

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare R.G. N° 84/2023

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTO UNICO

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

1 / 23



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 03-06-2024 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, e successive proroghe dei termini, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debito sopralluogo, è in grado di relazionare quanto segue:

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

Il debitore è stato avvisato a mezzo raccomandata, in data 08-07-2024, presso l'indirizzo desunto dalla procedura.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo mail, anche al custode nominato, IVG di Forlì.

Il sopralluogo è regolarmente avvenuto in data 05-09-2024 ore 15,00 in Forlì, via Ribolle n°37, alla presenza del custode nominato.



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 FABBRICATO AD USO CIRCOLO RICREATIVO con CORTE ESCLUSIVA
in FORLÌ' via Ribolle civ. 37**

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

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

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

FABBRICATO AD USO CIRCOLO RICREATIVO

Foglio 201, particella 1305, SUB 1

Categoria C/4, classe 2, consistenza 291 mq, rendita catastale € 1.127,17 (CIRCOLO RICREATIVO piani S1- T-1) Via Ribolle civ 37

Il terreno su cui sorge l'edificio, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari: Foglio 201, particella 1305, ENTE URBANO di mq 420

Non è presente il quadro dimostrativo delle parti comuni.

il tutto in capo alla ditta catastale:

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 10-05-2023 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
201	1305	1	C/4 class 2°	291 mq	1127,17

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
201	1305		E.U.	420	

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 7513 RG 10572 del 15-06-2023

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLÌ					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
201	1305	1	C/4	291 mq	OM

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI FORLÌ					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
201	1305		E.U.	420	

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 circolo privato, attualmente destinato a bar-ristorante, elevantesi ai piani seminterrato, terra e primo di edificio autonomo in Forlì, via Ribolle n° 37.

L'edificio risale all'inizio degli anni 90, con struttura in cemento armato in sito, tamponamenti, copertura piana, esternamente rifinito con intonaco tinteggiato, infissi in legno e vetro camera, etc...

L'edificio ha una corte esclusiva sulla quale si eleva, in angolo tra le pubbliche via Ribolle (lato sud) e via E. Chiesa (lato est), con accesso carrabile dalla pubblica via Ribolle; la corte non recintata sui lati verso le pubbliche vie, ma delimitata da fioriere e siepe; mentre risulta delimitata verso l'edificio residenziale adiacente lato nord, e verso la corte dell'edificio residenziale lato ovest; si presenta in gran parte pavimentata con betonella autobloccante, ed in minima parte a aiuola verde.

La corte viene utilizzata a posti auto su parte del fronte sud (lato via Ribolle).

L'edificio risulta attualmente suddiviso:

PIANO TERRA/RIALZATO

Ingresso dalla corte, a mezzo di balcone con scala e rampa disabili.

Vano bar - ristorante, cucina, anti-bagno, bagni uomini e donne, bagno disabili.

Vano scale, con ingresso interno ed esterno.

PIANO SEMINTERRATO

Raggiungibile dal vano scale, ampio vano cantina, diviso in due ambienti con pannelli in legno e vetrage, utilizzato a deposito e dispensa dell'attività.

PIANO PRIMO

Raggiungibile dal vano scale, e composto da unico vano (destinato attualmente a sala) oltre a WC.

Le finiture interne dell'immobile sono:

Vani interni con pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati.

Alcune pareti divisorie sono in pannelli (legno, vetrage etc..).

Pavimentazioni in monocottura, rivestimenti ai servizi igienici in monocottura.

Scala con rivestimento in marmo, parapetto in ferro verniciato e corrimano in legno.

Infissi esterni in legno e vetro camera ai piani terra e primo; in ferro e vetro al piano seminterrato.

Infissi interni in legno tamburati.

Impiantistica: impianto idrico-sanitario e termico con caldaia a gas metano ed elementi radiatori (attualmente la caldaia non è funzionante per quanto riferito, e la sala ristorante-bar è riscaldata a di due “split”); impiantistica elettrica in gran parte sottotraccia ed in parte esterna al seminterrato;

Le condizioni di manutenzione interna ed esterne dell'edificio sono normali - mediocri vista l'epoca di realizzo.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 232 circa.

