

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare R.G. N° 182/2021

promossa da

SJP Opportunities Fund SICAV LTD

contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-I

C.T.U. Esperto designato: Geom. FABBRI DAVIDE



Il sottoscritto Fabbri Geometra Davide, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°1513, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 16/07/2022 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:

LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-I

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

La società debitrice è stata avvisata mezzo PEC, in data 05-10-2022, presso l'indirizzo desunto dalla procedura.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo mail, anche al custode nominato, Dott.sa Micaela Raggi. Il sopralluogo fissato inizialmente per il giorno 19-10-2022, è stato successivamente concordato telefonicamente ed è avvenuto in data 28-10-2022 ore 9,00 in Forlì via delle Torri 33-35 alla presenza del custode nominato e del Signor [REDACTED] (legale rappresentante della Società esecutata). Si allegano le comunicazioni (mezzo pec) alla Società esecutata e (mezzo mail) al custode nominato.

PREMESSA

Il pignoramento riguarda piu' unità urbane all'interno del medesimo Palazzo nel Centro di Forlì lungo la via Della Torri al civ 33 , precisamente trattasi di 4 uffici, 2 appartamenti, 2 depositi ed 1 garage (collettivo), oltre ad una cabina elettrica .

Lo scrivente ha ritenuto di frazionare il garage (collettivo) ex Foglio 178 p.lla 1518 sub 19 , creando: 1 garage + 3 posti auto coperti, per un totale di 4 posti auto.

In maniera da poter abbinare a 2 appartamenti e 2 uffici, un proprio posto auto/garage esclusivo.

In conseguenza di quanto sopra, l'unità immobiliare pignorata (garage collettivo ex Foglio 178 p.lla 1518 sub 19) non verrà “ trattata “ nella presente perizia, poiché soppressa e frazionata nelle nuove unità Foglio 178 p.lla 1518 sub 20-21-22-23.



SI PREMETTE CHE LE FINITURE INTERNE NELLE PARTI COMUNI E NELLE VARIE UNITA', DEL PALAZZO SONO FINITURE DI PREGIO, E RICERCATE .

Per tanto i lotti oggetto di vendita saranno:

LOTTO A UFFICIO

LOTTO B UFFICIO

LOTTO C UFFICIO con POSTO AUTO COPERTO

LOTTO D APPARTAMENTO con POSTO AUTO COPERTO

LOTTO E UFFICIO con POSTO AUTO COPERTO

LOTTO F APPARTAMENTO con GARAGE

LOTTO G DEPOSITO

LOTTO H DEPOSITO

Per quanto concerne il LOTTO I (cabina elettrica asservita ad ENEL) si è provveduto ad eseguire una sommaria relazione, senza stima e senza allegato A, dando per scontata la non commerciabilità del bene.

INOLTRE SI PRECISA IN PREMESSA, CHE IL PALAZZO IN OGGETTO (composto oltre che dalle unità oggetto di pignoramento, anche da una unità destinata a BANCA, al piano terra piano primo e seminterrato) HA PRESENTATO DELLE PROBLEMATICHE RELATIVE AL DISTACCO DI INTONACO DAL CORNICIONE IN COPERTURA.

ALLO STATO ATTUALE LA ZONA (di pubblico transito) LUNGO LA VIA DELLE TORRI E ' STATA TRANSENNATA E POSTA IN SICUREZZA (intervento fatto eseguire dalla proprietà dell'unità a Banca, non oggetto di pignoramento, di concerto con la proprietà delle unità oggetto della presente).

LA CIRCOSTANZA E' SOTTO MONITORAGGIO ANCHE DA PARTE DELLA POLIZIA MUNICIPALE DI FORLI'.

ALLA DATA DELL'ULTIMO SOPRALLUOGO (16-02-2023) LA PORZIONE DI PUBBLICA VIA A RIDOSSO DEL PALAZZO RISULTA TRANSENNATA, IN SICUREZZA E NON TRANSITABILE.



LOTTO A

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su **UFFICIO** al piano **PRIMO** del palazzo nel centro di **FORLI'** , via Delle Torri 33 interno 2

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì , con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

UFFICIO

Foglio 178 , particella 1518 SUB 3

Categoria A/10, classe 3, consist. 2 vani, rendita catastale € 666,23 (UFFICIO piano 1)

Via Delle Torri 35

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 178 particella 1518 ENTE URBANO di mq 866

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare :

- RAMPA, PASSAGGIO CARRABILE, CONTATORI, DISIMPEGNO, DEPOSITO, FOSSA BIOLOGICA, P. S1-T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 11



- INGRESSO, VANO SCALA, ASCENSORE, DISIMPEGNO, P. S1-T-1-2, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.la 1518 sub 12

- TERRAZZO P I°, Bene Comune Non Censibile, distinto al Foglio 178 p.la 1518 sub 13

- CORTE, ANDRONE, P. T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.la 1518 sub 14

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

[REDACTED]

PROPRIETA' per 1/1

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 29-09-2021 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	3	A/10 cl. 3	2 vani mq 30	666,23

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 14722 RG 21297 del 05-11-2021

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	3	A/10	2 vani	OM

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 è un **UFFICIO** in via Delle Torri al civ 33, Interno 2, al piano primo del palazzo nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi.

Trattasi di palazzo ricostruito integralmente negli anni dal 1980 in poi sino alla fine lavori del 1998.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 4 piano fuori terra, oltre al piano seminterrato, e ha fronte sulla pubblica via Delle Torri, da cui ha accesso a mezzo di androne pedonale e carrabile.

L'edificio è destinato:

- al piano seminterrato a servizi , garage etc

- al piano terra a locali ex Banca (in altra proprietà e non oggetto di pignoramento), corte, corsia carrabile, cabina elettrica

- al piano primo accessibile da scala comune, con accesso dalla corte interna, dotata di ascensore, ad 4 uffici, 1 deposito ed 1 appartamento, oltre ad altri locali della banca sottostante

- al piano secondo accessibile dalla medesima scala comune dotata di ascensore, ad altri 2 uffici

- al piano terzo accessibile da scala esclusiva sempre dotata di ascensore, da unico grande appartamento attico

Il palazzo si presenta sul fronte della pubblica Via Delle Torri, con la facciata in piccola parte (circa 3,00 mt d'altezza) in mattoni a faccia vista, ed in tutta la restante parte intonacato e non tinteggiato; cornicione a cemento, grondaia in lamiera di rame, pluviali interni al muro ... infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera, gli infissi del piano terreno (ex banca in altra proprietà) sono in ferro e vetro etc...

La corte interna (accessibile da androne con portone in legno verniciato) è pavimentata in porfido, completamente delimitata sui confini , in parte da muratura in mattoni a vista ed in parte da edifici limitrofi.

Il palazzo presente le medesime caratteristiche esterne della porzione fronte strada: facciate con la porzione del piano terra in muratura di mattoni a faccia vista, porzione restante intonacata, infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera ... cornicione a cemento, grondaie e pluviale in lamiera di rame.

Aggetti dei balconi in cemento, con ringhiere in ferro verniciato.

La rampa di accesso carrabile al piano seminterrato è pavimentata in porfido, delimitata da



murature intonacate ed in parte da una fioriera in cemento.

La cabina elettrica è intonacata e tinteggiata, con infissi e bocche di areazione prefabbricate in ferro, accessibili dalla corte.

L'unità in oggetto del presente lotto è un UFFICIO al piano primo, accessibile dal ballatoio sul vano scale comune, dotato di ascensore, avente ingresso al piano terreno dalla corte interna del palazzo.

L'UFFICIO si compone di ingresso, disimpegno, unico vano ufficio, servizio igienico.

Le finiture:

- vano scale comune, dotato di ascensore, con portone di ingresso in ferro e vetro, pavimentazione e rivestimento alla scala in marmo, parapetto in muratura intonacato e rifinito a stucco tipo veneziano, con porzioni a tutta altezza in ferro e vetro, affaccio su terrazzo/cavedio interno al piano primo, pavimentato e con prese di luce ai vani sottostanti in altra proprietà.

- ufficio, con portoncino di ingresso blindato (cornice in pietra trachite “ zovonite “).

NB: non è stato possibile entrare all'interno dell'ufficio, ma viste le modeste dimensioni, si è ritenuto di non intervenire rischiando di arrecare danni costosi al portoncino blindato, specie in quanto il proprietario ritiene di poter rintracciare le chiavi.

Per quanto riferito le finiture sono le medesime degli altri uffici: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in parquet, rivestimenti in monocottura etc...

Gli infissi interni sono in legno con vetri camera, scuretti in legno tipo veneziana, verniciati all'esterno. Porte interne in legno.

Impianto elettrico autonomo e sottotraccia, impianto idrico e termo-sanitario con caldaia a gas metano, elementi termosifoni in acciaio.

La superficie commerciale del fabbricato è complessivamente pari a mq 38 circa (compresa la quota di pertinenza sulle parti comuni).



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 (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito

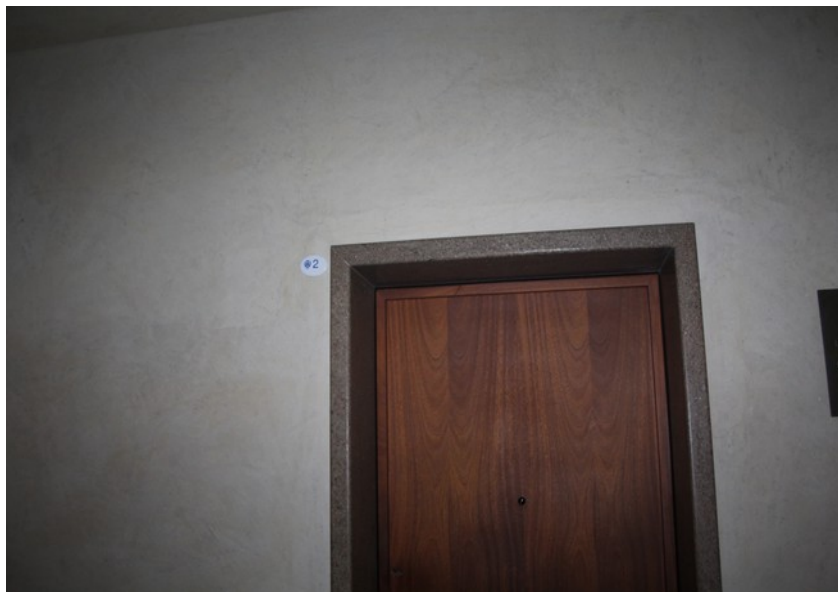
Vista del palazzo dalla pubblica via Delle Torri



Ingresso vano scala comune con accesso dal cortile interno



ufficio



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

3.1) PROPRIETA'

Il beni pignorato, di cui al presente lotto A, risulta:

in proprietà della Società eseguita in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272; e successivi atti di mutamento di denominazione sociale:

in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep 27558 racc 13344

in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep 93231

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società eseguita in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272.

A mezzo di detto atto la allora Società “ [REDACTED] ” acquisiva la piena proprietà del precedente fabbricato esistente, comprando dalla Signora [REDACTED].

La Società, successivamente a mezzo dell'atto



- in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep 27558 racc 13344

mutava ragione sociale in Società “ [REDACTED] “

- quindi, in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep 93231

mutava ragione sociale nella attuale Società “ [REDACTED] “

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Società “ [REDACTED] “, (successivamente mutata due volte nella ragione sociale, sino alla Società attuale) COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272, è già ampiamente ante ventennio.

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'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Gabriella Quatraro in Milano in data 19-11-2021.

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE del 24-04-2002 - Registro Particolare 4565 Registro Generale 6915

Pubblico ufficiale MERCATALI ADALBERTO Repertorio 93231 del 18-02-2022

**ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
A FAVORE SOCIETA' ESECUTATA**

Trattasi dell'atto con cui muta la denominazione nella attuale società esecutata

ISCRIZIONE del 02-12-2020 Registro Particolare 3216 Registro Generale 18366

Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio 9788/4970 del 25-11-2020

**IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA COSTITUZIONE IPOTECA VOLONTARIA
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA**



A FAVORE [REDACTED] nato a Ravenna [REDACTED]

IMPORTO complessivo 200.000,00 €

TRASCRIZIONE del 05-11-2021 Registro Particolare 14722 Registro Generale 21297

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FORLI' Repertorio 2596 del 29-09-2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO SOCIETA' ESECUTATA

A FAVORE SJP OPPORTUNITIES FUND SICAV LTD S.R.L. Con sede in Malta

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili 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, l'unità in oggetto del presente lotto A, risulta inutilizzata.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo

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;

L'intero palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto, è situato nel centro storico di Forlì.

Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica.

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b – del RUE. “edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente”.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza dell'immobile in oggetto del lotto A.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sull'unità di cui al lotto A.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Si rilevano i vincoli classici dei centri storici, sul palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto.

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;

L'immobile non risulta in condominio costituito, ovviamente sono presenti parti comuni dell'intero palazzo, tra le quali quelle costruttive di cui all'art 1117 e seguenti del CC .

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

Non si rilevano spese condominiali, poiché l'immobile non risulta in condominio costituito.



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';

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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 AMMINISTRATIVEE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Forlì sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio preesistente è stato completamente ricostruito in forza di Licenza edilizia n° 1318 del 25-11-1976, Variante a detta Licenza con concessione edilizia n° 647 del 13-09-1983 sempre per ricostruzione totale (poiché la licenza del 1976 era decaduta senza esecuzione delle opere).

Abitabilità parziale n° 525 del 1983

Completamento lavori di (cui alla conc. 647/83) con nuova concessione edilizia n° 510 del 1994.

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 34800/1995 Parziale per piano terzo e servizi

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 16180/1998 Definitiva

Concessione in sanatoria n° 657/1998 del 28-01-1999 per cambio d'uso da civile abitazione ad uffici e relativa Abitabilità n° 986/04 del 30-12-2004, per ex subalterni 7 e 8 (attuale subalterno 15) secondo piano.

Concessione in sanatoria n° 564/1998 del 28-02-1998 per cambio d'uso da civile abitazione ad ufficio e relativa Abitabilità n° 987/04 del 30-12-2004, per subalterno 5 secondo piano.

SCIA pgn 22061 del 18-03-2014 per trasformazione sub 1 e sub 10, con frazionamento a creare locale banca (sub 16), 2 depositi (sub 17-18), garage interrato sub 19; nonché completamento lavori con variante delle opere di cui alla DIA pgn 5407 del 03-02-1999.



SCIA in SANATORIA pgn 4244/2018 per mancata variante e completamento opere di cui alla SCIA pgn 22061 del 18-03-2014.

ABITABILITA' con SCCEA pgn 89863 del 16-10-2018 (parziale poiché non completato il lavoro al locale uso Banca in altra proprietà).

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

Il fabbricato risulta nel centro storico di Forlì.

Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica.

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b-del RUE. “edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente“.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto sopra riportato NON è stato possibile verificare l'interno dell'ufficio, in merito al presente lotto A. **NON E' STATO QUINDI POSSIBILE RISCONTRARE LA CONFORMITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE.**

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; VERIFICHIL'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, VERIFICHIL 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

NON E' STATO POSSIBILE RISCONTRARE LA CONFORMITA' O LE DIFFROMITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE.



Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

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, sui beni 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 .. LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso ufficio in oggetto del lotto A, NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Si è pertanto provveduto ad emettere attestato di prestazione energetica, come di seguito riportato: APE 09560-406283-2023 del 16-02-2023 valido sino al 16-02-2033 da cui risulta l'unità in classe F con EP gl,nren 123,50 kwh/m2 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.

Il certificato APE era necessario per l'unità di cui al lotto A ad uso UFFICIO, ed è stato redatto.



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'ACCATAMENTO...

L' unità immobiliare di cui al lotto A, è regolarmente accatastata al ceu.

L'immobile è compiutamente rappresentato nella sua consistenza.

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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità uso UFFICIO.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), 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 (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipologia immobiliare	Edificio abbinato in centro storico
Destinazione	Ufficio
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre/quattro piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati-professionisti
Motivo acquisto	Studio Ufficio

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).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24 -03-2012.

