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

promossa da

SJP Opportunities Fund SICAV LTD

contro



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

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

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

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

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 invista per debita conoscenza, mezzo musi, anche at custode nominato, Dettava Micaela Raggi. Il seprullongo fissate inizialmente per il giorno 19-10-2022, è stato successivamiente conicordano telefonicamente edi envennto in data 25-10-2022 oce 3,00 in Feri via delle Terri 33-35 alla presenza del custode nominator e del Signor rappresentante della Sedetia escuntata, Si ultegano le comunicazioni (mezzo pec) alla Sedetia escuntata e (mezzo mul) si custode nominato.

PREMESSA

Il pignoramento riguarda piu' unità urbane all'interno del medesimo Palazzo nel Centro di Fotti 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 consequenza di quanto sopra, l'unità immediliare pignocata (garage: cellettive ex Foglio 178, p.lla 1518 sub 19) non verra "trattata" nella presente peridia, poiché soppressa e frazionata, nelle nuore unità Foglio 178 p.lla 1518 sub 20-21.22.23.

Pubblicazio

Per tanto i lotti oggetto di vendita saranno:

LOTTO A UFFICIO

LOTTO B LIFFICIO

LOTTO C UFFICIO con POSTO AUTO COPERTO

LOTTO D APPARTAMENTO con POSTO AUTO COPERTO

LOTTO E UFFICIO con POSTO AUTO COPERTO

LOTTO F APPARIAMENTO con GARAGE

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 PALAZZ

INOLITE SI PRECISA IN PREMISSA, CHE IL PALAZZO IN OGGETTO (composto ottre the dalle unità oggetto di pigneramento, anche da una unità desfinata a BANCA, al piano terra piano primo e seminietrato in IA PRESENTATO DELLE PROBLEMATICHE RELATIVE AL DISTACCO DI INTONACO DAL CORNICIONE IN COPERTURA.

ALLO STATO ATTUALE LA ZONA (di pubblice transfe) LUNGO LA VIA DELLE TORRI E "STATA TRANSENNATA E POSTA IN SICURIZZA dintervente fatte eseguire, dalla proprietà dell'unità a Banca, no aggetto 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 SOPRALL'UOGO (16-92-2023) LA PORZIONE DI PUBBLICA VIA A RIDOSSO DEL PALAZZO RISULTA TRANSENNATA, IN SICUREZZA E NON TRANSITABILE.

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 risultuno cafastalmente distinti al Cafasto Fabbricati del Comune di Forti , 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 Forti, 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, DISINDEGNO, DEPOSITO, POSSA
BIOLOGICA, P. S1-T, Beni Communi Non Censibili, distinti al Foglio 178 Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- 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

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 29-09-2021 sono:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA 6
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 C	ATASTO FABBRIO	ATI COMUNE D	FORLE	
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
-80	1518		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.

Pubblicazione o ripro

A NO CA 3 Sexalf. elses TheritSulf 39s17811 G258e

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 Forli 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. I 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 Portubblicazio ripubblicazione o ripro 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 dai ballatoio sal vano scale comune, dotato di ascensore, avente ingresso ai piano terreno dalla corte interna del palazzo.

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

__vano_scale_comme. dotato di ascensore, con portone di ingresso in ferro e vetro, pavimentazione e rivestimento alla scala in marmo, purapetto in muratura intenacato e rifinito a stacco dipo veneziano, con porzioni a tutta altezza in ferro e vetro, affaccio su terrazzo/cavedio interno al piano primo, pavimentato e con prese di ince at vani sottostanti in altra proprietà. .ufficio, con perimonimo di ingresso bilindato (comicici ma pietra trachiti." 2000mite.").

NB: non è state possibile enfrare all'interno dell'afficio, ma viste le modeste dimensioni, si è l'itenute di non intercente xischiande di arrecare d'anni costosi si pertoncine blindato, specie in quanto il proprieturio ritiene di poter rintracciare le chiavi.

Per quanto rifertio le finiture sono le medesime degli aliri uffici: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in parquet, rivestimenti in monecottura 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

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 computar rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene formita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale (v. dec. 2P). E' stato eseguito anche un dettugliato rillevu fotografico degli esterni el interni, che con relativa didascalla si allega (v. doc. 2P). 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 EL'ESATTA LORO PROVENIENZA 3.1) PROPRIETA'

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

in proprietà della Società escentata in ferza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notalo Anseimo Faticanti in Forii rep 45903. racc. 3272; e successivi atti di mutamento di denominazione sociale:

in data 29-05-1980 a rogiti Notalo Raffaele Gafà in Forli rep 27558 racc 13344 in data 18-02-2002 a rogiti Notalo Adalberto Mercatali in Forli rep 93231

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società esecutata in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forti rep 45903 race, 3272.

A mezzo di detto atto la allora Società "	" acquisiva la
piena proprietà del precedente fabbricato esistente, comprando dalla Signora	

La Società, successivamente a mezzo dell'atto

- in data 29.05-1980 a rogiti Notaio Raffacle Gafà in Forti rep 27558 racc 13344 mutava razione sociale in Società *
- quindi, in data 18-92-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forli rep 93231 mutava ragione sociale nella affuale Società "

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Società "

", (successivamente
matata dae volte nella ragione sociale, sino alla Società attuale) COMPRAVENDITA in data 1088-1961 a rogiti Notalo Anselmo Faticanti in Forti rep 45903 racc. 3272, è già amplamente unte
veniennio.

4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALIRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTRESII 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 Notalo Gabriella Quatraro in Miliano in data 19-11-2021.

L'esperie Stimatore ha comunque provveduto, sal eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forti sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc. 6), r. precissite che. NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE ed 24-04-2002. Registro Fauticulare 4565 Registro Generale 6915
Pubblico ufficiale MERCATALI ADALBERTO Repertorio 92231 del 18-02-022
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

ISCRIZIONE del 05.12.2020 Registro Particolare 3216 Registro Generale 18366
Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio 97884970 del 25.11.2020
IDOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA COSTITUZONE IPOTECA VOLONTARIA,
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA

IMPORTO complessivo 200.000,00 €

TRASCRIZIONE del 68-11-2021 Registro Particolare 14722 Registro Generale 21297
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FORLI[®] Repertorio 25% del 28-09-2021
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 ulla 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 A, risulta inutilizzata.

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

19. PROVIEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI
UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALILA, EVENTUALI VINCOLI
PRESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESIALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE
DELLO STATO EN DLOS. 42204, NONCHE: VINCOLI EO ONERI DI QUALSIASI ALTRA
NATURA GRAVANTI SUGLI IMMORILI PIGNORATI, INT COMPRESI GLI EVENTUALI
VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULIA
ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE
STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOPUDDI CONZO

CULTURALI, VINCOLI DI RR.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A GARICO DELL'ACOUIRENTE:

L'intero palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto, è situato nel centro storico di Forti. 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 tesutor edilizio presistente".

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) PROIVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALILA', VENCOLI 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 segnenti del CC.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE EISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMPORILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDIVARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DEE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZAL E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL RENE PROVORTIO

Non si rilevano spese condominiali, potché l'immobile non risulta in condominio contignito i CAZIO

1.9 PER I FABRICATI, VERIFICIE LA REGOLARIA EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATE LA DICHIARAZIONE DI AGBILITA"... I COSTI DELLE VERTICALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPINENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVEE DI CONFORMITA DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerça effetinar a presso II Comune di Forti sull'immobile in oggetto, è risultate: L'edifficio percoline è stato completamente ricoritro in forza di Lizzaza edifizia n' 1318 del 25-11-1976. Variante a detta Licenza con concessione edifizia n' 647 del 13-09-1983 sempre per ricostruzione totale quiche la licenza del 1976 era decaduta senza escuzione delle opere). Abtabilità partica e 525 del 1981.

Completamento lavori di (cui alla conc. 647/83) con nuova concessione edilizia nº 510 del 1994. Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 34800/1995 Parziale per piano terzo e servizi Acibilità 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 22661 del 18-03-2014 per tradermazione sub 1 e sub 10, con frazionamento a certare locale banca (sub 16), 2 depositi (sub 17-18), garage interrato sub 1%; nunché completamento lavori con variante delle opere di cui alta DIA pgn 5407 del 03-02-1999. Pubblicazione o riprobblicazione o riprob

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. è NORME TECNICHE APPLICABILI

Il fabbricato risulta nel centro storico di Forli.

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

Il palazzo în oggetto però non risulta gravuto da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui sil'art A.1-4b-del RUE. "edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio precisitente".

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 ARUSIVE, PROCEDA L'ESPERIO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART JA DPR 68.2001 N'380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVETUALE PRESENTAZIONE DI ISIANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISIANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ESTANZA SIA STAIA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUMENTO DELLA ISIANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICADRIO POSSA EVENTUAMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMORILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40. COMMA 6, LEGGE 24-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 190-2001.

NON E' STATO POSSIBILE RISCONTRARE LA CONFORMITA' O LE DIFFROMITA'

DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

Pubblicazio ripubblicazione o ripro In particolare si precisa che non sono stati esegniti rillevi 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.

Elmuna: quindi once: della parte interessata all'acquisto, eseguire idonce verifiche urbanistiche de dillide presso gli utfiel pubblici con proprie tentento professionista di flutuia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia e sia Regionali che Comunali), sono oggetto di continue, variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri, di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessario.

18 VERIFICII SE, I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, INPELLO O USO CIVICO E SE VI SIA SIATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

14) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERIO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE I OVVERO A FAR PREDISPORRE ... LASUDDETTA ATTESTAZIONE ...

Dulla 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

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 classo F con EP glarren 123,50 kwh/m2 anno.

17 QUALORA L'IMMOBILE PICNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI
DALL'OBBLIGO DI DOLAZIONE A.F.E...NESSUN ULTERIORE ADEMPIBERTO SARA'
NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERIO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERILIA.
Il certificato APE era necessario per l'unità di cui à lato A ad usu UTFICIO, cel stato relatio.

1\$ 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 A, 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 UFFICIO.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPEFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ. ED IL COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS. ED I PARAMETRI OMD. ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URRANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINARILI 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 uposgia di immobili (ed in particoluce la possibilità di intrincature il prezza di introdi di immobili simili ed appartenenti allo stesso seguento immobiliare il criterto di stima addatto è quello COMPARATIVO DEL CONTRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparadone con beni similiari, stinati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni statudi dell'immobile oggetto di simi

DATI SEGMENTO IMMOBILE	ARE IN OGGETTO (fabbricate abitative)
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
L ocalizz azione	CENTRO STORICO
Tip elogia immobiliare	Edifico abbinato in centro storico
Destinazione	Ufficie
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre/quattro piani fuori terri
Dim on si on i	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati-professionisti
Metive acquiste	Studio Ufficio

Si è rificunto 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 IVS; Codice delle Valutazion Immobiliari di Tecnoborsu).

Il parametro di riferimento è quiello del MQ (commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consucti ed in uso nelle transazioni immobiliari locule e conformi al parametri IVS ed IVS, nanché affe linee guida Tecnoborsa). In tal senso si precisa che lo serivente 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 dei settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori dei settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto, anche per il mercato dei 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:

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

TABELLA COMP.	ARABILI 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 RICHESTO € 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 în oggetto) primo semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER UFFICI STATO NORMALE MINI 1400 MAX 1700 MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 6.4 MAX 7.8 M 0.7 MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO VISTE LE CARATTERISTICHE DEL PALAZZO € 1.796,99
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.655.75

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: scétta della superficie esterna lor da (SEL come da standard suropeo) polché rifernuta la più consueta sul mercato Jocale, computando il fabbricato sulla base delle planimetric estastali.