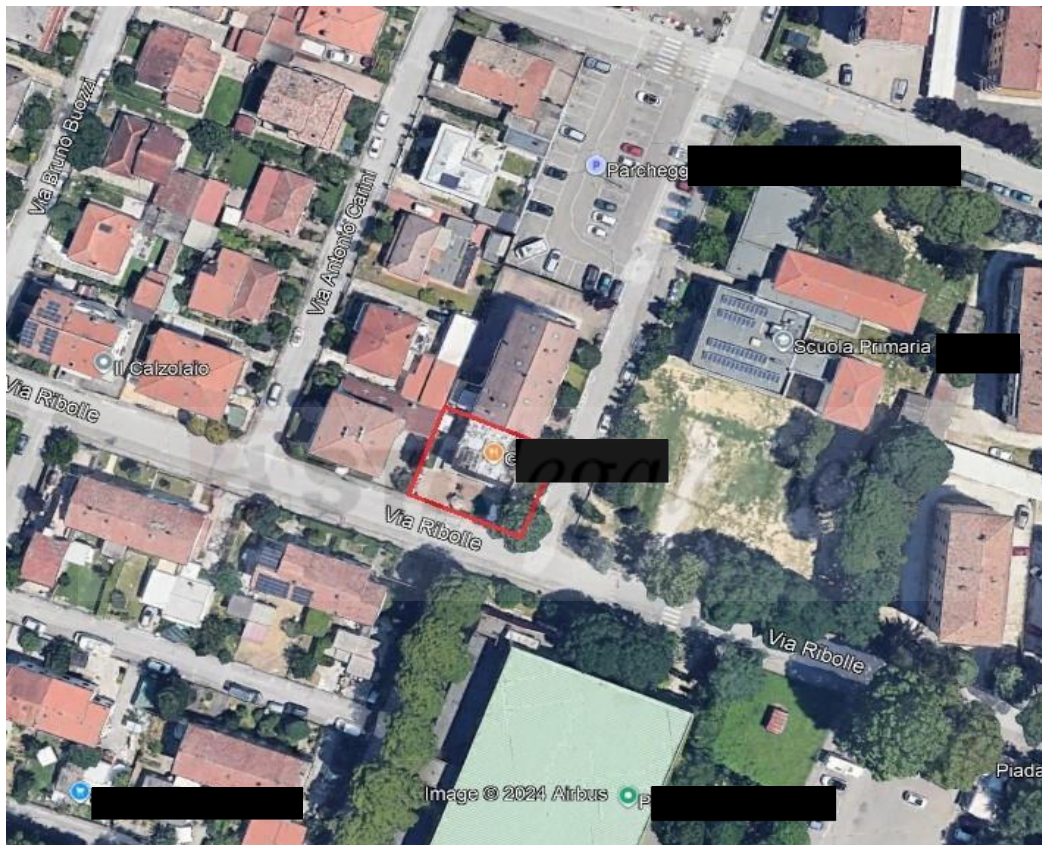
2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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 dell'edificio da immagine satellitare

in rosso il lotto dell'edificio in oggetto



vista edificio dalla pubblica via Ribolle



bar-ristorante piano rialzato



sala piano primo



deposito piano seminterrato



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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato, di cui alla presente, risulta:

in proprietà della società eseguita

per l'intero, in forza di ATTO DI MUTAMENTO DENOMINAZIONE - RAGIONE SOCIALE
in data 15-03-2001 repert. 40690, raccolta 9209, a rogiti Dott. Olivieri Giorgio Notaio in Forlì.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla società eseguita

è l' ATTO DI
MUTAMENTO DENOMINAZIONE - RAGIONE SOCIALE

in data 15-03-2001 repert. 40690, raccolta 9209, a rogiti Dott. Olivieri Giorgio Notaio in Forlì.

A mezzo di atto, la società eseguita, mutava denominazione da a

In precedenza la aveva acquisito il terreno (all'epoca più' ampio)
comprandolo dal Comune di Forlì, in forza di atto di a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in data
09-03-1957 rep 20061 raccolta 1466.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza a rogiti Notaio Anselmo Faticanti, è ampiamente ante ventennio.

Si allega copia dei titoli di provenienza alla società eseguita.

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

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2
c.p.c., a firma del Notaio Antonio Trotta , in Pavia datato 27-07-2023.

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

atti, è in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/2001- Registro Particolare 5240 Registro Generale 7814

Pubblico ufficiale OLIVIERI GIORGIO Repertorio 40690 del 15/03/2001

ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

trattasi dell'atto di provenienza alla società eseguita, nella attuale denominazione

ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2012 - Registro Particolare 761 Registro Generale 4870

Pubblico ufficiale OLIVIERI GIORGIO Repertorio 54749 del 23-03-2012

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A FAVORE**

sede in Forlì (FC) importo complessivo € 50.000,00

CONTRO SOCIETA' ESECUTATA

TRASCRIZIONE del 15-06-2023 Registro Particolare 7513 Registro Generale 10572

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI FORLÌ Rep. 1244/2023 del 10-05-2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO SOCIETA' ESECUTATA

A FAVORE

**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, mentre non è presente quadro dimostrativo delle parti comuni.**

**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...**

L'immobile di cui alla presente risulta essere occupato dalla ditta “

”

con sede in Forlì, P.iva xxx, in qualità di parte cessionaria di CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA stipulata in data 13-05-2022 rep 23049 a rogiti Notaio Torroni Alessandro di Forlì.

La parte cedente _____, era sua volta conduttrice dell'immobile, in forza di CONTRATTO DI LOCAZIONE, stipulato in data 01-05-2021, e registrato in data 19-05-2021 presso Agenzia entrate n° 002958 serie 3T.

La durata del contratto è fissata in anni 6 con inizio dal 01-06-2021 sino al 01-06-2027, tacitamente prorogabile ai sensi della legge.

Il canone di locazione è pari ad € 9.600,00 da pagare in rate mensili da 800,00 €.

Lo scrivente ha eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, riscontrando la presenza del contratto e della cessione di ramo d'azienda di cui sopra, che si allegano

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, 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;

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al presente lotto.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli all'atto di provenienza dell'immobile in oggetto della presente.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui alla presente.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui alla presente.

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;

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, .. NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO
L'immobile non risulta in condominio.

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 immobile urbano.

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

In seguito alla ricerca presso Comune di Forlì, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue:

L'intero edificio (di cui fa parte la porzione in oggetto) è stato edificato in forza di CONCESSIONE EDILIZIA n° 425 del 28-05-1992 pgn 14842, PER COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE E CIRCOLO PRIVATO. VARIANTE n° 425/1 del 11-10-1993 e n° 425/2 del 26-02-1994.

AGIBILITA' IN DATA 08-09-1994 n° 324

CILA PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN DATA PROT 70481/2021 presentata in data 29-06-2021, cui NON E' MAI SEGUITA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

QUINDI IN SEGUITO ALLA SCIA UNICA PER APERTURA RISTORANTE PIZZERIA BAR (APERTURA DI ESERCIZIO PUBBLICO PER LA SOMMINISTRAZIONE), presentata in data 15-11-2021 pratica n° 119423/2021, CUI SONO SEGUITI ACCERTAMENTI DELL'UFFICIO COMUNALE, E' STATA INVIATA ORDINANZA DI PAGAMENTO SANZIONE AMMINISTRATIVA PARI AD € 1.000,00 PER ESECUZIONE DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA TITOLO.

DA QUANTO RILEVATO PRESSO UFFICIO TECNICO, LA SANZIONE NON E' MAI STATA PAGATA, SE PUR RICHIESTA NUOVAMENTE NEL CORSO DEL 2023.

ALLO STATO ATTUALE QUINDI IL LOCALE NON E' AUTORIZZATO PER L'ATTIVITA' DI RISTORAZIONE IN ESSERE.

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

L'edificio in oggetto della presente si trova in zona urbana a carattere principalmente residenziale.

