TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.222/2021 R.G.Es.Imm.

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

***

AGGIORNAMENTO RELAZIONE

***

ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozzi

***

CUSTODE GIUDIZIARIO DESIGNATO: Istituto Vendite Giudiziarie Forlì S.R.L.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Firmato Da: FABIO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6eff2a1c55090f43

Io sottoscritto Mingozzi Geom. Stefano iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì - Cesena al numero 1885 e all'Albo degli Esperti Stimatori del Tribunale di Forlì

PREMESSO che

- in data 29 ottobre 2022 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto;
- in data 4 aprile 2023 ho effettuato il deposito dell'elaborato peritale,
- in data 24 aprile 2023 la parte esecutata ha depositato note alla relazione,
- nell'udienza del data 9 maggio 2023 il G.E. Dott. Fabio Santoro ha concesso allo scrivente E.S. il termine di giorni 60 per la risposta alle osservazioni,
- in data 3 luglio 2023 è stato effettuato il deposito della relazione integrativa,

CONSIDERATO inoltre che

- gli eventi alluvionali del 16 e 17 maggio che hanno colpito la Romagna intera e nello specifico della Città di Forlì il quartiere Romiti-Cava ove risultano ubicati gli immobili pignorati, hanno provocato l'esondazione del fiume Montone causando un vasto allagamento della zona con circa 1,20 mt. di fango e acqua penetrato internamente ai vari locali.
- nell'udienza del 19 settembre 2023 il G.E. Dott. Fabio Santoro ha disposto la necessità di un nuovo sopralluogo e la redazione di una relazione aggiornata con indicazione dei danni ed eventuale nuovo valore di stima;

con la presente sono a rispondere ai quesiti espressi.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel. 0543/35389 Fax 0543/28464 Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Firmato Da: FABIO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6eff2a1c55090f43

INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Nel giorno di giovedì 12 ottobre 2023 è stato eseguito il sopralluogo agli immobili alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Sig. x per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie quale Custode Giudiziario nominato e del Sig. x quale legale rappresentante della Società esecutata.

E' stato effettuato l'accesso sui tre lotti oggetto di perizia al fine di constatare i danni direttamente ricollegabili agli eventi alluvionali accaduti.

Successivamente, in data martedì 12 dicembre 2023, è stato eseguito un ulteriore sopralluogo alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Sig. x per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie e del Geom. X quale Tecnico incaricato dalla parte debitrice, atto ad un ulteriore verifica ed eventuale aggiornamento della situazione precedentemente rilevata.

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Firmato Da: FABIO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6eff2a1c55090f43

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel. 0543/35289 Fax 0543/28464 Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO A

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso commerciale e uffici siti nel Comune di Forlì (FC), via Padulli civico n.5 e censiti nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune con i seguenti dati censuari:

Foglio 115 Particella 69 Subalterno 1

Foglio 115 Particella 92 Subalterno 6

DANNI RILEVATI

Nel sopralluogo di giovedì 12 ottobre 2023, avvenuto quindi 5 mesi dopo i sopracitati eventi alluvionali, l'immobile era già stato oggetto di pulizia e parziali ripristini atti a consentire esclusivamente un veloce ritorno alla produttività.

Permanevano altresì situazioni di degrado che necessitano di interventi di valutazione e ripristino, nello specifico:

- degrado dei divisori interni in cartongesso con presenza diffusa di aloni e muffe;
- degrado delle murature con con evidenti situazione di degrado dell'intonaco e della tinteggiatura;
- situazioni di degrado della pavimentazione con presenza di efflorescenze causate dall'evaporazione di acqua e successiva cristallizzazione dei sali;
- impianto elettrico funzionante solo parzialmente in quanto l'acqua penetrata internamente ha bagnato le prese, i cavi ed il quadro della zona vendita posizionati nella parte inferiore delle murature;
- centrale termica comune priva di funzionalità e neppure oggetto di pulizia.
- sono state inoltrate dichiarate dal conduttore situazioni di allagamento interno e del piazzale in occasione di nuovi eventi meteorologici conseguenze di un insufficiente ricezione/occlusione della rete fognaria nonostante gli interventi di pulizia effettuati tramite auto-spurgo;

Nel corso del secondo sopralluogo, avvenuto nel giorno di martedì 12 dicembre 2023, sono state confermate le situazioni di degrado sopraevidenziate senza particolari evidenze rispetto a quanto precedentemente rilevato.

Via dei Mille, 11 - 47121 FORLI' (FC) Tel. 0543/35389 Fax 0543/28464 Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Firmato Da: FABIO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6eff2a1c55090f43

Vista interna vendita-uffici

Vista interna zona vendita-uffici

Vista interna zona vendita-uffici

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

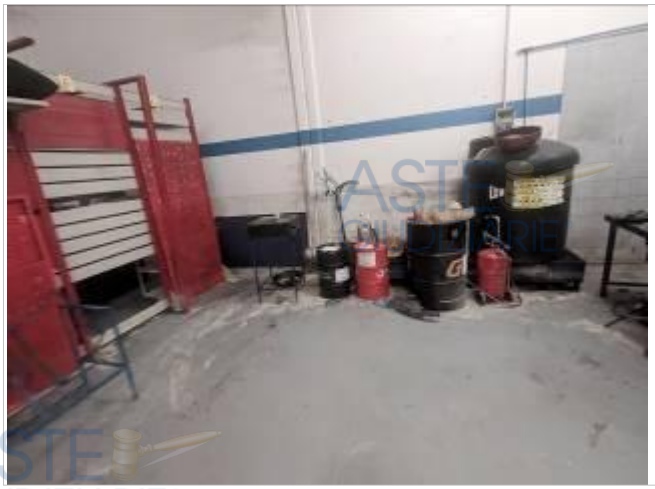
Firmato Da: FABIO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6eff2a1c55090f43

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel. 0543/35389 Fax 0543/28464 Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista interna zona vendita-uffici

Vista interna zona officina



Vista interna ufficio part. 92 Sub. 6

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel. 0543/35389 - Fax 0543/28464 - Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Firmato Da: FABIO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6eff2a1c55090f43

VALORE LOTTO A

Il valore precedentemente stimato è pari a € 317.000,00 (euro trecentodiciassettemila/00).

Al valore calcolato l'E.S. ritiene corretto applicare forfettariamente una riduzione pari al 10% del valore stimato in considerazione delle spese precedentemente descritte per gli interventi di ripristino ottenendo quindi un valore pari a € 285.000,00 (euro duecentottantacinquemila/00).

Lo scrivente E.S. ritiene inoltre che l'immobile abbia avuto un deprezzamento causato degli eventi alluvionali già citati e dalla conseguente minore appetibilità immobiliare della zona. Trattandosi di un recente accadimento e non essendo attualmente ancora presente uno storico delle transazioni immobiliari avvenute successivamente all'evento calamitoso, si ritiene corretto apportare una detrazione percentuale pari al 5% al valore soprariportato.

Si stima un valore finale aggiornato pari a ***€ 271.000,00*** (euro duecentosettantunomila/00).

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel. 0543/35289 Fax 0543/28464 Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Firmato Da: FABIO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6eff2a1c55090f43

LOTTO B

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso sportivo site nel Comune di Forlì (FC), via Padulli civico n.3 e censiti nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune con i seguenti dati censuari:

Foglio 115 Particella 69 Subalterno 2

DANNI RILEVATI

Nel sopralluogo di giovedì 12 ottobre 2023, avvenuto quindi 5 mesi dopo i sopracitati eventi alluvionali, l'immobile era già stato oggetto di pulizia e ripristini atti a consentire un completo ritorno alla produttività.

La parte conduttrice evidenziava esclusivamente la presenza di una piccola infiltrazione dal solaio di copertura riconducibile a cause differenti da quelle oggetto di attenzione.

Nel corso del secondo sopralluogo, avvenuto nel giorno di martedì 12 dicembre 2023, sono state confermate le situazioni precedentemente rilevate.

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Firmato Da: FABIO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6eff2a1c55090f43

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLÌ (FC) Tel. 0543/35289 Fax 0543/28464 Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista interna

Vista interna zona

Vista interna

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel. 0543/35389 Fax 0543/28464 Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Firmato Da: FABIO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6eff2a1c55090f43

VALORE LOTTO B

Il valore precedentemente stimato è pari a € 347.000,00 (euro trecentoquarantasettemila/00).

Lo scrivente E.S. ritiene che l'immobile abbia avuto un deprezzamento causato degli eventi alluvionali già citati e dalla conseguente minore appetibilità immobiliare della zona. Trattandosi di un recente accadimento e non essendo attualmente ancora presente uno storico delle transazioni immobiliari avvenute successivamente all'evento calamitoso, si ritiene corretto apportare una detrazione percentuale pari al 5% al valore soprariportato.

Si stima un valore finale aggiornato pari a ***€ 330.000,00*** (euro trecentotrentamila/00).

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f709468578 5ac48

Firmato Da: FABIO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6eff2a1c55090f43

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel. 0543/35289 Fax 0543/28464 Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO C

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso deposito site nel Comune di Forlì (FC), via Padulli civico n.3 e censiti nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune con i seguenti dati censuari:

Foglio 115 Particella 69 Subalterno 3

DANNI RILEVATI

Nel sopralluogo di giovedì 12 ottobre 2023, avvenuto quindi 5 mesi dopo i sopracitati eventi alluvionali, l'immobile era stato oggetto esclusivamente di parziale pulizia senza ulteriori opere di riparazione o ripristino con la sola eccezione del portone d'ingresso all'immobile.

Permanevano pertanto situazioni di degrado che necessitano di interventi di valutazione e ripristino, nello specifico:

- degrado delle partizioni verticali con presenza diffusa di aloni;
- impianto elettrico funzionante solo parzialmente in quanto l'acqua penetrata internamente ha bagnato le prese, i cavi ed il quadro posizionati nella parte inferiore delle murature;
- pavimentazione esterna ancora ricoperta di fango solidificato;
- centrale termica comune priva di funzionalità e neppure oggetto di pulizia;
- sono state inoltrate dichiarate dal conduttore situazioni di allagamento interno e del piazzale in occasione di nuovi eventi meteorologici conseguenze di un insufficiente ricezione/occlusione della rete fognaria nonostante gli interventi di pulizia effettuati tramite auto-spurgo;

La parte conduttrice evidenziava inoltre situazioni di degrado causate da infiltrazioni nel solaio di copertura che però risultavano già indicate nella relazione peritale.

Nel corso del secondo sopralluogo, avvenuto nel giorno di martedì 12 dicembre 2023, sono state confermate le situazioni di degrado sopra evidenziate senza particolari evidenze rispetto a quanto precedentemente rilevato.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) - Tel. 0543/35389 - Fax 0543/28464 - Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Firmato Da: FABIO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6eff2a1c55090f43

Vista interna

Vista interna

Vista interna

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Firmato Da: FABIO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6eff2a1c55090f43

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel. 0543/35389 Fax 0543/28464 Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista interna

Vista interna

Vista interna

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Firmato Da: FABIO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6eff2a1c55090f43

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel. 0543/35389 Fax 0543/28464 - Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE LOTTO C

Il valore precedentemente stimato è pari a € 167.000,00 (euro centosessantasettemila/00).

Al valore calcolato l'E.S. ritiene corretto applicare forfettariamente una riduzione pari al 10% del valore stimato in considerazione delle spese precedentemente descritte per gli interventi di ripristino ottenendo quindi un valore pari a € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).

Lo scrivente E.S. ritiene inoltre che l'immobile abbia avuto un deprezzamento causato degli eventi alluvionali già citati e dalla conseguente minore appetibilità immobiliare della zona. Trattandosi di un recente accadimento e non essendo attualmente ancora presente uno storico delle transazioni immobiliari avvenute successivamente all'evento calamitoso, si ritiene corretto apportare una detrazione percentuale pari al 5% al valore soprariportato.

Si stima un valore finale aggiornato pari a ***€ 143.000,00*** (euro centoquarantatremila/00).

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 29 dicembre 2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozzi

Via dei Mille, 11 - 47121 FORLI' (FC) Tel. 0543/35389 Fax 0543/28464 Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINGOZZI STEFANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 181e967d8d8314c77f7094685785ac48

Firmato Da: FABIO SANTORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6eff2a1c55090f43