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 UFFICI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO C.SO DIAZ SUP. COMMERCIALE MQ 36 PREZZO RICHIESTO € 60.000 €	€ 1.666,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO VIC. PIAZZA SAFFI SUP. COMMERCIALE MQ 110 PREZZO RICHIESTO € 200.000 €	€ 1.818,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO STORICO SUP. COMMERCIALE MQ 66 PREZZO RICHIESTO € 95.000 € DA SISTEMARE	€ 1.439,00
OMI (zona in oggetto) primo semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER UFFICI STATO NORMALE MIN 1400 MAX 1700/ MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 6,4 MAX 7,8 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO VISTE LE CARATTERISTICHE DEL PALAZZO € 1.700,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 1.655,75

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.

UFFICIO

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
UFFICIO	30	1,00	30,00
QUOTA relativa PARTI COMUNI (corte , vano scale con ascensore , terrazzo)		A corpo	8,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			38



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 centro storico in palazzo con buone finiture, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio nel suo complesso, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO PARI a

1.650,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1

per cui € 1.650 x 1 = 1.650,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato = 1

per cui € 1.650 x 1 = 1.650,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.650,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	38	1650	62.700,00



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

VALORE DI STIMA DI BASE -----	€ 62.700,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -----	non presenti
ONERI SANATORIA URBANISTICA -----	////
OPERE DI RIPRISTINO -----	////
STATO DI POSSESSO -----	////
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI -----	////

VALORE DI STIMA CORRETTO **€ 62.700,00**

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro **6.270,00**

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(62.700,00 – 6.270,00) = ----- **€ 56.430,00**

Valore arrotondato euro 56.000,00 (cinquantaseimila/00).

Valore locativo euro 400,00 / mensili (quattrocento/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 piena proprietà alla società esecutata.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un **UFFICIO** in via Delle Torri al civ 33 Interno 2, al piano primo del palazzo, ricostruito integralmente negli anni '80, nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi. L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 4 piano fuori terra, oltre al piano seminterrato, e ha fronte sulla pubblica via Delle Torri, da cui ha accesso a mezzo di androne pedonale e carrabile.

L'unità in oggetto del presente lotto è un UFFICIO al piano primo, accessibile dal ballatoio sul



vano scale comune, dotato di ascensore, avente ingresso al piano terreno dalla corte interna del palazzo. L'UFFICIO si compone di ingresso, disimpegno, unico vano ufficio, servizio igienico. La superficie commerciale del fabbricato è complessivamente pari a mq 38 circa (compresa la quota di pertinenza sulle parti comuni).

Valore arrotondato euro 56.000,00 (cinquantaseimila/00).

Valore locativo euro 400,00 / mensili (quattrocento/00).

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

Si è ritenuto di creare più lotti, il presente è il lotto A.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

[REDACTED]

CF

[REDACTED]

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di UFFICIO.



LOTTO B

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su **UFFICIO** al piano **PRIMO** del palazzo nel centro di **FORLI'**, via Delle Torri 33 interno 3

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

UFFICIO

Foglio 178 , particella 1518 SUB 4

Categoria A/10, classe 3, consist. 9 vani, rendita catastale € 2.998,03 (UFFICIO piano 1)

Via Delle Torri 35

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 178 particella 1518 ENTE URBANO di mq 866

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare:

- RAMPA, PASSAGGIO CARRABILE, CONTATORI, DISIMPEGNO, DEPOSITO, FOSSA BIOLOGICA, P. S1-T , Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 11



- INGRESSO, VANO SCALA, ASCENSORE, DISIMPEGNO, P. S1-T-1-2, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 12

- TERRAZZO P I°, Bene Comune Non Censibile, distinto al Foglio 178 p.lla 1518 sub 13

- CORTE, ANDRONE, P. T., Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 14

il tutto in capo alla ditta catastale:



CF



PROPRIETA' per 1/1

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 29-09-2021 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	4	A/10 cl. 3	2 vani mq 30	666,23

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 14722 RG 21297 del 05-11-2021

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	4	A/10	2 vani	OM

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 è un **UFFICIO** in via Delle Torri al civ 33 Interno 3, al piano primo del palazzo nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi.

Trattasi di palazzo ricostruito integralmente negli anni dal 1980 in poi sino alla fine lavori del 1998.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 4 piano fuori terra, oltre al piano seminterrato, e ha fronte sulla pubblica via Delle Torri, da cui ha accesso a mezzo di androne pedonale e carrabile.

L'edificio è destinato:

- al piano seminterrato a servizi, garage etc

- al piano terra a locali ex Banca (in altra proprietà e non oggetto di pignoramento), corte, corsia carrabile, cabina elettrica

- al piano primo accessibile da scala comune, con accesso dalla corte interna, dotata di ascensore, ad 4 uffici, 1 deposito ed 1 appartamento, oltre ad altri locali della banca sottostante

- al piano secondo accessibile dalla medesima scala comune dotata di ascensore, ad altri 2 uffici

- al piano terzo accessibile da scala esclusiva sempre dotata di ascensore, da unico grande appartamento attico

Il palazzo si presenta sul fronte della pubblica Via Delle Torri, con la facciata in piccola parte (circa 3,00 mt d'altezza) in mattoni a faccia vista, ed in tutta la restante parte intonacato e non tinteggiato; cornicione a cemento, grondaia in lamiera di rame, pluviali interni al muro... infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera, gli infissi del piano terreno (ex banca in altra proprietà) sono in ferro e vetro etc...

La corte interna (accessibile da androne con portone in legno verniciato) è pavimentata in porfido, completamente delimitata sui confini, in parte da muratura in mattoni a vista ed in parte da edifici limitrofi.

Il palazzo presente le medesime caratteristiche esterne della porzione fronte strada: facciate con la porzione del piano terra in muratura di mattoni a faccia vista, porzione restante intonacata, infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera... cornicione a cemento, grondaie e pluviale in lamiera di rame.

Aggetti dei balconi in cemento , con ringhiere in ferro verniciato.

La rampa di accesso carrabile al piano seminterrato è pavimentata in porfido, delimitata da



murature intonacate ed in parte da una fioriera in cemento.

La cabina elettrica è intonacata e tinteggiata, con infissi e bocche di areazione prefabbricate in ferro, accessibili dalla corte.

L'unità in oggetto del presente lotto è un UFFICIO al piano primo, accessibile dal ballatoio sul vano scale comune, dotato di ascensore, avente ingresso al piano terreno dalla corte interna del palazzo.

L'UFFICIO (il cui ultimo utilizzo era a studio dentistico) si compone di ingresso su sala d'attesa con segreteria e ripostiglio, 4 vani studio-ufficio, 3 servizi igienici, disimpegno-corridoio, 2 ripostiglio, ulteriori 2 vani ex laboratorio e ex sterilizzazione.

Le finiture:

- vano scale comune, dotato di ascensore, con portone di ingresso in ferro e vetro, pavimentazione e rivestimento alla scala in pietra trachite “ zovonite “, parapetto in muratura intonacato e rifinito a stucco tipo veneziano, con porzioni a tutta altezza in ferro e vetro, affaccio su terrazzo/cavedio interno al piano primo, pavimentato e con prese di luce ai vani sottostanti in altra proprietà.

- ufficio, con portoncino di ingresso blindato (con cornice perimetrale in pietra trachite “ zovonite “), pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in parquet di legno ai vani principali, linoleum ai ripostigli; pavimenti e rivestimenti in monocottura ai servizi igienici.

Gli infissi interni sono in legno con vetri camera, scuretti in legno tipo veneziana, verniciati all'esterno.

Impianto elettrico autonomo e sottotraccia, impianto idrico e termo-sanitario con caldaia a gas metano posizionata in un servizio, elementi termosifoni in ghisa.

L'impiantistica necessita sicuramente di essere verificata alla luce delle vigenti normative e delle manutenzioni di legge necessarie.

Le condizioni di manutenzione nel complesso sono mediocri, si segnala la necessità di interventi di manutenzione al parquet di legno (mancante di diversi listelli, e certamente da levigare-lucidare) e ad altre pavimentazioni (che sono ancora nello stato relativo all'utilizzo come studio dentistico), la necessità di pulizia generale e di tinteggiatura a tutti i vani e soffitti, necessita di manutenzione ad alcuni infissi etc...

La superficie commerciale dell'unità è complessivamente pari a mq 153 circa (compresa la quota di pertinenza sulle parti comuni).



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 (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito

Vista del palazzo dalla pubblica via Delle Torri



Ingresso vano scala comune con accesso dal cortile interno



ufficio



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

3.1) PROPRIETA'

Il beni pignorato, di cui al presente lotto B, risulta:

in proprietà della Società eseguita in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272; e successivi atti di mutamento di denominazione sociale:

in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep 27558 racc 13344

in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep 93231

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società eseguita in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272.

A mezzo di detto atto la allora Società “ [REDACTED] “ acquisiva la piena proprietà del precedente fabbricato esistente, comprando dalla Signora [REDACTED]

La Società , successivamente a mezzo dell'atto

- in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep 27558 racc 13344

mutava ragione sociale in Società “ [REDACTED] “

- in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep 93231

mutava ragione sociale nella attuale Società “ [REDACTED] “

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Società “ [REDACTED] . “ ,(successivamente mutata due volte nella ragione sociale, sino alla Società attuale) COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272 , è già ampiamente ante ventennio.



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'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Gabriella Quatraro in Milano in data 19-11-2021.

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

**TRASCRIZIONE del 24-04-2002 - Registro Particolare 4565 Registro Generale 6915
Pubblico ufficiale MERCATALI ADALBERTO Repertorio 93231 del 18-02-2022
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
A FAVORE SOCIETA' ESECUTATA**

Trattasi dell'atto con cui muta la denominazione nella attuale società esecutata

**TRASCRIZIONE del 05-11-2021 Registro Particolare 14722 Registro Generale 21297
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FORLI' Repertorio 2596 del 29-09-2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE SJP OPPORTUNITIES FUND SICAV LTD S.R.L. Con sede in Malta**

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili 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, l'unità in oggetto del presente lotto B, risulta inutilizzata.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo.

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;

L'intero palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto, è situato nel centro storico di Forlì.

Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica.

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b – del RUE. “edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente“.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza dell'immobile in oggetto del lotto A.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sull'unità di cui al lotto B.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Si rilevano i vincoli classici dei centri storici, sul palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto.



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;

L'immobile non risulta in condominio costituito, ovviamente sono presenti parti comuni dell'intero palazzo, tra le quali quelle costruttive di cui all'art 1117 e seguenti del CC .

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

Non si rilevano spese condominiali, poiché l'immobile non risulta in condominio costituito.

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 AVESSSE PERSO DI VALIDITA';

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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 AMMINISTRATIVEE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Forlì sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio preesistente è stato completamente ricostruito in forza di Licenza edilizia n° 1318 del 25-11-1976, Variante a detta Licenza con concessione edilizia n° 647 del 13-09-1983 sempre per



ricostruzione totale (poiché la licenza del 1976 era decaduta senza esecuzione delle opere).

Abitabilità parziale n° 525 del 1983

Completamento lavori di (cui alla conc. 647/83) con nuova concessione edilizia n° 510 del 1994

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 34800/1995 Parziale per piano terzo e servizi

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 16180/1998 Definitiva

Concessione in sanatoria n° 657/1998 del 28-01-1999 per cambio d'uso da civile abitazione ad uffici e relativa Abitabilità n° 986/04 del 30-12-2004, per ex subalterni 7 e 8 (attuale subalterno 15) secondo piano.

Concessione in sanatoria n° 564/1998 del 28-02-1998 per cambio d'uso da civile abitazione ad ufficio e relativa Abitabilità n° 987/04 del 30-12-2004, per subalterno 5 secondo piano.

SCIA pgn 22061 del 18-03-2014 per trasformazione sub 1 e sub 10, con frazionamento a creare locale banca (sub 16) , 2 depositi (sub 17-18), garage interrato sub 19; nonché completamento lavori con variante delle opere di cui alla DIA pgn 5407 del 03-02-1999.

SCIA in SANATORIA pgn 4244/2018 per mancata variante e completamento opere di cui alla SCIA pgn 22061 del 18-03-2014 .

ABITABILITA' con SCCEA pgn 89863 del 16-10-2018 (parziale poiché non completato il lavoro al locale uso Banca in altra proprietà).

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

Il fabbricato risulta nel centro storico di Forlì.

Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica.

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b –del RUE. “edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente“.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto B, sulla base dei progetti allegati agli autorizzativi



sopra descritti, in particolare in merito al presente lotto B, sulla base della licenza 1318/76 e relativa Abitabilità parziale n° 525 del 1983, E' STATA RICONTRATA LA SOSTANZIALE CONFORMITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

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

LE OPERE SONO CONFORMI, NON RISULTANO DIFFORMITA'.

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

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, sui beni 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 .. LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso ufficio in oggetto del lotto B, NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Si è pertanto provveduto ad emettere attestato di prestazione energetica, come di seguito riportato: APE 09560-406291-2023 del 16-02-2023 valido sino al 16-02-2033 da cui risulta l'unità in classe F con EP gl,nren 128,67 kwh/m2 anno.

Si allega copia della ricerca negativa presso il catasto regionale prestazioni energetiche; certificato APE redatto, mentre l'originale sarà fatto pervenire in cancelleria (all. 9).

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.

Il certificato APE era necessario per l'unità di cui al lotto B ad uso UFFICIO, ed è stato redatto.

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 di cui al lotto B, è regolarmente accatastata al ceu (vedesi allegato 5).

La planimetria è conforme ai luoghi

L'immobile è compiutamente rappresentato nella sua consistenza.

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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità uso UFFICIO.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI),



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 (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipologia immobiliare	Edificio abbinato in centro storico
Destinazione	Ufficio
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre/quattro piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati-professionisti
Motivo acquisto	Studio Ufficio

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).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24 -03-2012.

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 UFFICI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO C.SO DIAZ SUP. COMMERCIALE MQ 36 PREZZO RICHIESTO € 60.000 €	€ 1.666,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO VIC. PIAZZA SAFFI SUP. COMMERCIALE MQ 110 PREZZO RICHIESTO € 200.000 €	€ 1.818,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO STORICO SUP. COMMERCIALE MQ 66 PREZZO RICHIESTO € 95.000 € DA SISTEMARE	€ 1.439,00
OMI (zona in oggetto) primo semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER UFFICI STATO NORMALE MIN 1400 MAX 1700/ MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 6,4 MAX 7,8 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO VISTE LE CARATTERISTICHE DEL PALAZZO € 1.700,00



PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.655,75
---------------------------------	-------------------

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.

UFFICIO

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
UFFICIO	145	1,00	145,00
QUOTA relativa PARTI COMUNI (corte , vano scale con ascensore , terrazzo)		A corpo	8,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			153

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 centro storico in palazzo con buone finiture, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio nel suo complesso, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO PARI a

1.650,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1

per cui € 1.650 x 1 = 1.650,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE mediocre



(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato = 0,85
per cui € 1.650 x 0,85 = 1.402,50 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.400,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	153	1400	214.200,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 214.200,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- non presenti

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- ////

OPERE DI RIPRISTINO ----- ////

STATO DI POSSESSO ----- ////

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 214.200,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 21.420,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(214.200,00- 21.420,00) = ----- € 192.780,00

Valore arrotondato euro 192.000,00 (centonovantaduemila/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 piena proprietà alla società esecutata.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un UFFICIO in via Delle Torri al civ 33 Interno 3, al piano primo del palazzo, ricostruito integralmente negli anni '80, nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 4 piano fuori terra, oltre al piano seminterrato, e ha fronte sulla pubblica via Delle Torri, da cui ha accesso a mezzo di androne pedonale e carrabile.

L'unità in oggetto del presente lotto è un UFFICIO al piano primo, accessibile dal ballatoio sul vano scale comune, dotato di ascensore, avente ingresso al piano terreno dalla corte interna del palazzo.