Non si riscontrano possibilità e/o potenzialità edificatorie, in quanto il lotto appare “saturato” dall'edificazione già esistente.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

ALLA LUCE DI QUANTO ELENCATO SOPRA IN MERITO ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE, lo scrivente fa riferimento come elaborato grafico autorizzato di raffronto, al progetto allegato all'ultima VARIANTE n° 425/2 del 26-02-1994.

NON si terrà conto quale autorizzativo, della CILA CILA PROT 70481/2021, poiché non risulta mai conclusa amministrativamente; e dal raffronto si rilevano le seguenti difformità:

PIANO SEMINTERRATO

Si rileva il montaggio di pareti divisorie in vetrage e legno (elementi non murari) a creare dispensa, e ripostigli

PIANO RIALZATO

Si rileva l'esecuzione del vano cucina, ed il cambio d'uso da circolo sociale, a ristorante.

PIANO PRIMO

Si rileva il maggior utilizzo del sottotetto, con la mancanza di un muro di delimitazione tra la parte utilizzabile e la parte a solaio non praticabile.

Inoltre la creazione di un wc.

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 non conformi sono quelle sopraelencate.

Per REGOLARIZZARE DETTE OPERE necessita la presentazione di una CILA in sanatoria con identificazione esatta dello stato dei luoghi e delle destinazioni d'uso ed utilizzo.

Il costo stimato per la presentazione della CILA in sanatoria è pari ad €. 6.000,00 comprensive di oblazione, spese tecniche per la pratica in sanatoria, rifacimento della planimetria catastale urbana.

Si dovrà inoltre tener conto del pagamento già “intimato” dal Comune di Forlì (pratica n° 119423/2021) pari ad 1.000,00.

Inoltre sarà necessario il ripristino della situazione autorizzata del piano sottotetto, con eliminazione del vano wc; ripristino del muro che delimita in progetto la porzione di sottotetto indicata come solaio non praticabile-accessibile, per un costo stimato pari ad € . 8.000,00

Altre minime difformità possono essere ricondotte alla tolleranza esecutiva art 19 comma 1 ter della Legge Regionale 23/2004.

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 AD UN TECNICO ABILITATO) 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 in oggetto, RISULTAVA essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica, purtroppo in scadenza il 21-11-2024.

Si è pertanto provveduto ad incaricare tecnico di fiducia del CTU, per produrre nuovo certificato: APE 09560-658957-2025 valido sino al 05/02/2035 da cui risulta l'unità in classe D con EP gl,nren 325,74 kwh/m2 anno.

Si allega nuovo certificato APE.

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO 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'immobile, 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'immobile in oggetto risulta regolarmente accatastato al CT ed al CEU.

Si precisa che la planimetria urbana differisce dallo stato dei luoghi, per le difformità interne e di destinazione d'uso citate.

Non si ritiene di eseguire variazione catastale in questa fase, ma solo al buon esito della sanatoria

e delle opere di ripristino necessarie ed elencate.

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

Non si rilevano cambi d'uso all'edificio.

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, 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 (struttura sportiva)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona RESIDENZIALE
Tipologia immobiliare	Edificio ABBINATO
Destinazione	CIRCOLO SOCIALE
Tipologia costruttiva	Cemento armato, due piani fuori terra
Dimensioni	Medie

Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Società
Acquirenti	Società
Motivo acquisto	Utilizzo ai fini sociali o di lucro

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.

SI PRECISA IN PREMESSA CHE RISULTA ALQUANTO DIFFICILE REPERIRE INFORMAZIONI RELATIVE A COMPRAVENDITE DI IMMOBILI SIMILARI PER DESTINAZIONE D'USO, PER CUI CI SI ORIENTERA' RICERCANDO VALORI DI IMMOBILI COMMERCIALI e PUBBLICI ESERCIZI .

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:

SI PRECISA CHE SONO STATI UTILIZZATI COMPRABILI DI TIPOLOGIA IL PIU'



PROSSIMA POSSIBILE A L'IMMOBILE IN OGGETTO : BAR , IMMOBILI COMMERCIALI IN GENERE etc..POICHE' NON SI SONO RINVENUTI IMMOBILI DELLA STESSA DESTINAZIONE OGGETTO DI COMPRAVENDITE.

TABELLA COMPARABILI EDIFICI ABITATIVI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE BAR-RISTORANTE SUP. COMMERCIALE MQ 210 PREZZO RICHIESTO € 380.000	€ 1.800,00
COMPARABILE B VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE LOCALE COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 40 PREZZO RICHIESTO € 60.000 €	€ 1.500,00
COMPARABILE C VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE LOCALE COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 70 PREZZO RICHIESTO € 110.000 €	€ 1.571,00
OMI (zona in oggetto) I° semestre 2024 ZONA C1 VALORE DI MERCATO PER NEGOZI STATO NORMALE MIN 1400 MAX 1850 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 7 MAX 9,5 / MQ /MESE VALORE DI MERCATO PER UFFICI STATO NORMALE MIN 1350 MAX 1700 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 5,5 MAX 7 / MQ /MESE	SI CONSIDERA COME VALORE MEDIO € 1.500,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.592,75

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. CIRCOLO SOCIALE

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
PIANO TERRA	121	1,00	121
PIANO PRIMO	40	1,00	40

PIANO SEMINTERRATO	121	0,50	60,5
CORTE	220 circa	0,05	11,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			232,5

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, della posizione in zona residenziale, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità, delle condizioni attuali dell'edificio, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato....

Tenuto conto in particolare della mediocre richiesta di mercato per edifici con la destinazione a circolo privato, ma anche della possibilità di variare l'uso in ristorante pizzeria, bar etc..

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'IMMOBILE (in condizioni normali) **PARI a**
1550,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 0,90
per cui € 1550 x 0,90 = 1395,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE mediocre -normale
(considerando i comparabili individuati) **coeff. medio utilizzato 0,90**
per cui € 1395 x 0,90 = 1255,50 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1250,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	232,5	1250	290.625,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 290.625,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- € //////////

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- € 7.000,00

OPERE DI RIPRISTINO ----- € 8.000,00

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

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

VALORE DI STIMA CORRETTO ----- € 275.625,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 27.562,50

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(275.625,00-27.562,50) = ----- € 248.062,50

Valore arrotondato euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00).

Valore locativo euro 900,00 / mensili (novecento/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**

Trattasi di immobile ad uso circolo privato, attualmente destinato a bar-ristorante, elevantesi ai piani seminterrato, terra e primo di edificio autonomo in Forlì, via Ribolle n° 37.

Edificio con corte esclusiva sulla quale si eleva, in angolo tra le pubbliche vie Ribolle (lato sud) e via E. Chiesa (lato est), attualmente suddiviso:

PIANO TERRA/RIALZATO

Ingresso dalla corte, a mezzo di balcone con scala e rampa disabili.

Vano bar - ristorante, cucina, anti bagno, bagni uomini e donne, bagno disabili.

Vano scale, con ingresso interno ed esterno.

PIANO SEMINTERRATO

Raggiungibile dal vano scale, ampio vano cantina, diviso in due ambienti con pannelli in legno e vetrage, utilizzato a deposito e dispensa dell'attività.

PIANO PRIMO

Raggiungibile dal vano scale, e composto da unico vano (destinato attualmente a sala) oltre a wc.

Impiantistiche e condizioni interne ed esterne normali – mediocri vista l'epoca di realizzo.

La superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a mq 232 circa.

Valore arrotondato euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00).

Valore locativo euro 900,00 / mensili (novecento/00).

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

Si è ritenuto di creare un unico lotto.

19)

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

sede Forlì (FC) 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 immobile non residenziale.

**27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA
DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI
TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Non sono state rinvenute cause relative a domande giudiziali.

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

**L'immobile oggetto di pignoramento, è intestato a società per cui si tratta di una vendita
soggetta ad IVA.**

ALLEGATI

Documentazione fotografica

Planimetria

Allegato A

Cesena, il 27-01-2025

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide