

Ing. LUCA SCARPELLINI
C.F. SCRLCU63T13C573X
Cesena - Via Veneto 196 - tel/fax 0547300428
e-mail l.scarpellini@tin.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 211/2021

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA (privacy)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABIO SANTORO

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini

Il sottoscritto, Ingegnere Luca Scarpellini, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Forlì Cesena al nr. 1432 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, domiciliato a Cesena, via Veneto, 196, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 17 ottobre 2022 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso il competente Settore Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Forlì, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il primo sopralluogo in loco in data 2 marzo 2023, descrivo quanto segue:

LOTTO UNICO

1) IDENTIFICAZIONE, CONFINI, CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO E NOTA, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutato, di un ufficio, siti in palazzo a Forlì, via Mentana, con partecipazioni condominiali agli spazi comuni.

Il fabbricato è posto nel Centro Storico di Forlì, a circa 50 metri dalla centrale piazza Saffi, in zona densamente urbanizzata, servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze. Alla data del sopralluogo, sia l'edificio ove si situa l'unità pignorata, che l'unità stessa, si presentavano ben identificabili, rispetto ai fabbricati adiacenti ed anche rispetto alle altre unità del complesso.

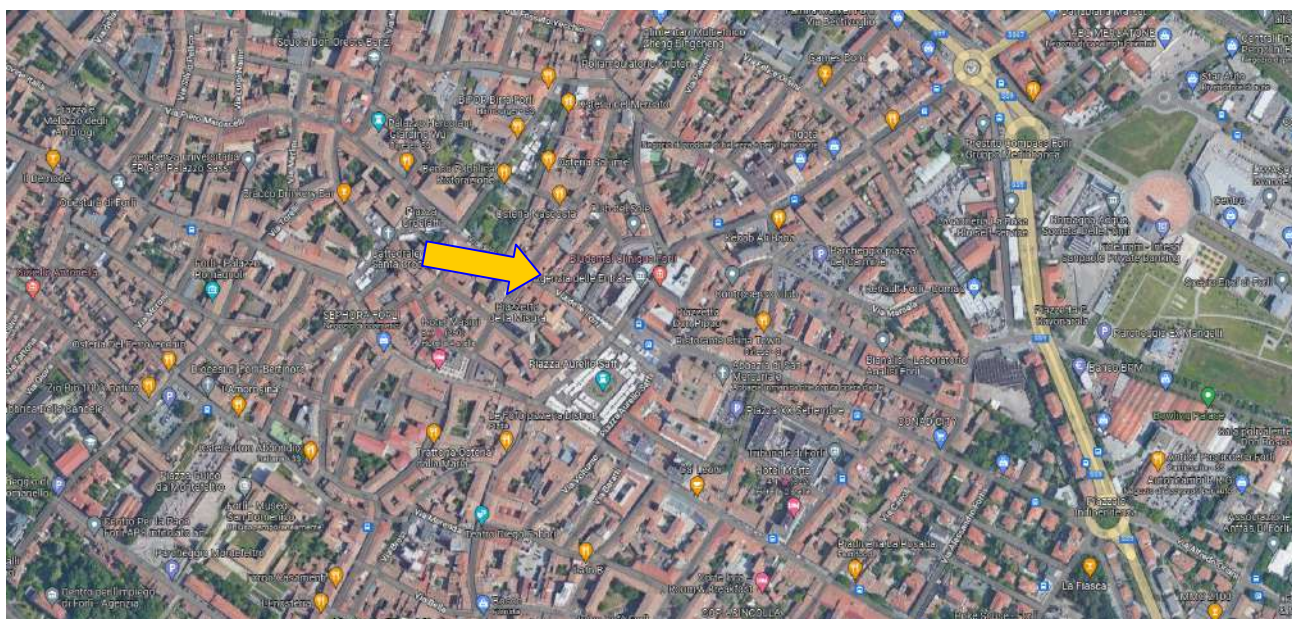


Immagine 1: collocazione dell'immobile a Forlì

1.2.1) COMMENTI

Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato leggermente difforme a quanto in atti catastali in quanto la geometria dei muri, non è risultata correttamente rappresentata.

1.3) CONFINI

L'edificio cui appartiene l'unità pignorata confina con la via Mentana, con la via delle Torri e con unità immobiliari condominiali di diversi.

L'ufficio confina con la pubblica strada, con parti comuni da più lati e con ragioni Boscherini, salvi altri.

1.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTI - NOTE DI TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. 3048 DEL 17 NOVEMBRE 2021

I dati catastali indicati nel pignoramento sono completamente corrispondenti a quelli reperiti al catasto fabbricati. Non risultano invece riportati i dati relativi al catasto terreni, come risultanti all'epoca del pignoramento.

NOTA DI TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO n. 23770/16476 DEL 9 DICEMBRE 2021

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 del pignoramento sopra indicato. Non risultano invece riportati i dati relativi al catasto terreni, come risultanti all'epoca.

1.4.1) COMMENTI

La mancata indicazione, nel Verbale di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione, dei dati relativi al catasto terreni, come risultanti all'epoca, non comporta una insufficiente o equivoca individuazione dell'immobile in quanto le indicazioni dei dati del Catasto Fabbricati, si ritiene identifichino correttamente la compagine pignorata.

Si rimanda comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni ulteriore valutazione al riguardo.

1.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Generalità sul palazzo: Trattasi di palazzo intermedio della cortina continua di edificato, con affaccio sulla centrale via delle Torri, ma accesso dalla retrostante via Mentana, sito nel cuore del Centro Storico di Forlì. L'edificio, di impianto storico, si sviluppa su tre livelli fuori terra. La struttura portante è in muratura, finita in intonaco civile tinteggiato di colore giallo

sul versante verso la via Mentana e tinteggiato di colore rosso aranciato sul prospetto "nobile" prospiciente la via delle Torri. Oltre che per il diverso cromatismo i due affacci si distinguono anche tipologicamente: il lato sulla via Mentana è più semplice, con finestrate ordinarie aventi sistema di oscuramento a tapparelle, il lato su via delle Torri è più elegante, ricco con decorazioni con marcapiani e cornici sulle aperture per le quali è presente un sistema di oscuramento a scuri in legno.

Al di sotto del corpo uffici oggetto di pignoramento si apre un voltone ad uso pubblico esclusivamente pedonale che connette la via delle Torri alla via Mentana la quale, pertanto, per il traffico veicolare, risulta a fondo cieco.



Foto 1a: affaccio su via Mentana



Foto 1b: dettaglio affaccio dell'unità pignorata su via Mentana



Foto 2a: affaccio su via delle Torri



Foto 2b: dettaglio affaccio dell'unità pignorata su via delle Torri

La zona di collocazione è storicamente e fittamente urbanizzata, ottimamente servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze. Il complesso è però sprovvisto di posti auto pertinenziali esclusivi che, quindi, devono essere

reperiti negli spazi pubblici adiacenti. La via delle Torri ricade nella zona pedonale del Centro Storico mentre è possibile accedere e sostare con veicoli su uno dei lati della via Mentana ma la disponibilità di stalli è molto esigua. Nelle immediate vicinanze – zona Prefettura ma anche zona Tribunale e piazza del Carmine – ampi parcheggi pubblici, possono in parte compensare l'assenza di posti auto pertinenziali prossimi all'edificio.

Esternamente, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto, sono soprattutto gli scuri alle finestre che si affacciano su via della Torri che sarebbero meritevoli di una manutenzione tempestiva.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata, posta al piano primo, avviene da un portone condominiale che si apre sotto il voltone pedonale di uso pubblico.

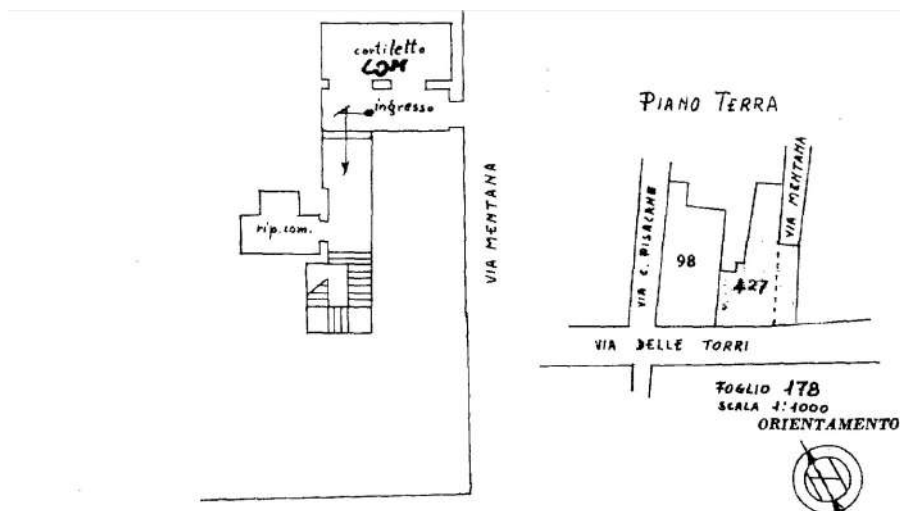


Immagine 4: estratto dalla planimetria catastale – accesso comune dal piano terra



Foto 3: ingresso al condominio



Foto 4: androne centrale comune di ingresso



Foto 5: scala di accesso ai piani

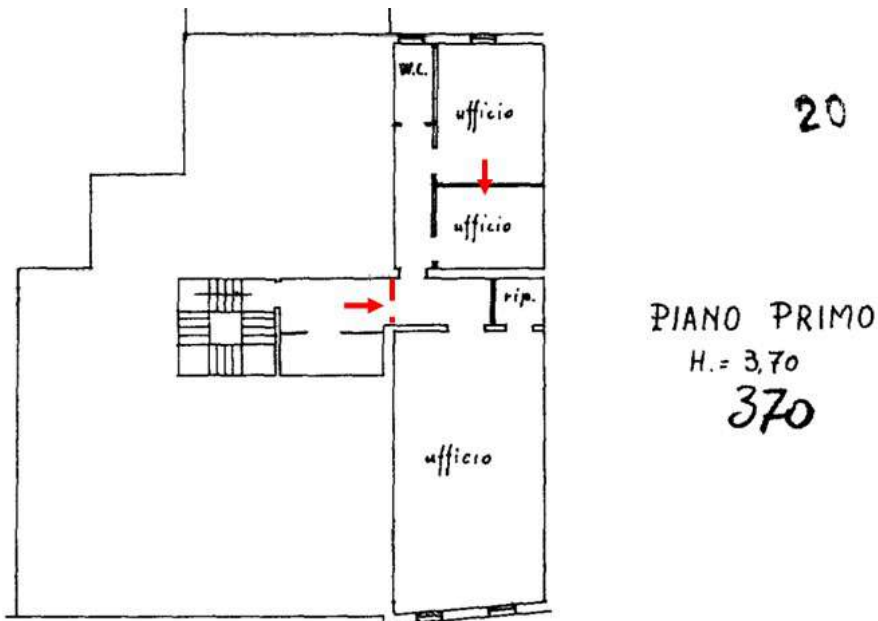


Immagine 5: estratto dalla planimetria catastale dell'immobile con, schematizzate in rosso, le difformità riscontrate

L'unità, oggetto della presente relazione, consta di un locale ingresso, non correttamente rappresentato catastalmente, da cui si accede ad un ampio ufficio con affaccio su via delle Torri a fregio del quale è posto un piccolo ripostiglio cieco ove sono collocati caldaia ed altre dotazioni impiantistiche. Uno stretto corridoio ortogonale al vano di ingresso fiancheggia altri due uffici posti in sequenza tra loro e collegati da un ampia porta vetrata non annotata catastalmente. L'ufficio posto all'estremità gode di affaccio sulla via Mentana, quello centrale è cieco. A fianco dell'ufficio più esterno si situa un bagno.

I locali, originariamente molto alti ($h = 3,70$ mt – il piano primo era il piano nobile dei palazzi storici) sono stati abbassati con controsoffitti decorati con lesene ed inserimenti di gradevoli corpi illuminanti. La parte di controsoffitto, posta sopra il corridoio che affianca i due uffici interni e conduce al bagno, è stata realizzata con portanza strutturale e configura uno spazio utilizzabile come ripostiglio/archivio, comunque raggiungibile solo con scale amovibili esterne.



Foto 6-7: ingresso all'ufficio dall'esterno e dall'interno

Foto 8: ufficio grande con affaccio su via delle Torri



Foto 9: controsoffitti dell'ufficio grande

Foto 10: ripostiglio con caldaia Foto 11: corridoio centrale



Foto 12-13: ufficio retro con affaccio su via Mentana - vista verso l'esterno e verso l'interno: porta vetri non annotata



Foto 14: ufficio centrale cieco



Foto 15: bagno



Foto 16-17: ripostiglio archivio ricavato sopra il corridoio illuminato e portante, accessibile dall'ufficio cieco centrale



Foto 18-19: lesioni presenti su alcuni muri interni

I locali sono pavimentati in piastrelle in marmo di impianto datato ma in buono stato manutentivo. Il bagno di recente ed elegante ristrutturazione è dotato di rivestimenti in piastrelloni color marrone che riprendono la pavimentazione.

Le porte interne sono in legno di buona fattura, caratterizzate da cornici in alluminio e maniglie di qualità anche estetica. Le finestre conservano invece ancora datati telai in legno ma hanno tutti i doppi vetri. Il sistema oscurante è a tapparelle per locali affacciati sulla via Mentana mentre a scuri in legno, in mediocre stato manutentivo, per le finestre dell'ufficio più grande, aventi affaccio su via delle Torri.

L'immobile risulta dotato di impianto idrico sanitario, impianto di scarico ed impianto elettrico, impianto per rete dati e connessione telefonica; non è stato possibile accertare l'efficienza di tali dotazioni, peraltro risultanti, ad una speditiva ispezione, in non eccellente stato e meritevoli di riqualificazioni.

L'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono forniti da caldaia murale autonoma a metano, collocata nello sgabuzzino che si apre sull'ufficio principale; i corpi scaldanti sono vetilconvettori sistemati in nicchia nelle varie stanze. Nel controsoffitto è presente anche un sistema di aerazione artificiale con impianto di raffrescamento; non

sono state visionate le macchine che alimentano tale impianto.

L'esecutato presente al sopralluogo ha altresì riferito che nell'ufficio centrale cieco sarebbero presenti, ancorché parzialmente murate e non visibili, predisposizioni per attacchi di una cucina. Non è stato possibile verificare meglio tale situazione.

L'intero immobile risulta in condizioni discrete, nonostante uno stato di pluriennale abbandono: sono però presenti alcune lesioni sulle pareti mararie, presumibilmente dovute a cedimenti del substrato edificato. Nel bagno, forse per mancanza di approvvigionamento idrico, erano presenti odori sgradevoli piuttosto forti.

L'immobile è risultato, al momento del sopralluogo, libero, ma non in condizioni di immediata usabilità, sono infatti necessari alcuni, seppur modesti interventi di pulizia e ripristino, sia edilizi che impiantistici, per ricondurre l'unità ad una normale fruibilità .

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Ufficio	90,22 mq
---------	----------

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

2) PROPRIETÀ IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROVENIENZA

2.1) PROPRIETÀ

L'immobile risulta in piena proprietà dell'esecutato, e ad esso catastalmente, correttamente intestato.

2.2) TITOLO DI PROVENIENZA

I dati relativi ai titoli di provenienza dei beni sono stati verificati confrontando gli atti acquisiti con i dati desunti dalla certificazione notarile redatta dal dott. Notaio Giulia Messina Vitrano di Palermo – Termini Imerese il 21/12/2021.

Il titolo di provenienza in capo all'esecutato è il seguente:

DONAZIONE – Atto di accettazione del 4/7/2007 rep. 36166/17384, rogato dal notaio Mario De Simone di Forlì, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 3/8/2007, all'articolo 16054/9444. Mediante tale atto i cesendi, congiunti dell'esecutato gli donavano la piena proprietà del bene.

2.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Dall'atto di donazione non si evincono vincoli e patti particolari relativi all'immobile pignorato.

2.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La storia ipotecaria ventennale dell'unità pignorata viene desunta sempre dalla certificazione notarile redatta dal dott. Notaio Giulia Messina Vitrano di Palermo – Termini Imerese il 21/12/2021.

* A [redacted], la quota intera di nuda proprietà, [redacted]
la quota pari a 1/2 di usufrutto ciascuno, con diritto di reciproco accrescimento, dell'immobile oggetto di esecuzione, è
pervenuta per atto di compravendita del 30/01/1986 rep. n.5670 Notaio Giorgio Papi di Forlì, trascritto il 01/03/1986 nn.
2226/1698, da potere di [redacted] b) Codice fiscale
[redacted] ale
[redacted] fiscale
[redacted]

N.B.: ricongiungimento della quota di 1/2 di usufrutto, avvenuto in data 21/01/2003, in seguito alla morte di [redacted]
[redacted]

Immagine 6a: estratto dalla certificazione notarile della dott.ssa Messina Vitrano – passaggi di proprietà nel ventennio

Si allegano nella successiva immagine, sempre estratta dalla certificazione notarile del dott. Notaio Giulia Messina Vitrano, anche i passaggi catastali intervenuti sul bene pignorato.

* Catasto fabbricati di FORLÌ Foglio 178 Particella 427 Subalterno 8 Natura A10 Classe 3 Consistenza 4,5 vani Totale:
-95 mq Totale escluse aree scoperte 95 mq Rendita catastale Euro 1.499,02 Indirizzo VIA MENTANA Piano 1

in ditta a: [redacted] piena
proprietà 1/1

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 14/10/2015

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/02/1985 in atti dal 21/10/1987 (n.
1701/1985)

Immagine 6b: estratto dalla certificazione notarile della dott.ssa Messina Vitrano – passaggi catastali

3) PLANIMETRIE CATASTALI

Per tutti gli immobili l'Esperto Stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie catastali.

4) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Richiamato l'atto di provenienza degli immobili, la attuale situazione risultante in Catasto e, visto lo stato dei luoghi per cui risultano alcune difformità interne, non sostanziali ai fini della determinazione della redditività del bene, non si ravvisano omissioni fiscalmente rilevanti.

5) STATO DI POSSESSO

Con riferimento all'immobile il Custode Giudiziale IVG ha interpellato Agenzia delle Entrate relativamente alla situazione occupazionale. Nel riscontro del dicembre 2022 tale ente ha certificato che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato riferiti all'immobile e risalenti all'ultimo quinquennio.

L'ufficio, al momento del sopralluogo (2/3/2023), è risultato effettivamente non occupato ed in disponibilità dell'esecutato. Erano presenti alcuni atti contabili ed amministrativi di una ditta, precedente occupante dell'immobile, ora in fallimento, che l'esecutato, presente al sopralluogo assieme ad un rappresentante del curatore fallimentare dott Todisco, ha dichiarato di rimuovere entro pochi giorni dalla data del sopralluogo.

6) VINCOLI AMBIENTALI, STORICO ARTISTICI, CONDOMINIALI

6.1) VINCOLI DERIVANTI DALL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Dall'atto di compravendita non si evincono vincoli e patti particolari relativi all'immobile.

6.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI

Ufficio in edificio del Centro Storico di Forlì. L'area ed il manufatto insediato non risultano comunque assoggettati a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente si evince unicamente che l'edificio sorge nella zona di vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata e in zona A ai sensi della classificazione della potenzialità archeologica.

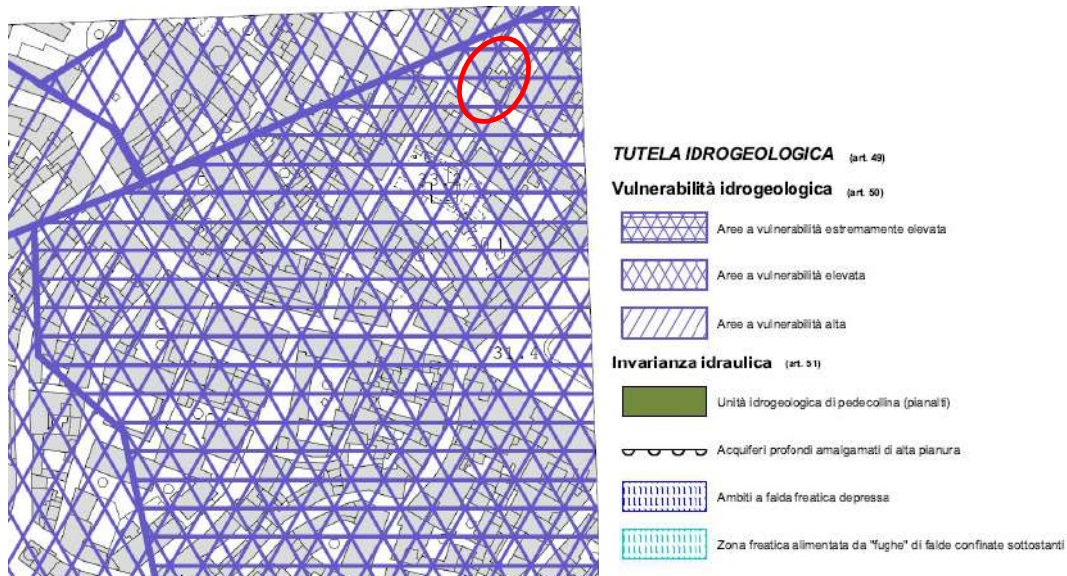


Immagine 8a: estratto dalla cartografia del PSC – sistema naturale ambientale e paesaggistico ed estratto dalla legenda

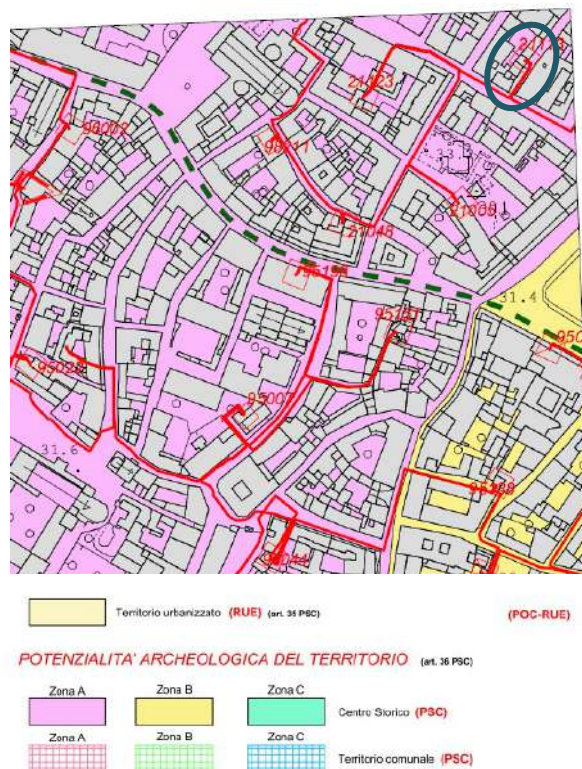


Immagine 8b: estratto dalla cartografia del RUE – vincoli antropici ed estratto dalla legenda

Di fatto l'incidenza pratica dei vincoli sopra elencati, in rapporto ad una possibile operatività edilizia sull'unità pignorata, è molto modesta in quanto il manufatto, attualmente in opera, ha assunto l'attuale configurazione prima dell'attivazione della cogenza dei suddetti vincoli.

6.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare partecipa al condominio "Mentana", regolarmente costituito ed amministrato dallo studio Spazzoli_Strocchi, con sede a Forlì.

L'amministratore, appositamente interpellato non ha fornito copia del regolamento condominiale ma ha comunicato che i millesimi riferiti all'unità pignorata sono 112,856.

From: SPAZZOLI & STROCCHI <studiospazzolistrocchi@gmail.com>
To: l.scarpellini@tin.it <l.scarpellini@tin.it>
Date: 7-mar-2023 9.43.39
Subject: Re: Tribunale di Forlì - esecuzione 211-2021 - richiesta dati
Attachments: doc03784120230307094329.pdf

Buongiorno,
con la presente per inviare in allegato documentazione disponibile.
Millesimi 112,856/1000
Restiamo a disposizione
Cordiali saluti



Immagine 9: riscontro dell'amministratore condominiale

7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili sono quelle desumibili dai documenti in atti, già indicate al punto 5 e non opponibili.

8) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE

L'amministratore ha comunicato che esiste, al 7 marzo 2023, un potenziale insoluto riconducibile all'esecutato, di 1.851,48 €, di cui 817,37 € insoluti da annualità pregresse e 1.034,11 € relativi all'attuale esercizio 2022-2023.

CONDOMINIO MENTANA
VIA MENTANA 3 FORLÌ

OGGETTO: SITUAZIONE ECONOMICA

Le quote a debito verso il Condominio ammontano a:

Euro 817,37 esercizio consuntivo 2021/2022

Euro 1.034,11 esercizio preventivo 2022/2023

Rimanendo a Vostra disposizione per ulteriori chiarimenti colgo l'occasione per porgere i miei più

Cordiali saluti

Forlì, 07/03/2023

L'AMMINISTRATORE
Strocchi Geom. Paolo



Immagine 10: comunicazione dell'amministratore condominiale riguardo alla situazione debitoria dell'esecutato

Per quanto riguarda le potenziali spese di manutenzione e gestione dell'ufficio, al momento del sopralluogo non occupato ma in stato di abbandono, si determina un costo annuo, per pulizie e minime manutenzioni, di 500,00 €.

9) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE E CDU

Il palazzo del Centro Storico di Forlì cui appartiene l'unità pignorata, nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) vigente, all'elaborato *Usi e Trasformazioni – Disciplina particolareggiata del Centro Storico*, viene classificato come appartenente alla sottozona A 1.4b "Edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio

preesistente”.



SOTTOZONE OMOGENEE

- A1.1 - EDIFICI E COMPLESSI DI RILEVANTE VALORE MONUMENTALE
- A1.2 - EDIFICI DI VALORE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO E DOCUMENTARIO
- A1.3 - EDIFICI DI ORIGINE STORICA COSTITUENTI LA PREVALENZA DEL TESSUTO EDILIZIO
- A1.4a - EDIFICI E COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE
- A1.4b - EDIFICI E COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE
- A1.5 - AREE LIBERE DA RIEDIFICARE IN QUANTO DEMOLITE SECONDO PARAMETRI PLANIVOLUMETRICI
- A1.6a - EDIFICI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE MA INCONGRUI PER CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE
- A1.6b - EDIFICI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DEL TESSUTO PREESISTENTE MA INCONGRUI PER CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE
- A1.7 - EDIFICI ED AREE INCOMPATIBILI, PER IMPIANTO URBANISTICO E CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE, CON IL TESSUTO URBANISTICO PREESISTENTE

PERIMETRI

- PERIMETRO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A) DI INIZIATIVA PRIVATA
- INTERVENTI DI RECUPERO URBANO (R.U.)
- UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (U.M.I.)

Immagine 11: Cartografia del RUE – Disciplina particolareggiata del Centro Storico e legenda

La regolamentazione inerente l’edificio è contenuta nella Norme Tecniche Attuative del RUE al Titolo III – Zona A – Sistema Insediativo Storico ed in particolare agli articoli 29.1 e seguenti, con riferimento specifico all’art. 29.11.

Sono possibili interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia purchè non vengano modificati gli allineamenti su strada, oltre a tutte le operazioni manutentive, ordinarie e straordinarie.

Art. 29.5 - Zona A1 - Centro Storico

1. La Zona A1 - Centro storico è definita come zona polifunzionale a prevalente destinazione residenziale. Lo Strumento Urbanistico Generale persegue l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione dei servizi pubblici.
2. Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni U.M.I., salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di PUA è invece possibile redistribuire le quote delle diverse destinazioni d'uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola U.M.I. che compone il PUA ovvero applicando i parametri indicati nelle tavole del POC.
3. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.U.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del centro storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

Prescrizioni normative

4. Nel rispetto delle condizioni indicate ai commi successivi, sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
 - A - residenziale
 - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
 - C - produttivo, limitatamente agli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq), C6b, C11
 - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11
 - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8, E9
 - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
5. All'interno dell'area pedonale urbana come individuata nel P.G.T.U., nonché nelle seguenti piazze e vie (a partire da P.zza A. Saffi): P.zza Saffi, P.zza Cavour, P.zza Ordellaffi; P.zza del Duomo, Via delle Torri, via Mameli, via De Calboli, C.so Della Repubblica fino all'intersezione con la via San Pellegrino Laziosi, via G. Regnoli fino all'intersezione con via U.Bassi, C.so G. Mazzini per tutta l'estensione, C.so G. Garibaldi fino all'intersezione con via C. Albicini, C.so A.Diaz fino all'intersezione con via Primavera, sono ammessi i mutamenti d'uso dei locali al piano terra con o senza opere finalizzati esclusivamente all'insediamento degli usi delle categorie funzionali:
 - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
 - D - direzionale, limitatamente agli usi D1 ad esclusione di banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e similari, D2, D3
 - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8, E9
 - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10

Art. 29.6 - Suddivisione della zona A1 in sottozone

1. Gli edifici e le aree compresi nella Zona A1 sono classificati nelle seguenti sottozone:
 - **Sottozone A1.1** - Edifici e/o complessi di rilevante valore architettonico-monumentale (RUE)
 - **Sottozone A1.2** - Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario (RUE)
 - **Sottozone A1.3** - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE)
 - **Sottozone A1.4** - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE)
 - **Sottozone A1.5** - Aree libere da riedificare, in quanto demolite, secondo parametri planivolumetrici (RUE)
 - **Sottozone A1.6** - Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente ma sono con esso incongrui per le caratteristiche planivolumetriche (RUE)
 - **Sottozone A1.7** - Edifici ed aree incompatibili, per l'impianto urbanistico e le caratteristiche planivolumetriche, con il tessuto urbanistico preesistente (RUE).

(omissis)

Immagine 12a: Estratto dalle NTA del RUE – prima parte

Art. 29.11 - Sottozone A1.4b (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente)

1. Tale sottozona comprende le unità edilizie o loro parti, di recente edificazione, che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale, ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. In tali casi è consentita la massima categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.
2. Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che modifichino l'allineamento stradale esistente.

Immagine 12b: Estratto dalle NTA del RUE – seconda parte

COMMENTI

Le potenzialità urbanistiche ed edilizie offerte all'edificio sono strettamente regolamentate dalla

disciplina particolareggiata del Centro Storico. L'unità immobiliare pignorata non è ampliabile né particolarmente modificabile per fisionomia ed organizzazione, ma può essere fatta oggetto di interventi di restauro, ristrutturazione che non comporti modifiche agli allineamenti su strada e manutenzione.

9.2) ACQUISIZIONE CDU ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO DEL BENE

La natura del bene non richiede che sia allegato CDU al potenziale futuro decreto di trasferimento. In ogni caso, l'esperto si impegna ad acquisire CDU qualora il professionista delegato alla vendita ritenga necessario allegarlo al decreto di trasferimento.

10) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

10.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Per quanto riguarda l'intero immobile cui appartiene l'unità pignorata, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì non sono stati reperiti precedenti autorizzativi, pertanto si desume che:

- L'immobile è insediato sul sedime da prima del 1967. Non è stato recuperato alcun titolo relativo alla edificazione/riedificazione originaria.

Non sono stati reperiti altri atti intestati all'attuale ed ai precedenti proprietari, né si fa cenno a pratiche edilizie relative all'immobile pignorato, nell'atto di donazione del luglio 2007. La planimetria catastale attuale dell'immobile risulta depositata nel 1964.

10.2) ABITABILITA'

In assenza di qualsiasi pratica amministrativa agli atti del comune non è disponibile alcuna formale certificazione di agibilità/usabilità dell'immobile.

10.3) REGOLARITA' EDILIZIA

In assenza di qualsiasi pratica amministrativa agli atti del comune non è possibile verificare la regolarità edilizia se non rapportando lo stato dei luoghi con l'unico elaborato disponibile, cioè la planimetria catastale del 1964. Come rilevato e schematicamente rappresentato in immagine 5, sussistono difformità tra tale planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

11) SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI

In assenza di qualsiasi pratica amministrativa agli atti del comune non è possibile verificare la regolarità edilizia se non rapportando lo stato dei luoghi con l'unico elaborato disponibile, cioè la planimetria catastale del 1964. Come rilevato e schematicamente rappresentato in immagine 5, sussistono difformità tra tale planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Trattandosi di opere interne tali difformità sono sanabili

12) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI

Nulla

13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto a far redigere apposita certificazione dall'Arch. Andrea Pistocchi in data 15/03/2023 da cui si evince: classe energetica E con consumo annuo di 329,80 Kwh/m²

14) NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI

Le difformità rilevate nelle varie unità, di cui al paragrafo 13.3, si riferiscono anche alla rappresentazione catastale ma non incidono sui parametri reddituali dell'immobile. Si ritiene pertanto opportuno rinviare gli aggiornamenti catastali, anche perché non risulta complesso ricondurre i luoghi all'assetto rappresentato, rendendo inutile ogni aggiornamento.

15) CAMBI D'USO

Nulla

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

16.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto " più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta.

Per determinare il valore commerciale di tali immobili è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per beni

immobili simili a quelli in esame.

Per l'edificio la stima viene riferita all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare per intero e valutando per quota le superfici accessorie.

L'estensione commerciale viene poi rapportata a valori generali di riferimento, questi valori generali sono opportunamente adattati all'unità oggetto della presente relazione tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione, della consistenza del bene e della situazione occupazionale.

16.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

La valutazione del bene contenuta nell'atto di donazione oltre che datata poco si presta ad essere un riferimento utile in quanto convenzionale, definita solo ai fini fiscali e non oggetto di negoziazione.

Ciò premesso come primaria fonte di riferimento sono stati i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili, relativi al primo semestre 2022, per la destinazione terziaria.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1400	1700	L	6,4	7,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tabella 1a: Valori di riferimento Forlì Centro Storico immobili a destinazione terziaria fonte Agenzia del Territorio

Mercato Immobiliare a Forlì

sabato 11 marzo 2023

Forlì, con una popolazione di 116.434 abitanti, è uno dei capoluoghi della provincia di Forlì-Cesena.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: [Centro Storico](#), [Musicisti / Grandi Italiani](#), [Vecchiazzano](#), [Coriano](#), [Cà Ossi](#), [Ronco](#), [Cava](#), [San Benedetto](#).

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Centro Storico** con oltre 1.009 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

E' una città molto importante nel mercato immobiliare della provincia, con oltre un quinto degli annunci immobiliari e circa il 23% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 3.864 annunci immobiliari, di cui 3.329 in vendita e 535 in affitto, con un indice complessivo di 33 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (8) zone a Forlì è compreso in tutta la città tra **1.300 €/m²** e **1.795 €/m²** per la compravendita e tra **4,7 €/m² mese** e **7 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.715 €/m²) è di circa il 12% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.955 €/m² ed è anche di circa il 9% inferiore alla quotazione media provinciale (1.905 €/m²).

I prezzi a Forlì sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 1.155 €/m² e 2.175 €/m² nel 60% dei casi.

Le singole zone

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Villanova (1.470 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Bussecchio (2.030 €/m²).

Secondo l' **OMI**, per le compravendite la zona C1 (PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSS...) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.795 €/m²), mentre al contrario la zona E2 (MAGLIANO, COLLINA, SAN LORENZO IN NOCETO, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO, ...) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.300 €/m²).

📍	zona	vendita	ricerca
📍	Bussecchio	€ 2.000 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Bussecchio
📍	Carpena	€ 1.600 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Carpena
📍	Carpinello	€ 1.500 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Carpinello
📍	Cava	€ 1.700 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Cava
📍	Centro Storico	€ 1.700 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Centro Storico
📍	Coriano	€ 1.750 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Coriano
📍	Cà Ossi	€ 1.650 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Cà Ossi
📍	Musicisti / Grandi Italiani	€ 1.650 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Musicisti / Grandi Italiani
📍	Ospedaletto	€ 1.850 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Ospedaletto
📍	Pieve Acquedotto	€ 1.550 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Pieve Acquedotto
📍	Pievequinta	€ 1.500 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Pievequinta
📍	Quattro	€ 1.500 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Quattro
📍	Romiti	€ 1.900 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Romiti
📍	Roncadello	€ 1.600 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Roncadello
📍	Ronco	€ 1.750 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Ronco
📍	San Benedetto	€ 1.950 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona San Benedetto
📍	San Giorgio	€ 1.700 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona San Giorgio
📍	San Martino in Strada	€ 1.850 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona San Martino in Strada
📍	Vecchiazzano	€ 1.900 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Vecchiazzano
📍	Villafranca di Forlì	€ 1.600 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Villafranca di Forlì
📍	Villagrappa	€ 1.900 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Villagrappa
📍	Villanova	€ 1.450 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Villanova

Tabella 2a: Valori immobiliari di riferimento per Forlì – fonte Agenzie Immobiliari

Dinamica dei prezzi a Forlì e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Forlì mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in sostanziale aumento (+3,14%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è abbastanza definito ed omogeneo nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Forlì, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **villetta a schiera**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 11% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **locali commerciali**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 4% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.700 /m²	€ 8,8 /m²/mese	+3,36%	Q appartamenti in vendita a Forlì
attico	€ 2.150 /m²	-	+1,71%	Q attici in vendita a Forlì
bifamiliare	€ 1.600 /m²	-	+0,19%	Q bifamiliari in vendita a Forlì
bivano	€ 1.800 /m²	€ 10 /m²/mese	+5,50%	Q bivani in vendita a Forlì
casa indipendente	€ 1.600 /m²	€ 8,2 /m²/mese	+2,48%	Q case indipendenti in vendita a Forlì
casa semindipendente	€ 1.750 /m²	€ 7,5 /m²/mese	+0,40%	Q case semindipendenti in vendita a Forlì
casale	€ 750 /m²	-	+2,27%	Q casali in vendita a Forlì
locale commerciale	€ 1.300 /m²	€ 9,3 /m²/mese	-4,61%	Q locali commerciali in vendita a Forlì
mansarda	€ 1.850 /m²	-	+4,65%	Q mansarde in vendita a Forlì
monolocale	€ 1.500 /m²	€ 11,5 /m²/mese	+1,16%	Q monolocali in vendita a Forlì
pentavano	€ 1.650 /m²	-	+6,19%	Q pentavani in vendita a Forlì
quadrivano	€ 1.800 /m²	€ 7,2 /m²/mese	+1,23%	Q quadrivani in vendita a Forlì
trivano	€ 1.800 /m²	€ 8,9 /m²/mese	+9,08%	Q trivani in vendita a Forlì
ufficio	€ 1.350 /m²	€ 8,8 /m²/mese	+0,26%	Q uffici in vendita a Forlì
villa	€ 1.700 /m²	€ 7,6 /m²/mese	+2,42%	Q ville in vendita a Forlì
villetta a schiera	€ 2.100 /m²	-	+11,33%	Q villette a schiera in vendita a Forlì

Tabella 2b: Valori immobiliari di riferimento per Forlì – fonte Agenzie Immobiliari

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari di unità simili per collocazione (Forlì zona centro storico), tipologia (uffici) e consistenza (metrature commerciali simili a quello in esame). Di seguito vengono illustrate alcune proposte immobiliari reperite nel presente periodo e relative alle tipologie oggetto di analisi:

Ufficio - Studio in Vendita
Forlì • Centro Storico • Via Flavio Blondo

€ 270.000 5 locali 151 m² superficie 1 bagno 1 piano

Descrizione

UFFICIO NEL CENTRO DI FORLÌ
CENTRO STORICO DI FORLÌ - Vicinanze Piazza A. Saffi - In palazzina ben tenuta, vendesi Ufficio di mq 151 circa sito al primo piano. Composto da ingresso, 5 vani dei quali due sono ampi e comunicanti, un vano ripostiglio con finestra, bagno e antibagno, 4 balconi, cantina. L'immobile è in buone condizioni di manutenzione. Gli ambienti sono luminosi e godono di gradevoli affacci sulla piazza. Posizione centralissima. Adiacente Piazza G.B. Morgagni e Corso della Repubblica, e 5 minuti a piedi da piazza Aurelio Saffi, cuore della città. Nelle vicinanze si trovano: l'Università, il Palazzo di Giustizia e gli uffici giudiziari, il Tribunale di Forlì, il Teatro Diego Fabbrì. Tutti i servizi e i punti di interesse sono comodamente raggiungibili.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: 15009-FO - 12/07/2022
 CONTRATTO: Vendita
 TIPOLOGIA: Ufficio - Studio | Classe immobile media
 SUPERFICIE: 151 m²
 LOCALI: 5 locali, 1 bagno
 DISPOSIZIONE INTERNE: Divisi da pareti
 PIANO: 1°
 TOTALE PIANI EDIFICIO: 4 piani
 DISPONIBILITÀ: Libero
 ALTRE CARATTERISTICHE: Infissi esterni in vetro / legno Esposizione sud-ovest Esposizione doppia

Efficienza energetica

STATO: Buono / Abitabile
 RISCALDAMENTO: Autonomo, a radiatori
 EFFICIENZA ENERGETICA: G 345.22 kWh/m² anno

valore unitario 1.790 €/mq circa posizione correlabile, dimensione e stato dell'immobile simile.

ASTE



Ufficio in Vendita
Forlì • Centro Storico • via Maroncelli

da € 46.875,00 5 locali 138 m² superficie 1 bagno 1 piano

Descrizione

IN ASTA UFFICI A FORLÌ (FC)

Riferimento annuncio FC367/2017 LOTTO21 - Offriamo consulenza in Asta per Plena proprietà porzione di fabbricato storico condominiale denominato "Palazzo Merlini" costituita da unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra composto da due vani e da cantine ai piani terra e sottoterra, classe energetica D, non rinvenuti i titoli autorizzativi completi e fagibilità; presenti difformità. Grava trascrizione di domanda giudiziale che non potrà essere cancellata con il decreto di trasferimento. Spese cond. arretrate. Libero. Bene di interesse storico artistico. Asta asincrona - data asta: 11/04/2023 Base Asta - € 62.500 Prezzo Stimato dell'immobile in oggetto - € 130.500


Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	FC367/2017 LOTTO2 - 08/03/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Ufficio Classe immobile media
SUPERFICIE	138 m ²
LOCALI	5 locali, 1 bagno
PIANO	Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
DATI CATASTALI	Foglio 178 - Particella 138 - Subalterno 75
ALTRE CARATTERISTICHE	Cantina

Efficienza energetica

STATO	Buono / Abitabile
CLIMATIZZATORE	Predisposizione impianto, freddo/caldo
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non classificabile

valore unitario 340,00 €/mq circa posizione correlabile, dimensione simile, stato dell'immobile caratterizzato da presenza di difformità e trascrizioni giudiziarie non emendabili post vendita.



Ufficio in Vendita
Forlì • Centro Storico • Viale Filippo Corridoni, 10

da € 87.000,00 1 locale 18/04/2023 data vendita 70 m² superficie 1 bagno 1 piano

Descrizione

UFFICIO IN ASTA IN VIALE FILIPPO CORRIDONI, 10

Porzione di fabbricato ad uso ufficio (mq. 70), posto al piano primo e costituito da: tre stanze, due bagni, un disimpegno ed un terrazzo (mq. 26). Due posti auto nella corte recintata provvisti di barriera pieghevole. Libero.

Data di vendita: 18/04/2023
Offerta minima: € 87.000,00

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	FORLÌ-18/04/2023-189/2020-MARIA - 09/03/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Ufficio Intera proprietà Classe immobile media
SUPERFICIE	70 m ²
LOCALI	1 locale, 1 bagno
PIANO	1°
TOTALE PIANI EDIFICIO	1 piano
POSTI AUTO	2 all'esterno

Efficienza energetica

STATO	Buono / Abitabile
EFFICIENZA ENERGETICA	≥ 175 kWh/m ² anno

Dettaglio vendite

TIPO VENDITA	senza incanto
DATA VENDITA	18/04/2023, 10:30
STATO	Partecipabile

valore unitario 1.240 €/mq circa posizione correlabile, dimensione e stato dell'immobile simile.

Immagine 13b: Proposte immobiliari da vendite giudiziali per uffici a Forlì Centro Storico

Lo scrivente ha poi recentemente redatto alcune perizie estimative per uffici/negozi in centro storico di Forlì per le quali, pur in situazioni non perfettamente sovrapponibili per estensione e stato manutentivo, sono stati assunti valori di riferimento tra 1.450,00 € e 1.600,00 €.

Si è infine provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

16.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso terziario, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente ed il valore delle parti comuni, viene sinteticamente ricompreso all'interno valori unitari assunti per i vari immobili.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Ufficio 90,22 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

Tale superficie sarà comunque quella commerciale di riferimento, che risulta quindi:

S_{UFFICIO}: 90,22 mq

16.4) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle allegate più sopra, per uffici in stato di manutenzione normale, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valori compreso tra 1.400,00 €/mq e 1.700,00 €/mq. Le statistiche autonome degli operatori immobiliari, presentano valori aggregati inferiori, ancorché le proposte commerciali reperite invece si collocano su valori leggermente più alti.

Per l'immobile in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato in cui si situano le unità pignorate, si colloca in posizione centrale, certamente di prestigio.
- L'unità è priva di garage/posti auto riservati, benché possa usufruire di una disponibilità di parcheggi pubblici, nel contesto sufficientemente adiacente, abbastanza ampia;
- L'edificio cui appartiene il lotto, è in stato manutentivo normale e, per quanto è stato possibile visionare, non risultano necessarie opere particolari e/o urgenti di riqualificazione.

- L'unità pignorata è in stato manutentivo discreto, nonostante un prolungato abbandono, stante una riqualificazione recente delle finiture (infissi, corpi illuminanti, ecc)

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere quale valore unitario di riferimento, all'interno dei range suggeriti da Agenzia delle Entrate, 1.500,00 €/mq. Tale valore è sinteticamente comprensivo anche della partecipate proprietà condominiali.

$V_{L1}: 90,22 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 135.330,00 \text{ €}$ arrotondato a **135.000,00 €**

17) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'unità pignorata è di piena proprietà dell'esecutato, pertanto non sono necessarie ipotesi di divisione con comproprietari non esecutati

18) DESCRIZIONE COMMERCIALE – VALORE LOCATIVO

Generalità sull'immobile: Trattasi di palazzo intermedio della cortina continua di edificato, con affaccio sulla centrale via delle Torri, ma accesso dalla retrostante via Mentana, sito nel cuore del Centro Storico di Forlì. L'edificio, di impianto storico, si sviluppa su tre livelli fuori terra. La struttura portante è in muratura, finita in intonaco civile tintecciato di colore giallo sul versante verso la via Mentana e tintecciato di colore rosso aranciato sul prospetto "nobile" prospiciente la via delle Torri. Oltre che per il diverso cromatismo i due affacci si distinguono anche tipologicamente: il lato sulla via Mentana è più semplice, con finestrate ordinarie, aventi sistema di oscuramento a tapparelle; il lato su via delle Torri è più elegante e ricco, con decorazioni con marcapiani e cornici sulle aperture per le quali è presente un sistema di oscuramento a scuri in legno.

Al di sotto del corpo uffici oggetto di pignoramento si apre un voltone ad uso pubblico esclusivamente pedonale che connette la via delle Torri alla via Mentana la quale, pertanto, per il traffico veicolare, risulta a fondo cieco.

La zona di collocazione è storicamente e fittamente urbanizzata, ottimamente servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze. Il complesso è però sprovvisto di posti auto pertinenziali esclusivi che, quindi, devono essere reperiti negli spazi pubblici adiacenti. La via delle Torri ricade nella zona pedonale del Centro Storico mentre è possibile accedere e sostare con veicoli su uno dei lati della via Mentana ma la disponibilità di stalli è molto esigua. Nelle immediate vicinanze – zona

Prefettura ma anche zona Tribunale e piazza del Carmine – ampi parcheggi pubblici, possono in parte compensare l'assenza di posti auto pertinenziali prossimi all'edificio.

Esternamente, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto, sono soprattutto gli scuri alle finestre che si affacciano su via della Torri che sarebbero meritevoli di una manutenzione tempestiva.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene da un portone condominiale che si apre sotto il voltone pedonale di uso pubblico.

L'unità consta di un locale ingresso, non correttamente rappresentato catastalmente, da cui si accede ad un ampio ufficio con affaccio su via delle Torri a fregio del quale è posto un piccolo ripostiglio cieco ove sono collocati caldaia ed altre dotazioni impiantistiche. Uno stretto corridoio ortogonale al vano di ingresso fiancheggia altri due uffici posti in sequenza tra loro e collegati da un ampia porta vetrata non annotata catastalmente. L'ufficio posto all'estremità gode di affaccio sulla via Mentana, quello centrale è cieco. A fianco dell'ufficio più esterno si situa un bagno.

I locali, originariamente molto alti sono stati abbassati con controsoffitti decorati con lesene ed inserimenti di gradevoli corpi illuminanti. La parte di controsoffitto, posta sopra il corridoio che affianca i due uffici interni e conduce al bagno, è stata realizzata con portanza strutturale e configura uno spazio utilizzabile come ripostiglio/archivio, comunque raggiungibile solo con scale amovibili esterne.

I locali sono pavimentati in piastrelle in marmo di impianto datato ma in buono stato manutentivo. Il bagno di recente ed elegante ristrutturazione è dotato di rivestimenti in piastrelloni color marrone che riprendono la pavimentazione.

Le porte interne sono in legno di buona fattura estetica, caratterizzate da cornici in alluminio e maniglia di buona qualità estetica. Le finestre conservano invece ancora datati telai in legno ma hanno tutti i doppi vetri. Il sistema oscurante è a tapparelle per locali affacciati sulla via Mentana mentre a scuri in legno, in mediocre stato manutentivo, per le finestre dell'ufficio più grande, aventi affaccio su via delle Torri.

L'immobile risulta dotato di impianto idrico sanitario, impianto di scarico ed impianto elettrico, impianto per reti dati e connessione telefonica; non è stato possibile accertare l'efficienza di tali dotazioni, peraltro risultanti, ad una speditiva ispezione, in non eccellente stato e meritevoli di riqualificazioni.

L'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono forniti da caldaia murale autonoma a metano, collocata nello sgabuzzino che si apre sull'ufficio principale; i corpi scaldanti sono vetilconvettori sistemati in nicchia nella varie stanze. Nel controsoffitto è

presente anche un sistema di aerazione artificiale con impianto di raffrescamento; non sono state visionate le macchine che alimentano tale impianto.

L'esecutato presente al sopralluogo ha altresì riferito che nell'ufficio centrale cieco sarebbero presenti, ancorché parzialmente murate e non visibili, predisposizioni per attacchi di una cucina. Non è stato possibile verificare meglio tale situazione.

L'intero immobile risulta in condizioni discrete, nonostante uno stato di pluriennale abbandono: sono però presenti alcune lesioni sulle pareti mararie, presumibilmente dovute a cedimenti del substrato edificato. Nel bagno, forse per mancanza di approvvigionamento idrico, erano presenti odori sgradevoli piuttosto forti.

L'immobile è risultato, al momento del sopralluogo, libero, ma non in condizioni di immediata usabilità, sono infatti necessari alcuni, seppur modesti interventi di pulizia e ripristino, sia edilizi che impiantistici, per ricondurre l'unità ad una normale fruibilità .

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Ufficio 90,22 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

L'immobile partecipa in quotaparte millesimale alle parti comuni del condominio "Mentana" come regolate dal Codice Civile.

Per l'unità è ipotizzabile un canone locativo mensile di 600,00 € (pari a 7.200,00 €/anno).

19) DEFINIZIONE DEI LOTTI

Trattasi di immobile singolo per il quale viene necessariamente previsto un unico lotto.

20) STATO CIVILE

L'esecutato risulta coniugato per aver contratto matrimonio a Forlì in data 14/7/2007. I coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

21) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Ufficio – nessun residente.

22) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCritte SUGLI IMMOBILI

Nulla.

23) REGIME FISCALE DI VENDITA

Per i vari lotti, essendo la proprietà una persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare, con il Delegato alla Vendita, il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.

24) NOTE CONCLUSIVE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

L'Esperto Stimatore

Ing. Luca Scarpellini

Cesena, Aprile 2023