L'UFFICIO (il cui ultimo utilizzo era a studio dentistico) si compone di ingresso su sala d'attesa con segreteria e ripostiglio, 4 vani studio-ufficio, 3 servizi igienici, disimpegno-corridoio, 2 ripostiglio, ulteriori 2 vani ex laboratorio e ex sterilizzazione.

Le condizioni di manutenzione nel complesso sono mediocri, si segnala la necessità di interventi di manutenzione.

La superficie commerciale dell'unità è complessivamente pari a mq 153 circa (compresa la quota di pertinenza sulle parti comuni).

Valore arrotondato euro 192.000,00 (centonovantaduemila/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 più lotti, il presente è il lotto B.



24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

[REDACTED]

CF

[REDACTED]

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di UFFICIO.



LOTTO C

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su **UFFICIO** al p. **SECONDO** del palazzo nel centro di **FORLI'**, via Delle Torri 33 interno 5 con **POSTO AUTO COPERTO** al p. seminterrato

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

UFFICIO

Foglio 178 , particella 1518 SUB 5

Categoria A/10, classe 3, consist. 6,5 vani, rendita catastale € 2.165,25 (UFFICIO piano S1-2)

Via Delle Torri 35

POSTO AUTO COPERTO

Foglio 178 , particella 1518 SUB 23

Categoria C/6, classe 3, consist. 13 mq, rendita catastale €67,14 (GARAGE piano S1)

Via Delle Torri 33

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 178 particella 1518 ENTE URBANO di mq 866



L'unità UFFICIO gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare:

- RAMPA, PASSAGGIO CARRABILE, CONTATORI, DISIMPEGNO, DEPOSITO, FOSSA BIOLOGICA, P. S1-T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 11
- INGRESSO, VANO SCALA, ASCENSORE, DISIMPEGNO, P. S1-T-1-2, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 12
- TERRAZZO PI°, Bene Comune Non Censibile, distinto al Foglio 178 p.lla 1518 sub 13
- CORTE, ANDRONE, P. T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 14

L'unità POSTO AUTO COPERTO gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare:

- RAMPA, PASSAGGIO CARRABILE, CONTATORI, DISIMPEGNO, DEPOSITO, FOSSA BIOLOGICA, P. S1-T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 11
- CORTE, ANDRONE, P. T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 14
- PASSAGGIO CARRABILE, P.S1 Bene Comune non censibile, distinto al Foglio 178 p.lla 1518 sub 24

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

[REDACTED] CF [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/1



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 29-09-2021 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	5	A/10 cl. 3	6,5 vani mq 127	2165,25
178	1518	19	C/6 cl. 3	137 mq	707,55

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 14722 RG 21297 del 05-11-2021

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	5	A/10	6,5 vani	OM
178	1518	19	C/6	137 mq	OM

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura, salvo SEGNALARE CHE IL SUB 19 (GARAGE) ATTUALMENTE E' STATO SOPPRESSO DALLO SCRIVENTE C.T.U. PER CREARE 4 POSTI AUTO COPERTI.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un UFFICIO in via Delle Torri al civ 33 Interno 5, al piano secondo del palazzo nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi, con vano cantina al piano seminterrato, oltre ad un POSTO AUTO COPERTO al piano seminterrato del medesimo palazzo.

Trattasi di palazzo ricostruito integralmente negli anni dal 1980 in poi sino alla fine lavori del 1998.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 4 piano fuori terra, oltre al piano seminterrato, e ha fronte sulla pubblica via Delle Torri, da cui ha accesso a mezzo di androne pedonale e carrabile.



L'edificio è destinato:

- al piano seminterrato a servizi, garage etc
- al piano terra a locali ex Banca (in altra proprietà e non oggetto di pignoramento), corte, corsia carrabile, cabina elettrica
- al piano primo accessibile da scala comune, con accesso dalla corte interna, dotata di ascensore, ad 4 uffici, 1 deposito ed 1 appartamento, oltre ad altri locali della banca sottostante
- al piano secondo accessibile dalla medesima scala comune dotata di ascensore, ad altri 2 uffici
- al piano terzo accessibile da scala esclusiva sempre dotata di ascensore, da unico grande appartamento attico

Il palazzo si presenta sul fronte della pubblica Via Delle Torri, con la facciata in piccola parte (circa 3,00 mt d'altezza) in mattoni a faccia vista, ed in tutta la restante parte intonacato e non tinteggiato; cornicione a cemento, grondaia in lamiera di rame, pluviali interni al muro... infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera, gli infissi del piano terreno (ex banca in altra proprietà) sono in ferro e vetro etc...

La corte interna (accessibile da androne con portone in legno verniciato) è pavimentata in porfido, completamente delimitata sui confini, in parte da muratura in mattoni a vista ed in parte da edifici limitrofi.

Il palazzo presente le medesime caratteristiche esterne della porzione fronte strada: facciate con la porzione del piano terra in muratura di mattoni a faccia vista, porzione restante intonacata, infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera... cornicione a cemento, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Aggetti dei balconi in cemento , con ringhiere in ferro verniciato.

La rampa di accesso carrabile al piano seminterrato è pavimentata in porfido, delimitata da mureture intonacate ed in parte da una fioriera in cemento.

La cabina elettrica è intonacata e tinteggiata, con infissi e bocche di areazione prefabbricate in ferro, accessibili dalla corte.

L'unità in oggetto del presente lotto è un UFFICIO al piano secondo, accessibile dal ballatoio sul vano scale comune, dotato di ascensore, avente ingresso al piano terreno dalla corte interna del palazzo.

L'UFFICIO si compone di ingresso, 4 vani ufficio, 2 servizi igienici, disimpegno-corridoio, piccola centrale termica, balcone sul cortile interno (accessibile da 2 vani).



Inoltre vano cantina al piano seminterrato, accessibile dal disimpegno comune.

Le finiture:

- vano scale comune, dotato di ascensore, con portone di ingresso in ferro e vetro, pavimentazione e rivestimento alla scala in pietra trachite "zovonite", parapetto in muratura intonacato e rifinito a stucco tipo veneziano, con porzioni a tutta altezza in ferro e vetro, affaccio su terrazzo/cavedio interno al piano primo, pavimentato e con prese di luce ai vani sottostanti in altra proprietà.

- ufficio, con portoncino di ingresso blindato (con cornice perimetrale in pietra trachite zovonite), pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in parquet di legno a tre vani, in monocottura ad un vano, pavimenti e rivestimenti in monocottura ai servizi igienici.

Gli infissi interni sono in legno con vetri camera, scuretti in legno tipo veneziana, verniciati all'esterno.

Impianto elettrico autonomo e sottotraccia, impianto idrico e termo-sanitario con caldaia a gas metano posizionata in apposito vano, elementi termosifoni in ghisa.

L'impiantistica necessita sicuramente di essere verificata alla luce delle vigenti normative e delle manutenzioni di legge necessarie.

Le condizioni di manutenzione nel complesso sono discrete, si segnala la necessità di interventi di manutenzione al plafone del balcone dell'unità soprastante (lotto F).

- Il vano cantina ha finiture minimali, pavimento in monocottura, porta in ferro etc...

POSTO AUTO COPERTO, ricavato dal frazionamento dell'ex garage collettivo, è posizionato al lato sinistro della parete di fondo della corsia coperta, con accesso dalla rampa comune e debito spazio di manovra.

La superficie commerciale dell'unità è complessivamente pari a mq 146 circa comprensiva di cantina e posto auto coperto (compresa la quota di pertinenza sulle parti comuni).

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 (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa



didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, si includono di seguito

Vista del palazzo dalla pubblica via Delle Torri



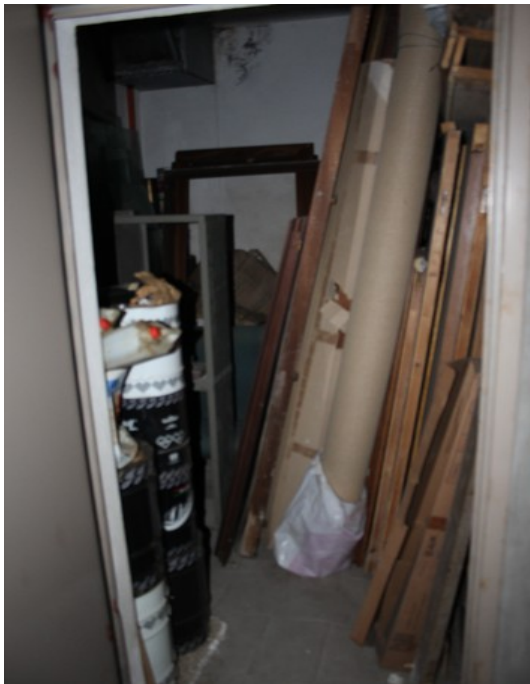
Ingresso vano scala comune con accesso dal cortile interno



ufficio interno 5



cantina



posto auto coperto (indicato con perimetro rosso)



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

3.1) PROPRIETA'

Il beni pignorato, di cui al presente lotto C, risulta:

in proprietà della Società eseguita in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272; e successivi atti di mutamento di denominazione sociale:

in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep 27558 racc 13344

in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep 93231

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società eseguita in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272.

A mezzo di detto atto la allora Società “ [REDACTED] “ acquisiva la piena proprietà del precedente fabbricato esistente, comprando dalla Signora [REDACTED].

La Società, successivamente a mezzo dell'atto

- in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep 27558 racc 13344

mutava ragione sociale in Società “Immobiliare delle Torri di Aspidini Adriana e C – Società in accomandita semplice“

- in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep 93231

mutava ragione sociale nella attuale Società “ [REDACTED] “

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Società “ [REDACTED] ,(successivamente mutata due volte nella ragione sociale, sino alla Società attuale) COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272, è già ampiamente ante ventennio.



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'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Gabriella Quatraro in Milano in data 19-11-2021.

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

**TRASCRIZIONE del 24-04-2002 - Registro Particolare 4565 Registro Generale 6915
Pubblico ufficiale MERCATALI ADALBERTO Repertorio 93231 del 18-02-2022
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
A FAVORE SOCIETA' ESECUTATA**

Trattasi dell'atto con cui muta la denominazione nella attuale società eseguita

**TRASCRIZIONE del 05-11-2021 Registro Particolare 14722 Registro Generale 21297
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FORLI' Repertorio 2596 del 29-09-2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE SJP OPPORTUNITIES FUND SICAV LTD S.R.L. Con sede in Malta**

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente per quanto concerne l'ufficio, mentre ha prodotto la nuova planimetria catastale in riguardo al posto auto coperto

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili 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, l'unità in oggetto del presente lotto C, risulta inutilizzata.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo

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;

L'intero palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto, è situato nel centro storico di Forlì.

Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica.

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b – del RUE. “edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente“.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza dell'immobile in oggetto del lotto C.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sull'unità di cui al lotto C.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Si rilevano i vincoli classici dei centri storici, sul palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto.



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;

L'immobile non risulta in condominio costituito, ovviamente sono presenti parti comuni dell'intero palazzo, tra le quali quelle costruttive di cui all'art 1117 e seguenti del CC.

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

Non si rilevano spese condominiali, poiché l'immobile non risulta in condominio costituito.

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 AVESSSE PERSO DI VALIDITA';

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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 AMMINISTRATIVEE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Forlì sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio preesistente è stato completamente ricostruito in forza di Licenza edilizia n° 1318 del 25-11-1976 , Variante a detta Licenza con concessione edilizia n° 647 del 13-09-1983 sempre per



ricostruzione totale (poiché la licenza del 1976 era decaduta senza esecuzione delle opere).

Abitabilità parziale n° 525 del 1983

Completamento lavori di (cui alla conc. 647/83) con nuova concessione edilizia n° 510 del 1994

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 34800/1995 Parziale per piano terzo e servizi

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 16180/1998 Definitiva

Concessione in sanatoria n° 657/1998 del 28-01-1999 per cambio d'uso da civile abitazione ad uffici e relativa Abitabilità n°986/04 del 30-12-2004, per ex subalterni 7 e 8 (attuale subalterno 15) secondo piano.

Concessione in sanatoria n° 564/1998 del 28-02-1998 per cambio d'uso da civile abitazione ad ufficio e relativa Abitabilità n° 987/04 del 30-12-2004, per subalterno 5 secondo piano.

SCIA pgn 22061 del 18-03-2014 per trasformazione sub 1 e sub 10, con frazionamento a creare locale banca (sub 16), 2 depositi (sub 17-18), garage interrato sub 19; nonché completamento lavori con variante delle opere di cui alla DIA pgn 5407 del 03-02-1999.

SCIA in SANATORIA pgn 4244/2018 per mancata variante e completamento opere di cui alla SCIA pgn 22061 del 18-03-2014.

ABITABILITA' con SCCEA pgn 89863 del 16-10-2018 (parziale poiché non completato il lavoro al locale uso Banca in altra proprietà).

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

Il fabbricato risulta nel centro storico di Forlì.

Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica.

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b – del RUE. “edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente“.



13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto C, sulla base dei progetti allegati agli autorizzativi sopra descritti, in particolare in merito al presente lotto C, concessione in sanatoria n° 564/1998 del 28-02-1998 per cambio d'uso da civile abitazione ad ufficio e relativa Abitabilità n° 987/04 del 30-12-2004, per subalterno 5 secondo piano, E' STATA RISCONTRATA LA SOSTANZIALE CONFORMITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

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; VERIFICHIL'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, VERIFICHIL 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

LE OPERE SONO CONFORMI, NON RISULTANO DIFFORMITA'.

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.



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, sui beni 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 .. LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso ufficio in oggetto del lotto C, NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Si è pertanto provveduto ad emettere attestato di prestazione energetica, come di seguito riportato: APE 09560-406302-2023 del 16-02-2023 valido sino al 16-02-2023 da cui risulta l'unità in classe F con EP gl,nren 190,64 kwh/m2 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.

Il certificato APE era necessario per l'unità di cui al lotto C ad uso UFFICIO, ed è stato redatto.

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...

Le unità immobiliari di cui al lotto C, sono regolarmente accatastate al ceu (vedesi allegato 5).

Le planimetrie sono conformi ai luoghi.

L'immobile è compiutamente rappresentato nella sua consistenza.

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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità uso UFFICIO .



20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), 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 (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipologia immobiliare	Edificio abbinato in centro storico
Destinazione	Ufficio
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre/quattro piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati-professionisti
Motivo acquisto	Studio Ufficio



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).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24 -03-2012.

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 UFFICI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO C.SO DIAZ SUP. COMMERCIALE MQ 36 PREZZO RICHIESTO € 60.000 €	€ 1.666,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO VIC. PIAZZA SAFFI SUP. COMMERCIALE MQ 110 PREZZO RICHIESTO € 200.000 €	€ 1.818,00



COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO STORICO SUP. COMMERCIALE MQ 66 PREZZO RICHIESTO € 95.000 € DA SISTEMARE	€ 1.439,00
OMI (zona in oggetto) primo semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER UFFICI STATO NORMALE MIN 1400 MAX 1700/ MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 6,4 MAX 7,8 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO VISTE LE CARATTERISTICHE DEL PALAZZO € 1.700,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.655,75

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.

UFFICIO con cantina e POSTO AUTO COPERTO

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
UFFICIO	124	1,00	124,00
BALCONE	8	0,50	4,00
CANTINA	7	0,50	3,50
POSTO AUTO COPERTO	13	0,50	6,50
QUOTA relativa PARTI COMUNI (corte, vano scale con ascensore, terrazzo)		A corpo	8,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			146



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 centro storico in palazzo con buone finiture, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio nel suo complesso, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato....