UFFICIO

TOTALE SUPI	38		
QUOTA relativa PAR vano scale con ascen	8,00		
UFFICIO	30	1,00	30,00
DESTINAZIONE	SUP ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ



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 pozizione 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 MO

20.5) ADEGUAMENTI ALPREZZO ALMQ

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 CO	OMMERCIALE	PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €	
EDIFICIO	O IN MQ			
Mq	38	1650	62.700,00	

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZZIONI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO VALORE DI STIMA DI BASE € 62.700,00 SPESE CONDOMISMALI INSOLUTE BIOPERE DI RIPUSTINO SIATO DI POSSESSO VINCOLI el ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI VALORE DI STIMA CORRETTO € 62.700,00 RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%) VALORE DI STIMA DEFINITIVO € 2.700,00 − 6.270,00) € 56.430,00

Valore arrotondato euro 56,000,00 (cinquantaseimila/00). Valore locativo euro 400,00 / mensili (quattrocento/00).

21) NELLIPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU QUOTE... COMODA
DIVISIBILITA DELL'IMMOBILE.....PROVVEDA INCLIRE A VERIFICABE L'ESISTENZA
DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGUDIZIEVOLI
SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.
L'Immobile rigula in dema promittà dia socità esecutata.

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

L'immobile oggette di pigneramente è un UFFICIO în via Delle Torri at civ 33. Interne 2, at piano primo del palazza, ricottruito integralmente negli anni '80, etc centro di Forli a pochi passi dalla Piazza A. Saffi. L'edifficio, con struttura in cemento armato, si deva su 4 piano fueri terra, ottre al piano seminierrato, e ha fronte sulla pubblica via Delle Torri, da cui ha accesso a mezzo di androne potomale e carvabile.

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



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.

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

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 risulfano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forli, 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 Forti, 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, DISINIPEGNO, DEPOSITO, POSSA
BIOLOGICA, P. SI-T, Beal Commit Non Consultil, distinct all regito 17 Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- TERRAZZO PIº, 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

il tutto in capo alla ditta catastale:



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:

	DATIC	ATASTO FABBRIC	AII COMUNE D	FORLE	
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
178	1518	4	A/10 el 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 C	ATASTO FABBRIC	ATI COMUNE D	IFORLE	
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 loco e a quelli attualmente in visura.

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 Forli 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'edifficio è destinuto:

- 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. I 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 Portubblicazio ripubblicazione o ripro 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 sal vano scale comune, dotato di ascensore, avente ingresso ai piano terreno dalla corte interna del palazzo.

L'UFFICTO (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 igienti, disimpegno-corridoto, 2 ripostiglio, ulteriori 2 vani ex laboratorio e ex sterilizzazione.

Le finiture:

<u>vano scale comune</u>, dotato di ascensore, con portone di ingresso in ferro e vetro, pavimentazione e rivestimento alla scala in pietra trachite "zavonite", parapetto in muratura intonacato e rifinito a stucco tipo veneziano, con porzioni a tutta sitezza in ferro e vetro, affaccio su terrazzo cur edio interno al piano primo, parimentato e con prese di luce ai vani sottostanti in altra propeteta.

...Ifficia, con portencino di ingresso blindato (con comice primetrale in pietra trachite " zovonite"), pareti e sofitti intonacciti etineggiati, porimenzarioni in parquet di legno si vani principali, inoleum si riportigi; parimenti erivestimenti in monocottura si servizi igienici. Gli laffosi interni sono in legno con vetri camera, scuretti in legno tipo veneziana, veniciati

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 manutezzione nel complesso sono mediocri, si segnala la necessità di interventi di manutezzione al parquet di legno (mancante di diversi listelli, e certamente da levigaretucidare) e ad altre pavimentazioni (che sono ancora nello stato relativo all'utilizzo come studio dentistico), la necessità di pultizia generale e di dinteggiatura a tutti i vani e soffitti, necessita di manutezzione ad alcuni infissi etc...

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

Una compiuta ruppresentazione 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 detiagliato 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



Pubblicazione o ripro

F.F. Vallet & Front Starffeether Set 1801 Stile-She











Pubblicazio ripubblicazione o ripro

3.1) PROPRIETA'

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

in proprietà della Società escutata in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiil Notalo Anselmo Faticanti in Forti rep 45903 racc, 3272; e successivi atti di mutamento di denominazione sociale:

in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forli rep 27558 racc 13344 in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forli rep 93231

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dei bene in oggetto alla Società escutata in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10.08-1961 a reggi Notalo Anselmo Faticanti in Forti rep 45903 race, 272.

La Società, successivamente a mezzo dell'atto

mutava ragione sociale nella attuale Società "

- in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forti rep 27558 racc 13344 mutavu ragione sociale in Società "
- in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forli rep 93231

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

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 Notato Gabriella Quatraro in Milano in data 19-11-2021.

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

TRASCRIZIONE 64 24 04-2002. Registro Particulare 4565. Registro Generale 6915. Pubblico ufficiale MERCATALI ADALBERTO Repertor 93231 64 18-02-022. ATTO TRA VIVI. - MULAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE. A FAVORE SOCIELA' ESECUATA.

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

TRASCRIZIONE 4et 05: II-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 CULALL'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.

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,

9) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTIENZA DI FORMALITA, EVENTUALI VINCOLI PRESSAGGISTICI, DEROGELOGGIC, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI FRELAZIONE DELLO STATO EN DIGS. 422004, NONCHE VINCOLI EO ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMORILI PERVORATI, IVI COMPRESSI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DI ACONTRATI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CRATTERE STORICO-ARTISTICO, (ES: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EN TA'. BENI CULTURALI, VINCOLI DI REG. DIRITTI DI FRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUERENTE.

L'intero palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto, è situato nel centro storico di Forti. 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 A.L.-B. – 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.

Pubblicazio ripubblicazione o ripro 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 PISSE DI GESTIONE E MANUENZIONE 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 GUIDIZI GELI IN CORSO RELATIVI AL RENE PIGNORATO NON SI FILMUN SPESE CONDOMINIALI SINDUITI DI ENGLATIVI AL RENE PIGNORATO.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URRANISTICA
DELL'IMMOBILE PICAVORATO, PROVIDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL
CRETHICAGO DI DESTINAZIONE URRANISTICA ATTUALE ... NON APPEA IL
PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERAL'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PICAVORATO, OVE QUELLO
PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALDIDIA;

Non devute trattandesi di immehili urbani.

19 PER I FABRICATI, VERIFICIE LA REGOLARIA E DILIZIA E D'URANISTICA DEGLI IMMORILI PRONORATE LA DICHIARAZIONE DI AGRILILIA. I COSTI DELI EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGUDICATARIO... PRECENADO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATEE DI CONFORMILI DE GLI BIPPATTI ACCESSOMI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

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

L'edificio preesistente è stato completamente ricostruito in forza di Licenza edilizia nº 1318 del

25 11-1976, Variante a detta Licenza con concessione editizia nº 647 del Pubblicazio ripubblicazione o ripro ricostruzione totale (poiché la licenza del 1976 era decaduta senza esecuzione delle opere), Abitabilità parziale nº 525 del 1983

Completamento lavori di (cui alla conc. 647/83) con nuova concessione edilizia nº 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 nº 657/1998 del 28-01-1999 per cambio d'uso da civile abitazione ad uffici e relativa Abitabilità nº 986/04 del 30-12-2004, per ex subalterni 7 e 8 (attuale subalterno 15) secondo piano,

Concessione in sanatoria nº 564/1998 del 28-02-1998 per cambio d'uso da civile abitazione ad ufficio e relativa Abitabilità nº 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 Forli.

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 A 1,4b -del RUE, "edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente".

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luogid, in merito al presente lotto B, sulla base dei progetti allegati. ripubblicazione o ripro sopra descritti, in particolare in merito al presente lotto B, sulla base della licenza 1318/6 e relativa Abitabilità pazziate n° 525 del 1983, E' STATA RISCONTRATA LA SOSTANZIALE CONFORMITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERIO AL CONTROLLO DELLAP
POSSIBILITA' DI SANTORIA AI SENSI DELL'ARI IS DEPRE ASJORI N'SIB, PRECINANDO
GIL EVENTUALI COSTI DELLA SIESSA: VERIFICHI L'EVETUALE PERSENTAZIONE DI
ISLANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ESLANTE E LA NORMATIVA IN
FORZA DELLA QUALE L'ISLANZA SIA SILIA PRESENTATA, LO SIATO DEL
PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUMENTO DELLA ISLANZA DI CONDONO
CHE L'AGGIDICALNED POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI
IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARI 46,
COMMA 6, LEGGE 22-1985 N'S-, OVIERO DELL'ARI 46 COMMA 5 DPR 1802001,
PSECLIFICANDO, IL COSTO PER IL CONSEGUMENTO DEL TITOL DI NANAGORA

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 rillevi 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.

Elmune, quindi nere: della parte interessata all'acquisto, eseguire idonee, verifiche urbanistiche ed, edilizie presso, gli inflici pubblici, con, proprio tecnico professionista di fiducia, in, particolore tenendo conto che le normative in, materia edilizia, cia Regionali, che Comunali), sono oggetto di continue, variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessario.

18) 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 SUDDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente. Pubblicazio ripubblicazione o ripro

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 dottita di Attestato di Prestazione Enercetica.

Si è pertanto provveduto ad emettere attestato di prestazione energetica, come di seguito riportato: APE 09566-406291-2023 del 16-02-2023 valido sino al 16-02-2033 da cui risulta l'unità in classe F con EP gl.aren 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 ALCUM DI ESSI SLAVO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOLAZIONE A RE....NESS<mark>UN</mark> ULTERIORE ADEMPIMENTO SARY NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' AD ARNE ATTO IN PERIZIA. Il certificato APE era necessurio per l'unità di cui al beto B ad uso UFFICIO, ed é stato redatio.

13) 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.

120 PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPETICANDO QUELLA COMBERCALE, IL VALORE PER MO, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE INS ED EVS. ED PUBBLICA ZI CIPUBBLICA ZI CIPUBBLICA

ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZZIONI 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 BEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SEESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARAVZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETLARIA PERPETERMATA DEL LO SALI, VALORE FUNTARIO.

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di lumnobile (ed. in particolure: La possibilità di interacture: Il prezza di interacti di immobili simili cd. appartenenti allo atessa seguente lumnobiliaro il criterio di vinna addutto è quello COMPARATIVO DEL CONTRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH) e della ricerca del pia probabile VALORE DI MERCATO, per compazzione con heni similari, strusti nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle consistanti natural dell'immobile pagetto di stima;

DATI SEGMENTO IMMOBILI	ARE IN OGGETTO (fabbricate abitative)
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipologia immobiliare	Edifico abbinato in centro storico
Destinazione	Ufficie
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre/quattro piani fuori terra
Dim en sioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati-professionisti
Malasandas	Part II Time I

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle lince guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (internitional Valuation Standard IVS): European Valuation Standard EVS: Codice delle Valutazione (internitionali Valutation Standard IVS): European

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità calcotato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondurte, comuni el si Pubblicazio ripubblicazione o ripro



20.2) PONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ticompresi_nel, medesimo_segmento_immobiliare, Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobiliari alia 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 Oni della zona in oggetto.

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

dicito:		
TABELLA COM	PARABILI UFFICI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ	
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO C.SO DIAZ SUP. COMMERCIALE MQ 26 PREZZO RICHESTO € 60.000 €	€ 1.666,00	
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO VIC. PLAZZA SAFFI SUP. COMMERCIALE MQ 110 PREZZO RICHEST O € 200,000 €	€ 1.818,00	
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CESTRO 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 MO	SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO VISTE LE CARATTERISTICHE DEL PALAZZO	

VALORE DILOCAZIONE

MI 6,4 MAX 7,8 / MQ /MESE

Pubblicazione o ripro

€ 1,700.00

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

UFFICIO

DESTINAZIONE	SUP ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
UFFICIO	145	1,00	145,00
QUOTA relativa PAR		A corpo	8,00
TOTALE SUPI	ERFICIE COM	MERCIALE	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 ALPREZZO ALMO

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1 per cui € 1.650 x 1 = 1.650,00 €/mq

stato di conservazione d'uso (Manutenzione medierr Pubblicazio ripubblicazione o ripro

(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 MO		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO 6
Mq	153	1400	214.200,00

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

VALORE DISTINA DI BASE € 214.200,0

SPESE CONDOMINALI INSOLUTE non present
OPERE DI RIPRISTINO

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(214200,00-21420,00) = ----- € 192,780,00

Valore arrotondato euro 192.000,00 (centonovantaduemila/00). Valore locativo euro 1.000.00 / mensili (mille/00).

