

Ing. LUCA SCARPELLINI
C.F. SCRLCU63T13C573X
Cesena - Via Veneto 196 - tel/fax 0547300428
e-mail l.scarpellini@tin.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 170/2021

(PRIVACY)

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABIO SANTORO

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini

Il sottoscritto, Ingegnere Luca Scarpellini, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Forlì Cesena al nr. 1432 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, domiciliato a Cesena, via Veneto, 196, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 16 febbraio 2022 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso il competente Settore Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Forlì, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il primo sopralluogo in loco in data 15 settembre 2022, descrivo quanto segue:

9 LOTTI

1) IDENTIFICAZIONE, CONFINI, CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO E NOTA, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

1.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' in capo alla società esecutata, di un ufficio/negozio, 4 appartamenti al piano primo e 4 al piano secondo, siti in palazzo a Forlì, corso Diaz angolo via Sara Levi Nathan, con superfici accessorie ai piani terra e interrato, oltre a partecipazioni condominiali.

Il fabbricato è posto nel Centro Storico di Forlì, a circa 500 metri dalla centrale piazza Saffi, in zona densamente urbanizzata, servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze.

Alla data del sopralluogo, l'edificio ove si situa l'unità pignorata, si presentava ben identificabile, distinguendosi dai fabbricati adiacenti.

Per le singole unità pignorate e per gli spazi condominiali compartecipati in proprietà occorre invece osservare che il pignoramento fa riferimento ad identificativi catastali superati e ad una situazione che successive manipolazioni edilizia al fabbricato hanno mutato. E' stato quindi possibile determinare i singoli immobili oggetto di pignoramento, previa assunzione della storia catastale del complesso.

Stante la natura degli immobili pignorati vengono previsti 9 lotti autonomi; nella successiva esposizione si seguirà tale organizzazione per illustrare detti immobili.



Immagine 1: collocazione dell'immobile a Forlì



Immagine 2: dettaglio della collocazione dell'immobile



Immagine 3: estratto di mappa catastale con evidenziazione dell'immobile ove si situano le unità pignorate

1.2) DATI CATASTALI ATTUALI

Lotto 1 – Magazzino Deposito al piano terra. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 64, Categoria C/2, Classe 6, consistenza 75,00 m², superficie catastale 98,00 m², rendita catastale di € 418,33, sito in via Sara Levi Nathan, 7 piano terra.

Oltre al magazzino deposito sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 2 – Abitazione al piano primo con cantina al seminterrato. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 103, Categoria A/2, Classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale 50,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 50,00 m² rendita catastale di € 370,56, sito in via Sara Levi Nathan, 5 piano sottostrada e primo.

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 3 – Abitazione al piano primo con cantina al seminterrato e sgombero al piano terra. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 104, Categoria A/2, Classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale 75,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 73,00 m², rendita catastale di € 476,43, sito in via Sara Levi Nathan, 5 piano sottostrada, terra e primo.

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 4 – Abitazione al piano secondo con cantina al seminterrato e sgombero al piano terra. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 105, Categoria A/2, Classe 2, vani 6, superficie catastale totale 125,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 122,00 m², rendita catastale di € 635,24, sito in via Sara Levi Nathan, 5 piano sottostrada, terra e secondo.

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 5 – Abitazione al piano secondo con cantina al seminterrato e sgombero al piano terra. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune

di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 106, Categoria A/2, Classe 2, vani 5, superficie catastale totale 95,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 94,00 m², rendita catastale di € 529,37, sito in via Sara Levi Nathan, 5 piano sottostrada, terra e secondo.
- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 121, Categoria C/2, Classe 1, consistenza 1,00 m², superficie catastale 1,00 m², rendita catastale di € 2,53, sito in via Sara Levi Nathan, 7 piano terra (*trattasi di rettifica di confini del locale sgombero al piano terra*).

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 6 – Abitazione al piano secondo con cantina al seminterrato. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 107, Categoria A/2, Classe 2, vani 4, superficie catastale totale 100,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 92,00 m², rendita catastale di € 423,49, sito in corso Diaz, 110 piano sottostrada e secondo.

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 7 – Abitazione al piano secondo. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 108, Categoria A/2, Classe 2, vani 3, superficie catastale totale 50,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 50,00 m², rendita catastale di € 317,62, sito in corso Diaz, 110 piano secondo.

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 8 – Abitazione al piano primo con cantina al seminterrato e sgombero al piano terra. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 109, Categoria A/2, Classe 2, vani 6, superficie catastale totale 102,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 102,00 m², rendita catastale di € 635,24, sito in corso Diaz, 110, piano sottostrada, terra e primo.

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 9 – Abitazione al piano primo con cantina al seminterrato e sgombero al piano terra. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 110, Categoria A/2, Classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale 85,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 77,00 m², rendita catastale di € 582,31, sito in corso Diaz, 110, piano sottostrada, terra e primo.

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

2.2.1) COMMENTI

Lotto 1: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato leggermente difforme a quanto in atti catastali in quanto la geometria dei muri del corpo servizi accessibile dalla corte esclusiva, non è risultata correttamente rappresentata.

Lotto 2: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme a quanto in atti catastali.

Lotto 3: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme a quanto in atti catastali.

Lotto 4: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali in quanto alcuni divisori dell'appartamento non sono rappresentati e locali, accatastati come "cabina armadio" sono in realtà adibiti a camere da letto.

Lotto 5: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali nella rappresentazione del terrazzo esterno in realtà più esteso rispetto a quanto indicato in planimetria.

Lotto 6: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme a quanto in atti catastali.

Lotto 7: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme a quanto in atti catastali.

Lotto 8: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali in quanto alcuni divisori dell'appartamento sono rappresentati ma non sono presenti.

Nel quadro dimostrativo del complesso il locale "sgombero" al piano terra non è correttamente rappresentato in quanto l'elaborato riporta ancora la situazione ante ristrutturazione con il sub 65, la geometria dello spazio come rappresentata in planimetria consente comunque una individuazione univoca del vano.

Lotto 9: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme a quanto in atti catastali.

Nel quadro dimostrativo del complesso il locale "sgombero" al piano terra non è correttamente rappresentato in quanto l'elaborato riporta ancora la situazione ante ristrutturazione con il sub 65, la geometria dello spazio come rappresentata in planimetria consente comunque una individuazione univoca del vano.

2.3) CONFINI

L'edificio cui appartengono le unità pignorate confina a nord con via Sara Levi Nathan, ad est con corso Diaz ed a sud con via Valverde, mentre ad ovest con unità immobiliari condominiali di diversi.

Lotto 1: Il magazzino deposto confina con parti comuni da più lati, con ragioni G.P.S. srl e con

ragioni Bagnara salvi altri.

Lotto 2: L'appartamento confina con altri lotti della presente procedura e con parti comuni da più lati, salvi altri.

Lotto 3: L'appartamento confina con altri lotti della presente procedura e con parti comuni da più lati, salvi altri.

Lotto 4: L'appartamento confina con altri lotti della presente procedura e con parti comuni da più lati, salvi altri.

Lotto 5: L'appartamento confina con altri lotti della presente procedura e con parti comuni da più lati, salvi altri.

Lotto 6: L'appartamento confina con altri lotti della presente procedura e con parti comuni da più lati, salvi altri.

Lotto 7: L'appartamento confina con altri lotti della presente procedura, con parti comuni da più lati, e con ragioni Tognetti, salvi altri.

Lotto 8: L'appartamento confina con altri lotti della presente procedura, con parti comuni da più lati, e con ragioni Minotti, salvi altri.

Lotto 9: L'appartamento confina con altri lotti della presente procedura, con parti comuni da più lati e con ragioni Pazzi, salvi altri.

2.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTI - NOTE DI TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 16 SETTEMBRE 2021

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento **non sono corrispondenti** a quelli reperiti al catasto fabbricati relativamente agli immobili, ma si riferiscono alla situazione precedente dell'immobile, rappresentata in elaborati planimetrici, datati 12/12/2005.

Il verbale di pignoramento fa infatti riferimento a:

"NCEU del Comune di Forlì, viale Sara Levi Nathan 7:

- foglio 180, part. 122, sub. 64, cat. C2;

Immagine 4a: estratto del pignoramento – individuazione degli immobili – prima parte

immobile invariato e ancora aggiornato rispetto allo stato attuale ed anche a:

NCEU DEL Comune di Forlì, Corso Diaz

- *foglio 180, part. 122, sub. 65, cat. A3;*
- *foglio 180, part. 122, sub. 67, cat. A3*
- *foglio 180, part. 122, sub. 68, cat. A3*

Immagine 4b: estratto del pignoramento – individuazione degli immobili – seconda parte

Tali identificativi catastali si riferiscono alla situazione, di seguito rappresentata nelle planimetrie catastali, risalenti al dicembre 2005, che raffigurano il complesso immobiliare come era organizzato ed articolato a quella data , prima che i lavori edili del periodo 2006-2009 lo modificassero significativamente, conferendogli l'attuale conformazione.

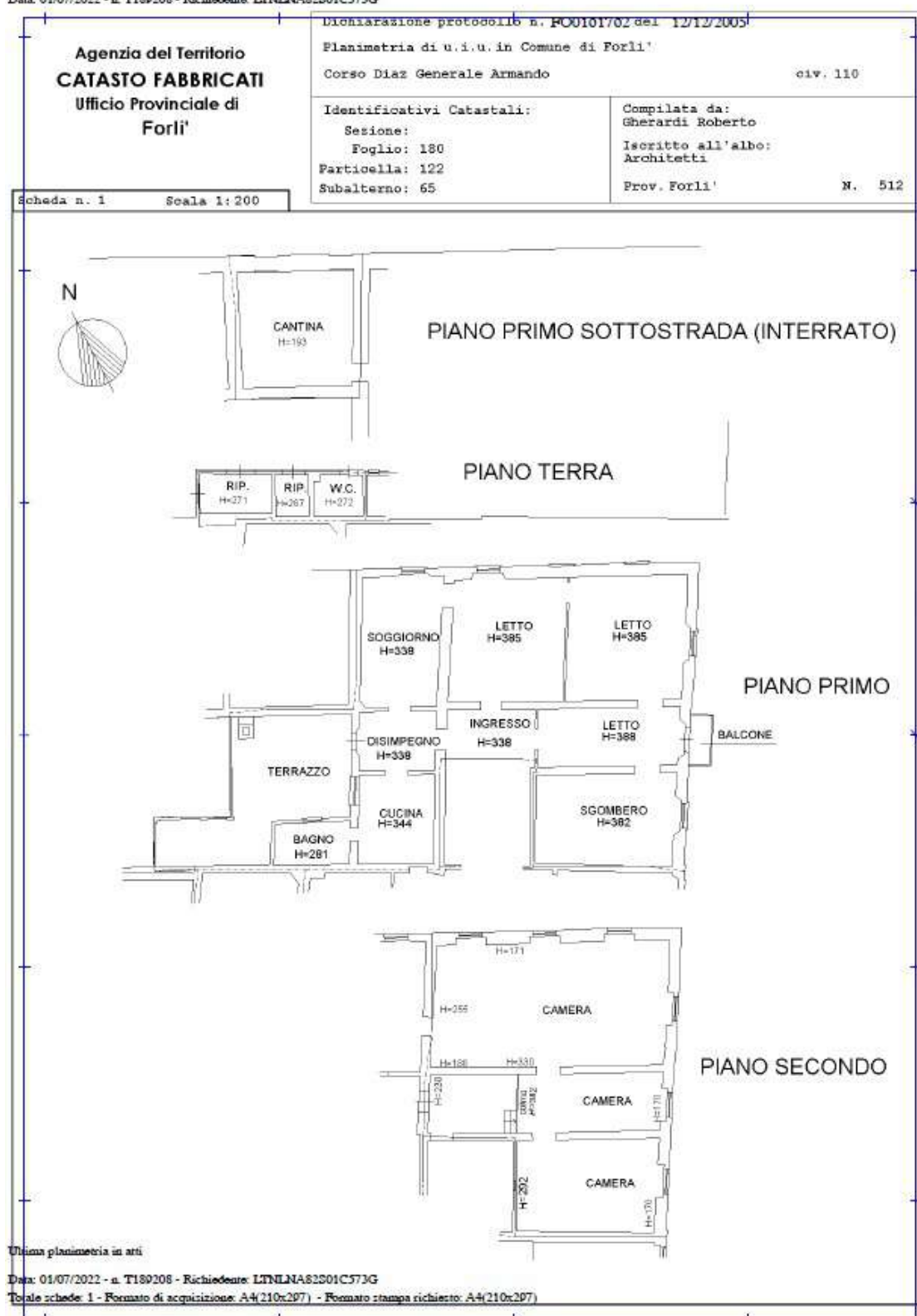


Immagine 5a: planimetria catastale del 2005 relativa al sub 65 cui fa riferimento il pignoramento

All'epoca gli spazi erano organizzati su un deposito/magazzino e tre unità immobiliari, residenziali molto grandi. Attualmente, come già in parte illustrato, lo spazio deposito magazzino è invariato mentre le tre unità residenziali sono state modificate con creazione di 8 unità residenziali autonome.



Immagine 5b: planimetria catastale del 2005 relativa al sub 67 cui fa riferimento il pignoramento

La sequenza degli elaborati catastali (planimetrie e quadri dimostrativi) e gli elaborati architettonici agli atti del comune consentono di ben individuare l'evoluzione edilizia del compendio e si rileva anche che le "nuove" 8 unità residenziali si incastonano perfettamente negli spazi delle tre precedenti.

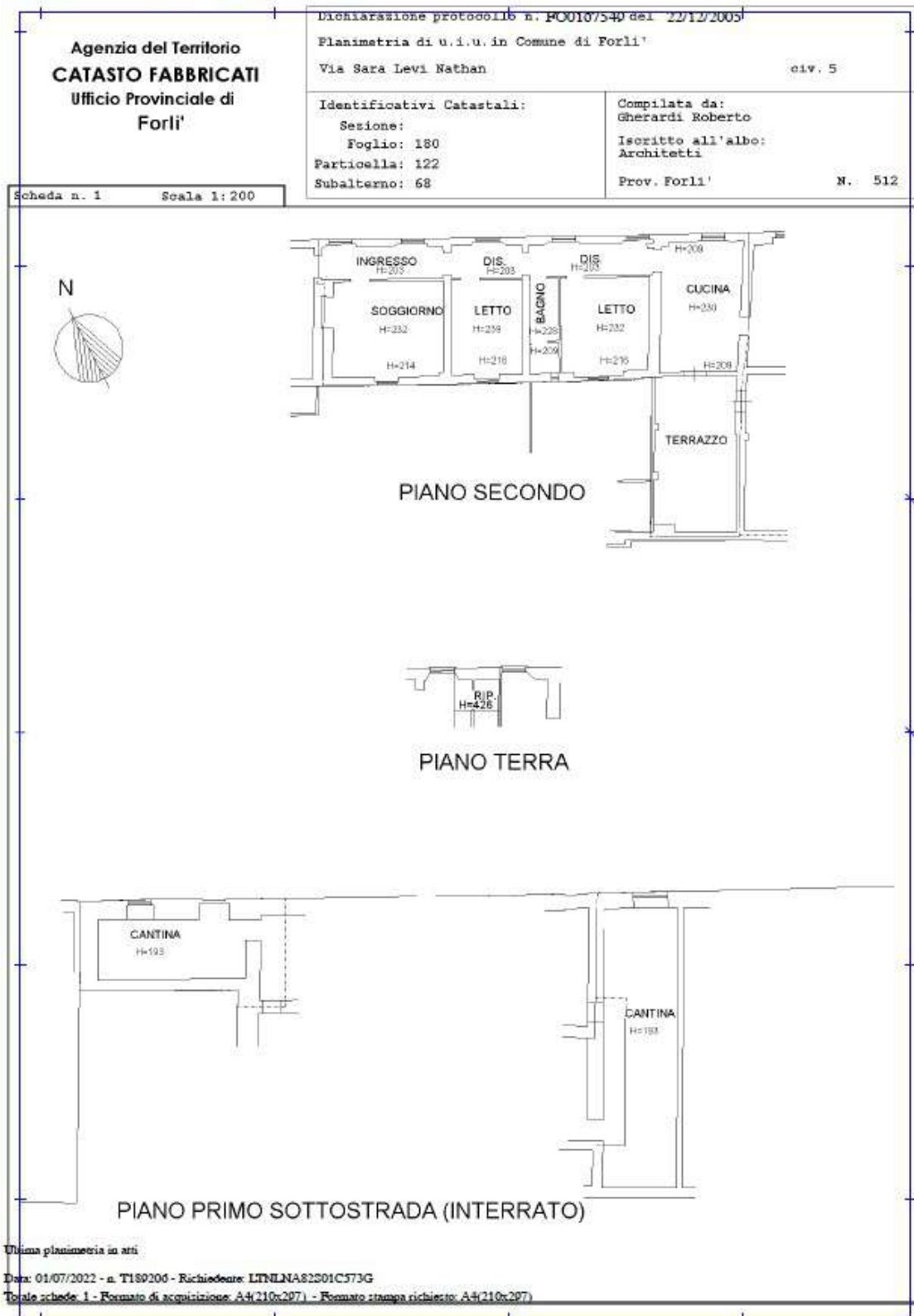


Immagine 5c: planimetria catastale del 2005 relativa al sub 68 cui fa riferimento il pignoramento

In ogni caso, comunque, attualmente la rappresentazione catastale vigente, coerente con l'effettivo stato dei luoghi, non corrisponde con gli identificativi ed il numero di unità immobiliari elencati in pignoramento.

NOTA DI TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO n. 22757/15771 DEL 24/11/2021

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare riprendono, ovviamente quelli riportati nel verbale di pignoramento e conseguentemente anch'essi differiscono da quanto, effettivamente, attualmente, rappresentato catastalmente e da quanto riscontrato sul posto.

1.4.1) COMMENTI

Il pignoramento – e conseguentemente la relativa nota di trascrizione - fa riferimento ad una situazione antecedente del complesso immobiliare, con diversa organizzazione degli spazi e diverso numero di unità immobiliari. La sequenza degli elaborati catastali (planimetrie e quadri dimostrativi) e degli elaborati architettonici agli atti del comune consente comunque di ben individuare l'evoluzione edilizia del compendio e definire le attuali situazioni.

Si rimanda comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni ulteriore valutazione al riguardo.

1.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Generalità sull'immobile: Trattasi di palazzo di testata della cortina continua di edificato, posta nell'isolato delimitato dalle vie Valverde, Corso Diaz e Via Sara Nathan Levi, sito nella zona sud del Centro Storico di Forlì. L'edificio, di impianto storico, ma di recente ristrutturazione, si sviluppa su tre livelli fuori terra più un piano interrato.

La struttura portante è in muratura, finita in intonaco civile tinteggiato di colore giallo; i prospetti sono rigati da sottili linee marcapiano, di colore bianco su Corso Diaz e verniciate di rosso su via Sara Nathan Levi. La lattoneria è in rame mentre il manto di copertura è in laterizio, ancorché non visibile da strada.

Gli infissi, in legno, collocati con scansione regolare su entrambe le facciate sono caratterizzati da sistema di chiusura a scuri in legno in mediocre stato manutentivo, il solo prospetto su corso Diaz è impreziosito da un piccolo balcone con parapetto in ferro battuto.

Meno eleganti le aperture al piano terra che fiancheggiano i portoni di ingresso, chiuse con serrande metalliche, diverse delle quali, peraltro, ammalorate.



Foto 1: prospetto principale su Corso Diaz e di scorcio prospetto su via Nathan Levi



Foto 2-3: prospetto su via Nathan Levi da Corso Diaz e verso Corso Diaz

L'accesso alle varie unità immobiliari pignorate avviene da due civici, uno posto su Corso Diaz e l'altro su via Sara Nathan Levi, ove si apre anche il portone per accedere al deposito magazzino di cui al lotto 1, attualmente in stato di abbandono.

Una lapide decorativa posta all'estremità ovest del palazzo, sulla via Nathan Levi, ricorda i natali di una cantante lirica di inizio 900 che intervennero nei suddetti locali.

Avanti al palazzo, su Corso Diaz, è presente un marciapiede, mentre, lungo la via Nathan Levi, peraltro stretta ed a senso unico, è possibile (al momento) parcheggiare le auto

direttamente in adiacenza all'edificio, con sola salvaguardia dalla sosta in corrispondenza degli accessi e dei passi carrai.

Esternamente, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Internamente è presente una corte piuttosto articolata, a testimoniare le vicissitudini costruttive passate del palazzo; qui l'aspetto dei fronti e delle pavimentazioni è meno curato ed elegante, e sono presenti in modo estensivo presidi contro i piccioni che presumibilmente hanno alloggiato nell'edificio negli anni ante 2005, quanto un'ampia parte di esso era in stato di abbandono.

Il pavimento della corte esterna è in palladiana di granito mentre le pareti murarie, sempre finite al civile e tinteggiate in giallo, risultano maggiormente interessata da macchie, risalite di umidità, carenze manutentive, ecc.



Foto 4-5: vista sulla corte interna verso ovest e verso est

La zona di collocazione è storicamente e fittamente urbanizzata, ottimamente servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze. Il complesso è però sprovvisto di posti auto pertinenziali esclusivi che, quindi, devono essere reperiti negli spazi pubblici adiacenti. E' invece possibile parcheggiare nella corte interna biciclette, motorini e scooter.

Gli androni interni ed i due vani scala che servono le unità pignorate sono caratterizzati dalla presenza di ascensore e dalla conservazione accurata delle pavimentazioni originarie, in piastrelle granigliate per le specchiature a pavimento e in pietra grigia per i gradini.

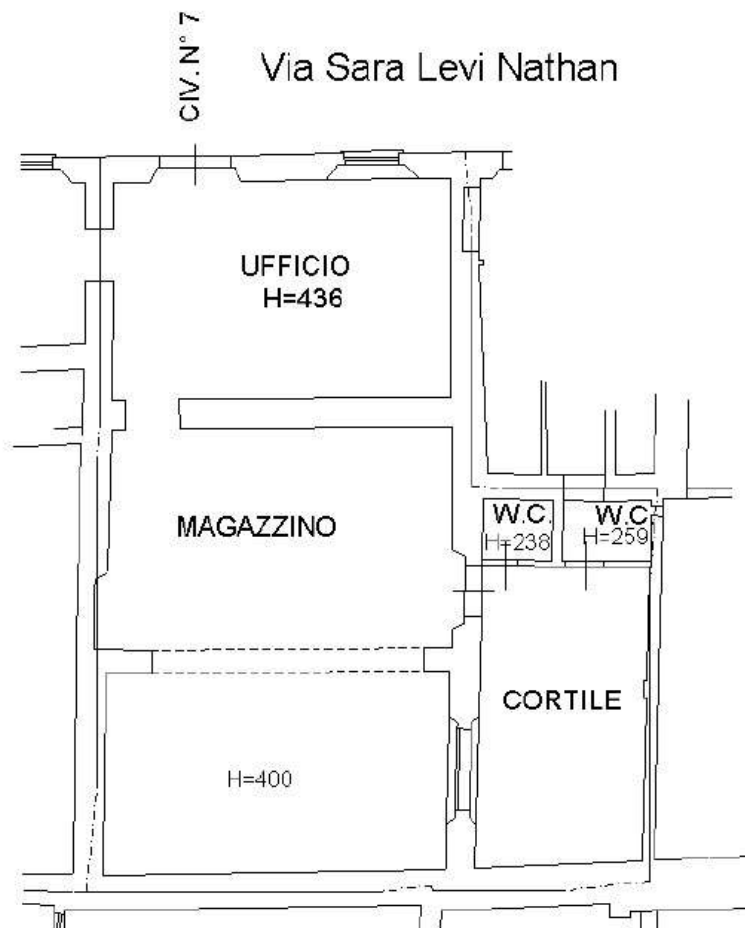
Le scale per l'accesso alle cantine, sono invece pavimentate in elementi di recupero in laterizio e sono estremamente ripide.



Foto 6-7: scala da ingresso su corso Diaz e accesso cantine

Foto 8-9: scala di ingresso su via Levi e accesso cantine

LOTTO 1 Trattasi di ufficio/magazzino/deposito, con piccolo cortile e servizi pertinenziali esclusivi, sito al piano terra dell'edificio; all'unità pignorata si accede direttamente dalla via Nathan Levi, mediante un portone in legno piuttosto ammalorato, individuato toponomasticamente dal civico 7.



PIANO TERRA

Immagine 6: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 1 ufficio magazzino su via Nathan Levi

L'unità consta di un locale adiacente all'ingresso catastalmente assegnato ad uso ufficio ma potenzialmente utilizzabile anche come negozio, sul retro, a quota leggermente più elevata è presente un ampio locale, catastalmente individuato come magazzino, organizzato in due ambiti separati da un grande arco in muratura. Da tale locale si accede ad una piccola corte esterna ad uso esclusivo e al corpo servizi, difforme per geometria da quanto rappresentato catastalmente.



Foto 1-A e 2-A: ingresso visto da fuori e da dentro

Foto 3-A: zona ufficio



Foto 4-A: zona ufficio verso il magazzino



Foto 5-A: zona magazzino accesso alla corte



Foto 6-A: magazzino parte anteriore verso l'ufficio



Foto 7-A: magazzino parte posteriore



Foto 8-A e 9-A: corte esterna esclusiva – vista verso il corpo servizi e dal corpo servizi



Foto 10-A e 11-A: corpo servizi – ingresso ed interno



Foto 12-A 13-A e 14-A: parziali demolizioni del cannicciato di copertura della zona uffici, presumibilmente effettuate per ispezioni/riparazioni sugli impianti dell'unità posta al piano superiore – non oggetto della presente relazione

L'intero immobile risulta in condizioni molto mediocri, dovute anche ad uno stato di pluriennale abbandono: le pareti del magazzino sono in buona parte prive di intonaco e la tinteggiatura è gravemente ammalorata, piena di macchie; il soffitto in cannicciato della zona uffici, in alcune parti, è stato asportato, presumibilmente per consentire ispezioni ad apprestamenti impiantistici dell'unità immobiliare posta al piano immediatamente superiore e non oggetto della presente procedura.

La copertura del locale magazzino, suddiviso, come detto, in due ambiti da un ampio arco in muratura, è in legno a vista con doppia orditura di travi e morali e manto in tavelle di laterizio, il tutto verniciato di bianco.

I locali sono pavimentati in piastrelle presumibilmente in cotto, montate in diagonale, mentre nella corte abbiamo una palladiana con lastre di pietrame in porfido viola; anche le condizioni delle pavimentazioni sono mediocri, per sedimenti di sporczia e macchie.

Il bagno è privo di rivestimenti, contiene unicamente un lavabo ed un water, contrariamente alla rappresentazione catastale è organizzato in un unico spazio privo di finestrate. Il tutto è in pessimo stato manutentivo.

Non sono presenti porte interne, all'ingresso abbiamo un portone in legno con sopraluce fisso in vetro, protetto da inferriata in ferro battuto, mentre nell'accesso alla corte ed in quello ai servizi sono installate porte in legno verniciato di grigio. Anche questi apprestamenti sono meritevoli di manutenzioni.

Le finestre sono a telaio in legno con vetro semplice: quella prospiciente la via Nathan Levi è protetta con pannello ligneo tipo USB, quella interna verso la corte, ha alcuni vetri rotti.

L'immobile parrebbe dotato di impianto idrico sanitario, impianto di scarico ed impianto elettrico, ma allo stato attuale dei luoghi, con utenze staccate, non è stato possibile accertare l'efficienza di tali dotazioni, peraltro risultanti, ad una speditiva ispezione, in pessimo stato e meritevoli di significative riqualificazioni.

Non è stata rilevata la presenza di impianto di riscaldamento.

L'immobile è risultato, al momento del sopralluogo, libero ma non in condizioni di immediata usabilità, sono infatti necessari rilevanti interventi di ripristino, sia edilizi che impiantistici, per ricondurre l'unità ad una normale fruibilità .

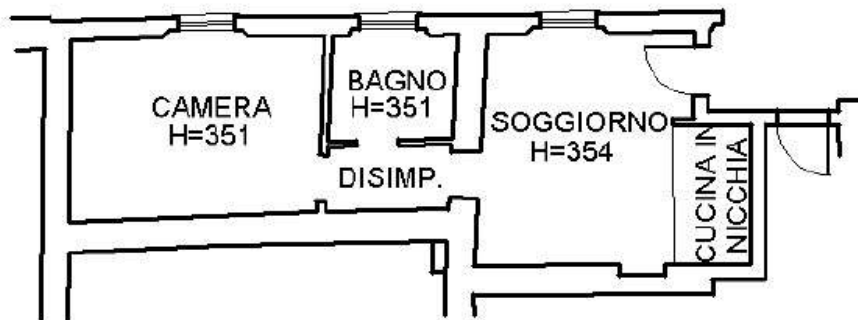
La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Ufficio	28,40 mq
Magazzino	53,50 mq
Servizi	3,10 mq
Corte interna esclusiva	15,90 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

Avendo l'immobile ingresso autonomo da via Nathan Levi e nessuna connessione ulteriore con gli spazi comuni della restante parte del complesso (ingressi, cortili, androni, ecc) esso partecipa in quotaparte millesimale solo alle parti comuni come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

LOTTO 2 Trattasi di appartamento al piano primo del complesso, con cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da via Nathan Levi, civico 5, mediante scala interna comune o ascensore.



PIANO PRIMO

Immagine 7: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 2 – appartamento

L'unità consta di un locale soggiorno con cucina in nicchia, un piccolo disimpegno, un bagno ed una camera da letto.



Foto 2-A: soggiorno vista sull'ingresso



Foto 2-B: dettaglio cucina in nicchia



Foto 2-C: soggiorno



Foto 2-D: bagno



Foto 2-E: bagno



Foto 2-F: disimpegno



Foto 2-G: camera da letto

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nel bagno è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore grigio, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nel bagno, in coordinato cromatico col pavimento.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; quella del bagno è a scomparsa tipo "Scrigno", il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri e sistema di oscuramento a scuri in legno, in mediocre stato manutentivo.

Nel bagno trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata nella nicchia della cucina, i corpi scaldanti sono radiatori metallici. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

L'appartamento è occupato ed, al momento del sopralluogo, l'accatastarsi, a tratti caotico, di oggetti da parte degli occupanti, non ha consentito l'accurata verifica dimensionale dei vani.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconnessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina: questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a volte in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in elementi di laterizio. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

Nella cantina in oggetto non è stato possibile accedere all'interno, ripieno di oggetti, e l'ispezione è stata effettuata da fuori.



Immagine 8: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 2 – cantina



Foto 2-H: ingresso alla cantina e parete in rete metallica



Foto 2-I: dettaglio interno cantina.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	42,90 mq
Cantina	7,40 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione

dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

LOTTO 3 Trattasi di appartamento al piano primo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da via Nathan Levi, civico 5, mediante scala interna comune o ascensore.

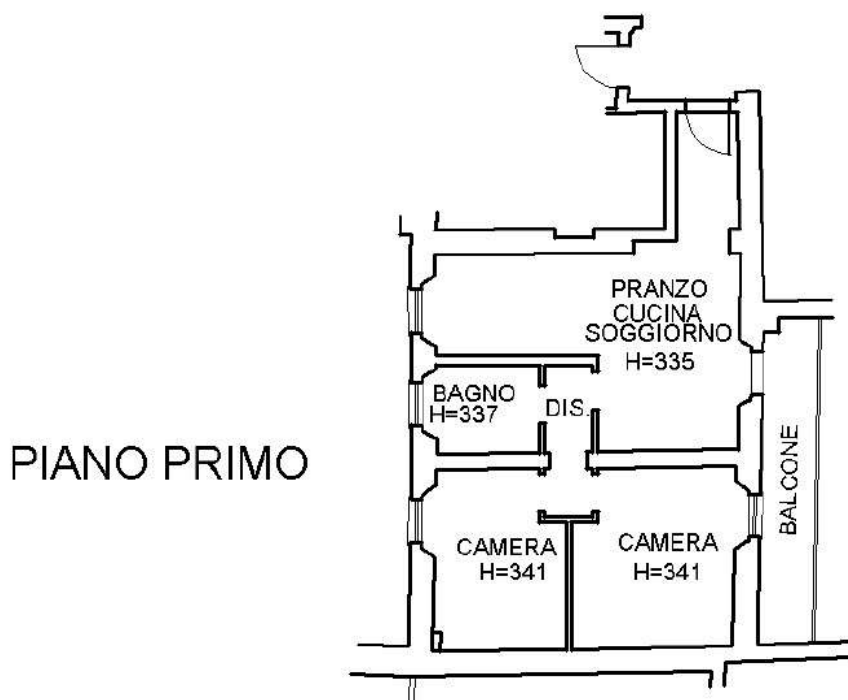


Immagine 9: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 2 – appartamento

L'unità consta di un ingresso da cui si accede al locale cucina - soggiorno, un disimpegno, un bagno e due camere da letto. E' anche presente un balcone aperto sulla corte interna.



Foto 3-A: ingresso



Foto 3-B: zona soggiorno



Foto 3-C: zona cucina



Foto 3-D: disimpegno centrale



Foto 3-E: bagno



Foto 3-F: bagno



Foto 3-G: camera da letto piccola



Foto 3-H: camera da letto piccola

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nel bagno è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore grigio, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nel bagno, in coordinato cromatico col pavimento. La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri e sistema di oscuramento a scuri in legno, in mediocre stato manutentivo.



Foto 3-I: camera da letto grande

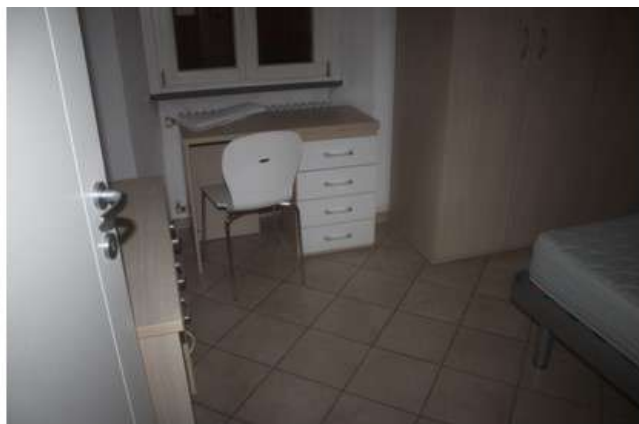


Foto 3-L: camera da letto grande



Foto 3-M: terrazzo – vista verso nord



Foto 3-N: terrazzo – vista verso sud

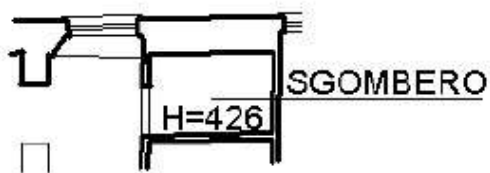
Nel bagno trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in nicchia nel terrazzo. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava libero.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconnessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un piccolo locale sgombero, assegnato all'unità ma, di fatto, ad oggi, di uso comune, in quanto ospita un elettrodomestico per lavaggio e asciugatura panni, a servizio di tutti gli studenti/affittuari insediati nel complesso.



PIANO TERRA

Immagine 10: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 2 – sgombero

Trattasi di piccolo locale cieco, con pareti in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in elementi di laterizio. E' presente impianto elettrico, impianto idrico sanitario e sistema di scarico. La porta di ingresso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.



Foto 3-O: ingresso comune al locale



Foto 3-P: dettaglio ingresso



Foto 3-Q: interno sgombero

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina: questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in piastrelle. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Immagine 11: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 3 – cantina



Foto 3-R: interno cantina

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	66,00 mq
Terrazzo	8,10 mq
Sgombero	2,10 mq
Cantina	11,90 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

LOTTO 4 Trattasi di appartamento al piano secondo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da via Nathan Levi, civico 5, mediante scala interna comune o ascensore.

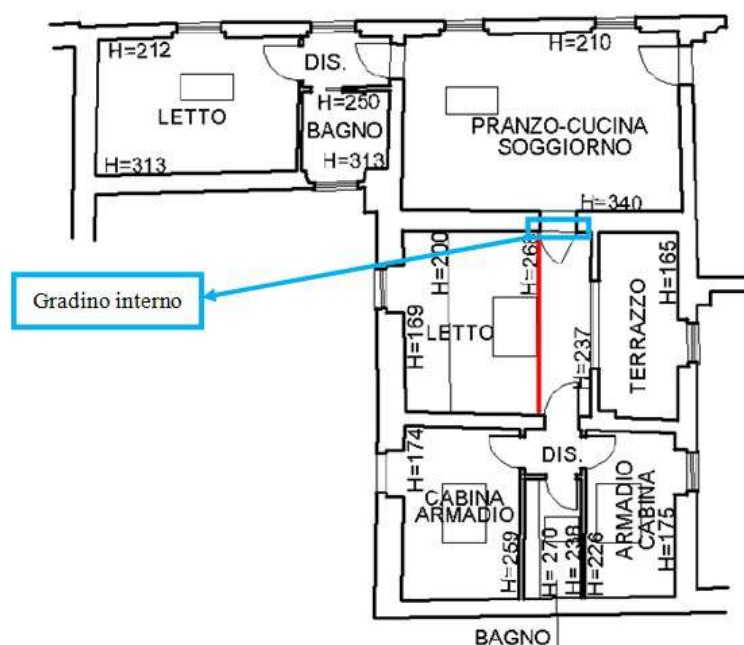
L'unità consta di un locale cucina - soggiorno, un primo disimpegno lato sud che conduce ad un bagno ed a una camera da letto. Un secondo, e più lungo disimpegno, orientato est-

ovest, conduce all'altro ramo dell'unità, ove sono situati un secondo bagno, ed altre tre camere da letto (di cui due accatastate come cabina armadio). E' anche presente un terrazzo, affacciato sulla corte interna.

Una piccola differenza di quota è presente tra i due rami planimetrici dell'appartamento ed all'inizio del disimpegno più lungo è presente un piccolo gradino interno.

La copertura di tutti i locali è a falda inclinata in legno, con le travi portanti ed il perlinato a vista.

La rappresentazione catastale ed architettonica di questa parte di fabbricato è difforme dallo stato reale dei luoghi in quanto una parete in cartongesso suddivide lo spazio accatastato come camera da letto per renderlo autonomo dagli altri locali. Questi aggiustamenti sono stati assunti per creare 3 stanze da letto autonome le quali però, con l'attuale conformazione, non rispettano i requisiti dimensionali minimi per tale tipo di vano.



PIANO SECONDO

*Immagine 12: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 4 – appartamento
In rosso la parete in cartongesso rilevata sul posto e non presente nelle rappresentazioni grafiche*



Foto 4-A: soggiorno e ingresso



Foto 4-B: soggiorno zona cucina



Foto 4-C: disimpegno piccolo lato sud



Foto 4-D: camera da letto lato sud

Gradino interno



Foto 4-E: bagno lato sud



Foto 4-F: disimpegno grande est-ovest



Foto 4-G: camera da letto suddivisa con cartongesso

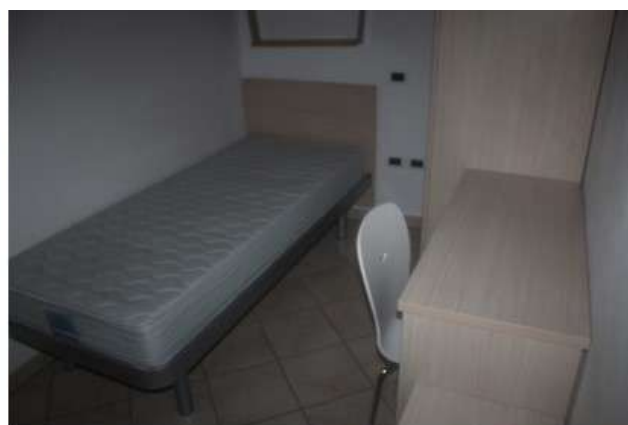


Foto 4-H: camera da letto 1 accatastata cabina armadio

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nei bagni è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore grigio, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento.

La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro.



Foto 4-I: camera da letto 2 accatastata cabina armadio



Foto 4-L: secondo bagno



Foto 4-M: terrazzo

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; in alcuni casi trattasi di porte scorrevoli a scomparsa tipo "Scrigno"; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri privi di sistema di oscuramento. Oltre alle finestre a parete, in diversi vani sono presenti lucernai in falda di copertura, anch'essi in legno con doppi vetri e privi di sistema di oscuramento.

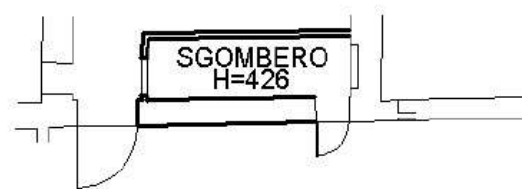
In entrambi i bagni trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in nicchia nel terrazzo. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava occupato da locatari.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconnessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un locale sgombero, assegnato all'unità ma, di fatto, sempre gestito da rappresentante della proprietà pignorata come punto di appoggio nel complesso e deposito di materiali deperibili e per piccole manutenzioni.



PIANO TERRA

Immagine 13: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 4 – sgombero

Trattasi di piccolo locale cieco, ma con doppio accesso, uno coperto, dall'androne comune delle scale, l'altro scoperto dal cortile interno. Le pareti sono in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in piastrelle. E' presente impianto elettrico, impianto idrico sanitario e sistema di scarico. La porta di ingresso interna è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto, quella esterna è una più ordinaria porta in legno a doghe verticali, con serratura a chiave.



Foto 4-N: ingresso interno



Foto 4-O: ingresso esterno



Foto 4-P: interno del vano

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo un vano cantina: questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta; le pareti sono in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in elementi di laterizio e terra battuta. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

L'interno del locale, ad altezza soffitto, è attraversato da tubi in PVC color aragosta che convogliano gli scarichi degli appartamenti posti ai piani superiori, configurando quindi una implicita servitù di passaggio.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (INTERRATO)

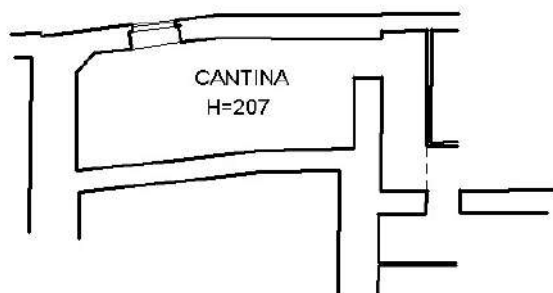


Immagine 14: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 4 – cantina



Foto 4-Q: ingresso alla cantina



Foto 4-R: interno cantina

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	128,40 mq
Terrazzo	7,80 mq
Sgombero	4,50 mq
Cantina	15,80 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

LOTTO 5 Trattasi di appartamento al piano secondo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da via Nathan Levi, civico 5, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un locale cucina - soggiorno, un disimpegno, due bagni e due camere da letto, una dotata di balcone affacciato sulla corte interna.

La copertura di tutti i locali è a falda inclinata in legno, con travi portanti, morali e tavelle in laterizio.

PIANO SECONDO

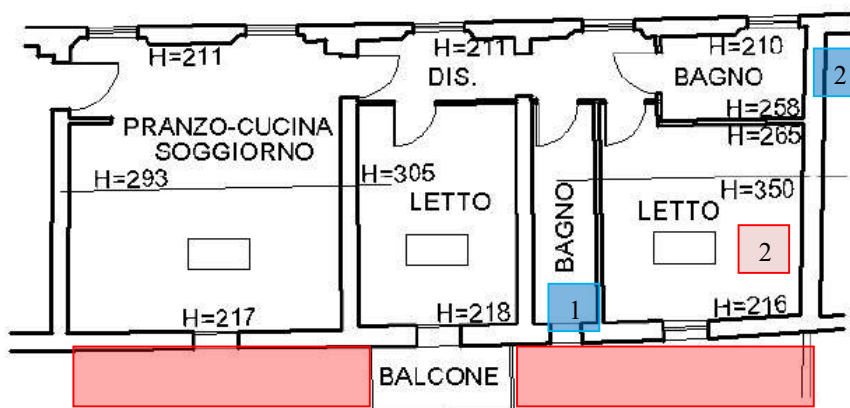


Immagine 15: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 5 – appartamento



Foto 5-A: ingresso



Foto 5-B: soggiorno cucina



Foto 5-C: disimpegno



Foto 5-D: camera da letto 1



Foto 5-E: bagno 1



Foto 5-F: terrazzo



Foto 5-G: camera da letto 2



Foto 5-H: bagno 2

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nei bagni è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore grigio, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento. La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro.

Riguardo alla terrazza si evidenzia che rispetto agli atti amministrativi visionati ed alla rappresentazione catastale essa è molto più estesa e si dispiega di fatto lungo tutto il fronte interno dell'abitazione. Tale ampliamento non risulta pertanto regolare.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri, oscurati attraverso tendaggi interni. Oltre alle finestre a parete, in diversi vani sono presenti lucernai, anch'essi in legno con doppi vetri, anch'essi privi di sistema di oscuramento.

Nel bagno 1, posto tra le due camere da letto trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo, mentre nell'altro bagno, 2 abbiamo water, bidet, lavabo e vasca.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in nicchia nel terrazzo. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava occupato da locatari.

Nel presente appartamento, sono emersi alcuni problemi: nel bagno 1 è stata segnalata (e

riscontrata al momento del sopralluogo) una puzza stagnante presumibilmente dovuta ad una inefficienza dell'impianto di scarico/aerazione del bagno stesso; la porta di accesso al bagno 2 è invece danneggiata nella zona della ferramenta di chiusura; infine nel locale soggiorno è presente una piccola lesione subverticale in corrispondenza di uno spigolo murario.

Non sono emerse altre problematiche da umidità e/o strutturali di particolare rilievo.



Foto 5-I: rottura nella porta di ingresso al bagno 2



Foto 5-L: lesione muraria subverticale

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un piccolo locale sgombero, assegnato all'unità ma, di fatto, ad oggi, di uso comune, in quanto ospita un elettrodomestico per lavaggio e asciugatura panni, a servizio di tutti gli studenti/affittuari insediati nel complesso.



PIANO TERRA

Immagine 16: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto5 – sgombero



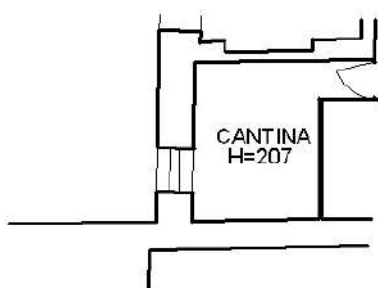
Foto 5-M: ingresso comune al locale sgombero



Foto 5-N: interno sgombero

Trattasi di piccolo locale cieco, con pareti in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in elementi di laterizio. E' presente impianto elettrico, impianto idrico sanitario e sistema di scarico. La porta di ingresso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina: questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in piastrelle. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Immagine 17: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 5- cantina



Foto 5-O: ingresso alla cantina



Foto 5-P: interno cantina

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	88,50 mq
Terrazzo	17,40 mq
Sgombero	2,10 mq
Cantina	20,70 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

LOTTO 6 Trattasi di appartamento al piano secondo del complesso, con cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un ingresso, un locale cucina - soggiorno, un disimpegno, un bagno e due camere da letto; è altresì presente un ampio terrazzo affacciato sulla corte interna.

La copertura di tutti i locali è a falda inclinata in legno, con travi portanti, morali e tavelle in laterizio.



Immagine 18: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 6 – appartamento

Si rileva che l'appartamento è organizzato su livelli planimetrici lievemente sfalsati tra la zona giorno e la zona notte e sono presenti, nella parte di disimpegno avanti all'ingresso, (vedi foto 6-B) gradini atti a gestire queste differenze di quota.



Foto 6-A: ingresso



Foto 6-B: disimpegno



Foto 6-C: bagno



Foto 6-D: disimpegno notte



Foto 6-E e 6-F: soggiorno cucina



Foto 6-G e 6-H: terrazzo vista dall'ingresso e verso l'ingresso



Foto 6-I: guardaroba ripostiglio



Foto 6-L: camera da letto matrimoniale

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nei bagni è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore grigio, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento. La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri ma senza sistema di oscuramento. Oltre alle finestre a parete, in diversi vani sono presenti lucernai, anch'essi in legno con doppi vetri, privi di sistema di oscuramento.

