segni di

infiltrazioni passate, impianti, etc…) si ritiene ai fini di una corretta valutazione applicare una percentuale di deprezzamento per vetustà pari al 15% del valore in condizioni di normalità, per cui (€.1.143.990,94 *15%), - €. 171.598,64

-*Vizi occulti:* per eventuali vizi occulti non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia, lo scrivente ritiene equo e giusto applicare al valore della proprietà determinata in condizioni di normalità una percentuale di deprezzamento del 10%,(€.1.143.990,94 *10%) - €. 114.399,09

V. attuale della suddetta porzione al netto degli adeguamenti €. 689.394,57

Porzione servizi al piano primo

-*Vetustà:* considerato che la porzione immobiliare fa parte di un fabbricato edificato nel 1977 negli anni poi in parte oggetto di interventi di manutenzione e di riammodernamento, adeguandola e migliorandola rispetto alla situazione originaria, ma comunque sempre in una struttura datata, si ritiene ai fini di una corretta valutazione applicare una percentuale di deprezzamento per vetustà pari al 15% del valore in condizioni di normalità, per cui (€.157.173,70 *15%), pari a - €. 23.576,05

- *Stato manutentivo:* considerato che la porzione in questione necessita di interventi manutentivi e di risanamento generalizzati (vedasi segni di infiltrazioni passate, impianti, etc…) si ritiene ai fini di una corretta valutazione applicare una percentuale di deprezzamento per vetustà pari al 20% del valore in condizioni di normalità, per cui (€.157.173,70 *20%), pari a - €. 31.434,74

-*Vizi occulti:* per eventuali vizi occulti non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia, lo scrivente ritiene equo e giusto

applicare al valore della proprietà determinata in condizioni di normalità una percentuale di deprezzamento del 10%,(€.157.173,70 *10%) - €. 15.717,37

V. attuale della suddetta porzione al netto degli adeguamenti €. 86.445,54

Porzione ufficio al piano primo

-*Vetustà:* considerato che la porzione immobiliare fa parte di un fabbricato edificato nel 1977 negli anni poi in parte oggetto di interventi di manutenzione e di riammodernamento, adeguandola e migliorandola rispetto alla situazione originaria, ma comunque sempre in una struttura datata, si ritiene ai fini di una corretta valutazione applicare una percentuale di deprezzamento per vetustà pari al 15% del valore in condizioni di normalità, per cui (€.41.361,50 *15%), pari a - €. 6.204,22

- *Stato manutentivo:* considerato che la porzione in questione necessita di interventi manutentivi e di risanamento generalizzati (vedasi segni di infiltrazioni passate, impianti, etc…) si ritiene ai fini di una corretta valutazione applicare una percentuale di deprezzamento per vetustà pari al 20% del valore in condizioni di normalità, per cui (€. 41.361,50 *20%), pari a - €. 8.272,30

-*Vizi occulti:* per eventuali vizi occulti non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia, lo scrivente ritiene equo e giusto applicare al valore della proprietà determinata in condizioni di normalità una percentuale di deprezzamento del 10%, (€.41.361,50 *10%) - €. 4.136,15

V. attuale della suddetta porzione al netto degli adeguamenti €. 22.748,83

Porzione lavaggio esterno

-*Vetustà e stato manutentivo:* considerato che tale porzione è esterna al corpo capannone principale, considerato che pressochè è in normale stato

manutentivo e conservativo per l'uso a cui è destinata (zona lavaggio), si ritiene di applicare un ridotto adeguamento del valore sopra determinato in condizioni di normalità di una percentuale del 10% per piccoli lavori di manutenzione, per cui (€.22.401,25 *10%), pari a - €. 2.240,12

-*Vizi occulti:* per eventuali vizi occulti non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia, lo scrivente ritiene equo e giusto applicare al valore della proprietà determinata in condizioni di normalità una percentuale di deprezzamento del 10%, (€.22.401,25 *10%) - €. 2.240,12

V. attuale della suddetta porzione al netto degli adeguamenti €. 17.921,01

Porzione corte esterna

-*Vetustà e stato manutentivo:* considerato che la corte in alcuni punti presenta la pavimentazione rovinata e crepata e per il fatto che parte di essa è vincolata a parcheggio privato di uso pubblico, si ritiene ai fini di una corretta valutazione applicare una percentuale di deprezzamento per vetustà pari al 15% del valore in condizioni di normalità, (€.165.147,20 *15%) - €. 24.772,08

-*Vizi occulti:* per eventuali vizi occulti non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia, lo scrivente ritiene equo e giusto applicare al valore della proprietà determinata in condizioni di normalità una percentuale di deprezzamento del 10%, (€.165.147,20 *10%) - €. 16.514,72

V. attuale della suddetta porzione al netto degli adeguamenti €. 123.860,40

//////////////////////////////////

VALORE COMPLESSIVO della proprietà €. 2.304.894,51 arrotondato per effetto commerciale in ……..**€. 2.300.000,00**

(valore attuale della proprietà alle condizioni e stato della proprietà accertate

alla data del sopralluogo e in base alla documentazione urbanistica reperita e accertata)

-20.0) <u>nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota,, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, ecc……..</u>

La proprietà immobiliare oggetto di liquidazione giudiziale è costituita dalla di 1/1 in capo alla Società [redacted] s.r.l. con sede in Forlì, via Edison n° 20, P.Iva [redacted]

- 21.0) <u>evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni ecc…</u>

Intera proprietà di capannone artigianale attualmente adibito a concessionaria auto con zona officina, uffici, zona espositiva e ampia area cortilizia pertinenziale di mq. 4991 in parte destinata a zona parcheggi di uso pubblico, sito in Comune di Forlì, Via Thomas Alva Edison n.20, angolo via Innocenzo Golfarelli, edificato su Terreno di sedime e di pertinenza, Ente Urbano di mq 4.991.

Il fabbricato è utilizzato a concessionaria automobile e servizi annessi è stato edificato nel 1977 e poi successivamente rimaneggiato e ampliato negli anni fino all'ultimo titolo edilizio risalente al 2026. Ha una struttura portante del tipo prefabbricato, i solai sono in parte in latero cemento, fondazioni a plinti, e tamponamenti del tipo prefabbricato.

Si sviluppa in parte per un unico piano fuori terra ed in parte per due piani con precisazione che all'interno di alcune zone su unico piano specie zona

magazzino e officina vi sono zone a doppio volume o soppalcate con strutture imbullonate eseguite per esigenze lavorative.

Al piano terra, si trovano diverse attività attinenti alla vendita e riparazione di autovetture in genere oltre a zone servizi alla persona, mentre al piano primo in un'ala del fabbricato una zona spogliatoio, archivio e servizi igienici mentre in un'altra ala opposta un ufficio direttamente collegato a ufficio del piano terra per mezzo di scala interna.

La proprietà ha una superficie commerciale complessiva comprensiva di incidenza area cortilizia + servizi pari a Mq. 2.739,90

In generale si tratta di una proprietà immobiliare che per una parte (quella recentemente ristrutturata e/o realizzata) si presenta pressochè in perfetto stato manutentivo e conservativo senza la necessità di interventi manutentivi salvo quelli di ordinaria amministrazione mentre per il resto del capannone sono necessari interventi di manutenzione volti al risanamento delle zone danneggiate dalle infiltrazioni d'acqua.

La proprietà è gravata da vincolo di destinazione del Notaio Papi Giorgio del 30/09/2008 rep. 41824/15204 trascritto a Forlì il 09/10/2008 Art. 11.234 fra il Comune di Forlì e la società [redacted] s.r.l. con il quale veniva vincolata porzione di corte pertinenziale del capannone sul fronte strada a parcheggi privati di uso pubblico.

L'immobile (fabbricato + terreno pertinenziale) attualmente risulta in uso e utilizzato dalla Società [redacted] spa come concessionaria auto + officina e servizi annessi, in virtù di contratto di locazione avente scadenza 14/02/2030.

La proprietà è inserita in zona urbanistica a destinazione “edificabile” come zona produttiva di completamento e qualificazione -sottozona D1.2, ed è soggetta a vincoli di Piano.

A livello urbanistico-edilizio e catastale la proprietà immobiliare risulta conforme.

E’ in possesso di Certificato di Prestazione Energetica valido fino al 12/02/2034.

Il regime fiscale verrà definito solo successivamente all’assegnazione.

- 22.0) precisi se gi immobili siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti ecc….

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione in capo alla società [redacted] s.r.l. è vendibile in un Unico Lotto come prospettato nella relazione.

- 23.0) provveda a verificare il regime fiscale dell’immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.);

Il regime fiscale verrà definito solo successivamente all’assegnazione.

CONCLUSIONI

Intera proprietà di un capannone artigianale attualmente adibito a concessionaria auto con zona officina, uffici, zona espositiva e ampia area cortilizia pertinenziale di mq. 4991 in parte destinata a zona parcheggi di uso pubblico, sito in Comune di Forlì, Via Thomas Alva Edison n.20, angolo via

Innocenzo Golfarelli, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 183, Particella 23 subalterno 2**, categoria D/8, Rendita Catastale € 11.758,80, in capo alla ditta catastale: [redacted] **srl,** con sede a Forlì, P.IVA [redacted] proprietaria per 1/1. Edificato su Terreno di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, al **Foglio 183, Particella 23**, Ente Urbano di mq 4.991.

Il fabbricato è utilizzato a concessionaria automobile e servizi annessi è stato edificato nel 1977 e poi successivamente rimaneggiato e ampliato negli anni fino all'ultimo titolo edilizio risalente al 2026. Ha una struttura portante del tipo prefabbricato, i solai sono in parte in latero cemento, fondazioni a plinti, e tamponamenti del tipo prefabbricato.

Si sviluppa in parte per un unico piano fuori terra ed in parte per due piani con precisazione che all'interno di alcune zone su unico piano specie zona magazzino e officina vi sono zone a doppio volume o soppalcate con strutture imbullonate eseguite per esigenze lavorative.

Al piano terra, si trovano diverse attività attinenti alla vendita e riparazione di autovetture in genere oltre a zone servizi alla persona, mentre al piano primo in un'ala del fabbricato una zona spogliatoio, archivio e servizi igienici mentre in un'altra ala opposta un ufficio direttamente collegato a ufficio del piano terra per mezzo di scala interna.

La proprietà ha una superficie commerciale complessiva comprensiva di incidenza area cortilizia + servizi pari a Mq. 2.739,90

In generale si tratta di una proprietà immobiliare che per una parte (quella recentemente ristrutturata e/o realizzata) si presenta pressochè in perfetto

stato manutentivo e conservativo senza la necessità di interventi manutentivi salvo quelli di ordinaria amministrazione mentre per il resto del capannone sono necessari interventi di manutenzione volti al risanamento delle zone danneggiate dalle infiltrazioni d'acqua.

La proprietà è gravata da vincolo di destinazione del Notaio Papi Giorgio del 30/09/2008 rep. 41824/15204 trascritto a Forlì il 09/10/2008 Art. 11.234 fra il Comune di Forlì e la società [redacted] s.r.l. con il quale veniva vincolata porzione di corte pertinenziale del capannone sul fronte strada a parcheggi privati di uso pubblico.

L'immobile (fabbricato + terreno pertinenziale) attualmente risultano in uso e utilizzato dalla Società [redacted] spa come concessionaria auto + officina e servizi annessi, in virtù di contratto di locazione avente scadenza 14/02/2030.

A livello urbanistico-edilizio e catastale la proprietà immobiliare risulta conforme.

E' in possesso di Certificato di Prestazione Energetica valido fino al 12/02/2034.

Il regime fiscale verrà definito solo successivamente all'assegnazione.

Valore complessivo della proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni e stato della proprietà accertate alla data del sopralluogo e in base alla documentazione urbanistica reperita e accertata, pari a

€. 2.300.000,00

oooooooooooooooooooooooooooooooooo

**** Note.**

Si espongono alcuni limiti della presenta valutazione, relativi a fattori non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore: non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno; nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che verranno scelti ed adottati come riferimento;

*Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti del Comune.

* L'esperto non ha nessun interesse verso il bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato del bene, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo ed a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

* L'esperto ha redatto la relazione al meglio delle proprie conoscenze.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione.

Cesena lì 16/10/2026

[firma omessa]

Allegati

Allegato 1- Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale art. 3.733 del 2026;

Allegato 2 - Identificazione catastale (visure + planimetrie);

Allegato 3 - Atto di mutamento di denominazione art. 12.286 del 30/11/2011;

Allegato 4 - Atto di compravendita art. 5.139 del 08/05/2009;

Allegato 5 – Atto di compravendita art. 11.306 del 19/09/2003;

Allegato 6 – Atto di compravendita art. 5.766 del 05/11/1976 variato nel 2018;

Allegato 7 – Contratto di locazione registrato il 29/02/2024 al n° 1353 Serie 3T;

Allegato 8 – Ispezione ipotecaria a nome società [redacted] s.r.l.;

Allegato 9 – Ispezione attuale identificativo catastale;

Allegato 10 – Ipoteca volontaria art. 1.944 del 08/05/2009;

Allegato 11 – Ipoteca volontaria art. 3.473 del 19/09/2003;

Allegato 12 – Ipoteca in rinnovazione art. 2.272 del 17/08/2003;

Allegato 13 – Ispezione [redacted] s.a.s. di [redacted] C.

Allegato 14 – Ispezione ipotecaria a nome società [redacted] s.r.l.;

Allegato 15 – Ispezione ipotecaria a nome [redacted]

Allegato 16 – Atto di Costituzione di vincolo art. 11.234 del 09/10/2008;

Allegato 17 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

Allegato 18 – Richiesta accesso atti Comune di Forlì;

Allegato 19 – Sollecito in Comune a Forlì del 14/09/2026;

Allegato 20 – Risposta Comune di Forlì per accesso atti elenco;

Allegato 21 – SCIA del 17/07/2024 pgn 91268;

Allegato 22 – Variante SCIA del 13/09/2024;

Allegato 23 – Variante finale del 04/02/2025 alla SCIA del 13/09/2024;

Allegato 24 – SCEA del 24/02/2025 PG 22045 del 24/02/2025;

Allegato 25 – SCIA PG 97091 del 05/08/2025;

Allegato 26 – SCIA PG 72418 del 11/06/2026

Allegato 27 – SCEA del 03/07/2026 PG 84208

Allegato 28 – Certificato APE;

Allegato 29 – Verbale di pignoramento immobili Art. 4832 del 23/12/25

Fotografie