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 Forli a pochi passi dalla Piazza A. Saffi.

L'edifficio, 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 iglenici, disimpegno-corridoto, 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.



Non dovuto trattandosi di società.

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

Non devute trattandesi di UFFICIO.

GIUDIZIARE

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

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. semintervato

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

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

Foglio 178 particella 1518 ENTE URBANO di mq 866 Pubblicazio

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.lin 1518 sub
 14

L'unità POSTO AUTO COPERTO gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, si 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:

F

PROPRIETA' per 1/1

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 29-09-2021 sono:

	DATIC	ATASTO FABBRIC	ATI COMUNE D	I 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 d.3	137 mg	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 A	C/6	137 mg	OM

Lésti caiastoil indicati in pignorumento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra lore
e. a. quelli, attualmente in visura, sulvo SECNALARE. CHE IL SUB 19. (GARAGE)
ATTUALMENTE E: STAIO SOPPRESSO DALLO SCRIVENTE C.LU. PER CREARE 4
POSTI AUTO COPERTI.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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

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

L'edificis, con struttura in cemento armato, si eleva su 4 pinno fuert etera, ofter al pinno eministrato, e ha fronte sulla pubblica via Delle Torri, da cui ha accesso meso di superiori predomate e currabite.

ripubblicazione o ripro

RCS P.A. NO CA 3 Sensalt ades 2 Person Statistics of the

- al piano seminterrato a servizi, garage etc
- si piano terra a locali ex Banca (ia altra proprietà e non oggetto di pignoramento), corte, corda carrabile, cabina elettrica
- al piano primo accessibile da scala comune, con accesso dalla corte interna, dotata di ascensore, ad 4 uffici, I 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 Terri, con la facciata in piccola parte (drea 3,00 mt d'altezza) in mattoni a faccia vista, ed in tutta la restante parte infonacsio e non integgiato; cornicione a cemento, grondala in lumiera di rame, pluviali interni al muro... infissi esterni scurretti in legno verniciato tipo veneziame, infissi interni in legno e vetro camera, gli infissi del plano terreno (ex banca in altra proprietà), sono in ferro e vetro etc...

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

Il palazzo presente le medestaine caratteristiche esterne della porzione fronte strada: facciate con la porzione del piano terra in murattra di mattoni a faccia vizia, porzione restante intonaciata, infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera... cernicione a comento, grondate e plaviali 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 secondo, accessibile dal ballatois 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, distangegas controlo.

piccola centrale fermica, batcone sul cortile interno (accessibile da 2 vani) PUDDIICAZIO

ripubblicazione o ripro

Le finiture:

<u>_ufficio</u>, con portoncino di ingresso blindato (con cornice perimetrale in pletra 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 caldata 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 manovya.

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 compluta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuate e. dec. 210.

E' stato eseguito anche un dettagitato rilievo fotografico degli esterni ed licer Unioni in ripubblicazione o ripro



Ingresso vano scala comune con accesso dal cortile interno



ufficio interno 5





cantina posto auto coperto (indicato con perimetro ross





Pubblicazio ripubblicazione o ripro

3.1) PROPRIETA'

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

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

in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forti rep 27558 racc 13344 in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forti rep 93231

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società esecutata in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogdi Notalo Anselmo Faticanti in Forti rep 45903 racc. 3272.

A mezzo di detto atto la allora Società " " acquisiva la piena proprietà del precedente fabbricato esistente, comprando dalla Signora

- La Società, successivamente a mezzo dell'atto
- in data 29-05-1980 a rogiti Notalo Raffaele Gafà in Forti 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 Forli rep 93231 mutava ragione sociale nella attuale Società "

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza ulla Società "

"uccessivamente
mutata due volte nella ragione sociale, sino ulla Società attuale) COMPRAVENDITA in data 1080 1961 a rogiti Notalo Austimo Faticunti in Forti rep 45903 racc. 3272, è già umpiamente ante
ventennio.

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

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 dei Notato Gabriella Quatraro in Milano in data 19-11-2021.

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

TRASCRIZIONE 64 24-04-2002. Registro Particulare 4865. Registro Generale 6915. Pubblico utificiale MERCATALI ADALBERTO Repertorio 93231 64 18-02-022. 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 4ei 08-11-2021 Registro Particolare 14722 Registro Generale 21297
Pubblico utificido 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 CULALL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente per quanto concerne l'afficio, 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 Fatto di provenienza degli immobili, l'attrade situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti. Pubblicazio ripubblicazione o ripro

and the reflector officers and and the resident of the

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) PROVIEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI
UPFICI AMMINISTRATIV, L'ESSIENZA DI FORMALIJA; EVENTULAI VINCUI
PJESSAGGISTICI, IDROGEOLOGIC, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE
DELLO STATO EN DLOS A 22604, NONCHE VINCOLI E DONERI DI QUALSIASI AUTRA
NATURA GRAVATI SUGLI IMMORILI PICANORAI, DI COMPRESSI GLI PENTULAI
VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERD'ANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA
ALITIUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO GRATTERE
STORICO-ARTISTICO (ES: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EN ZU. BENI
CULTURALI, VINCOLI DI REG., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE
RESTEREANNO A CARICO DELL'ACUTERNIE:

L'INTERO PARISO CON ÉTA PART É UNITAIN DEGLES, è dismato nel centro storico di Ferit.

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 A1.40 – del RUE. "edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio precistente".

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 viacoli classici dei centri storici, sul pulazzo di cui fa parte l'authi in aggrio. Pubblicazio ripubblicazione o ripro 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 FESSE 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 CONOMINALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO NON SI TILENSO ROCE CONOMINIALI, DEICHÉ l'IMMOBILE DOS TILBITE ROCOMINIO COSTIDUTO.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PICAVORATO, PROVIDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATULALE. — NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA'L'ANTERENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PICAVORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA'S.

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

IS PER I FABRICATI, VERIFICIBI LA REGOLARIA FEDILIZIA ED URRANISTICA DEGLI IMMORILI FONORATE LA DICHIRARZIONE DI AGRILLIA. I COSTI DEI DEI EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE ED ICONFORMILI DEGLI DIPPATTI ACCESSONI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

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

L'edificio preesistente è stato completamente ricostruito in forza di Licenza edilizia nº 1313 del 28-11-1976, Variante a detta Licenza con concessione edilizia nº 647 del PUDDICAZIO

ricostruzione totale (poiché la licenza del 1976 era decaduta senza esecuzione delle opere). Abitabilità parziale nº 525 del 1983

Completamento lavori di (cui alla conc. 647/83) con nuova concessione edilizia nº 510 del 1994 Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 34800/1995 Parziale per piamo terzo e servizi Agibilità ai sensi del DPR 425/1994 PGN 16180/1998 Definitiva

Concessione in sanatoria nº 657/1998 del 28-01-1999 per cambio d'uso da civile abitazione ad uffici e relativa Abitabilità nº986/94 del 30-12-2004, per ex subalterni 7 e S (attuale subalterno 15) secondo piano.

Concessione in sanutoria nº 544/1998 del 28-02-1998 per cambio d'uso da civile abitazione ad ufficio e relativa Abitabilità nº 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 Forli.

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".

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSEBILITA DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTI 16 DPIS 64,2001 N°130, PRECISANDO DEI EFERTIALI COSTI DELLA SIESSA, VERIFICHI L'ETETUALE PRESENTATO DI ISLANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISLANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISLANZA SIA SILA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISLANZA DI CONDONO CHE L'AGGIDICALRID OSSIA EVENTICAMENTE PRESENTARE, VERIFICII SE GLI IMMOBILI PICNORATI SI TROUNO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA & LEGGE 22-2-1985 N°3. OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DRY 120-2001, PSECHICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOL 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 esegniti 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 occetto della presente.

Rimane, quindi, oncre della paric interessia all'acquisto, eseguize idonce, verifiche urbanistiche ed edilizie presso, gli uffici pubblici com proprie fecnico prefessionista di fiducia, in particolore 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 obizzioni necessirie.

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GLA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERIO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE .. LA SUDDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portate 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.aren 190,64 kwh m2 unno.

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE APE....PRESSUN ULTERIORE ADEMPIBERTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA. Il crifficia de APE eta necessario per l'unità di cui al lotto C. ad usu UFFICIO, ed è sian erbatto.

1B QUALORA I FABRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCALISTAMENTO...

Le unità immobiliari di cui al lotto C, sono regolarmente accatastate al ceu (vedesi allegato 5). Le planimetrie sono 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, SPEFICANDO OUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MO, ED IL (TENENDO ANCHE DEGLI INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS. ED I PARAMETRI OMD. ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZZIONI 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 ELIMINARILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ILLTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACOURENTE, 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 lumiobile (ed. In particoline la psosibilità di Intrinciane il prezzo di Introdi di limnobili simili ce di pipartenetti sillo siesso espinento lumiobiliare; il criterio di stinua adotta o è quello COMPARATIVO DIL CONTRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACII) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni similiari, stinuti nella zona in aggetto o in medesimo SEGMENTO DIMOBILLARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni, attuati dell'immobile oggetto di simi

DATI SEGMENTO IMMORILI	ARE IN OGGETTO (fabbricate abitative)
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizz azione	CENTRO STORICO
Tipologia immobiliare	Edifico abbinato in centro storico
Destinazione	Ufficie
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre/quattro piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati-professionisti
Metive acquiste	Studio Ufficio

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

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 aggli standard internazionali di valutazione (internitional Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazional Immobiliari di Temoborsa).

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 Tecnobersa).

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 riguardunti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare. Le informazioni utilizzate sono generalmente repertier presso: conservatoria del registri immobiliari alia ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi, professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emiesi dal Tribunale precedenti stime eseguite dal sottoscrito, anche per il mercato del finanziamiento busicario, 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 26 PREZZO RICHIESTO € 60.000 €	€ 1.666,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO VIC. PLAZZA SAFFI SUP. COMMERCIALE MQ 118 PREZZO RICHESTO C 200.800 €	€ 1.818,00



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.

LIFFICIO con cantina e POSTO AUTO COPERTO

PREZZO MEDIO RISCONTRATO

TOTALE SUPE	RFICIE COM	MERCIALE	146
QUOTA relativa PAR vano scale con asc		A corpo	8,00
POSTO AUTO COPERTO	13	0,50	6,50
CANTINA	7	0,50	3,50
BALCONE	8	0,50	4,00
UFFICIO	124	1,00	124,00
DESTINAZIONE	SUP ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ

Pubblicazio ripubblicazione o ripro



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 /MO

20.5) ADEGUAMENTI ALPREZZO ALMO

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 = 1.488,00 €mq

PREZZO AL MO CONSIDERATO 1.500,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

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

a:

SUPERFICIE C	OMMERCIALE	PREZZO €/mq	VALORE DI
EDIFICI	O IN MQ		MERCATO €
Mq	146	1500	219.000,00

Pubblicazio

ripubblicazione o ripro

the blacket startbackbackbackbacks

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

VALORE DI STIMA DI BASE € 219.000,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE BODE DI STIMA DI RESPENSIONI DI STIMA URBANISTICA MIM

OPERE DI RIPRISTINO MIM

VALORE DI STIMA CORRETTO € 219.000,00

RIDIZIONE DI STIMA DEFINITIVO (218.000.00 21.000.00) € 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'IMBIOBILE.....PROVYEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE. L'Immobile risults in dema proprietà alla società secutata.