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO PARI a

1.650,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1

per cui € 1.650 x 1 = 1.650,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE discreto

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato = 0,9

per cui € 1.650 x 0,9 = 1.485,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.500,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

UFFICIO con cantina e GARAGE a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari

a:

SUPERFICIE COMMERCIALE		PREZZO €/mq	VALORE DI
EDIFICIO IN MQ			MERCATO €
Mq	146	1500	219.000,00



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

VALORE DI STIMA DI BASE -----	€ 219.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -----	non presenti
ONERI SANATORIA URBANISTICA -----	////
OPERE DI RIPRISTINO -----	////
STATO DI POSSESSO -----	////
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI -----	////

VALORE DI STIMA CORRETTO	€ 219.000,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%) -----	euro 21.900,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO --(219.000,00- 21.900,00)= -----	€ 197.100,00

Valore arrotondato euro 197.000,00 (centonovantasettemila/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 piena proprietà alla società esecutata.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un **UFFICIO** in via Delle Torri al civ 33 Interno 5, al piano secondo del palazzo nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi, con vano cantina al piano seminterrato, oltre ad un **POSTO AUTO COPERTO** al piano seminterrato del medesimo palazzo.



L'unità in oggetto del presente lotto è un UFFICIO al piano secondo, composto di ingresso, 4 vani ufficio, 2 servizi igienici , disimpegno-corridoio, piccola centrale termica, balcone sul cortile interno (accessibile da 2 vani).

Inoltre vano cantina al piano seminterrato, accessibile dal disimpegno comune.

manutenzioni di legge necessarie.

Le condizioni di manutenzione nel complesso sono discrete, si segnala la necessità di interventi di manutenzione al plafone del balcone dell'unità soprastante (lotto F).

Il POSTO AUTO COPERTO, è posizionato nella corsia coperta, con accesso dalla rampa comune e debito spazio di manovra.

La superficie commerciale dell'unità è complessivamente pari a mq 146 circa comprensiva di cantina e posto auto scoperto (compresa la quota di pertinenza sulle parti comuni).

Valore arrotondato euro 197.000,00 (centonovantasettemila/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 più lotti, il presente è il lotto C.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

[REDACTED]

CF

[REDACTED]

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di UFFICIO.



LOTTO D

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su APPARTAMENTO al p. SECONDO del palazzo nel centro di FORLÌ, via Delle Torri 33 interno 4

con POSTO AUTO COPERTO al p. seminterrato

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO

Foglio 178 , particella 1518 SUB 6

Categoria A/2, classe 3, consist. 6,5 vani, rendita catastale € 805,67 (APPARTAMENTO piano S1-2) Via Delle Torri 35

POSTO AUTO COPERTO

Foglio 178 , particella 1518 SUB 21

Categoria C/6, classe 3, consist. 14 mq, rendita catastale € 72,30 (GARAGE piano S1)

Via Delle Torri 33

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 178 particella 1518 ENTE URBANO di mq 866



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 29-09-2021 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	6	A/2 cl. 3	6,5 vani	805,67
178	1518	19	C/6 cl. 3	137 mq	707,55

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 14722 RG 21297 del 05-11-2021

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	5	A/2	6,5 vani	OM
178	1518	19	C/6	137 mq	OM

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura, salvo SEGNALARE CHE IL SUB 19 (GARAGE) ATTUALMENTE E' STATO SOPPRESSO DALLO SCRIVENTE C.T.U. PER CREARE 4 POSTI AUTO COPERTI.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un APPARTAMENTO in via Delle Torri al civ 33 Interno 4, al piano secondo del palazzo nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi, con vano cantina al piano seminterrato, oltre ad un POSTO AUTO COPERTO al piano seminterrato del medesimo palazzo.

Trattasi di palazzo ricostruito integralmente negli anni dal 1980 in poi sino alla fine lavori del 1998.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 4 piano fuori terra, oltre al piano seminterrato, e ha fronte sulla pubblica via Delle Torri, da cui ha accesso a mezzo di androne pedonale e carrabile.

L'edificio è destinato:



- **al piano seminterrato** a servizi, garage etc
- **al piano terra** a locali ex Banca (in altra proprietà e non oggetto di pignoramento), corte, corsia carrabile, cabina elettrica
- **al piano primo** accessibile da scala comune, con accesso dalla corte interna, dotata di ascensore, ad 4 uffici, 1 deposito ed 1 appartamento, oltre ad altri locali della banca sottostante
- **al piano secondo** accessibile dalla medesima scala comune dotata di ascensore, ad altri 2 uffici
- **al piano terzo** accessibile da scala esclusiva sempre dotata di ascensore, da unico grande appartamento attico

Il palazzo si presenta sul fronte della pubblica Via Delle Torri, con la facciata in piccola parte (circa 3,00 mt d'altezza) in mattoni a faccia vista, ed in tutta la restante parte intonacato e non tinteggiato; cornicione a cemento, grondaia in lamiera di rame, pluviali interni al muro... infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera, gli infissi del piano terreno (ex banca in altra proprietà) sono in ferro e vetro etc...

La corte interna (accessibile da androne con portone in legno verniciato) è pavimentata in porfido, completamente delimitata sui confini, in parte da muratura in mattoni a vista ed in parte da edifici limitrofi.

Il palazzo presente le medesime caratteristiche esterne della porzione fronte strada: facciate con la porzione del piano terra in muratura di mattoni a faccia vista, porzione restante intonacata, infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera ... cornicione a cemento, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Aggetti dei balconi in cemento, con ringhiere in ferro verniciato.

La rampa di accesso carrabile al piano seminterrato è pavimentata in porfido, delimitata da murelle intonacate ed in parte da una fioriera in cemento.

La cabina elettrica è intonacata e tinteggiata, con infissi e bocche di areazione prefabbricate in ferro, accessibili dalla corte.

L'unità in oggetto del presente lotto è un APPARTAMENTO al piano secondo, accessibile dal ballatoio sul vano scale comune, dotato di ascensore, avente ingresso al piano terreno dalla corte interna del palazzo.

L'APPARTAMENTO si compone di ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, 2 camere da letto, 2 servizi igienici, disimpegno-corridoio, cabina armadio.

Inoltre vano cantina al piano seminterrato, accessibile dal disimpegno comune.



Le finiture:

- vano scale comune, dotato di ascensore, con portone di ingresso in ferro e vetro, pavimentazione e rivestimento alla scala in pietra trachite zovonite, parapetto in muratura intonacato e rifinito a stucco tipo veneziano, con porzioni a tutta altezza in ferro e vetro, affaccio su terrazzo/cavedio interno al piano primo, pavimentato e con prese di luce ai vani sottostanti in altra proprietà .

- appartamento, con portoncino di ingresso blindato (con cornice perimetrale in pietra trachite zovonite), pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in parquet di legno al soggiorno, camere da letto e corridoio; pavimenti in monocottura alla cucina e servizi igienici, rivestimenti in monocottura alla cucina e servizi igienici.

Gli infissi interni sono in legno con vetri camera, scuretti in legno tipo veneziana, verniciati all'esterno.

Impianto elettrico autonomo e sottotraccia, impianto idrico e termo-sanitario con caldaia a gas metano posizionata in cucina, elementi termosifoni in ghisa.

L'impiantistica necessita sicuramente di essere verificata alla luce delle vigenti normative e delle manutenzioni di legge necessarie.

Le condizioni di manutenzione nel complesso sono discrete, si segnala la necessità di interventi di manutenzione alla pavimentazione in parquet di una camera da letto (dove è filtrata acqua da un infisso).

-Il vano cantina ha finiture minimali, pavimento in monocottura, porta in ferro etc...

POSTO AUTO COPERTO, ricavato dal frazionamento dell'ex garage collettivo, è posizionato al lato destro della parete di fondo della corsia coperta, con accesso dalla rampa comune e debito spazio di manovra.

La superficie commerciale dell'unità è complessivamente pari a mq 157 circa comprensiva di cantina e posto auto coperto (compresa la quota di pertinenza sulle parti comuni).

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 (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, si includono di seguito



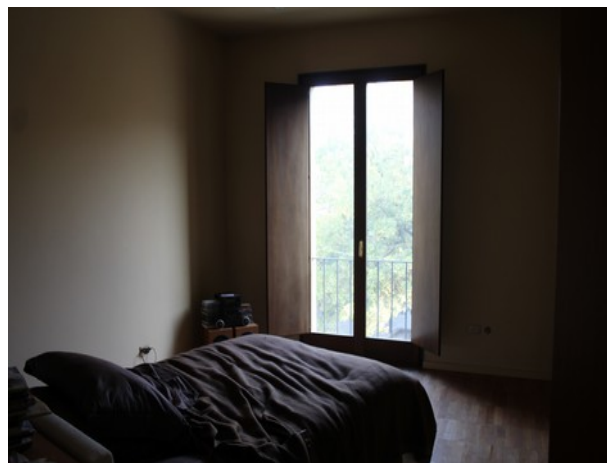
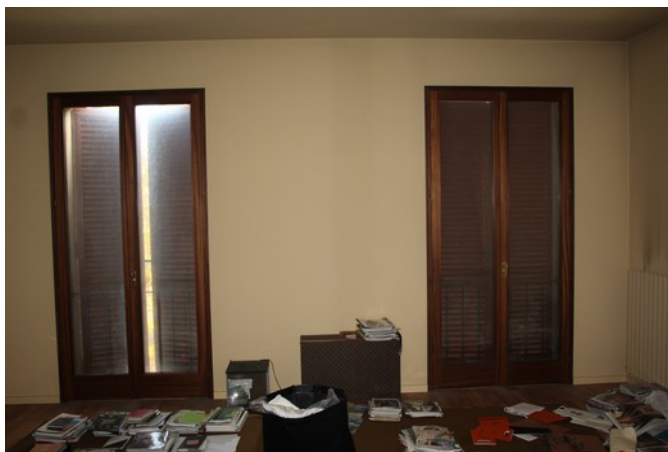
Vista del palazzo dalla pubblica via Delle Torri



Ingresso vano scala comune con accesso dal cortile interno



appartamento interno 4



posto auto coperto (indicato con perimetro rosso)



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

3.1) PROPRIETA'

Il beni pignorato, di cui al presente lotto D, risulta:

in proprietà della Società esecutata in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a



rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272; e successivi atti di mutamento di denominazione sociale:

in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep 27558 racc 13344

in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep 93231

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società eseguita in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272.

A mezzo di detto atto la allora Società “ [REDACTED] ” acquisiva la piena proprietà del precedente fabbricato esistente, comprando dalla Signora [REDACTED].

La Società, successivamente a mezzo dell'atto

- in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep 27558 racc 13344

mutava ragione sociale in Società “ [REDACTED] ”

- in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep 93231

mutava ragione sociale nella attuale Società “ [REDACTED] ”

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Società “Immobiliare delle Torri di Monti Emilio e C s.a.s.“, (successivamente mutata due volte nella ragione sociale, sino alla Società attuale) COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272, è già ampiamente ante ventennio.

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'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Gabriella Quatraro in Milano in data 19-11-2021.

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado



di riassumere:

TRASCRIZIONE del 24-04-2002 - Registro Particolare 4565 Registro Generale 6915

Pubblico ufficiale MERCATALI ADALBERTO Repertorio 93231 del 18-02-2022

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

A FAVORE SOCIETA' ESECUATA

Trattasi dell'atto con cui muta la denominazione nella attuale società esecutata

TRASCRIZIONE del 05-11-2021 Registro Particolare 14722 Registro Generale 21297

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FORLI' Repertorio 2596 del 29-09-2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO SOCIETA' ESECUTATA

A FAVORE SJP OPPORTUNITIES FUND SICAV LTD S.R.L. Con sede in Malta

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente per quanto concerne l'appartamento, mentre ha prodotto la nuova planimetria catastale in riguardo al posto auto coperto.

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili 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, l'unità in oggetto del presente lotto D, risulta inutilizzata.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo

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;

L'intero palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto, è situato nel centro storico di Forlì.

Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica.

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b – del RUE. “edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente”.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza dell'immobile in oggetto del lotto D.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sull'unità di cui al lotto D.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Si rilevano i vincoli classici dei centri storici, sul palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto.

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;

L'immobile non risulta in condominio costituito, ovviamente sono presenti parti comuni dell'intero palazzo, tra le quali quelle costruttive di cui all'art 1117 e seguenti del CC .

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

Non si rilevano spese condominiali, poiché l'immobile non risulta in condominio costituito.

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 AVESSSE PERSO DI VALIDITA';

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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 AMMINISTRATIVEE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Forlì sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio preesistente è stato completamente ricostruito in forza di Licenza edilizia n° 1318 del 25-11-1976, Variante a detta Licenza con concessione edilizia n° 647 del 13-09-1983 sempre per ricostruzione totale (poiché la licenza del 1976 era decaduta senza esecuzione delle opere).

Abitabilità parziale n° 525 del 1983

Completamento lavori di (cui alla conc. 647/83) con nuova concessione edilizia n° 510 del 1994.

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 34800/1995 Parziale per piano terzo e servizi

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 16180/1998 Definitiva

Concessione in sanatoria n° 657/1998 del 28-01-1999 per cambio d'uso da civile abitazione ad uffici e relativa Abitabilità n° 986/04 del 30-12-2004, per ex subalterni 7 e 8 (attuale subalterno 15) secondo piano.



Concessione in sanatoria n° 564/1998 del 28-02-1998 per cambio d'uso da civile abitazione ad ufficio e relativa Abitabilità n° 987/04 del 30-12-2004, per subalterno 5 secondo piano.

SCIA pgn 22061 del 18-03-2014 per trasformazione sub 1 e sub 10, con frazionamento a creare locale banca (sub 16), 2 depositi (sub 17-18), garage interrato sub 19; nonché completamento lavori con variante delle opere di cui alla DIA pgn 5407 del 03-02-1999.

SCIA in SANATORIA pgn 4244/2018 per mancata variante e completamento opere di cui alla SCIA pgn 22061 del 18-03-2014.

ABITABILITA' con SCCEA pgn 89863 del 16-10-2018 (parziale poiché non completato il lavoro al locale uso Banca in altra proprietà).

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

Il fabbricato risulta nel centro storico di Forlì.

Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica.

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b – del RUE. “edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente“.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto D, sulla base dei progetti allegati agli autorizzativi sopra descritti è stata rilevata la sostanziale conformità dei luoghi ai progetti elencati, salvo l'esecuzione di una cabina armadio (tra vano letto e soggiorno), e di una spalletta a delimitare angolo caldaia al vano cucina-pranzo.

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

PER LE OPERE RICONTRATE (realizzazione di cabina armadio, e spalletta a creare box caldaia) SI PREVEDE LA NECESSITA' DI UNA CILA IN SANATORIA.

Il costo di detta cila, comprensivo di spese tecniche, oblazione, costo del rifacimento della planimetria catastale etc.. è stimato dallo scrivente pari ad € 3.000,00.

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

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, sui beni 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 .. LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso ufficio in oggetto del lotto D, NON



risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Si è pertanto provveduto ad emettere attestato di prestazione energetica, come di seguito riportato: APE 09560-406309-2023 del 16-02-2023 valido sino al 16-02-2033 da cui risulta l'unità in classe F con EP gl,nren 190,11 kwh/m2 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.

Il certificato APE era necessario per l'unità di cui al lotto D ad uso ABITAZIONE, ed è stato redatto.

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...

Le unità immobiliari di cui al lotto D, sono regolarmente accatastate al CEU (allegato 5).

La planimetria, differisce dai luoghi, per le opere descritte in fase di verifica conformità urbanistica.

Non si ritiene di eseguire variazione CEU in questa fase, ma solo al buon esito della sanatoria necessaria. L'immobile è comunque compiutamente rappresentato nella sua consistenza.

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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità uso APPARTAMENTO.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), 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, ... 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 (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipologia immobiliare	Edificio abbinato in centro storico
Destinazione	Appartamento
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre/quattro piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Abitazione

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 (Interntional 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).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24 -03-2012.

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 EDIFICI ABITATIVI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 120 PREZZO RICHIESTO € 189.000 €	€ 1.575,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE TERRATETTO - CORSO DELLA REPUBBLICA SUP. COMMERCIALE MQ 220 PREZZO RICHIESTO € 435.000 €	€ 1.950,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO CENTRO STORICO SUP. COMMERCIALE MQ 106 PREZZO RICHIESTO € 189	€ 1.783,00
OMI (zona in oggetto) primo semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI STATO NORMALE MIN 1400 MAX 1650/ MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 6,2 MAX 7,7 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO VISTE LE CARATTERISTICHE DEL PALAZZO € 1.650,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.739,00

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.



APPARTAMENTO con cantina e POSTO AUTO COPERTO

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE	137	1,00	137,00
CANTINA	11	0,50	5,50
POSTO AUTO COPERTO	13	0,50	6,50
QUOTA relativa PARTI COMUNI (corte, vano scale con ascensore, terrazzo)		A corpo	8,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			157

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 centro storico in palazzo con buone finiture, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio nel suo complesso, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO PARI a

1.750,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1

per cui € 1.750 x 0,95 = 1.662,50 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE discreto

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato = 0,9

per cui € 1.662,5 x 0,9 = 1.496,00 €/mq



PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.500,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO con cantina e GARAGE a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	157	1500	235.500,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 235.500,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- non presenti

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- € 3.000,00

OPERE DI RIPRISTINO ----- ////

STATO DI POSSESSO ----- ////

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 232.500,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 23.250,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(232.500,00-23.250,00) = ----- € 209.250,00

Valore arrotondato euro 209.000,00 (duecentonovemila/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 piena proprietà alla società esecutata.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un APPARTAMENTO in via Delle Torri al civ 33 Interno 4, al piano secondo del palazzo nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi, con vano cantina al piano seminterrato, oltre ad un POSTO AUTO COPERTO al piano seminterrato del medesimo palazzo.

L'unità in oggetto del presente lotto è un APPARTAMENTO al piano secondo, accessibile dal ballatoio sul vano scale comune, dotato di ascensore, avente ingresso al piano terreno dalla corte interna del palazzo.

Si compone di ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, 2 camere da letto, 2 servizi igienici, disimpegno-corridoio, cabina armadio.

Inoltre vano cantina al piano seminterrato, accessibile dal disimpegno comune.

Il POSTO AUTO COPERTO, è posizionato nella corsia coperta, con accesso dalla rampa comune e debito spazio di manovra.

Le condizioni di manutenzione nel complesso sono discrete, si segnala la necessità di interventi di manutenzione alla pavimentazione in parquet di una camera da letto (dove è filtrata acqua da un infisso).

La superficie commerciale dell'unità è complessivamente pari a mq 157 circa comprensiva di cantina e posto auto scoperto (compresa la quota di pertinenza sulle parti comuni).

Valore arrotondato euro 209.000,00 (duecentonovemila/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 più lotti, il presente è il lotto D.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

[REDACTED]

CF

[REDACTED]

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di APPARTAMENTO non occupato



LOTTO E

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su **UFFICIO** al P. SECONDO del palazzo nel centro di **FORLI'**, via Delle Torri 33 interno 6 con **POSTO AUTO COPERTO** al p. seminterrato

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

UFFICIO

Foglio 178 , particella 1518 SUB 15

Categoria A/10, classe 3, consist. 7,5 vani, rendita catastale € 2.498,36 (UFFICIO piano S1-2)

Via Delle Torri 35

POSTO AUTO COPERTO

Foglio 178 , particella 1518 SUB 22

Categoria C/6, classe 3, consist. 13 mq, rendita catastale € 67,14 (GARAGE piano S1)

Via Delle Torri 33

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 178 particella 1518 ENTE URBANO di mq 866



L'unità UFFICIO gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare :

- RAMPA, PASSAGGIO CARRABILE, CONTATORI, DISIMPEGNO, DEPOSITO, FOSSA BIOLOGICA, P. S1-T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 11
- INGRESSO, VANO SCALA, ASCENSORE, DISIMPEGNO, P. S1-T-1-2, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 12
- TERRAZZO PI°, Bene Comune Non Censibile, distinto al Foglio 178 p.lla 1518 sub 13
- CORTE, ANDRONE, P. T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 14

L'unità POSTO AUTO COPERTO gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare:

- RAMPA, PASSAGGIO CARRABILE, CONTATORI, DISIMPEGNO, DEPOSITO, FOSSA BIOLOGICA, P. S1-T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 11
- CORTE, ANDRONE, P. T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 14
- PASSAGGIO CARRABILE, P.S1 Bene Comune non censibile, distinto al Foglio 178 p.lla 1518 sub 24

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

[REDACTED] CF [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/1



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 29-09-2021 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	15	A/10 cl. 3	7,5 vani mq 184	2498,36
178	1518	19	C/6 cl. 3	137 mq	707,55

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 14722 RG 21297 del 05-11-2021

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	5	A/10	7,5 vani	OM
178	1518	19	C/6	137 mq	OM

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura, salvo SEGNALARE CHE IL SUB 19 (GARAGE) ATTUALMENTE E' STATO SOPPRESSO DALLO SCRIVENTE C.T.U. PER CREARE 4 POSTI AUTO COPERTI.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un UFFICIO in via Delle Torri al civ 33 Interno 6, al piano secondo del palazzo nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi, con vano cantina al piano seminterrato, oltre ad un POSTO AUTO COPERTO al piano seminterrato del medesimo palazzo.

Trattasi di palazzo ricostruito integralmente negli anni dal 1980 in poi sino alla fine lavori del 1998.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 4 piano fuori terra, oltre al piano seminterrato, e ha fronte sulla pubblica via Delle Torri, da cui ha accesso a mezzo di androne pedonale e carrabile.

L'edificio è destinato:



- **al piano seminterrato** a servizi , garage etc
- **al piano terra** a locali ex Banca (in altra proprietà e non oggetto di pignoramento), corte, corsia carrabile, cabina elettrica
- **al piano primo** accessibile da scala comune, con accesso dalla corte interna, dotata di ascensore, ad 4 uffici, 1 deposito ed 1 appartamento, oltre ad altri locali della banca sottostante
- **al piano secondo** accessibile dalla medesima scala comune dotata di ascensore, ad altri 2 uffici
- **al piano terzo** accessibile da scala esclusiva sempre dotata di ascensore, da unico grande appartamento attico

Il palazzo si presenta sul fronte della pubblica Via Delle Torri, con la facciata in piccola parte (circa 3,00 mt d'altezza) in mattoni a faccia vista, ed in tutta la restante parte intonacato e non tinteggiato; cornicione a cemento, grondaia in lamiera di rame, pluviali interni al muro... infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera, gli infissi del piano terreno (ex banca in altra proprietà) sono in ferro e vetro etc...

La corte interna (accessibile da androne con portone in legno verniciato) è pavimentata in porfido, completamente delimitata sui confini, in parte da muratura in mattoni a vista ed in parte da edifici limitrofi.

Il palazzo presente le medesime caratteristiche esterne della porzione fronte strada: facciate con la porzione del piano terra in muratura di mattoni a faccia vista, porzione restante intonacata, infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera... cornicione a cemento, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Aggetti dei balconi in cemento, con ringhiere in ferro verniciato.

La rampa di accesso carrabile al piano seminterrato è pavimentata in porfido, delimitata da murelle intonacate ed in parte da una fioriera in cemento.

La cabina elettrica è intonacata e tinteggiata, con infissi e bocche di areazione prefabbricate in ferro, accessibili dalla corte.

L'unità in oggetto del presente lotto è un UFFICIO al piano secondo, accessibile dal ballatoio sul vano scale comune, dotato di ascensore, avente ingresso al piano terreno dalla corte interna del palazzo.

L'UFFICIO si compone di ingresso, vano ufficio principale, altri 3 vani ufficio, 2 servizi igienici, disimpegno, vano archivio, vano caldaia.



NB: allo stato attuale è stata chiusa una porta di collegamento interna, e sfruttando il doppio ingresso dal vano scale comune...di fatto l'unità è divisa in due uffici.

Inoltre vano cantina al piano seminterrato, accessibile dal disimpegno comune.

Le finiture:

- vano scale comune, dotato di ascensore, con portone di ingresso in ferro e vetro, pavimentazione e rivestimento alla scala in pietra trachite "zovonite", parapetto in muratura intonacato e rifinito a stucco tipo veneziano, con porzioni a tutta altezza in ferro e vetro, affaccio su terrazzo/cavedio interno al piano primo, pavimentato e con prese di luce ai vani sottostanti in altra proprietà.

- ufficio, con portoncino di ingresso blindato (con cornice perimetrale in pietra trachite zovonite), pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in monocottura, rivestimenti in monocottura ai servizi igienici.

Gli infissi interni sono in legno con vetri camera, scuretti in legno tipo veneziana, verniciati all'esterno.

Impianti, divisi per ciascuna delle due unità di fatto create:

impianti elettrici autonomi e sottotraccia, impianti idrici e termo-sanitari con caldaie a gas metano posizionate una in apposito vano, e l'altra nel wc, elementi termosifoni in acciaio.

L'impiantistica necessita sicuramente di essere verificata alla luce delle vigenti normative e delle manutenzioni di legge necessarie.

Le condizioni di manutenzione nel complesso sono discrete, si segnala la necessità di interventi di manutenzione al plafone del vano ufficio principale, a causa di una infiltrazione, ora apparentemente risolta, proveniente dall'attico soprastante, lotto F.

- Il vano cantina ha finiture minimali, pavimento in monocottura, porta in ferro etc...

POSTO AUTO COPERTO, ricavato dal frazionamento dell'ex garage collettivo, è posizionato al centro della parete di fondo della corsia coperta, con accesso dalla rampa comune e debito spazio di manovra.

La superficie commerciale dell'unità è complessivamente pari a mq 198,5 circa comprensiva di cantina e posto auto coperto (compresa la quota di pertinenza sulle parti comuni).



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 (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, si includono di seguito

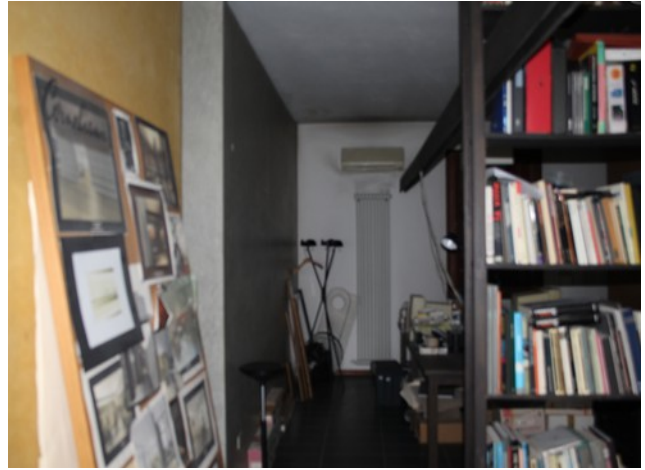
Vista del palazzo dalla pubblica via Delle Torri



Ingresso vano scala comune con accesso dal cortile interno



ufficio interno 6



posto auto coperto (indicato con perimetro rosso)



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

3.1) PROPRIETA'

Il beni pignorato, di cui al presente lotto A, risulta:

in proprietà della Società eseguita in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272; e successivi atti di mutamento di denominazione sociale:

in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep 27558 racc 13344

in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep 93231

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società eseguita in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272.

A mezzo di detto atto la allora Società “ [REDACTED] ” acquisiva la piena proprietà del precedente fabbricato esistente, comprando dalla Signora [REDACTED].

La Società , successivamente a mezzo dell'atto

-in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep 27558 racc 13344

mutava ragione sociale in Società “ [REDACTED] X “

- quindi, in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep 93231

mutava ragione sociale nella attuale Società “ [REDACTED] “

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Società “ [REDACTED] “,(successivamente mutata due volte nella ragione sociale, sino alla Società attuale) COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272, è già ampiamente ante ventennio.

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'.



Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Gabriella Quatraro in Milano in data 19-11-2021.

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE del 24-04-2002 - Registro Particolare 4565 Registro Generale 6915

Pubblico ufficiale MERCATALI ADALBERTO Repertorio 93231 del 18-02-2022

**ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
A FAVORE SOCIETA' ESECUTATA**

Trattasi dell'atto con cui muta la denominazione nella attuale società esecutata

ISCRIZIONE del 02-12-2020 Registro Particolare 3216 Registro Generale 18366

Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio 9788/4970 del 25-11-2020

**IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA COSTITUZIONE IPOTECA VOLONTARIA
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA**

A FAVORE [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]

IMPORTO complessivo 200.000,00 €

TRASCRIZIONE del 05-11-2021 Registro Particolare 14722 Registro Generale 21297

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FORLI' Repertorio 2596 del 29-09-2021

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA**

A FAVORE SJP OPPORTUNITIES FUND SICAV LTD S.R.L. Con sede in Malta

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente per quanto concerne l'ufficio, mentre ha prodotto la nuova planimetria catastale in riguardo al posto auto coperto



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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili 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, l'unità in oggetto del presente lotto E, risulta inutilizzata.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo

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;

L'intero palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto, è situato nel centro storico di Forlì.

Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica.

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b –del RUE. “edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente“.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza dell'immobile in oggetto del lotto E.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sull'unità di cui al lotto E.



8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Si rilevano i vincoli classici dei centri storici, sul palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto.

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;*

L'immobile non risulta in condominio costituito, ovviamente sono presenti parti comuni dell'intero palazzo, tra le quali quelle costruttive di cui all'art 1117 e seguenti del CC.

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*

Non si rilevano spese condominiali, poiché l'immobile non risulta in condominio costituito.

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';*

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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 AMMINISTRATIVEE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI*



13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Forlì sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio preesistente è stato completamente ricostruito in forza di Licenza edilizia n° 1318 del 25-11-1976, Variante a detta Licenza con concessione edilizia n° 647 del 13-09-1983 sempre per ricostruzione totale (poiché la licenza del 1976 era decaduta senza esecuzione delle opere).

Abitabilità parziale n° 525 del 1983

Completamento lavori di (cui alla conc. 647/83) con nuova concessione edilizia n° 510 del 1994.

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 34800/1995 Parziale per piano terzo e servizi

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 16180/1998 Definitiva

Concessione in sanatoria n° 657/1998 del 28-01-1999 per cambio d'uso da civile abitazione ad uffici e relativa Abitabilità n° 986/04 del 30-12-2004, per ex subalterni 7 e 8 (attuale subalterno 15) secondo piano.

Concessione in sanatoria n° 564/1998 del 28-02-1998 per cambio d'uso da civile abitazione ad ufficio e relativa Abitabilità n° 987/04 del 30-12-2004, per subalterno 5 secondo piano.

SCIA pgn 22061 del 18-03-2014 per trasformazione sub 1 e sub 10, con frazionamento a creare locale banca (sub 16), 2 depositi (sub 17-18), garage interrato sub 19; nonché completamento lavori con variante delle opere di cui alla DIA pgn 5407 del 03-02-1999.

SCIA in SANATORIA pgn 4244/2018 per mancata variante e completamento opere di cui alla SCIA pgn 22061 del 18-03-2014.

ABITABILITA' con SCCEA pgn 89863 del 16-10-2018 (parziale poiché non completato il lavoro al locale uso Banca in altra proprietà).

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

Il fabbricato risulta nel centro storico di Forlì. Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica. Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b – del RUE. “edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente“.



13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto E, sulla base dei progetti allegati agli autorizzativi sopra descritti, in particolare in merito al presente lotto concessione in sanatoria n° 657/1998 del 28-01-1999 per cambio d'uso da civile abitazione ad uffici e relativa Abitabilità n° 986/04 del 30-12-2004, E' STATA RICONTRATA LA SOSTANZIALE CONFORMITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE, SALVO LA CHIUSURA DI UNA PORTA INTERNA CON CONSEGUENTE CREAZIONE DI DUE UNITA' DI FATTO.....

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

La porta che è stata chiusa, va riaperta, per mantenere una sola unità, si prevede il costo di riapertura pari ad € .500 ,00 (poiché chiusa solo a un lato)

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.



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, sui beni 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 .. LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso ufficio in oggetto del lotto E, NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Si è pertanto provveduto ad emettere attestato di prestazione energetica, come di seguito riportato: APE 09560-406340-2023 del 16-02-2023 valido sino al 16-02-2033 da cui risulta l'unità in classe F con EP gl,nren 181,47 kwh/m2 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.

Il certificato APE era necessario per l'unità di cui al lotto E ad uso UFFICIO, ed è stato redatto.

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...

Le unità immobiliari di cui al lotto E, sono regolarmente accatastate al ceu .

Le planimetrie sono conformi ai luoghi.

L'immobile è compiutamente rappresentato nella sua consistenza.

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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità uso UFFICIO.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE



DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), 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 (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipologia immobiliare	Edificio abbinato in centro storico
Destinazione	Ufficio
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre/quattro piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati-professionisti
Motivo acquisto	Studio Ufficio

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).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24 -03-2012.

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 UFFICI	
COMPARABILE e superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO C.SO DIAZ SUP. COMMERCIALE MQ 36 PREZZO RICHIESTO € 60.000 €	€ 1.666,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO VIC. PIAZZA SAFFI SUP. COMMERCIALE MQ 110 PREZZO RICHIESTO € 200.000 €	€ 1.818,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO STORICO SUP. COMMERCIALE MQ 66 PREZZO RICHIESTO € 95.000 € DA SISTEMARE	€ 1.439,00



OMI (zona in oggetto) I° semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER UFFICI STATO NORMALE MIN 1400 MAX 1700/ MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 6,4 MAX 7,8 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO VISTE LE CARATTERISTICHE DEL PALAZZO € 1.700,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.655,75

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.

UFFICIO con cantina e POSTO AUTO COPERTO

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
UFFICIO	180	1,00	180,00
CANTINA	8	0,50	4,00
P. AUTO COPERTO	13	0,50	6,50
QUOTA relativa PARTI COMUNI (corte, vano scale con ascensore, terrazzo)		A corpo	8,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			198,5

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 centro storico in palazzo con buone finiture, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio nel suo complesso, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato....



SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO PARI a

1.650,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1

per cui € 1.650 x 1 = 1.650,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE discreto

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato = 0,9

per cui € 1.650 x 0,9 = 1.485,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.500,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

UFFICIO con cantina e GARAGE a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari

a:

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	198,5	1500	297.750,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 297.750,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- non presenti

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- € 500,00

OPERE DI RIPRISTINO ----- ////



STATO DI POSSESSO ----- /////
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- ///

VALORE DI STIMA CORRETTO € 297.250,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 29.72

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(297.250,00-29.725)= ----- € 267.525,00

Valore arrotondato euro 267.000,00 (duecentosessantasettemila/00).

Valore locativo euro 1.400,00 / mensili (millequattrocento/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 piena proprietà alla società esecutata.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un **UFFICIO** in via Delle Torri al civ 33 Interno 6, al piano secondo del palazzo nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi, con vano cantina al piano seminterrato, oltre ad un **POSTO AUTO COPERTO** al piano seminterrato del medesimo palazzo.

L'unità in oggetto del presente lotto è un UFFICIO al piano secondo, accessibile dal ballatoio sul vano scale comune, dotato di ascensore, avente ingresso al piano terreno dalla corte interna del palazzo.

L'UFFICIO si compone di ingresso, vano ufficio principale, altri 3 vani ufficio, 2 servizi igienici, disimpegni, vano archivio, vano caldaia.

Il **POSTO AUTO COPERTO**, è posizionato nella corsia coperta, con accesso dalla rampa



comune e debito spazio di manovra.

La superficie commerciale dell'unità è complessivamente pari a mq 198 circa comprensiva di cantina e posto auto scoperto (compresa la quota di pertinenza sulle parti comuni).

Valore arrotondato euro 267.000,00 (duecentosessantasettemila/00).

Valore locativo euro 1.400,00 / mensili (millequattrocento/00).

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

Si è ritenuto di creare più lotti, il presente è il lotto E.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

[REDACTED]

CF

[REDACTED]

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di UFFICIO.



LOTTO F

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su APPARTAMENTO al p. TERZO del palazzo nel centro di FORLÌ, via Delle Torri 33 interno 1

con GARAGE al p. seminterrato

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO

Foglio 178 , particella 1518 SUB 9

Categoria A/2, classe 2, consist. 17 vani, rendita catastale € 1.799,85 (APPARTAMENTO piano S1-3) Via Delle Torri 35

GARAGE

Foglio 178 , particella 1518 SUB 20

Categoria C/6, classe 3, consist. 26 mq, rendita catastale €134,28 (GARAGE piano S1)

Via Delle Torri 33

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:



- Foglio 178 particella 1518 ENTE URBANO di mq 866

L'unità APPARTAMENTO gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare:

- RAMPA, PASSAGGIO CARRABILE, CONTATORI, DISIMPEGNO, DEPOSITO, FOSSA BIOLOGICA, P. S1-T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 11
- CORTE, ANDRONE, P. T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 14

L'unità GARAGE gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare:

- RAMPA, PASSAGGIO CARRABILE, CONTATORI, DISIMPEGNO, DEPOSITO, FOSSA BIOLOGICA, P. S1-T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 11
- CORTE, ANDRONE, P. T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 14
- PASSAGGIO CARRABILE, P.S1 Bene Comune non censibile, distinto al Foglio 178 p.lla 1518 sub 24

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

[REDACTED] CF [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/1



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 29-09-2021 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	9	A/2 cl. 2	17 vani	1799,85
178	1518	19	C/6 cl. 3	137 mq	707,55

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 14722 RG 21297 del 05-11-2021

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	5	A/2	17 vani	OM
178	1518	19	C/6	137 mq	OM

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura, salvo SEGNALARE CHE IL SUB 19 (GARAGE) ATTUALMENTE E' STATO SOPPRESSO DALLO SCRIVENTE C.T.U. PER CREARE 4 POSTI AUTO COPERTI.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un APPARTAMENTO – ATTICO in via Delle Torri al civ 33 Interno 1, al piano terzo del palazzo nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi, con vani cantina al piano seminterrato, oltre ad un GARAGE al piano seminterrato del medesimo palazzo.

Trattasi di palazzo ricostruito integralmente negli anni dal 1980 in poi sino alla fine lavori del 1998.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 4 piano fuori terra, oltre al piano seminterrato, e ha fronte sulla pubblica via Delle Torri, da cui ha accesso a mezzo di androne pedonale e carrabile.

L'edificio è destinato:



- al piano seminterrato a servizi, garage etc
- al piano terra a locali ex Banca (in altra proprietà e non oggetto di pignoramento), corte, corsia carrabile, cabina elettrica
- al piano primo accessibile da scala comune, con accesso dalla corte interna, dotata di ascensore, ad 4 uffici, 1 deposito ed 1 appartamento, oltre ad altri locali della banca sottostante
- al piano secondo accessibile dalla medesima scala comune dotata di ascensore, ad altri 2 uffici
- al piano terzo, accessibile da scala esclusiva sempre dotata di ascensore, da unico grande appartamento attico.

Il palazzo si presenta sul fronte della pubblica Via Delle Torri, con la facciata in piccola parte (circa 3,00 mt d'altezza) in mattoni a faccia vista, ed in tutta la restante parte intonacato e non tinteggiato; cornicione a cemento, grondaia in lamiera di rame, pluviali interni al muro... infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera, gli infissi del piano terreno (ex banca in altra proprietà) sono in ferro e vetro etc...

La corte interna (accessibile da androne con portone in legno verniciato) è pavimentata in porfido, completamente delimitata sui confini, in parte da muratura in mattoni a vista ed in parte da edifici limitrofi.

Il palazzo presente le medesime caratteristiche esterne della porzione fronte strada: facciate con la porzione del piano terra in muratura di mattoni a faccia vista, porzione restante intonacata, infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera... cornicione a cemento, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Aggetti dei balconi in cemento, con ringhiere in ferro verniciato.

La rampa di accesso carrabile al piano seminterrato è pavimentata in porfido, delimitata da murelle intonacate ed in parte da una fioriera in cemento.

La cabina elettrica è intonacata e tinteggiata, con infissi e bocche di areazione prefabbricate in ferro, accessibili dalla corte.

L'unità in oggetto del presente lotto è un APPARTAMENTO al piano terzo, accessibile da vano scala esclusivo, dotato di ascensore, avente ingresso al piano terreno dalla corte interna del palazzo.

L'APPARTAMENTO si compone:

piano terzo con ingresso, su ampio ballatoio con vetrata sul cortiletto interno, soggiorno, salotto,



pranzo, 4 camere da letto (di cui 2 con bagno), ulteriori 2 servizi igienici (per un totale di 4), disimpegno-corridoi, 2 guardaroba, vano c.t., ampio balcone in vasca ad angolo sul retro, ed ulteriore balcone sul cortile interno.

Piano seminterrato, raggiungibile dalla scala esclusiva (dotata di ascensore) disimpegno, 3 vani cantina.

Le finiture:

- vano scale esclusivo, dotato di ascensore, con portone di ingresso in legno ferro e vetro, pavimentazione e rivestimento alla scala in pietra trachite “zovonite”, parapetto in ferro e vetro.

- appartamento, con portoncino di ingresso blindato, pareti e soffitti intonacati a “stucco veneziano” tinteggiati, pavimentazioni in parquet di legno ed in marmo in alcune zone; in monocottura alla cucina e servizi igienici, rivestimenti in monocottura alla cucina e servizi igienici.

I balconi sono pavimentati in pietra, con parapetti interni intonacati.

Gli infissi interni sono in legno con vetri camera, scuretti in legno tipo veneziana, verniciati all'esterno. Porte interne in legno.

Impianto elettrico autonomo e sottotraccia, impianto idrico e termo-sanitario con caldaia a gas metano posizionata in cucina, elementi termosifoni in acciaio.

L'impiantistica necessita sicuramente di essere verificata alla luce delle vigenti normative e delle manutenzioni di legge necessarie.

Le condizioni di manutenzione nel complesso sono discrete, si segnala però la necessità di interventi di manutenzione al solaio di svariati vani (dove è filtrata acqua dalla copertura); di pulizia e manutenzione ai balconi e relativi scarichi; ed in particolare la necessità di manutenzione al cornicione in cemento armato dell'edificio che si presenta ammalorato con sgretolature e pericolo di caduta di porzioni, in particolare sul fronte della pubblica via ... infine necessita di manutenzione il vano ct ..etc..

- I vani cantina hanno finiture tipiche dei servizi: pavimenti in monocottura, porte in ferro etc...

GARAGE, ricavato dal frazionamento dell'ex garage collettivo, con accesso dalla rampa comune e debito spazio di manovra.

La superficie commerciale dell'unità è complessivamente pari a mq 480 circa comprensiva di cantina e garage.



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 (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, si includono di seguito

Vista del palazzo dalla pubblica via Delle Torri



Ingresso vano scala esclusivo dal cortile interno



appartamento interno 1



disimpegno cantine



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

3.1) PROPRIETA'

Il beni pignorato, di cui al presente lotto D, risulta:

in proprietà della Società eseguita in forza di atto di **COMPRAVENDITA** in data **10-08-1961** a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep **45903** racc. **3272**; e successivi atti di mutamento di denominazione sociale:

in data **29-05-1980** a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep **27558** racc **13344**

in data **18-02-2002** a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep **93231**

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società eseguita in forza di atto di **COMPRAVENDITA** in data **10-08-1961** a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep **45903** racc. **3272**.

A mezzo di detto atto la allora Società “**[REDACTED]**” acquisiva la piena proprietà del precedente fabbricato esistente, comprando dalla Signora **[REDACTED]**.

La Società, successivamente a mezzo dell'atto



-in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep 27558 racc 13344
mutava ragione sociale in Società “ [REDACTED] “

- in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep 93231
mutava ragione sociale nella attuale Società “ [REDACTED] “

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Società “ [REDACTED] “. (successivamente mutata due volte nella ragione sociale, sino alla Società attuale) COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272, è già ampiamente ante ventennio.

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'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Gabriella Quatraro in Milano in data 19-11-2021.

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

**TRASCRIZIONE del 24-04-2002 - Registro Particolare 4565 Registro Generale 6915
Pubblico ufficiale MERCATALI ADALBERTO Repertorio 93231 del 18-02-2022
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
A FAVORE SOCIETA' ESECUATA**

Trattasi dell'atto con cui muta la denominazione nella attuale società eseguita

**TRASCRIZIONE del 05-11-2021 Registro Particolare 14722 Registro Generale 21297
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FORLI' Repertorio 2596 del 29-09-2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE SJP OPPORTUNITIES FUND SICAV LTD S.R.L. Con sede in Malta**



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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente per quanto concerne l'appartamento, mentre ha prodotto la nuova planimetria catastale in riguardo al garage.

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili 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, l'unità in oggetto del presente lotto F, risulta inutilizzata.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo.

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;

L'intero palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto, è situato nel centro storico di Forlì.

Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica.

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b – del RUE. “edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente“.



8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza dell'immobile in oggetto del lotto F.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sull'unità di cui al lotto F.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Si rilevano i vincoli classici dei centri storici, sul palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto.

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;

L'immobile non risulta in condominio costituito, ovviamente sono presenti parti comuni dell'intero palazzo, tra le quali quelle costruttive di cui all'art 1117 e seguenti del CC .

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

Non si rilevano spese condominiali, poiché l'immobile non risulta in condominio costituito.

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';

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.



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 AMMINISTRATIVEE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Forlì sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio preesistente è stato completamente ricostruito in forza di Licenza edilizia n° 1318 del 25-11-1976, Variante a detta Licenza con concessione edilizia n° 647 del 13-09-1983 sempre per ricostruzione totale (poiché la licenza del 1976 era decaduta senza esecuzione delle opere).

Abitabilità parziale n° 525 del 1983

Completamento lavori di (cui alla conc. 647/83) con nuova concessione edilizia n° 510 del 1994.

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 34800/1995 Parziale per piano terzo e servizi

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 16180/1998 Definitiva

Concessione in sanatoria n° 657/1998 del 28-01-1999 per cambio d'uso da civile abitazione ad uffici e relativa Abitabilità n° 986/04 del 30-12-2004, per ex subalterni 7 e 8 (attuale subalterno 15) secondo piano.

Concessione in sanatoria n° 564/1998 del 28-02-1998 per cambio d'uso da civile abitazione ad ufficio e relativa Abitabilità n° 987/04 del 30-12-2004, per subalterno 5 secondo piano.

SCIA pgn 22061 del 18-03-2014 per trasformazione sub 1 e sub 10, con frazionamento a creare locale banca (sub 16), 2 depositi (sub 17-18), garage interrato sub 19; nonché completamento lavori con variante delle opere di cui alla DIA pgn 5407 del 03-02-1999.

SCIA in SANATORIA pgn 4244/2018 per mancata variante e completamento opere di cui alla SCIA pgn 22061 del 18-03-2014.

ABITABILITA' con SCCEA pgn 89863 del 16-10-2018 (parziale poiché non completato il lavoro al locale uso Banca in altra proprietà).



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

Il fabbricato risulta nel centro storico di Forlì.

Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica.

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b – del RUE. “edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente“.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto F, sulla base dei progetti allegati agli autorizzativi sopra descritti, in particolare concessione edilizia n° 510 del 1994 e relativa Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 34800/1995 Parziale per piano terzo e servizi, è stata rilevata la sostanziale conformità dei luoghi ai progetti elencati, SALVO LA PRESENZA DI UNA PORTA INTERNA TRA DISIMPEGNO E CANTINA, non presente nei progetti.

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; VERIFICHIL'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, VERIFICHIL 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
SI RILEVA LA NECESSITA' DI UNA CILA IN SANATORIA PER LA PORTA INTERNA SOPRA MENZIONATA ..

Il costo di detta cila, comprensivo di spese tecniche, oblazione, costo del rifacimento della planimetria catastale etc.. è stimato dallo scrivente pari ad € 3.000,00.

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio



e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

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, sui beni 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 .. LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso ufficio in oggetto del lotto D, NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Si è pertanto provveduto ad emettere attestato di prestazione energetica, come di seguito riportato: APE 09560-406319 del 16-02-2023 valido sino al 16-02-2033 da cui risulta l'unità in classe F con EP gl,nren 144,09 kwh/m2 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.

Il certificato APE era necessario per l'unità di cui al lotto F ad uso ABITAZIONE, ed è stato redatto.

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'ACCATAMENTO...



Le unità immobiliari di cui al lotto F, sono regolarmente accatastate al CEU.

La planimetria, differisce dai luoghi, per le opere descritte in fase di verifica conformità urbanistica.

Non si ritiene di eseguire variazione CEU in questa fase, ma solo al buon esito della sanatoria necessaria. L'immobile è comunque compiutamente rappresentato nella sua consistenza.

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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità uso APPARTAMENTO.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), 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, ... 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 (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipologia immobiliare	Edificio abbinato in centro storico
Destinazione	Appartamento
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre/quattro piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Abitazione

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).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24 -03-2012.

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 , le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:



TABELLA COMPARABILI EDIFICI ABITATIVI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 120 PREZZO RICHIESTO € 189.000 €	€ 1.575,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE TERRATETTO - CORSO DELLA REPUBBLICA SUP. COMMERCIALE MQ 220 PREZZO RICHIESTO € 435.000 €	€ 1.950,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO CENTRO STORICO SUP. COMMERCIALE MQ 106 PREZZO RICHIESTO € 189	€ 1.783,00
OMI (zona in oggetto) primo semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI STATO NORMALE MIN 1400 MAX 1650/ MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 6,2 MAX 7,7 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO VISTE LE CARATTERISTICHE DEL PALAZZO € 1.650,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.739,00

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.

APPARTAMENTO con cantine e GARAGE

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE	390	1,00	390,00
BALCONE	42	0,50	21,00



INGRESSO PT -VANO SCALE	75	0,20	15,00
CANTINE	80	0,50	40,00
GARAGE	28	0,50	14,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			480

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 centro storico in palazzo con buone finiture, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio nel suo complesso, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO PARI a

1.750,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1

per cui € 1.750 x 1 = 1.750,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE discreto

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato = 0,9

per cui € 1.750 x 0,9 = 1.575,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.575,00 euro



20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO - ATTICO con cantine e GARAGE a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	480	1575	756.000,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE	-----	€ 756.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-----	non presenti
ONERI SANATORIA URBANISTICA	-----	€ 3.000,00
OPERE DI RIPRISTINO	-----	////
STATO DI POSSESSO	-----	////
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	-----	////

VALORE DI STIMA CORRETTO	-----	€ 753.000,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	-----	euro 75.300,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(753.000,00-75.30,00) =	-----	€ 677.700,00

Valore arrotondato euro 680.000,00 (seicentottantamila/00).

Valore locativo euro 2.700,00 / mensili (duemilasettecento/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 piena proprietà alla società esecutata.



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

APPARTAMENTO – ATTICO in via Delle Torri al civ 33 Interno 1, al piano terzo del palazzo nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi, con vani cantina al piano seminterrato, oltre ad un GARAGE al piano seminterrato del medesimo palazzo.

Palazzo ricostruito integralmente negli anni dal 1980 in poi sino alla fine lavori del 1998.

L'APPARTAMENTO accessibile da vano scala esclusivo, dotato di ascensore, avente ingresso al piano terreno dalla corte interna del palazzo, si compone:

piano terzo con ingresso, su ampio ballatoio con vetrata sul cortiletto interno, soggiorno, salotto, pranzo, 4 camere da letto (di cui 2 con bagno), ulteriori 2 servizi igienici (per un totale di 4), disimpegni-corridoi, 2 guardaroba, vano c.t., ampio balcone in vasca ad angolo sul retro, ed ulteriore balcone sul cortile interno.

Piano seminterrato raggiungibile dalla scala esclusiva (dotata di ascensore) disimpegno, 3 vani cantina.

GARAGE ricavato dal frazionamento dell'ex garage collettivo, con accesso dalla rampa comune e debito spazio di manovra.

Le condizioni di manutenzione nel complesso sono discrete, si segnala però la necessità di interventi di manutenzione al solaio di svariati vani (dove è filtrata acqua dalla copertura); di pulizia e manutenzione ai balconi e relativi scarichi; la necessità d'intervento di manutenzione al cornicione in cemento armato, ed infine al vano ct ..etc..

La superficie commerciale dell'unità è complessivamente pari a mq 480 circa comprensiva di cantina e garage.

Valore arrotondato euro 680.000,00 (seicentottantamila/00).

Valore locativo euro 2.700,00 / mensili (duemilasettecento/00).

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

Si è ritenuto di creare più lotti, il presente è il lotto F.



24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

[REDACTED]

CF

[REDACTED]

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto trattandosi di società

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

Non dovuto trattandosi di APPARTAMENTO non occupato



LOTTO G

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su DEPOSITO al piano PRIMO del palazzo nel centro di FORLÌ, via Delle Torri 33

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

DEPOSITO

Foglio 178 , particella 1518 SUB 17

Categoria C/2, classe 10, consist. 30 mq, rendita catastale € 309,87 (DEPOSITO piano 1)

Via Delle Torri 35

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 178 particella 1518 ENTE URBANO di mq 866

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare:

- RAMPA, PASSAGGIO CARRABILE, CONTATORI, DISIMPEGNO, DEPOSITO, FOSSA BIOLOGICA, P. S1-T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 11



- INGRESSO, VANO SCALA, ASCENSORE, DISIMPEGNO, P. S1-T-1-2, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 12

- TERRAZZO P I°, Bene Comune Non Censibile, distinto al Foglio 178 p.lla 1518 sub 13

- CORTE, ANDRONE, P. T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 14

il tutto in capo alla ditta catastale:

sede

CF

PROPRIETA' per 1/1

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 29-09-2021 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	17	C/2 cl. 10	mq 30	309,87

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 14722 RG 21297 del 05-11-2021

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	17	C/2	MQ 30	OM

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 è un **DEPOSITO** in via Delle Torri al civ 33, al piano primo del palazzo nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi.

Trattasi di palazzo ricostruito integralmente negli anni dal 1980 in poi sino alla fine lavori del 1998.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 4 piano fuori terra, oltre al piano seminterrato, e ha fronte sulla pubblica via Delle Torri, da cui ha accesso a mezzo di androne pedonale e carrabile.

L'edificio è destinato:

- **al piano seminterrato** a servizi, garage etc
- **al piano terra** a locali ex Banca (in altra proprietà e non oggetto di pignoramento), corte, corsia carrabile, cabina elettrica
- **al piano primo** accessibile da scala comune, con accesso dalla corte interna, dotata di ascensore, ad 4 uffici, 1 deposito ed 1 appartamento, oltre ad altri locali della banca sottostante
- **al piano secondo** accessibile dalla medesima scala comune dotata di ascensore, ad altri 2 uffici.
- **al piano terzo**, accessibile da scala esclusiva sempre dotata di ascensore, da unico grande appartamento attico.

Il palazzo si presenta sul fronte della pubblica Via Delle Torri, con la facciata in piccola parte (circa 3,00 mt d'altezza) in mattoni a faccia vista, ed in tutta la restante parte intonacato e non tinteggiato; cornicione a cemento, grondaia in lamiera di rame, pluviali interni al muro... infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera, gli infissi del piano terreno (ex banca in altra proprietà) sono in ferro e vetro etc...

La corte interna (accessibile da androne con portone in legno verniciato) è pavimentata in porfido, completamente delimitata sui confini, in parte da muratura in mattoni a vista ed in parte da edifici limitrofi.

Il palazzo presente le medesime caratteristiche esterne della porzione fronte strada: facciate con la porzione del piano terra in muratura di mattoni a faccia vista, porzione restante intonacata, infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera ... cornicione a cemento, grondaie e pluviale in lamiera di rame.

Aggetti dei balconi in cemento, con ringhiere in ferro verniciato.



La rampa di accesso carrabile al piano seminterrato è pavimentata in porfido, delimitata da murature intonacate ed in parte da una fioriera in cemento.

La cabina elettrica è intonacata e tinteggiata, con infissi e bocche di areazione prefabbricate in ferro, accessibili dalla corte.

L'unità in oggetto del presente lotto è un DEPOSITO al piano primo, accessibile dal ballatoio sul vano scale comune, dotato di ascensore, avente ingresso al piano terreno dalla corte interna del palazzo.

IL DEPOSITO si compone di unico vano principale , oltre ad un piccolo ripostiglio.

Le finiture:

-vano scale comune, dotato di ascensore, con portone di ingresso in ferro e vetro, pavimentazione e rivestimento alla scala in pietra trachite “zovonite”, parapetto in muratura intonacato e rifinito a stucco tipo veneziano, con porzioni a tutta altezza in ferro e vetro, affaccio su terrazzo/cavedio interno al piano primo, pavimentato e con prese di luce ai vani sottostanti in altra proprietà.

- deposito, con portoncino di ingresso blindato (con cornice perimetrale in pietra trachite zovonite).

NB: non è stato possibile entrare nel deposito, ma si è ritenuto viste le dimensioni e la destinazione, di non arrecare danni al portoncino (poiché il proprietario ha detto di poter rintracciare le chiavi)

Per quanto riferito il deposito ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, caldaia di pavimentazione grezza senza pavimento.

Gli infissi interni sono in legno con vetri camera e scuretti in legno verniciati.

Impianto elettrico autonomo e sottotraccia. Non è presente riscaldamento.

L'impiantistica necessita sicuramente di essere verificata alla luce delle vigenti normative e delle manutenzioni di legge necessarie.

La superficie commerciale dell'unità è complessivamente pari a mq 30,4 circa (compresa la quota di pertinenza sulle parti comuni).

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 (v. doc. 2P).



E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito

Vista del palazzo dalla pubblica via Delle Torri



Ingresso vano scala comune con accesso dal cortile interno



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

3.1) PROPRIETA'

Il beni pignorato, di cui al presente lotto B, risulta:

in proprietà della Società eseguita in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272; e successivi atti di mutamento di denominazione sociale:

in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep 27558 racc 13344

in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep 93231

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società eseguita in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272.

A mezzo di detto atto la allora Società “ [REDACTED] “ acquisiva la piena proprietà del precedente fabbricato esistente, comprando dalla Signora [REDACTED].

La Società , successivamente a mezzo dell'atto

- in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep 27558 racc 13344

mutava ragione sociale in Società “ [REDACTED] “

- in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep 93231

mutava ragione sociale nella attuale Società “ [REDACTED] “

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

**Il titolo di provenienza alla Società “ [REDACTED] “,
(successivamente mutata due volte nella ragione sociale, sino alla Società attuale)
COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272, è già ampiamente ante ventennio.**



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'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Gabriella Quatraro in Milano in data 19-11-2021.

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE del 05-11-2021 Registro Particolare 14722 Registro Generale 21297

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FORLI' Repertorio 2596 del 29-09-2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO SOCIETA' ESECUTATA

A FAVORE SJP OPPORTUNITIES FUND SICAV LTD S.R.L. Con sede in Malta

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili 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, l'unità in oggetto del presente lotto G, risulta inutilizzata.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo



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;

L'intero palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto, è situato nel centro storico di Forlì.

Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica.

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b – del RUE. “edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente”.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza dell'immobile in oggetto del lotto G.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sull'unità di cui al lotto G.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Si rilevano i vincoli classici dei centri storici , sul palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto.



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;

L'immobile non risulta in condominio costituito, ovviamente sono presenti parti comuni dell'intero palazzo, tra le quali quelle costruttive di cui all'art 1117 e seguenti del CC.

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 CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Non si rilevano spese condominiali, poiché l'immobile non risulta in condominio costituito.

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 AVESSSE PERSO DI VALIDITA';

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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 AMMINISTRATIVEE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Forlì sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio preesistente è stato completamente ricostruito in forza di Licenza edilizia n° 1318 del



25-11-1976, Variante a detta Licenza con concessione edilizia n° 647 del 13-09-1983 sempre per ricostruzione totale (poiché la licenza del 1976 era decaduta senza esecuzione delle opere).

Abitabilità parziale n° 525 del 1983

Completamento lavori di (cui alla conc. 647/83) con nuova concessione edilizia n° 510 del 1994.

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 34800/1995 Parziale per piano terzo e servizi

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 16180/1998 Definitiva

Concessione in sanatoria n° 657/1998 del 28-01-1999 per cambio d'uso da civile abitazione ad uffici e relativa Abitabilità n° 986/04 del 30-12-2004, per ex subalterni 7 e 8 (attuale subalterno 15) secondo piano.

Concessione in sanatoria n° 564/1998 del 28-02-1998 per cambio d'uso da civile abitazione ad ufficio e relativa Abitabilità n° 987/04 del 30-12-2004, per subalterno 5 secondo piano.

SCIA pgn 22061 del 18-03-2014 per trasformazione sub 1 e sub 10, con frazionamento a creare locale banca (sub 16), 2 depositi (sub 17-18), garage interrato sub 19; nonché completamento lavori con variante delle opere di cui alla DIA pgn 5407 del 03-02-1999.

SCIA in SANATORIA pgn 4244/2018 per mancata variante e completamento opere di cui alla SCIA pgn 22061 del 18-03-2014.

ABITABILITA' con SCCEA pgn 89863 del 16-10-2018 (parziale poiché non completato il lavoro al locale uso Banca in altra proprietà).

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

Il fabbricato risulta nel centro storico di Forlì.

Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica.

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici , e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b – del RUE . “ edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente “.



13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

In merito al presente lotto G, rispetto la SCIA pgn 22061 del 18-03-2014 , per frazionamento a creare locale banca (sub 16), 2 depositi (sub 17-18), garage interrato sub 19; nonché completamento lavori con variante delle opere di cui alla DIA pgn 5407 del 03-02-1999.

Successiva SCIA in SANATORIA pgn 4244/2018 per mancata variante e completamento opere di cui alla SCIA pgn 22061 del 18-03-2014.

ABITABILITA' con SCCEA pgn 89863 del 16-10-2018 (parziale poiché non completato il lavoro al locale uso Banca in altra proprietà).

NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CONFORMITA' (per quanto sopra riportato in merito all'accesso interno al vano)

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; VERIFICHIL'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, VERIFICHIL 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

NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CONFORMITA' (per quanto sopra riportato in merito all'accesso interno al vano)

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.



Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

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, sui beni 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 .. LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso ufficio in oggetto del lotto B, NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

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.

Il certificato APE NON E ' necessario per l'unità di cui al lotto G ad uso DEPOSITO.

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'ACCATAMENTO...

L' unità immobiliare di cui al lotto G, è regolarmente accatastata al ceu.

L'immobile è compiutamente rappresentato nella sua consistenza.

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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità uso DEPOSITO.



20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), 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 (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipologia immobiliare	Edificio abbinato in centro storico
Destinazione	DEPOSITO
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre/quattro piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati-professionisti
Motivo acquisto	DEPOSITO



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).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24 -03-2012.

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 UFFICI (NB : sono stati ricercati immobili ad uso ufficio , ipotizzando che il deposito in oggetto possa essere destinato ad archivio o deposito delle unità adicenti)	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO C.SO DIAZ SUP. COMMERCIALE MQ 36 PREZZO RICHIESTO € 60.000 €	€ 1.666,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO VIC. PIAZZA SAFFI SUP. COMMERCIALE MQ 110 PREZZO RICHIESTO € 200.000 €	€ 1.818,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO STORICO SUP. COMMERCIALE MQ 66 PREZZO RICHIESTO € 95.000 € DA SISTEMARE	€ 1.439,00
OMI (zona in oggetto) primo semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER UFFICI STATO NORMALE MIN 1400 MAX 1700/ MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 6,4 MAX 7,8 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO VISTE LE CARATTERISTICHE DEL PALAZZO € 1.700,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.655,75

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.



DEPOSITO

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
DEPOSITO	32	0,70	22,40
QUOTA relativa PARTI COMUNI (corte , vano scale con ascensore , terrazzo)		A corpo	8,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			30,4

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 centro storico in palazzo con buone finiture, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio nel suo complesso, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO PARI a

1.650,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1

per cui € 1.650 x 1 = 1.650,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE mediocre

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato = 0,9

per cui € 1.650 x 0,9 = 1.485 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.500,00 euro



20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	30,4	1500	45.600,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 45.600,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- non presenti

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- ////

OPERE DI RIPRISTINO ----- ////

STATO DI POSSESSO ----- ////

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 45.600,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 4.560,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(45.600,00-4.560,00) = ----- € 41.040,00

Valore arrotondato euro 41.000,00 (quarantunomila/00).

Valore locativo euro 250,00 / mensili (duecentocinquanta/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 piena proprietà alla società esecutata.



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

L'immobile oggetto di pignoramento è un DEPOSITO in via Delle Torri al civ 33, al piano primo del palazzo, ricostruito integralmente negli anni'80, nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 4 piano fuori terra, oltre al piano seminterrato, e ha fronte sulla pubblica via Delle Torri, da cui ha accesso a mezzo di androne pedonale e carrabile.

L'unità in oggetto del presente lotto è un DEPOSITO al piano primo, accessibile dal ballatoio sul vano scale comune, dotato di ascensore, avente ingresso al piano terreno dalla corte interna del palazzo.

IL DEPOSITO si compone di unico vano principale, oltre a piccolo ripostiglio.

La superficie commerciale dell'unità è complessivamente pari a mq 30,4 circa (compresa la quota di pertinenza sulle parti comuni).

Valore arrotondato euro 41.000,00 (quarantunomila/00).

Valore locativo euro 250,00 / mensili (duecentocinquanta/00).

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

Si è ritenuto di creare più lotti, il presente è il lotto G.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

sede

CF

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto trattandosi di società.



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

Non dovuto trattandosi di DEPOSITO.



LOTTO H

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su **DEPOSITO** al piano **SEMINTERRATO** del palazzo nel centro di **FORLI'**, via Delle Torri 33

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

DEPOSITO

Foglio 178 , particella 1518 SUB 18

Categoria C/2, classe 8, consist. 127 mq, rendita catastale € 964,17 (DEPOSITO piano S1)

Via Delle Torri 35

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 178 particella 1518 ENTE URBANO di mq 866

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare:

- RAMPA, PASSAGGIO CARRABILE, CONTATORI, DISIMPEGNO, DEPOSITO, FOSSA BIOLOGICA, P. S1-T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 11



- INGRESSO, VANO SCALA, ASCENSORE, DISIMPEGNO, P. S1-T-1-2, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 12

- CORTE, ANDRONE, P. T , Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 14

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

sede

[REDACTED]

CF

[REDACTED]

PROPRIETA' per 1/1

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 29-09-2021 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	18	C/2 cl. 8	mq 127	964,17

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 14722 RG 21297 del 05-11-2021

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	18	C/2	MQ 127	OM

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 è un **DEPOSITO** in via Delle Torri al civ 33, al piano **SEMINTERRATO** del palazzo nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi.

Trattasi di palazzo ricostruito integralmente negli anni dal 1980 in poi sino alla fine lavori del 1998.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 4 piano fuori terra, oltre al piano seminterrato, e ha fronte sulla pubblica via Delle Torri, da cui ha accesso a mezzo di androne pedonale e carrabile.

L'edificio è destinato:

- al piano seminterrato a servizi , garage etc

- al piano terra a locali ex Banca (in altra proprietà e non oggetto di pignoramento), corte, corsia carrabile, cabina elettrica

- al piano primo accessibile da scala comune, con accesso dalla corte interna, dotata di ascensore, ad 4 uffici, 1 deposito ed 1 appartamento, oltre ad altri locali della banca sottostante

- al piano secondo accessibile dalla medesima scala comune dotata di ascensore, ad altri 2 uffici

- al piano terzo accessibile da scala esclusiva sempre dotata di ascensore, da unico grande appartamento attico.

Il palazzo si presenta sul fronte della pubblica Via Delle Torri, con la facciata in piccola parte (circa 3,00 mt d'altezza) in mattoni a faccia vista, ed in tutta la restante parte intonacato e non tinteggiato; cornicione a cemento, grondaia in lamiera di rame, pluviali interni al muro ... infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera, gli infissi del piano terreno (ex banca in altra proprietà) sono in ferro e vetro etc...

La corte interna (accessibile da androne con portone in legno verniciato) è pavimentata in porfido, completamente delimitata sui confini, in parte da muratura in mattoni a vista ed in parte da edifici limitrofi.

Il palazzo presente le medesime caratteristiche esterne della porzione fronte strada: facciate con la porzione del piano terra in muratura di mattoni a faccia vista, porzione restante intonacata, infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera ... cornicione a cemento, grondaie e pluviale in lamiera di rame.

Aggetti dei balconi in cemento, con ringhiere in ferro verniciato.

La rampa di accesso carrabile al piano seminterrato è pavimentata in porfido, delimitata da



murature intonacate ed in parte da una fioriera in cemento.

La cabina elettrica è intonacata e tinteggiata, con infissi e bocche di areazione prefabbricate in ferro, accessibili dalla corte.

L'unità in oggetto del presente lotto è un DEPOSITO al piano seminterrato, accessibile dal vano scale comune, dotato di ascensore, avente ingresso al piano terreno dalla corte interna del palazzo.

IL DEPOSITO si compone di unico grande vano principale.

Le finiture:

- vano scale comune, dotato di ascensore, con portone di ingresso in ferro e vetro, pavimentazione e rivestimento alla scala in marmo, parapetto in muratura intonacato e rifinito a stucco tipo veneziano, con porzioni a tutta altezza in ferro e vetro, affaccio su terrazzo/cavedio interno al piano primo, pavimentato e con prese di luce ai vani sottostanti in altra proprietà.

- deposito, con porta di ingresso in ferro verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in monocottura.

Gli infissi interni sono in ferro e vetro.

Impianto elettrico autonomo di tipo esterno, non è presente riscaldamento.

L'impiantistica necessita sicuramente di essere verificata alla luce delle vigenti normative e delle manutenzioni di legge necessarie.

Le condizioni di manutenzione nel complesso sono.

La superficie commerciale dell'unità è complessivamente pari a mq 73 circa (compresa la quota di pertinenza sulle parti comuni).

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 (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito



Vista del palazzo dalla pubblica via Delle Torri



Ingresso vano scala comune con accesso dal cortile interno



porta di accesso al deposito



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

3.1) PROPRIETA'

Il beni pignorato, di cui al presente lotto B, risulta:

in proprietà della Società eseguita in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272; e successivi atti di mutamento di denominazione sociale:

in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep 27558 racc 13344

in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep 93231

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società eseguita in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272.

A mezzo di detto atto la allora Società “ [REDACTED] ” acquisiva la piena proprietà del precedente fabbricato esistente, comprando dalla Signora [REDACTED].

La Società, successivamente a mezzo dell'atto

- in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forlì rep 27558 racc 13344



mutava ragione sociale in Società “ [REDACTED] “

- in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forlì rep 93231

mutava ragione sociale nella attuale Società “ [REDACTED] “

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Società “Immobiliare delle Torri di Monti Emilio e C s.a.s.“, (successivamente mutata due volte nella ragione sociale, sino alla Società attuale) **COMPRAVENDITA** in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forlì rep 45903 racc. 3272, è già ampiamente ante ventennio.

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'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Gabriella Quatraro in Milano in data 19-11-2021.

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), **e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:**

TRASCRIZIONE del 05-11-2021 Registro Particolare 14722 Registro Generale 21297

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FORLI' Repertorio 2596 del 29-09-2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO SOCIETA' ESECUTATA

A FAVORE SJP OPPORTUNITIES FUND SICAV LTD S.R.L. Con sede in Malta

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente



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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili 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, l'unità in oggetto del presente lotto H, risulta inutilizzata.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo

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;

L'intero palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto, è situato nel centro storico di Forlì.

Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica.

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b – del RUE. “edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente“.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza dell'immobile in oggetto del lotto H.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sull'unità di cui al lotto H.



8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Si rilevano i vincoli classici dei centri storici , sul palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto.

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;*

L' immobile non risulta in condominio costituito, ovviamente sono presenti parti comuni dell'intero palazzo, tra le quali quelle costruttive di cui all'art 1117 e seguenti del CC.

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*

Non si rilevano spese condominiali, poiché l'immobile non risulta in condominio costituito.

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';*

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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 AMMINISTRATIVEE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI*



13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Forlì sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio preesistente è stato completamente ricostruito in forza di Licenza edilizia n° 1318 del 25-11-1976, Variante a detta Licenza con concessione edilizia n° 647 del 13-09-1983 sempre per ricostruzione totale (poiché la licenza del 1976 era decaduta senza esecuzione delle opere).

Abitabilità parziale n° 525 del 1983

Completamento lavori di (cui alla conc. 647/83) con nuova concessione edilizia n° 510 del 1994.

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 34800/1995 Parziale per piano terzo e servizi

Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 16180/1998 Definitiva

Concessione in sanatoria n° 657/1998 del 28-01-1999 per cambio d'uso da civile abitazione ad uffici e relativa Abitabilità n° 986/04 del 30-12-2004, per ex subalterni 7 e 8 (attuale subalterno 15) secondo piano.

Concessione in sanatoria n° 564/1998 del 28-02-1998 per cambio d'uso da civile abitazione ad ufficio e relativa Abitabilità n° 987/04 del 30-12-2004, per subalterno 5 secondo piano.

SCIA pgn 22061 del 18-03-2014 per trasformazione sub 1 e sub 10, con frazionamento a creare locale banca (sub 16), 2 depositi (sub 17-18), garage interrato sub 19; nonché completamento lavori con variante delle opere di cui alla DIA pgn 5407 del 03-02-1999.

SCIA in SANATORIA pgn 4244/2018 per mancata variante e completamento opere di cui alla SCIA pgn 22061 del 18-03-2014.

ABITABILITA' con SCCEA pgn 89863 del 16-10-2018 (parziale poiché non completato il lavoro al locale uso Banca in altra proprietà).

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

Il fabbricato risulta nel centro storico di Forlì.

Per tanto soggetto alle norme generali riguardanti i tessuti urbani di origine storica.

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art A1.4b – del RUE. “edifici e complessi di recente edificazione compatibili



con il tessuto edilizio preesistente“.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto B, sulla base dei progetti allegati agli autorizzativi sopra descritti, in particolare in merito al presente lotto H, rispetto la SCIA pgn 22061 del 18-03-2014, per frazionamento a creare locale banca (sub 16), 2 depositi (sub 17-18), garage interrato sub 19; nonché completamento lavori con variante delle opere di cui alla DIA pgn 5407 del 03-02-1999.

Successiva SCIA in SANATORIA pgn 4244/2018 per mancata variante e completamento opere di cui alla SCIA pgn 22061 del 18-03-2014.

ABITABILITA' con SCCEA pgn 89863 del 16-10-2018 (parziale poiché non completato il lavoro al locale uso Banca in altra proprietà).

E' STATA RICONTRATA LA SOSTANZIALE CONFORMITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE .

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

LE OPERE SONO CONFORMI, NON RISULTANO DIFFORMITA' .

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.



Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

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, sui beni 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 .. LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso ufficio in oggetto del lotto B, NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Si allega copia della ricerca negativa presso il catasto regionale prestazioni energetiche .

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 LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Il certificato APE NON E' necessario per l'unità di cui al lotto H ad uso DEPOSITO.

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 di cui al lotto H, è regolarmente accatastata al ceu.

La planimetria è conforme ai luoghi.

L'immobile è compiutamente rappresentato nella sua consistenza.



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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità uso DEPOSITO.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), 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 (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipologia immobiliare	Edificio abbinato in centro storico
Destinazione	Appartamento
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre/quattro piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Abitazione



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).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24 -03-2012.

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 EDIFICI ABITATIVI (NB: si sono ricercati immobili abitativi , ipotizzando l'utilizzo del deposito come pertinenza ad abitazione)	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 120 PREZZO RICHIESTO € 189.000 €	€ 1.575,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE TERRATETTO - CORSO DELLA REPUBBLICA SUP. COMMERCIALE MQ 220 PREZZO RICHIESTO € 435.000 €	€ 1.950,00



COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO CENTRO STORICO SUP. COMMERCIALE MQ 106 PREZZO RICHIESTO € 189	€ 1.783,00
OMI (zona in oggetto) primo semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI STATO NORMALE MIN 1400 MAX 1650/ MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 6,2 MAX 7,7 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO VISTE LE CARATTERISTICHE DEL PALAZZO € 1.650,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.739,00

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.

DEPOSITO al piano seminterrato

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
CANTINA	130	0,50	65,00
QUOTA relativa PARTI COMUNI (corte, vano scale con ascensore, terrazzo)		A corpo	8,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			73



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 centro storico in palazzo con buone finiture, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio nel suo complesso, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO PARI a

1.750,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 0,95

per cui € 1.750 x 0,95 = 1.662,50 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE discreto

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato = 0,9

per cui € 1.662,5 x 0,9 = 1.496,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.500,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	73	1500	109.500,00



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

VALORE DI STIMA DI BASE -----	€ 109.500,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -----	non presenti
ONERI SANATORIA URBANISTICA -----	non presenti
OPERE DI RIPRISTINO -----	////
STATO DI POSSESSO -----	////
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI-----	////

VALORE DI STIMA CORRETTO	€ 109.500,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----	euro 10.950,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(109.500,00-10.950,00) = -----	€ 98.550,00

Valore arrotondato euro 98.000,00 (novantottomila/00).

Valore locativo euro 500,00 / mensili (cinquecento/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 piena proprietà alla società esecutata.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un DEPOSITO in via Delle Torri al civ 33, al piano seminterrato del palazzo, ricostruito integralmente negli anni'80, nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 4 piano fuori terra, oltre al piano seminterrato, e ha fronte sulla pubblica via Delle Torri, da cui ha accesso a mezzo di androne



pedonale e carrabile.

L'unità in oggetto del presente lotto è un DEPOSITO al piano seminterrato, accessibile dal vano scale comune, dotato di ascensore, avente ingresso al piano terreno dalla corte interna del palazzo.

IL DEPOSITO si compone di unico ampio vano principale.

Le condizioni di manutenzione nel complesso sono normali.

La superficie commerciale dell'unità è complessivamente pari a mq 73 circa (compresa la quota di pertinenza sulle parti comuni).

Valore arrotondato euro 98.000,00 (novantottomila/00).

Valore locativo euro 500,00 / mensili (cinquecento/00).

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

Si è ritenuto di creare più lotti, il presente è il lotto H.

24) *ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO*

██

sede ██████████

CF ██████████

25) *ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO*

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di DEPOSITO.



LOTTO I

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su CABINA ELETTRICA al piano TERRA del palazzo nel centro di FORLÌ, via Delle Torri 35

DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

DEPOSITO

Foglio 178 , particella 1518 SUB 2

Categoria D/1 rendita catastale € 81,60 (OPIFICIO – CABINA P.T)

Via Delle Torri 35

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

– Foglio 178 particella 1518 ENTE URBANO di mq 866

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare:

- CORTE, ANDRONE, P. T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 14



il tutto in capo alla ditta catastale:

sede

CF

PROPRIETA' per 1/1

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 29-09-2021 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	2	D1		€ 81,60

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 14722 RG 21297 del 05-11-2021

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
178	1518	2	D1		

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è una CABINA ELETTRICA (ENEL) in via Delle Torri al civ 35, al piano TERRA sulla corte retro del palazzo nel centro di Forlì a pochi passi dalla Piazza A. Saffi.



RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE



Vista del palazzo dalla pubblica via Delle Torri

vista della cabina dalla corte sul retro del palazzo



Vista la tipologia dell'unità immobiliare, e l'utilizzo a servizio di
Enel distribuzione (cabina n° 557236) indicato anche in sito,
SI RITIENE L'IMMOBILE DI FATTO PRIVO DI APPETIBILITA'
COMMERCIALE , PER CUI SI OMETTE IL RESTO DELLA RELAZIONE
PERITALE



LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-I

27) VERIFICHI 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 sugli immobili.

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

Gli immobili di cui a tutti i lotti della presente sono intestati a società per cui sono soggetti ad IVA.

Planimetrie LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-I

Fotografie LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-I

Allegati A LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H

Cesena, il 17 -02 – 2023

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide

