

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Esecuzione immobiliare R.G. N° 147/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

promossa da



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTO UNICO

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



La sottoscritta Balestri Geometra Linda, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°2163, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 01/12/2022 dal G.E. Dott. FABIO SANTORO, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue:

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

Il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali è stato concordato, a seguito di accordi telefonici, con il custode nominato ed il soggetto esecutato: l'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente in data 19/04/2023 alle ore 9:30.

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

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' 1/1 su immobile facente parte di un edificio condominiale sito in Forlì, via Giacomo Matteotti angolo Piazzale della Vittoria civ.3.

2.2) DATI CATASTALI

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 182, particella 41, sub.131, Categoria C/1, rendita catastale €4.647,65, viale Giacomo Matteotti n.115, piano S2-T

Il terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte anche l'unità immobiliare sopracitata, risulta distinto al Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

- Foglio 182, particella 41, ENTE URBANO di mq 2.272

Beni Comuni Non Censibili (BCNC) all'unità in oggetto, oltre alle quote proporzionali sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C., sono i sub.141-142-152 (Ingresso, rampa, vano scala, deposito bici...) comuni a tutti, come meglio rappresentato nel quadro dimostrativo e relativo elenco subalterni, allegati.



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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 30/06/2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
182	41	131	C/1	99mq	4647,65

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (R.g. n.14527, R.p. n.10196 del 26/07/2022) sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
182	41	131	C/1	99mq	/

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato condominiale sito in Forlì, Via Giacomo Matteotti angolo Piazzale della Vittoria n.3, realizzato verso la fine degli anni '60 ed elevantesi su 6 piani fuori terra (oltre a due livelli interrati).

L'edificio condominiale presenta una struttura mista intelaiata in calcestruzzo armato, con solai in latero-cemento, finitura esterna rivestita in mattoni faccia vista con porzioni ad intonaco tinteggiato: la copertura è a falda spiovente con aggetti in cemento, parapetti ai balconi con ringhiere in ferro ed alcuni in cemento armato verandati.

Al piano terra sono presenti alcuni negozi, con ingressi indipendenti su strada, mentre ai piani superiori si trovano appartamenti residenziali ed uffici.

L'oggetto di pignoramento è un locale ad uso bar/pasticceria, con annesso laboratorio: al piano terra, con ingresso autonomo al civico 3 di Piazzale della Vittoria, si trova il locale ad uso bar, mentre il vano laboratorio (identificato con l'interno 5) è posto al livello sottostante, raggiungibile da passaggio esterno/seminterrato comune e collegato internamente da montacarichi/ascensore.

Al momento del sopralluogo il locale con destinazione "laboratorio" era in disuso, con le utenze disattivate ed il montacarichi/ascensore sigillato e non utilizzabile.

L'unità immobiliare è così composta: al piano terra è presente il locale ad uso bar/pasticceria



con zona somministrazione, con retro negozio, wc riservato al personale e zona somministrazione che si estende anche ad un'area condominiale esterna di circa 30 mq, mentre al piano secondo interrato è ubicato il laboratorio, con ripostiglio, locale macchine montacarichi ed un wc con antibagno: al piano seminterrato, accessibile sempre dal passaggio comune esterno, sono presenti dei wc di proprietà comune condominiale (come riferito dall'amministratore ed indicato nelle planimetrie del regolamento condominiale), attualmente utilizzati dal bar/pasticceria come wc destinato agli avventori.

Internamente entrambi i livelli risultano intonacati e tinteggiati alle pareti ed ai soffitti, le pavimentazioni sono in gres, rivestimenti alle pareti ed ai servizi igienici come da prescrizioni AUSL, porte interne in legno tamburate e vetro, vetrine in anticorodal e vetro con pellicola adesiva applicata, serrande in ferro etc...

Gli impianti sono principalmente autonomi: boiler per acs autonomi, impianto elettrico autonomo (sottotraccia solo in parte), raffrescamento nella zona bar con pompe di calore etc...

Gli impianti in generale parrebbero a norma, ma necessitano di verifica, soprattutto per quanto riguarda il funzionamento del montacarichi/ascensore.

Le condizioni di manutenzione del piano terra sono buone, mentre è attualmente in disuso ed in condizioni mediocri il piano seminterrato (laboratorio).

La superficie commerciale dell'unità oggetto di pignoramento è di circa 160mq.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale.

Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito.

Vista esterna del fabbricato



Piano terra locale bar/pasticceria



Passaggio comune esterno/seminterrato



Bagno per clienti bar



Piano seminterrato locale laboratorio





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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta in piena proprietà del soggetto esecutato.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza è l'atto di Compravendita del 28/09/2005: a mezzo di detto atto il soggetto esecutato acquistava dalla Soc. "xxxx".

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Precedentemente all'atto di cui sopra, la Società "xxxx" aveva acquistato dalla Società "" con atto del 21/06/2004, gli immobili allora identificati con i sub.37 e 65;

La Società "xxxxxxxx" (prima denominata "xxxxxxxx") ne era proprietaria da oltre il ventennio per conferimento in società con atto del 10/01/2002, e successivo atto di rettifica in data 21/06/2004.

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva, ex Art.567 c.p.c., a firma del Notaio Dott.ssa Martina Olivetti in Forlì, redatto con riferimento alla



data del 19/08/2022.

L'esperto stimatore ha provveduto ad eseguirne ulteriore verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, sia con i dati del debitore che con i dati dell'immobile: si precisa che con i dati del debitore è risultata un'ulteriore *trascrizione contro* (relativa all'atto di cessione del credito di affitto), non risultante con i dati dell'immobile presumibilmente in quanto il contratto d'affitto riporta un identificativo catastale errato, come precisato in precedenza.

La sottoscritta è quindi in grado di riassumere quanto segue in risposta al quesito in oggetto:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/10/2005 - Reg. part. 11116 - Reg. gen. 19468

Atto di compravendita immobile oggetto di pignoramento

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2005 - Reg. part. 56073 - Reg. gen. 19469

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2012 - Reg. part. 607 - Reg. gen. 3867

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2013 - Reg. part. 1084 - Reg. gen. 7235

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/2018 - Reg. part. 2995 - Reg. gen. 16942

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Rep.1942/2017 del 23/08/2018

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2020 - Reg. part. 852 - Reg. gen. 1160

ATTO DI CESSIONE DI CREDITO – SOGGETTO CEDENTE

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/02/2020 - Reg. part. 368 - Reg. gen. 2286

Pubblico Ufficiale



[REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 26/07/2022 - Reg. part. 10196 - Reg. gen. 14527

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE FORLÌ Rep. 2566/2022 del 06/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[REDACTED]

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

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

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

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

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo (19/04/2023) l'immobile risultava occupato ed utilizzato come bar/pasticceria al piano terra, mentre si presentava in disuso e dismesso al piano seminterrato.

In data 27/01/2023, a seguito di richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di verifica sulla presenza di contratti di locazione legati all'immobile distinto catastalmente al Foglio 182, p.lla41, sub.131 del Comune di Forlì, è risultata l'esistenza di un *Contratto d'affitto d'azienda* alla Società "xxxxxx", amministrata e rappresentata dal soggetto esecutato, con durata di 6 anni a decorrere dal 15/03/2018 al 15/03/2024.

In data 08/03/2024 il soggetto esecutato ha rilasciato spontaneamente il possesso del laboratorio al piano seminterrato al custode IVG, come da verbale in via di invio.

Per quanto riguarda la restante porzione di immobile oggetto di pignoramento (ovvero i locali posti al piano terra ad uso bar/pasticceria), venivano concessi alla Soc. "xxxxxxx" in forza di contratto d'affitto registrato in data 07/10/2016 al n.006227- serie 3T: tale contratto non figurava nella ricerca presso l'Agenzia delle entrate in quanto riporta un'identificazione



catastale errata (sub.133 anziché sub.131).

Detta incongruenza è imputabile a mero errore di riporto del subalterno catastale, in quanto veniva richiamata anche la planimetria riferita all'immobile corretto: al tal proposito, è stata registrata scrittura privata in data 13/03/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

Si rilevano vincoli di tipo condominiale sulle parti comuni dell'intero immobile ai sensi e per gli effetti dell'art 1117 e seguenti del C.C..

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano particolari vincoli sull'atto di provenienza dell'immobile.

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

Non si rilevano particolari vincoli del tipo in oggetto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano particolari vincoli di PRG.

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

Come sopra esposto, si precisa che si rilevano vincoli di tipo condominiale sulle parti comuni dell'intero immobile ai sensi e per gli effetti dell'art 1117 e seguenti del C.C.

L'immobile risulta in condominio costituito, denominato "Condominio MATTEOTTI".

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E



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

L'immobile risulta in condominio denominato "Condominio MATTEOTTI" con sede in Forlì, Viale Matteotti n.105-115 (c.f. 92061410400): è stato contattato l'amministratore Geom. Vittorio Tassinari, il quale ha riferito che alla data del 31/12/2023 risultano 4.169,08€ di spese insolute a carico dell'unità in oggetto.

L'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione in base al preventivo approvato della gestione in corso, comprensivo delle spese a carico della conduzione (dal 28/09/2023 al 27/09/2024) ammontano ad € 3.500,00.

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

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

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza n.35527 del 31/01/1967 e successive varianti (n.36366 del 04/07/1967 e n.39020 del 19/11/1968): usabilità n.10212 del 29/03/1969 ed agibilità n.10364 del 23/08/1969;
- Concessione in Sanatoria n.694 del 03/06/1988 per modifiche al fabbricato condominiale e formazione di due unità immobiliari ad uso negozio e cambio d'uso da



garage a magazzino per vari sub. tra cui 37-65 (ora sub.131): usabilità ed agibilità n.885 del 04/11/1988;

- Comunicazione DIA del 01/10/2001 p.g.n.46582/2001, per lavori di manutenzione straordinaria al condominio; DIA del 20/12/2002 p.g.n.58626/2002, sempre per lavori di manutenzione straordinaria al condominio;
- Concessione in Sanatoria del 14/12/2004, p.g.n.62712 per modifiche alle unità immobiliari vari sub. tra cui 37-65 (ora sub.131);
- per l'unità oggetto di pignoramento, è stata presentata CILA per manutenzione straordinaria del 03/04/2018 p.g.n.28664, relativa ad Opere di inserimento di w.c. e di anti in unità ad uso laboratorio: si precisa che le opere sono state realizzate ma detta pratica non è mai stata chiusa, per tanto necessita di presentazione telematica di comunicazione di fine lavori con allegati accatastamento e dichiarazioni di conformità impianti idro-sanitario ed elettrico.

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

Non si prevedono considerazioni specifiche in merito, vista la tipologia d'immobile oggetto di pignoramento e trattandosi di edificio costruito in zona urbana.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

La sottoscritta CTU non ha potuto visionare le planimetrie allegate alle Licenza di costruzione a causa dei noti eventi alluvionali verificatisi nella primavera 2023, che hanno visto coinvolto anche l'archivio del Comune di Forlì.

Sulla base della planimetria catastale e della planimetria allegata alla CILA del 2018 (relativa al solo piano seminterrato), ritiene di non dover segnalare particolari difformità.

Come detto in precedenza, si evidenzia la necessità di dover comunicare la fine dei lavori delle opere di manutenzione straordinaria riguardanti il laboratorio, con la relativa correzione della planimetria catastale dell'intera unità.

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



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

Sulla base di quanto rilevato in loco e come descritto precedentemente, non sono necessarie opere di sanatoria sull'immobile.

Rimane però onere della parte interessata all'acquisto concludere la pratica edilizia con proprio tecnico di fiducia, fornendo ai relativi uffici comunali aggiornamento catastale e dichiarazione di conformità degli impianti (non verificabili al momento del sopralluogo): si stima un costo complessivo di circa 3.500€ per spese tecniche, diritti di segreteria e verifica/conformità impianti.

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

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sul bene di cui alla presente.

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

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna, l'unità immobiliare in oggetto risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità, rilasciato dal Geom. Biandronni Christian in data 28/09/2016, identificato al n°01307-081608-2016, dal quale risulta classe energetica D con Epi 416,36kWh/mq anno.

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

L'immobile oggetto di pignoramento rientra tra quelli con obbligo di dotazione certificato APE.

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

L'unità immobiliare è accatastata come già citato e la planimetria non è conforme allo stato



dei luoghi. Rimane onere della parte interessata all'acquisto concludere la pratica edilizia con proprio tecnico di fiducia, fornendo ai relativi uffici comunali anche l'aggiornamento catastale.

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

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati cambi d'uso.

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

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Edificato centro
Tipologia immobiliare	Condominiale
Destinazione	Commerciale - residenziale
Tipologia costruttiva	Intelaiata a più piani fuori terra
Dimensioni	Grandi
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati - Società
Motivo acquisto	Investimento

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in



conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

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

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

Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso:

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

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

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
<p>COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE BAR CON LABORATORIO SUP. COMMERCIALE MQ 160 PREZZO RICHIESTO € 169.000 Posizionato Viale Roma, Ronco di Forlì</p>	<p>€ 1.056,25</p>
<p>COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE BAR SUP. COMMERCIALE MQ 100 PREZZO RICHIESTO € 150.000 Posizionato Via Guglielmo Marconi, Forlì</p>	<p>€ 1.500,00</p>
<p>COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE LOCALE COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 110 PREZZO RICHIESTO € 175.000 Posizionato Parco della Resistenza, Forlì</p>	<p>€ 1.590,91</p>



O.M.I. (zona in oggetto) 1° sem. 2023 Fascia semicentrale Stazione - Grandi Italiani VALORE DI MERCATO €/MQ min 1.500 max 1.900 per negozi, stato normale VALORE LOCAZIONE 7,5-9,8€/mq x mese	NB: Si prende in considerazione un valore O.M.I. medio di € 1.750,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.474,29

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO

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

LOCALE AD USO BAR/PASTICCERIA CON ANNESSO LABORATORIO

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
BAR PAASTICCERIA	89,60	100%	89,60
LABORATORIO	99,85	70%	69,90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: MQ			159,5

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona centrale di forte passaggio, delle dimensioni, delle finiture, delle condizioni di manutenzione attuali, delle problematiche già citate, della tipologia di immobile...

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 1.500,00 €/MQ

20.5) ADEGUAMENTI PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati)

- 1----- per cui $1.500,00 \times 1 = 1.500,00 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE BUONA/MEDIOCRE

- coeff. Utilizzato 0,9 --- per cui $1.500,00\text{€/mq} \times 0,90 = 1.350,00 \text{ €/mq}$ PREZZO

AL MQ CONSIDERATO 1.350,00 €/mq



20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

LOCALE AD USO BAR/PASTICCERIA CON ANNESSO LABORATORIO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	160	1.350,00	216.000,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 216.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	- € 4.169,08
ONERI PER CHIUSURA PRATICA EDILIZIA	- € 3.500,00
OPERE DI RIPRISTINO (stimate dallo scrivente)	///
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	= € 208.330,92
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 20.833,09
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	= € 187.497,83

- Valore arrotondato euro 187.000,00 (centoottantasettemila/00)

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

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

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

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

LOCALE AD USO BAR/PASTICCERIA CON ANNESSO LABORATORIO situato in Forlì, Piazzale della Vittoria 3; il vano laboratorio è posto al piano secondo interrato e raggiungibile da passaggio esterno/seminterrato comune e collegato internamente da montacarichi/ascensore.

L'unità immobiliare è così composta: al piano terra è presente il locale ad uso bar/pasticceria con zona somministrazione, con retro negozio, wc riservato al personale e zona somministrazione che si estende anche ad un'area condominiale esterna di circa 30 mq,



mentre al piano secondo interrato è ubicato il laboratorio, con ripostiglio, locale macchine montacarichi ed un wc con antibagno: al piano seminterrato, accessibile sempre dal passaggio comune esterno, sono presenti dei wc di proprietà comune condominiale (come riferito dall'amministratore ed indicato nelle planimetrie del regolamento condominiale), attualmente utilizzati dal bar/pasticceria come wc destinato agli avventori.

Internamente entrambi i livelli risultano intonacati e tinteggiati alle pareti ed ai soffitti, le pavimentazioni sono in gres, rivestimenti alle pareti ed ai servizi igienici come da prescrizioni AUSL, porte interne in legno tamburate e vetro, vetrine in anticorodal e vetro con pellicola adesiva applicata, serrande in ferro etc...

Gli impianti sono principalmente autonomi: boiler per acs autonomi, impianto elettrico autonomo (sottotraccia solo in parte), raffrescamento nella zona bar con pompe di calore etc...

Gli impianti in generale parrebbero a norma, ma necessitano di verifica, in particolare il montacarichi.

Le condizioni di manutenzione del piano terra sono buone, mentre è attualmente in disuso ed in condizioni mediocri il piano seminterrato (laboratorio).

La superficie commerciale dell'unità oggetto di pignoramento è di circa 160mq.

- Valore arrotondato euro 187.000,00 (centoottantasettemila/00)

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

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

Si è ritenuto di creare un unico lotto.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

XXXXXXXXXX

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

Sono stati acquisiti presso i relativi uffici comunali i certificati anagrafici dai quali risulta che il soggetto esecutato aveva contratto matrimonio [REDACTED]

[REDACTED]



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

L'immobile risulta occupato e locato alla Società di cui il soggetto esecutato ne è amministratore unico e legale rappresentante.

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

Non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile.

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

L'immobile è intestato a persona fisica per cui è soggetto a tassa di registro.

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

E' stata richiesta proroga per problemi nel reperimento dei precedenti autorizzativi in data 03/10/23.

ALLEGATI :

Documentazione fotografica, planimetrie, *allegato A*.

Cesena, il 14/03/2024

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda