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 ai civ 33 Interno 5, ai piano secondo del palazzo nel centro di Forti 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 ai 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 PIGNORA<mark>TI SL</mark>ANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU LOTTI... Si è titunuto di creare più lotti, il presente è il lotto C.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

.

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 INOLIRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATOOVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILLARI

Non dovuto trattandosi di UFFICIO.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su APPARTAMENTO al p. SECONDO del palazzo nel centro di FORLI', 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 Forti, 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 Cafasto Terreni del Comune di Forti, con i seguenti dati censuari:

Foglo 178 particula 1518 ENTE URBANO di may 566 Pubblicazio ripubblicazione o ripro

L'unità APPARTAMENTO gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti dei 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.liu 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 ni Foglio 178 p.lla 1518 sub 14

L'unità POSTO AUTO COPERTO gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, si sensi dell'art 1117 e segnenti 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.lia 1518 sub
 14
- PASSAGGIO CARRABILE, P.S1 Bene Comune non censibile, distinto al Foglio 178 p.lin 1518 sub 24

il tutto in capo alla ditta catastale:

F

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:

	DATIC	ATASTO FABBRIC	ATI COMUNE D	FORLE	
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA 6
178	1518	6	A/2 cl. 3	6,5 vani	805,67
178	1518	19	C/6 d.3	137 mg	707,55

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 14722 RG 21297 del 05-11-2021

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
178	1518	5	A/2	6,5 vani	OM
178	1518	19	C/6	137 mg	OM

I dati cuistati indicuti in japorumente ciudia note di trascrizione sono corrapondenti tra loro
e a quelli attualmente in visura, sulva SEGNALARE CHE IL SUB 19 (GARAGE)
ATTUALMENTE E: SIATO SOPPRESSO DALLO SCRIVENTE C.I.U. PER CREARE 4
POSTIAUTO COPPERII.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'humoble oggetto di pignorumento è un APPARTAMENTO in via Delle Torri ai etv 33 Interno 4, al pino secondo del palazzo nel centro di Forti a pochi passi dalla Piazza A. Saffi, con vano cantina al pinto seminterrato, oltre ad un POSTO AUTO COPERTO al pinno seminterrato del medestino palazzo.

Truttasi 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:

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

the state of the second second

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 m d'aleczzo) in muttoni a faccia vista, ed in tutta la restante parte intonacato e non tinteggiato; cornicione a comento, grondata in lamiera di rame, pluviali interni al murro... infissi esterni scuretti la legno verniciato tipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera, gli infissi del piano terrone (ex banca in altra proprieta) sono in ferro e vetro etc...

La corte interna (accessibile da androne con porjone 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 murutura di mattoni a faccia vista, porzione restante intonaccia, infisial esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziama, infisial interni in legno e vetro camera ... cornicione a comenta, grondate e plaviali in lumiera 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 fiorfera 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 ballatolo 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.

taoltre vano cantina al plano seminterrato, accessibile dal disimpegno comPaubblicazio ripubblicazione o ripro _appartamento, con portoncino di ingresso blindato (con cornice perimetrale in pietra trachite zovonite), pared e soffitti intonacati e finteggiati, parimentazioni in parquet di legno al soggiorno, camere da letto e corridoio; pavimenti in monocettura alla cucina e servizi igienici, rivestimenti in monocettura 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 caldata 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 enguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con adativa didascatia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, si includono il sulli biblicazio ripubblicazione o ripro

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'

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

in proprietà della Società esecutata la forza di atto di COMPRAVENDIT **Pubblicazio** ripubblicazione o ripro

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

in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffuele Gafà in Forti rep 27558 racc 13344 in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forti rep 93231

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società escrutata in forza di atto di COMPRAYENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forti rep 45903 racc. 32-72.

A mezzo di detto atto la allora Società "

racquisiva la piena
proprietà del precedente fabbricato esistente, comprando dalla Signora

- La Società, successivamente a mezzo dell'atto
- in data 29.05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forti rep 27558 racc 13344 mutava ragione sociale in Società "
 - in data 18.02-2002, a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forti rep 93231
- mutava ragione sociale nella attuale Società " Communication de la communication de la

3.3) ITTOLO 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 regiti Notaio Anselmo Faticanti in Ferli rep 45993 racc. 327.2 eja amplamente ame 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 dei Notaio Gabriella Quatraro in Milano in data 19-11-2021.

L'esperte Stimatore ha comunque provvedite, ad exguire la verifica presso la Conservatoria del Registri Immobiliari di Forti sia con i dati del debitori, che con i dati del del deglizione bili gio dependi precissa de NON sono risultate ulteriset NOTE rispetto a quanto precista del Dolla Gazio ripubblicazione o ripro

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

S) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CULALL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il sottoscritto ha estrutto 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 OUALE 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-ARTIST P. WOOF COZI ripubblicazione o ripro L'intero paluzzo di cui fu parte l'unità in oggetto, è situato nel centro storico di Forti.

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 A1.40 – 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 PAFSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. 125, 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'ESISIENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL REVE 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 FESSE DI GESTIONE E
MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESSE
STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO D'UDDNIGAZIO

RIPUDDICAZIONE O RIPU

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

11-12) VERIFICH E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA
DELL'IBMOBILE 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 VALDITA';

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

1B PER I FABBRICAH, VERIFICHI LA REGOLARITA EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMORILI PIGNORATI LA DICHLARZIONE DI AGBILITA... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICALARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVEEDI CONFORMITA PEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effectuara presso Il Comune di Forti sull'immobile in oggetto, è risultate L'edificio precisione è stato completamente ricottribi in forza al Licenza edifizia n' 1318 del 25 11-1976, Variante a detta Licenza con concessione edifizia n' 647 del 13 09-1993 sempre per ricottruzione totale opoliche in licenza del 1976 era decaduta venza escuzione delle opere). Altabilità narziare del SS del 1993.

Completamento lavori di. (cui alla conc. 647/83) con nuova concessione edilizia nº 510 del 1994. Agibilità ai sensi del DPR 425/1994. PGN 34800/1995. Parziale per piano terzo e servizi Anibilità ai sensi del DPR 425/1994. PGN 16180/1998. Definitiva

Concessione in sunuforia n $^{\circ}$ 657/1998 del 28-01-1999 per cambio d'uso da civile abitazione ad utifici e relativa Abitabilità n $^{\circ}$ 986/04 del 30-12-2004, per ex subalterni 7 e 8 (attuale subalterno 15) secondo piano.

SCLA 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 intervato 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. & NORME TECNICHE APPLICABILI

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 A.L.-Bo – del RUE. "edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente".

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato risulta nel centro storico di Forti.

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto D, sulla base del progetti allegati aggi autorizzativi sopra descritti è stata rilevata la sostanziale conformità dei luoghi si progetti dencati, salvo Pesccuzione di una cadina armaolio (tra vano letto e soggiorno), e di una spalletta a delimitare angolo coldinia al vano cucina perazzo.

16 IN CASO DI OPERE ARESIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARE 16 DPR 66.2601 N'180, PRECISANDO DI LI S'ENCAL COSTI DELLA S'ESSA; PERIFICHI L'EVETUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETIO ISTANTE E PROMATINI IN FORZA DELLA QUALE L'ESTANZA SIA STATA PRESENTATA L'UDDICAZIO RIPUDDICAZIO PROCEDITA DELLA QUALE L'ESTANZA SIA STATA PRESENTATA L'UDDICAZIO PROCEDITA DELLA D

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

II 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 esegniti rillevi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dui fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimune quindi onere della parte inferessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed editide presso gil uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le nomunite in materia edilitia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni, e modifiche, così come lo sono gil oneri di urbanizzazione, le sanzioni, e le oblazioni precuvazie.

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

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

10) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESIATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE .. LA SUDDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di l'Iducia del sottoscritto CTU, l'unità limmobiliare ad uso utficio in ogga pubblicazione ripubblicazione o ripro

and the transfer of the street of the street

risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Si è pertanto provveduto ad emettere attestato di prestazione energetica, come di seguito riportato: APE 09566-406309-2023 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'OBBLIGG DI DOTAZIONE A.P.E...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO ACARICO DELL'ESPERIO 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 redutto.

19) QUALORA I EABBRICATI 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 esto 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 cumbi d'uso all'unità uso APPARTAMENTO.

20 PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOJI JENI PIGNORAII, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPERICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MO, ED IL VALORE COMPLESSIPO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI DE EUROPEI DI VALUTAZIONE PIS ED EVS., ED I PARAMETRI OMD, ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GAI ADEGUAMENTI E LE CORREZZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTULUI OVERI DI REGOLARIZZAZIONE UREANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, ... PER LE EVENTULUI SPESE COMOMBINILI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE PURDUICO ZI CONTROLLE PUR DELL'ACQUIRENTE PUR D

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 upologia di immobili (ed. in. particolore: La possibilità di intrizzatore: Il prezza di intredi di immobili simili ed. uppartenenti allo stesso seguento immobiliare: il criterto di stima additato è quello COMPARATIVO DEL CONTRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparadone con beni similiari, stimati nella zona in oggetto, o in medestino SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni, attuati dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIAR	E IN OGGETTO (fabbricate abitative)
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipologia immebiliare	Edifico 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
Metive acquiste	Abitazione

Sì è rifenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri aggii standard internazionali di valutazione (Interntional Valuation Standard IVS; European Valuation Standard IVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborva;

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcalato applicando l rapporti mercanil di riduzione delle superfile scendante, consuette di un son elle transcia immobiliari locali e conformi si parametri IVS el EVS, nonché sile linee gaida Tecnoborsa). In tal senso si precisa che lo serivente ha conseguito attentato di esperto valutazioni immobiliari, si sensi della IVI. CE Istosice 1254/2406. In dua 24 del 3-3.1012.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare. Le informazioni utilitzate, sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobili artificial di Cazione o riprobilicazione o ripro

compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribumale; 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 Oni della zona in oggetto.

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

ndicato:	
TABELLA COMPARABI	ILI EDIFICI ABITATIVI
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 120 PREZZO RICHIESTO C 197,000 C	€ 1.575,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE TERRATETTO - CORSO DELLA REPUBBLICA SUP-COMMERCIALE MQ 220 PREZZO RICHEST O € 45:00 €	€ 1.950,00 DIE ®
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO CENTRO STORICO SUP. COMMERCIALE NQ 106 PREZZO RICHIESTO 6 139	€ 1.783,00
OMI (zona in oggetto) primo semestre 2022	SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO VISTE LE CARATTERISTICHE DEL
VALORE DI MERCATO PER AHITAZIONI CIVILI STATO NORMALE MIN 1400 MAX 1650/ MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 6,2 MAX 7,7 / MQ /MESE	PALAZZO € 1.650,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.739,00

20.3 DETERMINAZIONE SUPERFICTE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO. NB: scetta della superficte esterna locala (SEL come da standard europeo) potichi ritemuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.

Pubblicazio ripubblicazione o ripro



DESTINAZIONE	SUP ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MO
ABITAZIONE	137	1,00	137,00
CANTINA	11	0,50	5,50
POSTO AUTO COPERTO	13	0,50	6,50
QUOTA relativa PAF vano scale con asc	8,00		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			157

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

Tenuto conto della situazione oggettiva del 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 MO

20.5) ADEGUAMENTI ALPREZZO ALMO

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

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

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		PREZZO €/mq	VALORE DI	
EDIFICIO	O IN MQ		MERCATO 6	
Mq	157	1500	235.500,00	

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORR	EZZIONI 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 GARANZ	IA (10%)euro 23.250,00

Valore arrotondato euro 209.000,00 (duecentonovemila/00). Valore locativo euro 1.000,00 / mensili (mille/00).



2B) NELLIPOTESI SIANO SIATE PIGNORATE UNA O PIU QUOTE... COMODA
DPISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVVEDA INOLIRE A VERIFICARE L'ESISTENZA
DI CREDITORI ISCRITI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGUDIZIEVOLI
SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.
L'Immoble risulta in plena proprietà alla società escriuta.

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

L'humobile oggetto di pignorumento è un APPARTANENTO in via Delle Torri ai civ 33. Interno 4, al piano secondo del palazzo nel centro di Forti 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 APPARIAMENTO at piano secondo, accessibile dal ballatolo 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, disimpegao 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



29 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.

29 ACQUISISCA INOLITE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI
OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATOOVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O
FAMILLARI

Non dovuto trattandosi di APPARTAMENTO non occupato

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 Forli, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 SII

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 3.5

POSTO AUTO COPERTO

Foglio 178, particella 1518 SUB 22

Categoria C/6, classe 3, consist. 13 mq, rendita catastale € 67,14 (GARAGE piamo S1) Via Delle Torri 33

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

Feglio 178 particula 1518 ENTE URBANO 48 may 566 Pubblicazio ripubblicazione o ripro

.

- 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 PIº, Bene Comune Non Censibile, distinto al Foglio 178 p.lla 1518 sub 13
- CORTE, ANDRONE, P. T. Beni Comuni Non Censibili, distinti al Fogio 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:

2

PROPRIETA' per 1/1

TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 29-09-2021 sono:

	DATIC	ATASTO FABBRIC	ATI COMUNE D	FORLI	
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA 6
178	1518	15	A/10 cL 3	7,5 vani mq 184	2498,36
178	1518	19	C/6 d.3	137 mg	707,55

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento Rp. 14722 RG 21297 del 05-11-2021

	DATI C	ATASTO FABERIC	ATI COMUNE D	FORLE	
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
178	1518	5	A/10	7,5 vani	OM
178	1518	7 19 A	C/6	137 mq	OM

L'adi catastal indicati in pigneramente e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra lere
e. a. quelli attuolimete in visura, sulvo SEGNALARE CHE II. SUB 19 (GARAGE)
ATTUALIMENTE E' STATO SOPPRESSO DALLO SCRIVENTE C.LU. PER CREARE 4
POSTI AUTO COPPERII.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignorumento è un UFFICIO in via Delle Torri al civ 33 Interno 6, al piano secondo del palazzo nel centro di Forti a pochi passi dalla Piazza A. Suffi, 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 1930 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:

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

WEGSPANOCASSHAIL MASTRESSURSHITHER COSTON

corsia carrabile, cabina elettrica

al piano primo accessibile da scala comune, con accesso dalla corte interna, dotata di ascensore,

ad 4 uffici, 1 deposito e 1 uppartamento, 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 (drca 3,00 m d'altezza) in muttoni a faccia vista, ed in tutta la restante parte intonacato e non tinteggiato; cornicione a cemente, grondala in lamiera di rame, pluviali interni al muro... infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo venedana, infissi interni in legno e vetro camera, gli infissi del pinno terrono (ex banca in altra proprieta) 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 medestime carratteristiche ésterne della porzione fronte strada: facciate con la porzione del plano terra in muratura di mationi a faccia vista, porzione restante intonacata, infissa esterni scuretti in legno verniciato dipo veneziana, infissi interni in legno e vetro camera... cornicione a comento, grondate e plavisti in laminera 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 fiorfera 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 dei 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.

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

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

Le finiture:

- xuno 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 intonacito e rifinito a situcco tipo veneziamo, con porzioni a tutta altezza in ferro e vetro, affaccio su terrazzo caverdio interno al piano primo, pavimentato e con prese di luce al vani sottostanti in altra proportetà.

_mIlicio, 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 sano, e l'altra nel ve, 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 ai plafone dei 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 cellettivo, 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 sfima, 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)



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

3.1) PROPRIETA'

Pace, 3272.

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

in proprietà della Società escutata in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiil Notalo Anselmo Faticanti in Forti rep 45903 racc. 3272; e successivi atti di mutamento di denominazione sociale:

in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafá in Forli rep 27558 racc 13344 in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forli rep 93231

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dei bene in oggetto alla Società esecutata in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10 08-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forli rep 45903

A mezzo di detto arto la allora Società "

roprietà del precedente fabbricato esistente, comprando dalla Signora

La Società, successivamente a mezzo dell'atto

- in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forli rep 27558 racc 13344 mutava rugione sociale in Società "
- quindi, in data 18-92-2002 a rogiti Notato Adalberto Mercatali in Forti rep 93231 mutava ragione sociale nella attuale Società "

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

II titolo di provenienza alla Società "

"(successivamente
mutata due volte nella ragione sociale, sino alla Società attuale) COMPRAVENDITA in data 1688-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forti rep 45903 racc. 3272, è già ampiamente ante
ventennio.

4) ACCERT SE GRANNO SIL REVE ESCREZION E TRASCRIZION PREGUDIZITYOU.

NONCHE ALTRO TIPO DI GRANMI, FORMALITA', VINCOLI O ONDEL ENFRANCISCO

FUNDILICAZIO

RIPUBBLICAZIONE O RIPUBBLICAZIONE O RIPUBBLICAZIONE

O RIPUBBLICAZIONE RIPUBBLICA

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

TRASCRIZIONE 4d 24-04-2002. Registro Particulars 4565. Registro Generale 6915
Pubblico utificiale MERCATALI ADALBERTO Repertorio 93231 dd 18-02-2022
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
AFAVORE. SOCIETA' ESECUATA

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

ISCRIZIONE del 02.12.2020 Registro Particolare 23.16 Registro Generale 18366
Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio 9788-4970 del 25-13-2020
IPOTECA VOLONTARIA DEPIVANTE DA COSTITUZONE IPOTECA VOLONTARIA
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA

A FAVORE nato a
IMPORTO complessivo 200.000.00 €

TRASCRIZIONE del 65-11-2021 Registro Particolare 14°22 Registro Generale 21297

Pubblico afficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FORLI^a Repertorio 25% del 29-09-2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELLARE — VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO. SOCIETA^a ESECUTATO.

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 anto coperto

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gl 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

19. PROVIEDA A VERIFICAE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMENISTRATUL, L'ESISIENZA DI FORMALITA, EVENTUALI VINCOLI PRESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-IRTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EN DICIS 42,2004, NONCHE 'UNCOLI DE O ONERI DI QUALSLASI ALTRA NATURA GRAVANTI SICILI BIMIORILI PICANORALI, DI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI MAURA CONDOMINALE O DERDANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDIDE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARTITERE STORICO-ARTISTICO (ES: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EN LU. BENI CULTURALI, VINCOLI DI REG., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTEREANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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 AL4b -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 dei lotto E.

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. L25. 42/2004

Non strilevano vincell del tipo in oggetto sull'unità di cui al Jotto E. Pubblicazione o ripro

9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALILA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACOURENTE:

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) YERITICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNIO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMPORILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDIVARIE 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 filevano spec condominial, podde l'immobble non risulta in condominia costinito.

II-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTIALE NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE DIMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA':

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

IJ PER I FABRICATI, VERIFICIE LA REGOLARIA E DILIZZA ED URRANISTICA DEGLI IMMORILI FONORATE LA DICHIARAZIONE DI AGRILILIA. I COSTI DELI EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SLANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATEE DI CONFORMILI DE GLI DIPPATI LA CESSONI

Pubblicazione o ripro

Mintel APPC SPA NO CA 1 Second educations (Spatistics Stiller Stiller

Abitabilità parziale nº 525 del 1983

Completamento lavori di (cui alia conc. 647/83) con nuova concessione edilizia nº 510 del 1994. Agibilità ni sensi del DPR 425/1994 PGN 34800/1995 Parziale per piano terzo e servizi Agibilità ni sensi del DPR 425/1994 PGN 16180/1998 Definitiva

Concessione in sunatoria n° 657/1999 del 28-01-1999 per cumbio d'uso da civile abitazione ad uffici e relativa Abitabilità n° 986/04 del 36-12-2004, per ex subatterni 7 e 8 (attuale subatterno 15) secondo niano.

Concessione in sanatoria n° 564'1998 del 28-0<mark>2-199</mark>8 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 n 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

S.P.A. NO. CA.3 Secold: effect?nest(Suct) bit (All)

Verificati i Inoghi, in merito al presente lotto E, sulla base dei progetti allegati agli antorizzativi sopra decritti, in particolare in merito al presente lotto escressione in sunatorian' 67/1998 del 28-81-1999 per cumbio d'uso da civide abiazione asi diffici e redario abiabilità n' 98604 del 39-12-2004, E' STATA RISCONTRATA LA SOSTANZIALE CONFORMITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE, SALVO LA CHIUSURA DI UNA PORTA INTERNA CON CONSEGUENTE CERAZIONE DI DIE UNITA' INTERNA CON CONSEGUENTE CERAZIONE DI DIE UNITA' DI PATTO...

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERIO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA I SENSI DELL'ARTI 16 DPR 66,7001 N°180, PRECUSANDO GLI EFENTIALI COSTI DELLA SIESA, PERFICHI L'EFETUALI PERSENTATA I DI ISLANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISLANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISLANZA SIA SILIA PRESENTATA. LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISLANZA DI CONDONO CHE L'AGGIODICATRIDO POSSA EFENTUALIENTE PRESENTARE, VERTICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 20-2-108 N°17, OVICEO DELL'ART 40 COMMA 5 DRY 1800-2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL ITIOLO IN SANATORIA

La porta che è stata chiusa, và 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 involuere edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'ultro non oggetto della presente.

Rimane, quindi oncre della parte interessata all'acquisto eseguire idonee, verifiche urbanisticher, ele edilitie persos, gli uffici pubblici con preprie interno perfessioniata del fluttata, in particibire, tenendo conto che le nermative in materia edilitia (sia Regionali che Comunali) sono oppetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le obbatoni necessirio.

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESIATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.. L'ESPERTO PROVYEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE LA SUDDETTA ATTESTAZIONE ... Dalla ricerca effettuata pressa il portale della Regione Emilia Romagna da parte di tenico di

fiducia del sottoscritio CTU, l'unità immobiliare ad uso ufficio in oggetto del lotto E, NON risulta essere doitat di Attestato di Prestazione Energetica. Si è pertanto provvedato, ad emettere attestato di prestazione energetica, come di seguito riportate: APE 09560-466540-2923 del 16-02-2023 valido siano d'16-02-2033 da cui risulta l'unità

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGGO DI POTAZIONE APE... RESSUN' ULTERIORE ADEMPIRENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERIO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA. Il crifficia de PÉE eta recessarie per l'unità di cui al lotto E. ad usu UFFICIO, ed e stato redatio.

15) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.G.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 conforme ai luoghi.

in classe F con EP gl,nren 181,47 kwh/m2 anno.

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.

29 PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCUTO, AL CULCOLO PUDDIFICAZIO

RIPUDDICAZIONE O RIPUTO

DELL'IBMOBILE, SPEFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MO, ED IL VALORE COMPLESSIDO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARBO INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUCAZIONE PER ED ES, ED I PHEAMERIN OMD, ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONEN ID REGOLARIZAZIONE URANSITICA, PER LO STADO D'USO ED IMMUNITENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONENI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINALI INSOLUTE RELATIVE AGLI CLIHIDI DEL ANNA CARICO DELL'ACQUITENTE, DONCHE PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDOTO DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMANTA DEL 10-8302. VALORE PERVALE:

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di lumnobili (ed. in particolare: la pessibilità di l'intractare: il prezza di intracoli di immobili simili cd. apparticaciti allo stesso segnicato immobiliare; il criterio di stima addato è quello COMPROTATO DIA CONTROTA DI MERCATO (MARKET APPROACH) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni similiari, stinati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni trittali dell'immobilo occetto di situ.

DATI SEGMENTO IMMOBILE	ARE IN OGGETTO (fabbricate abitative)
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipologia immobiliare	Edifico abbinato in centro storico
Destinazione	Ufficie
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre/quattro piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati-professionisti
Metive acquiste	Studio Ufficio

SI è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto dei mercato.

MONOPARAMETRICO in conformità sile linee guida per procedimento di stima e parametri
agli standard internazionali di valutazione (Interntional Valuation Sta Pubblicazi
ripubblicazione o ripro

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 aftestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/icc 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 alia 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, nache per il mercato del finanziamiento bancurio. Infine considerando lo spedifico attuale momento di mercato dei finanziamiento bancurio. Infine considerando lo spedifico 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.S.O. DIAZ SUP, COMMERCIALE MQ 26 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 REZZO RICHESTO 6: 9,00 €. DA SISTEMARE	€ 1.439,00	

SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO
VISTE LE CARATTERISTICHE DEL
PALAZZO

€ 1.700,00

€ 1.655,75

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

UFFICIO con cantina e POSTO AUTO COPERTO

TOTALE SUPE	198,5		
QUOTA relativa PAR vano scale con asce	8,00		
P. AUTO COPERTO	13	0,50	6,50
CANTINA		0,50	4,00
UFFICIO	180	1,00 0	180,00
DESTINAZIONE	SUP ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ

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 merca ubblicazione

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO PARI a 1.650.00 euro /MO

20.5) ADEGUAMENTI ALPREZZO ALMO

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 \in 1.650 x 0,9 = 1.485,00 \in 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.tá, pari

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

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

\$\inp{\text{c}} \text{297.750,60} \text{ map presenti once } \text{ map presenti once } \text{ sanatoria uerianistica} \text{ pubblicaziono o principali.}

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%	- euro 29 77
VALORE DI STIMA CORRETTO	€ 297.250,00
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	
STATO DI POSSESSO	

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).

2D NELLIPOTESI SIANO SLATE PICNORATE UNA O PIU QUOTE. COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVYEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITIL, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE. L'Immobile risulta in pieta proprietà alla società escentara.

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA...
INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELI TMMORILE

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

L'unità in oggetto del presente lotto è un UFFICIO al piano secondo, accessibile dai baliatoio 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.

II POSTO AUTO COPERTO, è podzionato nella corcia coperta, compubblicazione o ripro

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



Non devute trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di UFFICIO.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DIE CONVENI E DEI DATI CAUSTILLI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AL DATI INDICATI NEL PIGRORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: ... "DESCRIZIONE GURIDICA" 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 FORLI', 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 Forti, 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 SI) Via Delle Torri 33

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catade

Terreni del Comune di Porti, con i seguenti dati censuari:

Pubblicazi

ripubblicazione o ripro

A 100 C A 100 County and a Character of the County of the A 100 C A 10

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

 RAMPA, PASSAGGIO CARRABILE, CONTATORI, DISIMPEGNO, DEPOSITO, FOSSA BIOLOGICA, P.SI-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

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. St. T, Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lin 1518 sub 11
- CORTE, ANDRONE, P. T. Beni Comuni Non Censibili, distinti al Foglio 178 p.lla 1518 sub 14
- PASSAGGIO CARRABILE, PS1 Bene Comune non censibile, distinto al Foglio 178 p.lla 1518 sub 24

il tutto in capo alla ditta catastale:

14

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:

	DATE	ALASTO FABBRIC	ATI COMUNE D	FORLE	
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA 6
178	1518	9	A/2 cl. 2	17 vani	1799,85
178	1518	19	C/6 d.3	137 mg	707,55

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 14722 RG 21297 del 05-11-2021

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
178	1518	5	A/2	17 vani	OM
178	1518	19	C/6	137 mg	OM

I dati cutastal indicuti in japorumente carda nota di trascrizione sono corrispondenti tra Jero
e a quelli attualmente in visura, sulva SEGNALARE CHE IL SUB 19 (GARAGE)
ATTUALMENTE E: SIATO SOPPRESSO DALLO SCRIVENTE C.I.U. PER CREARE 4
POSTIAUTO COPPERTI.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'humoble oggette di pignorumento è un APPARTAMENTO - ATTICO In via Delle Torri al civ 33 Interen 1, ai piano tezzo del palazzo nel centro di Forli a pochi passi dalla Piazza A. Saffi, con vani cantina al piano semintervato, eltre ad un GARAGE al piano semintervato del medesimo palazzo.

Trattasi di palazzo ricostruito integralmente negli anni dal 1930 in poi sino alla fine lavori del 1998.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si cleva 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:

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

SAREC \$ P.A. NO CA 2 Serial ALASTVERSON/USEL/MET COSTR

- 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, grondaje 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 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 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 batlatoio con vetrata sul cortiletto inte 🖳 Ubblicazio ripubblicazione o ripro Piano seminterrato, raggiungibile dalla scala esclusiva (dotata di ascensore) disimpegno, 3 vani cuntina.

Le finiture:

-vmo scale esclusivo, dotato di nacensore, con partone di ingresso in legno ferro e vetro, partonentazione e rivestimento alla scala in pietra trachite "zavonite", parapietto in forre e vetro, -zappatamento, con portonico di ingresso bilindoto, pareti e soffiti intonecati a "stacco 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 sottofraccia, impianto idrico e termo-sanitario con caldaia a gas metano posizionata in cucina, elementi termosifeni 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 ai solalo di svariati vani (dove è filitriza acqua dalla copertura); di pultiza e manutenzione ai balconi e relativi scatchici ed in particolare la necessità di manutenzione al cornicione in cemento armato dell'edificio che si presenta ammalorato con spretolature e pericolo di caduta di porzioni, in particolare sul fronte della pubblica via ... infine necessità di manutenzione di wano ci.-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.



Ingresso vano scala esclusivo dal cortile interno



Pubblicazio ripubblicazione o ripro

appartamento interno 1











Pubblicazio ripubblicazione o ripro





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 Notalo Anselmo Faticanti in Forli rep 45903 racc. 3272; e successivi atti di mutamento di denominazione sociale:

in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forfi rep 27558 racc 13344 in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forfi rep 93231

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società esecutata in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notalo Anselmo Faticanti in Forfi rep 45903 race, 3272.

A mezzo di detto atto la allora Società "	acquisiva	la
piena proprietà del precedente fabbricato esistente, comprando dalla Signora		ŀ

La Società, successivamente a mezzo dell'atto

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

mutava racione sociale nella attuale Società "

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Società "

"«successivamente
mutata due volte nella ragione sociale, sino alla Società attuale) COMPRAVENDITA in data 1088 1961 a rogiti Notalo Anselmo Faticanti in Forti rep 45903 racc. 3272, è già ampiamente ante
veniennio.

 ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGUDIZIEVOLI, NONCHE ALIRO TIPO DI GRAVANI, FORMALITA, VINCOLI O ONERL INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA.
 Istridoni - 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 Notalo Gabriella Quatraro in Milimo in data 19-11-2021.

L'esperte Stimatore ha comunque provvedute, sid ciegulire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forti sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.d), c precisiato che. NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE 4d 24 04-2002. Registro Particolare 4545 Registro Generale 6915
Pubblico ufficiale MERCATALI ADALBERTO Repertorio 93231 del 18-02-202
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
A PAVORE SOCIETA' ESECUATA

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

TRASCEZIONE del 68-11-2621 Registro Particolare 14722 Registro Generale 21297

Pubblico ufficiale UFFICIALE GUUDIZIARIO DI FORLI' Repertorio 2596 del 29-09-2621

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE FIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO SOCIETA' ESECUZITA

AFAVORE SJP OPPORTUNITIES FUNDSICAV LTD S.R.L. CO. P. LUBBLICAZIO ripubblicazione o ripro 5) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUL'ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui ulla 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 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 SEATO 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.

19. PROVIEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALILA, EVENTUALI VINCOLI PRESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO SLATO EX D.IGS. 42 2004, NONCHE: VINCOLI E-O ONERI DI QUALSLASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, INI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA-CONDOMINALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALITIUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX I.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI ERG., 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 Forti.

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 Al-60 – del RUE. "edifici e complessi di recente edificazione compatibili

con il tessuto edilizio preesistente".

Pubblicazio ripubblicazione o ripro 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. Les. 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) VERFICCHI QUALE SIA L'IMPORTO ANN'O DELLE SPESE EISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAOBDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DEE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GUIDZIARI IN COSSO RELATIVI A EREVE PROVORTIO

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

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

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

APLIBATEC S.P.A. NO. CA.3 Serialif. aliza 17 ee 8530-0139417481 c2359ee 304

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata przesa II Comune di Forti sull'immobile lo oggetto, è risultato.

L'edificio precisioni e è stato completamente ricottruito in forza di Licenza cellitata se' 1315 del
25-11-1976, Variante a detta Licenza con concessione edilizia se' 647 di 13-09-1983 sempre per
ricostruzione totale opatche in licenza del 1976 era decaduta venza escenzione delle opere).

Abbibilità marcia se' 25-54 di 1987.

Completamento lavori di. (cui ullu conc. 647/85) 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 nº 657/1998 del 28.01.1999 per cambio d'uso da civile abitazione ad uffici e relativa Abitabilità nº 986/04 del 30-12-2004, per ex subalterni 7 e 8 (attuale subalterno 15) secondo piano.

Concessione in sanatoria nº 564/1998 del 28-02-1998 per cambio d'uso da civile abitazione ad ufficio e relativa Abitabilità nº 987/04 del 30-12-2004, per subalterno 5 secondo piano.

SCLA 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).

Il fabbricato risulta nel centro storico di Forti.

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 Inoghi, in merito al presente lotto F, sulla base dei progetti allegati agli autorizzativi sopra decritti, in particolare concessione edilizia nº 510 dei 1994 e relativa a Aghilità ai sensi dei DPR 425/1994 PGN 34800/1995 Parziale per piano terzo e servizi, è stufa rilevata la sostanziale conformità del luoghi al progetti elencati, SALVO LA PRESENZA DI UNA PORTA INTERNA TRA DISINIPEGNO E CANTINA, una presente nel progetti.

14 IN CASO DI OPERE ARUSIVE, PROCEDA L'ESPERIO AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA DI SANAGORA AI SENSI DELL'ARI IS DER SALDOI N'IJB, PRECISANDO
GII EVENTUALI COSTI DELLA SENSA PERIFICHI L'EVETUALE PRESENTAZIONE DI
ISLANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISLANTE E LA NORMATIKA IN
FORZA DELLA QUALE L'ESTANZA SLA SIAIA PRESENTATA. LO STATO DEL
PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISLANZA DI CONDONO
CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALIBENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI
DIMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARI 48,
COMMA 6, LEGGE 12-1-198 NYT, OVVERO DELL'ARI 46, COMMA 5 DPE 1802001,
SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL ITIOLO IN SANGORIA
SI BILL'AL IA NICESSITÀ D'UNA CILA IN SANATORIA PER LA PORTIA INTERNA

<u>SOPRA MENZIONATA ..</u>

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 eschusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nel pubblici uffici.

In particulare al precisa che non sono stad eseguiti rilleri e verifiche dell'aPrubblicazio ripubblicazione o ripro

SPECS P.A. NO CA 25eralf, ellestreeliSturt341781 (235hea3te

Elmune, quindi enere della parte interessata all'acquisto, eseguize idonee, verifiche arbanistiche de dillide person gla utfiel pubbliche con proprie acteuro perfecsionista de flutuea, 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 necessario.

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

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESIATO DI PRESIAZIONE ENERGETICA. L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETLAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE L'ASUDDETIA ATTESIAZIONE ... Dalla ricerca diffunta presso il partale della Regione Emilia Romangia da parte di tecnico di

fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso ufficio in oggetto dei 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 gj.nren 144,09 kwh/m2 anno.

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E....DESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO ACARICO 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 redutto.

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...
PUBBLICAZIO

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

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

Non si ritiene di esegnire 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 ALIA SIMA DEI SINGGII BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPETICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MO, ED IL VALORE COMPLESSIO (IENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI DE EUROPEI DI VALUTAZIONE DI SED EN S. ED I PURAMERI OMI, ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADECUMENTI E LE CORREZZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URRANISTICA, PER LO STADO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STADO D'USOS SO, — PER E EVENTUALI SPESE CONDOMINALI INSOLUTE RELGIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDIZIONE DI VALORE DOVITA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EPPETITURISI NELLA MISURA PORPETTARIA PREDETERMINATA DEL 19 % SCI. VALORE PEMALE;

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di intracciare il prezzo di mercuto di Immobili sinili ed appartenenti silo atesso segmento immobiliare; il criterio di stima adottaro è quello COMPRARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARRET APPROACII) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni similari, situati nella zona in aggetto o in medicani o SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conte della specifica e delle condizioni situati dell'immobile oggetto di stima.

PUDDICAZIO

Si è rifenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee gaida per procedimento di stima e parametri agai standard internazionali di valutazione. (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard IVS; Codice delle Valutazion Immobiliari di Tenoborsu).

Il parametro di riferimento è quicilo del MC (commerciale, per l'unità (calcalato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle amperfici secondante, consucti ed in suo nelle transazioni immobiliari leculi e conformia di parametri IVS ed IVS, panché alle linee guida Tecnoberas). In tal senso al precisa che lo serviente 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 immobiliar ricompresi net medestimo segmento immobiliare. Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobiliari alia ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore contruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunate; precedenti slime 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.

Nettla presente stima. Le Informazioni sono state reperite come di ser Ptubblicazione ripubblicazione o ripro

TABELLA COMPARAB	ILI EDIFICI ABITATIVI
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 128 PREZZO RICHIESTO € 189.400 €	€ 1.575,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE TERRATETTO - CORSO DELLA REPUBBLICA SUP. COMMERCIALE MQ 220 PREZZO RICHESTO € 435.00 €	€ 1.950,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO CINTRO STORICO SUP. COMMERCIALE MQ 186 PRIZZO RICHIESTO 6 189	€ 1.783,00
OMI (zona in oggetto) primo semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI STATO NOEMALE MIN 1400 MAX 1600 MQ VALORE DELOCAZIONE M 6,3 MAX 7,7 MQ OMESE	SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO VISTE LE CARATTERISTICHE DEL PALAZZO £1.659,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.739,00

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO. NB: sceita della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) potché riferinta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetric estastali.

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	Půbblica



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

Tenuto conto della situazione oggettiva del 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 ALPREZZO ALMQ

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 €/ma

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

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZZIONI 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	IIII
STATO DI POSSESSO	
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	- /////

VALORE DISTIMA CORRETTO € 753,000.00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)curo 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) NELLIPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU QUOTE... COMODA
DIVISIBILITA DELL'IMMORILE......PROVIVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA
DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGUUZZIEVOLI
SULL'INTERO BIMOBILE, ANCHE CON RIFERIBENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

PUDDICAZIO.

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 Forti 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 ballateio con vertuta sul certiletto interno, soggierno, salotto, pranzo, 4 camere da letto (di cui 2 con bagno), ulteriori 2 servizi igienici (per un totale di 4), disimpegni corridol, 2 guarduroba, vano c.L., ampio balcone in vasca ad angolo sul retro, ed ulteriore balcone sul cortile interno.

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

GARAGE, ricay ato 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 si solalo di svariati vani (dove e filtrata acqua dalla copertura); di pulizia e manutenzione si balconi e relativi scarichi; la necessità di intervento di manutenzione al cornicione in currato armato, e di filtra al vano et. 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 (duemila settecento/00).

25) 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.

ripubblicazione o ripro

Contract and Canada Manufacture of the Contract Contract

CE

29) 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

20 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

GIUDIZIARIE

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su DEPOSITO al piano PRIMO del palazzo nel centro di

FORLI', via Delle Torri 33

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano cafastalmente distinti al Cafasto Fabbricati del Comune di Forli, 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 I)

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 Forti, con i segmenti 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 dei C.C. Tra cui in particolare:

- RAMPA, PASSAGGIO CARRABILE, CONTATORI, DISINDEGNO, DEPOSITO, FOSSA
BIOLOGICA, P. SI-T, Beni Comuni Non Censibili, distini al Foglio 178 Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- TERRAZZO PIº, 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

il tutto in capo alla ditta catastale:



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 6
178	1518	17	C/2 d. 10	mg 30	309.87

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 14722 RG 21297 del 05-11-2021

	DATI C	ATASTO FABBRIC	ATI COMUNE D	FORLI	
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
179	1518	17	C/2	MO 30	OM

L'dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra lore e a quelli attualmente in visura.

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, i deposito ed i appartamento, oltre ad altri locali della banca sottostante
- al plano 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 (drea 3,50 mt d'altezza) in mateni a faccia vista, ed in tutta la restante parte intonacato e non tinteggiato; cornicione a cemento, grondaia in lamiera di rame, piuviali interni al muro... infissi esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziama, infissi interni in legno e vetro camera, gli infissi del piamo terremo (ex banca in altra proprietà) sono in ferro e vetro etc...

La corte interna (accessibile da androne con portone in legno verniciato) è pasimentata 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 viota, porzione restante intonacida, infisia esterni scuretti in legno verniciato tipo veneziona, infisia interni in legno e vetro camera ... cernicione a comento, grondate e plavide in launtera di rume.

Aggetti dei balcoui in cemento, con ringhiere in ferro verniciato. Pubblicazio

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

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

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

Le finiture:

exano esale comune, dotato di accenare, con portone di ingresso in ferro e vetro, parimentazione e rivestimento alla scala in pietra truchite "zovonite", parapetto in muratura intonacato e rifinito a stucco tipo veneziano, con porzioni a tutta altezza in ferro e vetro, affaccio su terrazzo coredio interno al piano primo, parimentato e con prese di luce ai vani sottostanti in altra proprietà.

deposito, con portoncino di ingresso blindato (con cornice perimetrale in pietra trachite

zovonite).

Sil: non: e stato possibile entrare nel deposito, ma si è ritenuto viste le dimensioni, e la destinazione, di non arrecure danni al poetorcino (polché il proprietario ha detto di poter rintraccare le chiari

Per quanto riferito il deposito ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, caldana 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, vigar forgita, mediunte allegazione della planimetria dello stesso, ruppresentativa dello stato attuar di Dicazio ripubblicazione o ripro

Vista del palazzo dalla pubblica via Delle Torri



Ingresso vano scala comune con accesso dal cortile interno



3.1) PROPRIETA'

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

in proprietà della Società escutata in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiil Notalo Anselmo Faticanti in Forti rep 45903 racc. 3272; e successivi atti di mutamento di denominazione sociale:

in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafá in Forli rep 27558 racc 13344 in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forli rep 93231

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dei bene in oggetto alla Società escutata in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10.08-1961 a regti Notalo Anselmo Faticanti in Forti rep 45903 racc. 3272.

La Società, successivamente a mezzo dell'atto

mutava ragione sociale nella attuale Società "

- in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forii rep 27558 racc 13344 mutava ragione sociale in Società "
- in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forli rep 93231

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Società " ", (successivamente mutata due volte nella ragione sociale, sino alla Società attuale) COMPRAVENDITA in data 10 08-1961 a rogti Notalo Anselmo Faticanti in Ferti rep 45903 racc, 3272, è adi ampiamente met ventennio.

Pubblicazione o ripro

Bg.p.P.A.NO.CA35esalf.elast/eestSurt3le17811c335les3te

4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVANI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECESANDONE 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 dei 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 Forti sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.d.), g precisato che. NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE dei 05-11-2021 Registro Particolare 14722 Registro Generale 21297
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARRIO DI FORLI" Repertorio 2596 dei 29-09-2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO. SOCIETA I SECUTATA

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 CUTALL'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 soprattuogo, l'unità in oggetto del presente loto G, risulta inutilizzata.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locade hobblicazione o riprobblicazione o ripro

1) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA, EVENTUALI VINCOLI PRESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX DLGS. 42:266, NONCHE 'UNCOLI D'O OVERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMORILI PIGNORATI, IN'I COMPRESSI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX LU. BENI CULTURALI, VINCOLI DI BRG, DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTEREANNO ACARICO DELL'ACOUTRENTE.

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

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

Il palazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storico-artistici, e rientra negli edifici di cui all'art AL-60 - del RUE. "edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio precuistente".

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. L25, 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.

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) VERIFICII QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE EISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMPOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCIE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE LE EVENTUALI SPESE CONOMINALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DALA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDINENTI GUDIZIARI IN CORSO BELATITI AL BENE PICNORATO

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

II-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA
DELL'IMMOBILE PIGNORITO, PROVEDENDO AD ACCUSIRE ED ALLEGARE IL
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AUTUALE ... NON APPENA IL
PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA'
L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO
PRECEDENTE AUSSES PERSO DI VALIDITA';

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

13) PER I FABRICATI, VERIFICIRI LA REGOLARITA EDILIZIA ED URRANISTICA DEGLI IMMORILI PIONORATE LA IDICHIARAZIONE DI AGBILITA. I COSTI DELI EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PERCENADO SE ESISTANO PROCEDURE AMBINISTERITE ED LO OFFORMITA DEGLI IMPIANTI ACCESSONI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effertuarà presso il Comune di Forti sull'immobile in oggetto è risultator.
L'edifficio precisioni è stato completamente ricostruito in forza di Lico Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Completamento lavori di (cui alla conc. 647/83) con nuova concessione edilizia nº 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 S (attuale subalterno 15) secondo piano.

Concessione in sanatoria n $^\circ$ 564/1998 del 28-02-1998 per cambio d'uso da civile abitazione ad ufficio e relativa Abitabilità n $^\circ$ 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 alia 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 \$9863 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 Forli.

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 sil'art A.1-4b – del RUE. . " edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio precsistente ".

> Pubblicazio ripubblicazione o ripro

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 №320. 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 Nº47. 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 limitroli e quant'altro

Pubblicazio

Ron occetto della presente.

19 VERIFICHI SE I BERI 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 SUDDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER L'ABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (O'VERO AFAR PREDISPORRE... LA SUDDETTA ATTESTAZIONE ... Dalla ricerca effettuata presso il pertide della Regione Emilia Romagna da parte di tecnico di fiducia del octoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso afficio in oggetto del lotto B, NON risulta essere donas di Attestato di Prestazione Energetica.

17) QUALORA L'IBMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SLINO ESENTI DALLOBBLIGO DI DOUAZIONE ARE....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 C si uno 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'ACCALISTAMENTO...

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.

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPEFICANDO OUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MO, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS. ED I PARAMETRI OMD. ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZZIONI 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 fiquiogia di immobile (ed. în puricolare: la pessibilită di intracciare: Il prezze di merculo di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare; îl criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACII) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con heni similari, stimati nella zona in oggetto o in medessimo SEGMENTO DIMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni, attuali dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILE	ARE IN OGGETTO (fabbricate abitative)
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipologia immobiliare	Edifico abbinato in centro sterico
Destinazione	DEPOSITO
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre'quattro piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati-professionisti
Metive arquiste	Privati-profunisti



Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle line 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 Temoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfila scendante, consuste di un son elle transici immobiliari loculi e conformi si parametri IVS el EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa). In tal senso si precisa che lo serivente ha conseguito attentato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della IVI. CEI Isosice (1782-2694, in dual 2 4-03-2012.

202) FONT DELLE INFORMAZION UTILIZZATE riguardanti immobili ricompres nel medesimo segmento immobiliare. Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria del registri immobiliari alia ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore contruttori; 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 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 CAZO DIAZ SUP. COMMERCIALE MQ 36 PREZZO RICHIESTO € 60.000 €	€ 1.666,00	
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE UFFICIO CENTRO VIC. PIAZZA SAFFI SUP. COMMERCIALE MO 110 PREZZO RICHIEST O € 200.000 €	€ 1.818,00	
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE UPFICIO CENTRO STORICO SUP. COMMERCIALE MQ 66 PREZZO RICHIESTO € 95.000 € DA SISTEMARE	€ 1.439,00	
OMI (zona in oggetto) primo semestre 2022 VALORE DI MERC ATO PER UFFICT STATO NORMALE MIN 1409 MAX 1700 MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 6,4 MAX 73/1/MQ/MSSE	SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO VISTE LE CARATTERISTICHE DEL PALAZZO € 1.700,00	
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.655,75	

203) DETERMINAZIONE SUPERFICE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: scela della superficie esterna lerda (SEL.come da standard europeo) pelché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando II fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.

Pubblicazio

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

Tenuto conto della situazione oggettiva del luoghi, della destinazione d'uso, della podizione 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 ALPREZZO ALMQ

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 MO 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		PREZZO €/mq	VALORE DI	
EDIFICIO	O IN MQ		MERCATO €	
Mq	30,4	1500	45.600,00	

VALORE DI STIMA CORRETTO RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (€ 45.600,00
VINCOLI 64 ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	
STATO DI POSSESSO	
OPERE DI RIPRISTINO	
ONERI SANATORIA URBANISTICA	
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	
VALORE DI STIMA DI BASE	€ 45.600,00
STIMA DI MERCATO	
20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZZ	ZIONI AL VALORE I

21) NELL'IPOTESI SIANO SIATE PIGNORATE UNA O PIU QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVYEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITII, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGUDZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE. L'Immobile rivulta in piena proprietà alla società secratas.

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

L'immobile oggetto di pignorumento è un DEPOSITO in via Delle Torri ul civ 33, ul piuno primo del palazzo, ricostruito integralmente negli anni'80, nel centro di Forti a pochi passi dalla Piazza A. Suffi.

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

L'unità in oggetto dei 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) ACOUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

ode CE

Non dovuto trattandosi di società.

Pubblicazione o ripro

NO CA 3 Sedalf alize(2) People (2) Self (2) She She

Non dovuto trattandosi di DEPOSITO.



Pubblicazio ripubblicazione o ripro

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 Forli, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

DEPOSITO

Foglio 178, particella 1518 SUB 18

Categoria C2, 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 Forti, con i segmenti 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 dei C.C. Tra cui in particolare:

- RAMPA, PASSAGGIO CARRABILE, CONTATORI, DISINIPEGNO, DEPOSITO, FOSSA
BIOLOGICA, P. S1-T, Beni Commul Non Censibili, distini al Foglio 178 Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

And the second s

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

il tutto in capo alla ditta catastale:



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	MO 127	OM

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un DEPOSITO in via Delle Torri al civ 33, al piano SEMINTERRATO del palazzo nel centro di Forli 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. I 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 Portubblicazio ripubblicazione o ripro



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

L'unità in oggetto dei 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:

- <u>yuno scale comune</u>, dotato di ascensore, con portone di Ingresso in ferro e vetro, pavimentarione e rivestimento alla scala in marmo, purspetto in murufura intenacato e rifinito a stanco (ipo veneziamo, con porzioni a tutta allezza in ferro e vetro, affaccio su terrazza/ciavedio interno al piano primo, pavimentato e con prese di ince al vani sottostami in altra proprietà.
- deposito, con porta di ingresso in ferro verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati,
 - 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 ruppresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene formita mediante allegazione della planimetria dello stesso, ruppresentativa dello stato attuale (v. doc. 2P). E' stato eseguito anche un dettaglato villevo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didaucadia si allega (v. doc. 2P). Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si

includono di seguito

Pubblicazio ripubblicazione o ripro









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 esecutata in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a rogiti Notalo Anselmo Faticanti in Forli rep 45903 racc. 3272; e successivi atti di mutamento di denominazione sociale:

in data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffaele Gafà in Forli rep 27558 racc 13344 in data 18-02-2002 a rogiti Notaio Adalberto Mercatali in Forli rep 93231

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società esecutata in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 10-08-1961 a regiti Notajo Anselmo Faticanti in Forti rep 45903 racc. 3272.

A mezzo di detto atto la allora Società *	" acquisiva la
piena proprietà del precedente fabbricato esistente, comprando dalla Signora	

- In data 29-05-1980 a rogiti Notaio Raffade Gafà in Forti rep 27558 race 133 Ubblicazio ripubblicazione o ripro - in data 18-02-2002 a regiti Notaio Adalberto Mercatali in Forli rep 93231 mutava razione sociale nella attuale Società "

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Società "Immobiliare delle Torri di Monti Emillo e C s.a.s.", (successivamente mutata due volte nella ragione sociale, sino alla Società attuale) COMPRAVENDITA in data 10-68-1961 a rogiti Notaio Anselmo Faticanti in Forti rep 45993 racc. 3272, è glà ampiamente unite ventennio.

4) ACCERII SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGUDIZIEVOLI, NONCHE: ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMIE 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 dei Notaio Gabriella Quatraro in Milano in data 19-11-2021.

L'esperto Stimatore ha communque provveduta, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forti sia con il dati dei debitori, che con il dati degli immobili (v. doc.d), e precisato che NON sono risultate niteriori NOTE rispetto a quanto presente agli stti, è in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE del 08-11-2021 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 cutastale urbana dell'immobile di cui alla presente

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gl 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) PROVIEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI
UPFICI AMMENISTRATIDI, L'ESISTENZA DI FORMALITA, EVENTUALI VINCOLI
PRESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE
DELLO STATO EN D.I.GS. 42200A, NONCHE! VINCOLI E DO ONERI DI QUALSIASI ALTRA
MATURA GRAVANTI SCIGLI DIMORILI PICNORATI, DI COMPRESI GLI EVENTUALI
VINCOLI DI NAUVA CONDOMINIMALE O DERRANTI DI ACONTRATTI INCIDENTI SULLA
ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE
STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIMALI, VINCOLI EN T.U. BENI
CULTURALI, VINCOLI DI REG., DIRITII 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 Forti.

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 es d. 1.2s. 42/2004

Non si rilevano vincelli del tipo in oggetto sull'unità di cui al lotto II. Pubblicazione o ripro

9) PROIVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALILA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACOURENTE:

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) FERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNIO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMPORTILE. L'ESSIENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE CIA DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHÉ LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DELE ANNI PRECUDENTI ALLA DALA DELLA PERIZALE L'ENSIENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PICNORATO

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

11-11) 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 COMUNICHERAL'LINTERVULA VENDITA DEL BENE DIMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA?

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

IJ PER I FABRICATI, VERIFICIE LA REGOLARIA E DILIZZA ED URRANISTICA DEGLI IMMORILI FONORATE LA DICHIARAZIONE DI AGRILILIA. I COSTI DELI EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SLANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGUIDICATARIO... PRECENADO SE ESISLINO PROCEDURE AMMINISTRATEE DI CONFORMILI DEGLI DIPPATI LA CESSONI

Pubblicazione o ripro

M. STATE C.S.P.A. NO. C.A. Thursder stda-th-matches that the LOSSing

Completamento lavori di (cui alla conc. 647/83) con nuova concessione edilizia nº 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 sanutoria 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 n 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. è NORME TECNICHE APPLICABILI

Il fabbricato risulta nel centro storico di Forli.

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

Il pulazzo in oggetto però non risulta gravato da particolari vincoli storty artistic, e risulta negli edifici di cui all'art A1.60 - del RUE. «edifici e complessi di recente edificacio del pulazzo del periodi di consistenza ZU

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto B, sulla base dei progetti allegati agli autorizzativi sonra 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 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: VERIFICHI L'EVETUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA OUALE 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 Nº47. OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 320/2001. 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 limitroli e quant'altro

Pubblicazio

Ron occetto della presente.

19 VERIFICIE SE I BENI PICNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA SIGIA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI 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'ESPERIO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVERO A PUR PREDISPORRE... LA SUDDETTA ATTESTAZIONE... Dalla ricerca effettuata presso il pertale della Regione Emilia Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottocritio CTU. Punitsi immobiliare ad una ufficio in oggetto del lotto B, NON rivalta scavere donne di Attestica del Pressione Descrictic.

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.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO. AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPEFICANDO OUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MO. ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMD. ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZZIONI 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'ACOUIRENTE, 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 lammobili (ed. In particolare: la pessibiliti di l'intracciare: il prezza di intreccia di lammobili simili ed appartenenti allo stesso segnento lammobili are il criterio di stima adottoro è quello COMPARATIVO DEL CONTRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACII) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni similari, stinsil nella zona in oggetto o in medessimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni, attuati dell'immobile oggetto di stima.

	IARE IN OGGETTO (fabbricate abitative)
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipologia immobiliare	Edifico abbinato in centro sterico
Destinazione	Appartamento
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre'quattro piani fuori terri
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Metive acquiste	Abit and Pubblic

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 consegnito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI isolice 17024:2004, in data 24-03-2012.

20.2) PONTI DELLE INFORMAZION UTILIZZATE riguardunti immobili ticompresi nei medesimo segmento immobiliare. Le informazioni utilizzate sono generalmente repertire presso: conservatoria del registri immobiliari alia ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emesi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoceritto, 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)

abitazione)		
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ	
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUR. COMMERCIALE MQ 120 PREZZO RICHIESTO € 189,000 €	€ 1.575,00	
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE	€ 1.950,00	

SUP. COMMERCIALE MQ 220 PREZZO RICHIEST O € 435,000 € Pubblicazio

20.3 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: sceita della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) patche rifenuta la più consucta 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, A corpo vano scale con ascensore, terrazzo)		8,00	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		73	



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 /MO

20.5) ADEGUAMENTI ALPREZZO ALMQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 0,95 per cui \in 1.750 x 0,95 = 1.662.50 \in mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE discreto (considerarido 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 Mq 73		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €	
		1500	109.500,00	

Pubblicazio ripubblicazione o ripro 20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZZIONI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE € 109.500,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE BRONDE SERVICIO BRONDE SANATORIA UEBRANISTICA BRONDE SANATORIA UEBRANISTICA BRONDE STATO DI POSSESSO WINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

VALORE DI STIMA CORRETTO € 109.500,00

RIDUZIONE DI STIMA CORRETTO CIUDENDA CONTRA CONT

Valore arrotondato euro 98,000,00 (novantottomila/00). Valore locativo euro 500,00 / mensili (cinquecento/00).

21) NELLIPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMBIOBILE.....PROVVEDA INCLIRE A VERIFICABE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE. L'Immobile rigulia in biena proprietà alla società accustata.

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 Forii a pochi passi dalla Piazza A. Saffi.

L'edificio, con struttura în comento armato, si clera su 4 piano fuert terra, oftre al piano sominierrato, e ha fronte sulla pubblica via Delle Torri, da cui ha accesp cubblificazio ripubblicazione o ripro

pedonale e carrabile.

L'unità in oggetto dei 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 comunt).

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 II. NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO



Non dovuto trattandosi di società.

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

Non devute trattandesi di DEPOSITO.

Pubblicazio ripubblicazione o ripro

IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su CABINA ELETTRICA al piano TERRA del palazzo nel centro di FORLI', via Delle Torri 35

DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forli, con 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 Forti, con i segmenti 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

Pubblicazione o ripro

and the threate standard and the thirt continues the

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 FABERICATI COMUNE DI FORLE					
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 FABERICATI COMUNE DI FORLE					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA 6
178	1518	2	DI		

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 Forti a pochi passi dalla Piazza A. Saffi.



Vista del palazzo dalla pubblica via Delle Torri





Pubblicazio ripubblicazione o ripro

Nata Seur delheithribelbelbild



27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDZIALI RISULTAVITI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHE: LA DALA DI EMISSIONE EDI IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVEDDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CRA EMBILIARE AL GENTIORE AFFIDATARIO DEI FIGLI, CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PICNORATO ACQUISENDONE COPLA.

DEN FISILIBA FINCTITE ORDANG PAGIDIALI SILI BIROCHI.

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

Gli immobili di cui a tutti i lotti della presente sono intestati a società per cui sono soggetti ad IVA.

Planimetric LOTIT A-B-C-D-E-F-G-H-I
Fotografic LOTIT A-B-C-D-E-F-G-H-I
Allegati A LOTIT A-B-C-D-E-F-G-H

Cesena, il 17 -02 - 2023

II C.T.U.

Fabbri Geometra Davide