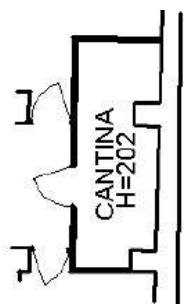
Nel bagno trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in nicchia nel terrazzo. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava occupato da locatari.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconnessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina: questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in piastrelle. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Immagine 19: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 5– cantina

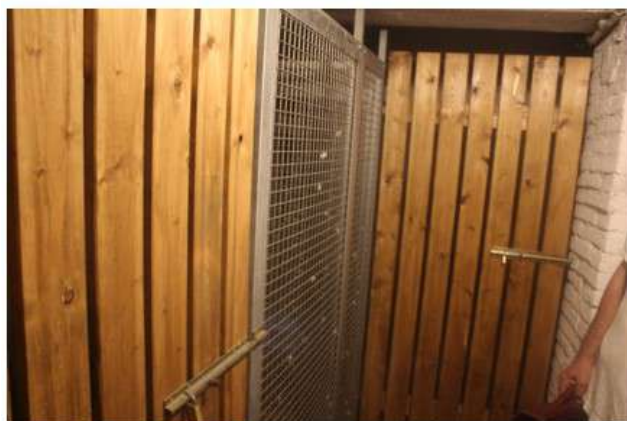


Foto 6-M: ingresso alla cantina



Foto 6-N: interno cantina

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	84,80 mq
Terrazzo	12,90 mq
Cantina	6,90 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da guinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

LOTTO 7 Trattasi di appartamento al piano secondo del complesso; all'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un ingresso, un locale cucina - soggiorno, un bagno ed una camera da letto. La copertura di tutti i locali è a falda inclinata, con le travi portanti in legno ed il piano in tavole di laterizio a vista.

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate

in diagonale, solo nel bagno è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore verde chiaro, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nel bagni, in coordinato cromatico col pavimento.



PIANO SECONDO

Immagine 20: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 7 – appartamento



Foto 7-A: zona soggiorno



Foto 7-B: zona cottura



Foto 7-C: camera da letto



Foto 7-D: bagno



Foto 7-E: gradini avanti all'ingresso

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri, non oscurabili. Oltre alle finestre a parete, sono presenti lucernai in falda di copertura, anch'essi in legno con doppi vetri e privi di sistema di oscuramento.

Nel bagno trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in nicchia nell'angolo cottura. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

Esternamente all'ingresso, immediatamente prima del portoncino blindato sono presenti due gradini per gestire il piccolo dislivello tra il pianerottolo e l'appartamento.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava libero.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento 48,70 mq

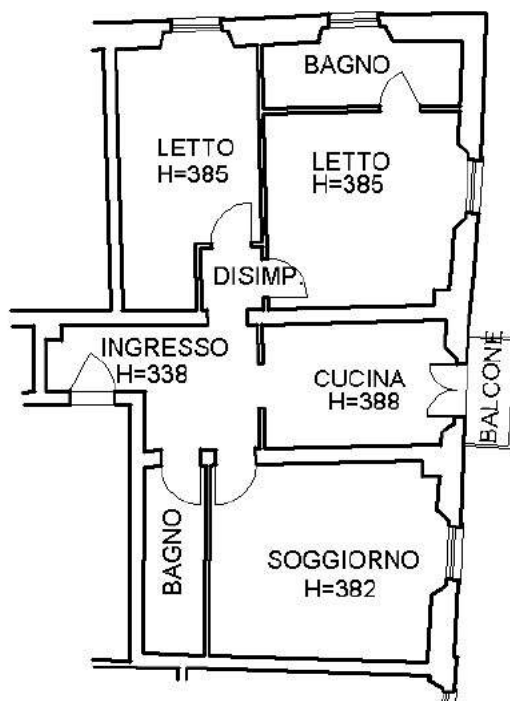
Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

LOTTO 8 Trattasi di appartamento al piano primo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un ingresso da cui si accede al locale cucina (in realtà adibito a cucina soggiorno) con adiacenti a sud un bagno ed il soggiorno (in realtà adibito a camera da

letto); dalla parte opposta, mediante un disimpegno, si raggiungono un secondo bagno perinenziale ad una seconda camera da letto ed una terza camera da letto. E' anche presente un balcone aperto su corso Diaz, accessibile dalla cucina soggiorno.



PIANO PRIMO

Immagine 21: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 8 – appartamento



Foto 8-A: zona soggiorno



Foto 8-B: zona cottura



Foto 8-C: terrazzo su corso Diaz



Foto 8-D: camera da letto (accatastata a soggiorno)



Foto 8-E: bagno accanto al "soggiorno"



Foto 8-F: camera da letto con bagno pertinenziale



Foto 8-G e Foto 8-H: bagno pertinenziale a camera da letto



Foto 8-I: terza camera da letto

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nei bagni sono presenti altri tipi di pavimentazione, sempre in ceramica, montate in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento. La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro ed è caratterizzata da un piacevole parapetto in ferro battuto.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; talune sono a scomparsa tipo "Scrigno"; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri e sistema di oscuramento a scuri in legno, in mediocre stato manutentivo.

In entrambi i bagni trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in cucina. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche

puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava libero.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconnessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un piccolo locale sgombero, assegnato all'unità ma, di fatto, ad oggi, di uso comune, in quanto privo di chiudenda ed aperto sul cortile comune.

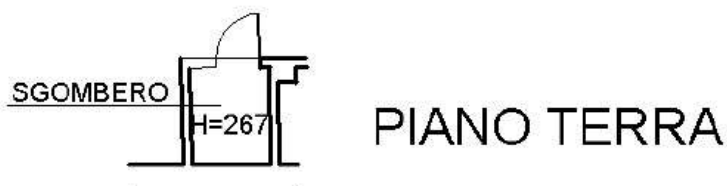


Immagine 22: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 8 – sgombero

Trattasi di piccolo locale cieco, con pareti in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in elementi di laterizio. E' presente impianto elettrico.



Foto 8-L: ingresso allo sgombero dal cortile comune



Foto 8-M: interno sgombero

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina.

Questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate

mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in piastrelle. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

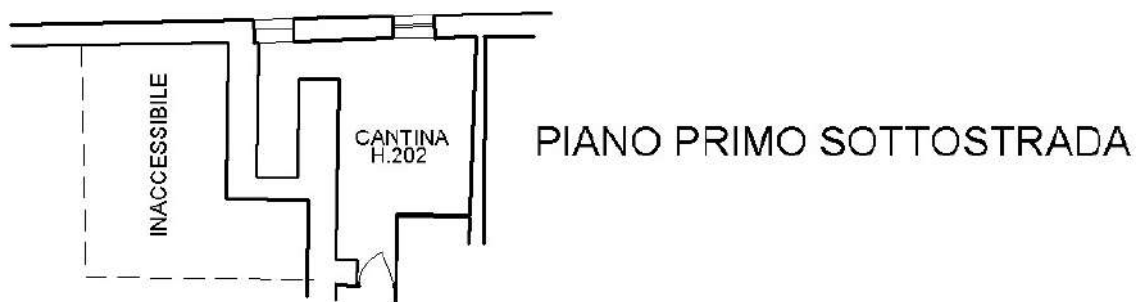


Immagine 23: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 8 – cantina



Foto 8-N: ingresso alla cantina



Foto 8-O: interno cantina verso l'ingresso



Foto 8-P: interno cantina verso la bocca di lupo



Foto 8-R: interno cantina – nicchia laterale

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie

catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	102,50 mq
Terrazzo	2,20 mq
Sgombero	3,90 mq
Cantina	17,80 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

LOTTO 9 Trattasi di appartamento al piano primo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

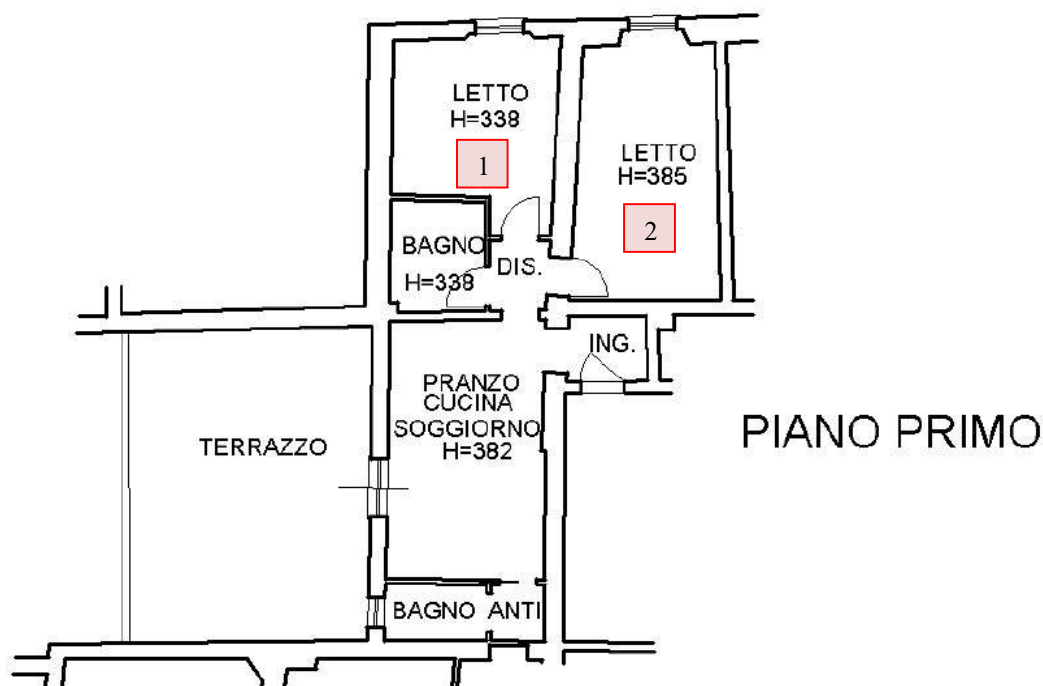


Immagine 24: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 9 – appartamento

L'unità consta di un ingresso da cui si accede al locale pranzo cucina soggiorno con adiacente un bagno con antibagno; sull'altro lato dell'unità, mediante un disimpegno, si raggiungono un secondo bagno e due camere da letto. E' anche presente un ampio terrazzo, accessibile dal soggiorno ed aperto sulla corte interna.

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nei bagni sono presenti altri tipi di pavimentazione, sempre in ceramica, montate in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento. La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro.



Foto 9-A: ingresso



Foto 9-B: soggiorno



Foto 9-C: zona cottura



Foto 9-D: cucina soggiorno



Foto 9-E: terrazzo



Foto 9-F: terrazzo



Foto 9-G: antibagno con accesso dalla cucina



Foto 9-H: bagno con accesso da antibagno



Foto 9-I: disimpegno verso zona notte



Foto 9-L: bagno zona notte



Foto 9-M: camera da letto 1



Foto 9-N: camera da letto 2

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri e sistema di oscuramento a scuri in legno, in mediocre stato manutentivo.

Il soffitto della zona giorno è in legno a travi e perlinato a vista sul vano principale.

In entrambi i bagni trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo. Nel bagno della zona notte è collocata anche la lavatrice.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio

alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in terrazzo. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava occupato.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconnessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un piccolo locale sgombero, assegnato all'unità ma, di fatto, ad oggi, di uso comune, in quanto privo di chiudenda ed aperto sul cortile comune.

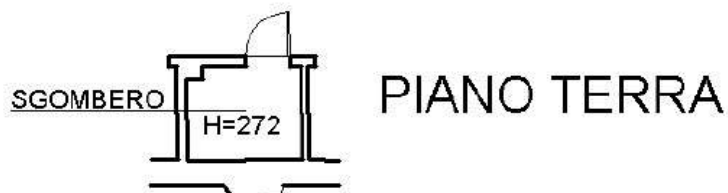


Immagine 25: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 9 – sgombero

Trattasi di piccolo locale cieco, con pareti in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in elementi di laterizio. E' presente impianto elettrico.



Foto 9-O: ingresso allo sgombero da cortile comune

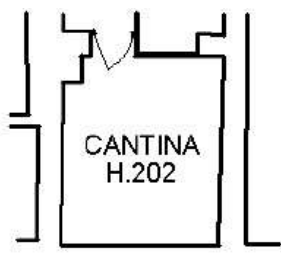


Foto 9-P: interno sgombero

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina.

Questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le

cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a volte in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in piastrelle. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Immagine 26: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 9 – cantina



Foto 9-Q: cantina con pareti in parte in grigliato

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	84,80 mq
Terrazzo	32,70 mq
Sgombero	2,60 mq
Cantina	10,70 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

2) PROPRIETÀ IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROVENIENZA

2.1) PROPRIETA'

Tutti gli immobili dei 9 lotti risultano in piena proprietà della società esecutata, e ad essa catastalmente, correttamente intestati, conformemente a quanto indicato al precedente punto 2.2.

2.2) TITOLO DI PROVENIENZA

I dati relativi ai titoli di provenienza dei beni sono stati verificati confrontando gli atti acquisiti con i dati desunti dalle certificazioni notarili redatte dal dott. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia il 26/11/2021.

Il titolo di provenienza in capo agli esecutati è il seguente:

FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE – Atto del 19/11/2014, rogato dal notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena, rep. 144.514, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 16/12/2014, all'articolo 12114. Mediante tale atto la società, precedente proprietaria di tutti gli immobili pignorati, veniva fusa per incorporazione con la società esecutata che, quindi, acquisiva detti beni.

2.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Dall'atto di fusione per incorporazione non si evincono vincoli e patti particolari relativi agli immobili pignorati.

In un precedente atto di compravendita del 23/12/2005, ove si fa ancora riferimento ai subalterni (poi mutati) 65-67-68, compaiono alcune clausole che si ritiene utile riportare di seguito, ancorchè buona parte degli obblighi indicati siano poi risultati riscontrati:

Le unità immobiliari contraddistinte dai mappali 122 sub. 65 e 122 sub. 68 saranno materialmente consegnate dalla parte venditrice libere da persone e/o cose. Le parti concordano che le predette unità immobiliari potranno essere anche consegnate in momenti diversi, conseguentemente, anche il residuo prezzo sarà proporzionalmente suddiviso e pagato alla materiale consegna di ogni unità immobiliare.

La parte venditrice, come rappresentata, si impegna ad eseguire a propria cura e spese, entro l'anno 2006, i lavori relativi alle parti comuni esterne, così come descritti nel computo metrico e nell'elenco che si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "C" e "D", per formarne parte integrante e sostanziale. Le spese tecniche e gli oneri relativi ai

predetti lavori, nonché le parcelle spese, di competenza del professionista incaricato, saranno regolate direttamente dalla parte venditrice.

La parte venditrice, come rappresentata, si impegna, inoltre a proseguire a propria cura e spese l'azione legale in atto, senza limitazione di tempo, nei confronti dell'inquilina signora Casadei Teresa vedova Zavatti.

La compravendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova attualmente, con le relative accessioni e pertinenze, con gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie, se e come esistono, derivanti anche dallo stato di condominio di cui quanto in oggetto fa parte e, quindi, facendosi espresso rinvio e riferimento alle norme giuridiche relative; in particolare qui si intendono per espressamente costituite ed accettate tutte le servitù di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, condotti telefonici e quant'altro, secondo quanto risulta dallo stato di fatto, essendo l'intero fabbricato servito da unica rete di infrastrutture.

Alla porzione immobiliare in oggetto è attribuita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni come per legge, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., precisandosi quanto segue:

- l'ingresso, vano scale e cortile contraddistinti dal mappale 122 sub. 42, costituiscono bene comune non censibile ai sub. 65 e 68;

- l'ingresso e cortile contraddistinti dal mappale 122 sub. 43, costituiscono bene comune non censibile ai sub. 25, 26, 27, 28, 39, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62 e 69;

- l'ingresso e cortile contraddistinti dal mappale 122 sub. 44, costituiscono bene comune non censibile ai sub. 30, 58 e 60;

- l'ingresso, vano scale e archivio contraddistinti dal mappale 122 sub. 45, costituiscono bene comune non censibile ai sub. 59 e 66;

- l'ingresso, vano scale, disimpegno e cortile contraddistinti dal mappale 122 sub. 46, costituiscono bene comune non censibile ai sub. 34, 67 e 68;

- il vano scale contraddistinto dal mappale 122 sub. 47, costituisce bene comune non censibile ai sub. 25, 39, 57, 61, 62 e 69;

- il vano scale e disimpegno contraddistinti dal mappale 122 sub. 48, costituiscono bene comune non censibile ai sub. 25, 26, 27, 57 e 61;

- il vano scale contraddistinto dal mappale 122 sub. 49, costituisce bene comune non censibile ai sub. 25, 26, 27 e 28;

- il vano scale contraddistinto dal mappale 122 sub. 50, costituisce bene comune non censibile ai sub. 27 e 28;

- il corpo tecnico contraddistinto dal mappale 122 sub. 52, costituisce bene comune non censibile ai sub. 25, 26, 39 e 57;

- per quanto qui non espressamente previsto si fa pieno rinvio e riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni presentati all'Agenzia del Territorio di Forlì.

La parte compratrice, come rappresentata, si obbliga a rispettare le norme contenute nel regolamento di condominio che si allega al presente atto sotto la lettera "E" per costituirne parte integrante e sostanziale, accettando le relative pattuizioni per sè e propri aventi causa.

La parte venditrice, come rappresentata, dichiara che quanto viene con il presente atto trasferito a lei appartiene in piena ed assoluta proprietà per giusti e legittimi titoli e ne garantisce la libertà da iscrizioni, trascrizioni, pesi e vincoli pregiudizievoli, volendo rispondere ai sensi di legge per i casi di evizione o di molestia.

2.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La storia ipotecaria ventennale dell'unità pignorata viene desunta sempre dalle certificazioni notarili redatte dal dott. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia il 26/11/2021.

Lotto 1: passaggi di proprietà nel ventennio prima dell'atto di fusione del 19/11/2014:

- Forlì rp 13750 rg 23866 del 15-12-2008, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 131575/15070 del 26-11-2008 notaio Scardovi Maria Chiara di Cesena C.F. **SCRMCH56P47D612J**, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Forlì NCEU fgl.180 p.lla 122 sub.64, DIAZ ANG. VIA SARA LEVI NATHAN E VIA VAL, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 75; posto al piano terreno. Quote di proprietà: di piena proprietà, 1/1 di piena proprietà;
- Forlì rp 14590 rg 26227 del 21-12-2005, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 32584/14853 del 20-12-2005 notaio De Simone Mario di Forlì C.F. **DSMMRA60L24H501J**, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Forlì NCEU fgl.180 p.lla 122 sub.64, VIA SARA LEVI NATHAN n° 7, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 75. Quote di proprietà: (favore) sede di Forlì C.F. (contro) sede di Forlì 1/1 di piena proprietà;
- Da ricerche ipotecarie la risulta essere proprietaria dei beni oggetto di certificazioni per giusti titoli ultaventennali.

Immagine 27a: estratto dalla certificazione notarile del dott. Tiecco – passaggi di proprietà nel ventennio – lotto 1

Lotti 2-3-4-5-6-7-8-9: passaggi di proprietà nel ventennio prima dell'atto di fusione del 19/11/2014:

- Forlì rp 333 rg 484 del 12-01-2009, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 131746/15169 del 15-12-2008 notaio Scardovi Maria Chiara di Cesena C.F. SCRMCH56P47D612J, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Forlì NCEU fgl.180 p.lla 122 sub.65, DIAZ ANG. VIA SARA LEVI NATHAN E VIA VAL, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 12, Forlì NCEU fgl.180 p.lla 122 sub.68, DIAZ ANG. VIA SARA LEVI NATHAN E VIA VAL, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 6, Forlì NCEU fgl.180 p.lla 122 sub.67, DIAZ ANG. VIA SARA LEVI NATHAN E VIA VAL, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 11,5. Quote di proprietà: [] (favore) sede di Cesenatico [] (contro) sede di Cesenatico [] 1/1 di piena proprietà; **N.B.** nel quadro D della nota risulta: Si precisava che si intendevano per costituite ed accettate tutte le servitù di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, condotti telefonici e quant'altro, secondo quanto risulta dallo stato di fatto, essendo l'intero fabbricato servito da unica rete di infrastrutture;
- Forlì rp 514 rg 874 del 13-01-2006, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 119883/10791 del 23-12-2005 notaio Scardovi Maria Chiara di Cesena C.F. SCRMCH56P47D612J, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Forlì NCEU fgl.180 p.lla 122 sub.65, CORSO DIAZ, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 12, Forlì NCEU fgl.180 p.lla 122 sub.67, CORSO DIAZ, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 11,5, Forlì NCEU fgl.180 p.lla 122 sub.68, CORSO DIAZ, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 6. Quote di proprietà: [] (favore) sede di Cesenatico [] (contro) sede di Forlì [] 1/1 di piena proprietà. Elenco annotazioni: Ann. rp 2908 rg 15864 del 07-08-2009 quietanza.
- Da ricerche ipotecarie la [] risulta essere proprietaria dei beni oggetto di certificazioni per giusti titoli ultaventennali.

Immagine 27b: estratto dalla certificazione notarile del dott. Tiecco – passaggi di proprietà nel ventennio – altri lotti

3) PLANIMETRIE CATASTALI

Per tutti gli immobili l'Esperto Stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie catastali.

4) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Richiamato l'atto di provenienza degli immobili, la attuale situazione risultante in Catasto e, visto lo stato dei luoghi per cui risultano alcune difformità interne, non sostanziali ai fini della determinazione della redditualità del bene, non si ravvisano omissioni fiscalmente rilevanti.

5) STATO DI POSSESSO

Con riferimento alle diverse unità immobiliari la situazione occupazionale ad ottobre 2022, è stata riassunta con la mail di seguito allegata del Custode Giudiziale.

From: Alessandro D'Aurora <alessandro.daurora@gmail.com>
To: ctu Scarpellini luca <l.scarpellini@tin.it>
Date: 26-ott-2022 15.06.10
Subject: Re: [redacted]
Attachments: sub 103.pdf, sub 106.pdf, sub 107.pdf, sub 110.pdf

Ciao Luca rispondo alla tua email per i contratti Namas, attualmente lo stato occupazionale è il seguente:

Lotto 1: Il magazzino deposto piano terra (ex sede WWF) : Libero e nel possesso del Custode IVG

Lotto 2: appartamento al piano primo SUB 103 - risultava occupato (famiglia muratore arabo) occupato senza titolo opponibile , il conduttore è tenuto all'interno dell'immobile su versamento del canone di locazione che viene incassato a titolo di indennità di occupazione fino alla vendita.

ti allego contratto

Lotto 3: appartamento, al piano primo SUB 104 : Libero e nel possesso del Custode IVG

Lotto 4: appartamento al piano secondo SUB 105 - Occupato dalla [redacted] in forza di provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 22/09/2022, che li autorizza ad abitare all'interno dell'appartamento fino alla vendita e su versamento di una indennità di occupazione mensile di € 400,00 .

Lotto 5: appartamento al piano secondo SUB 106 occupato senza titolo opponibile , il conduttore è tenuto all'interno dell'immobile su versamento del canone di locazione che viene incassato a titolo di indennità di occupazione fino alla vendita.

ti allego contratto. P.S. : il ragazzo ha riferito che entro il 4 novembre lascia libero l'immobile.

Lotto 6: appartamento al piano secondo SUB 107 : occupato con contratto opponibile alla procedura e con scadenza al 31/08/2024. allego contratto

Lotto 7: appartamento, al piano secondo SUB 108 Libero e nel possesso del Custode IVG

Lotto 8: appartamento, al piano primo SUB 109 Libero e nel possesso del Custode IVG

Lotto 9: appartamento al piano primo SUB 110 - risultava occupato (gestore bar sudamericano) occupato senza titolo opponibile , il conduttore è tenuto all'interno dell'immobile su versamento del canone di locazione che viene incassato a titolo di indennità di occupazione fino alla vendita. ti allego contratto.

Immagine 29: comunicazione del Custode Giudiziale in ordine alla occupazione degli immobili

Lotto 1: Il magazzino deposto, al momento del sopralluogo, è risultato non occupato ed in disponibilità della società esecutata.

Lotto 2: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato e locato (contratto di locazione transitoria per esigenze lavorative) a far data dal 1/11/2020 e fino al 31/10/2021 (1 anno); successivamente tale contratto è prorogato a tutto il 31/10/2022 benché non fosse prevista clausola di rinnovo tacito. Nel contratto viene pattuito un canone annuo di 5.236,37 €.

Il contratto e la successiva proroga risultano registrati all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Cesena, al nr. 5218 serie 3T, codice identificativo TGJ20T005218000LC.

Lotto 3: L'appartamento, al momento del sopralluogo, è risultato non occupato ed in disponibilità della società esecutata.

Lotto 4: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato in ragione di provvedimento del Giudice per l'Esecuzione del 22/9/2022, con il quale si autorizzano dette persone ad occupare l'immobile fino alla vendita, con versamento di indennità di occupazione mensile di 460,00 €. Il custode ha comunque riferito che è al momento in fase di liberazione.

Lotto 5: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato e locato (contratto di locazione transitoria per studenti) a far data dal 1/9/2021 e fino al 31/8/2022 (1 anno). Nel contratto viene pattuito un canone annuo di 3.927,27 €. Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Cesena, al nr. 4573 serie 3T, codice identificativo TGJ21T004573000VD. Al 1/1/2023, sentito il Custode Giudiziale, l'occupante, ha liberato l'appartamento, tornato in disponibilità della società esecutata.

Lotto 6: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato e locato a far data dal 1/9/2016 e fino al 31/8/2020 (4 anni), con clausola di tacito rinnovo attivata e quindi con vigenza del contratto fino a tutto il 31/8/2024. Nel contratto viene pattuito un canone annuo di 6.600,00 € iva compresa.

Il contratto e la proroga risultano entrambi registrati all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Cesena, al nr. 4278 serie 3T, codice identificativo TGJ16T004278000LC.

Lotto 7: L'appartamento, al momento del sopralluogo, è risultato non occupato ed in disponibilità della società esecutata.

Lotto 8: L'appartamento, al momento del sopralluogo, è risultato non occupato ed in disponibilità della società esecutata.

Lotto 9: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato e locato (contratto di locazione transitoria per esigenze lavorative) a far data dal 1/6/2021 e fino al 31/5/2022 (1 anno). Nel contratto viene pattuito un canone annuo di 7.090,90 €.

Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Cesena, al nr. 3106 serie 3T, codice identificativo TGJ21T003106000CC.

6) VINCOLI AMBIENTALI, STORICO ARTISTICI, CONDOMINIALI

6.1) VINCOLI DERIVANTI DALL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Dall'atto di compravendita non si evincono vincoli e patti particolari relativi agli immobili di cui ai 9 lotti a parte la evidenziazione degli spazi comuni all'interno del fabbricato.

6.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI

Appartamenti alcuni con cantina e/o sgombero e deposito magazzino in edificio del Centro Storico di Forlì. L'area ed il manufatto insediato non risultano comunque assoggettati a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale,

dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente si evince unicamente che l'edificio sorge nella zona di elevata vulnerabilità idrogeologica e in zona A ai sensi della classificazione della potenzialità archeologica.

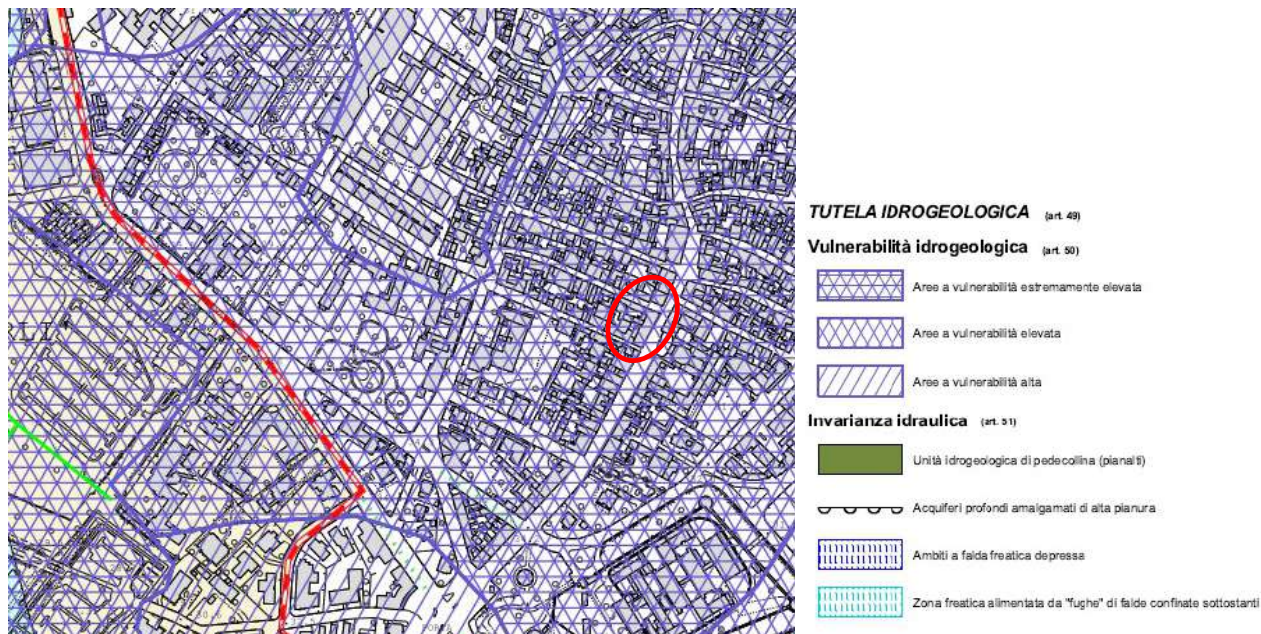


Immagine 30a: estratto dalla cartografia del PSC – sistema naturale ambientale e paesaggistico ed estratto dalla legenda

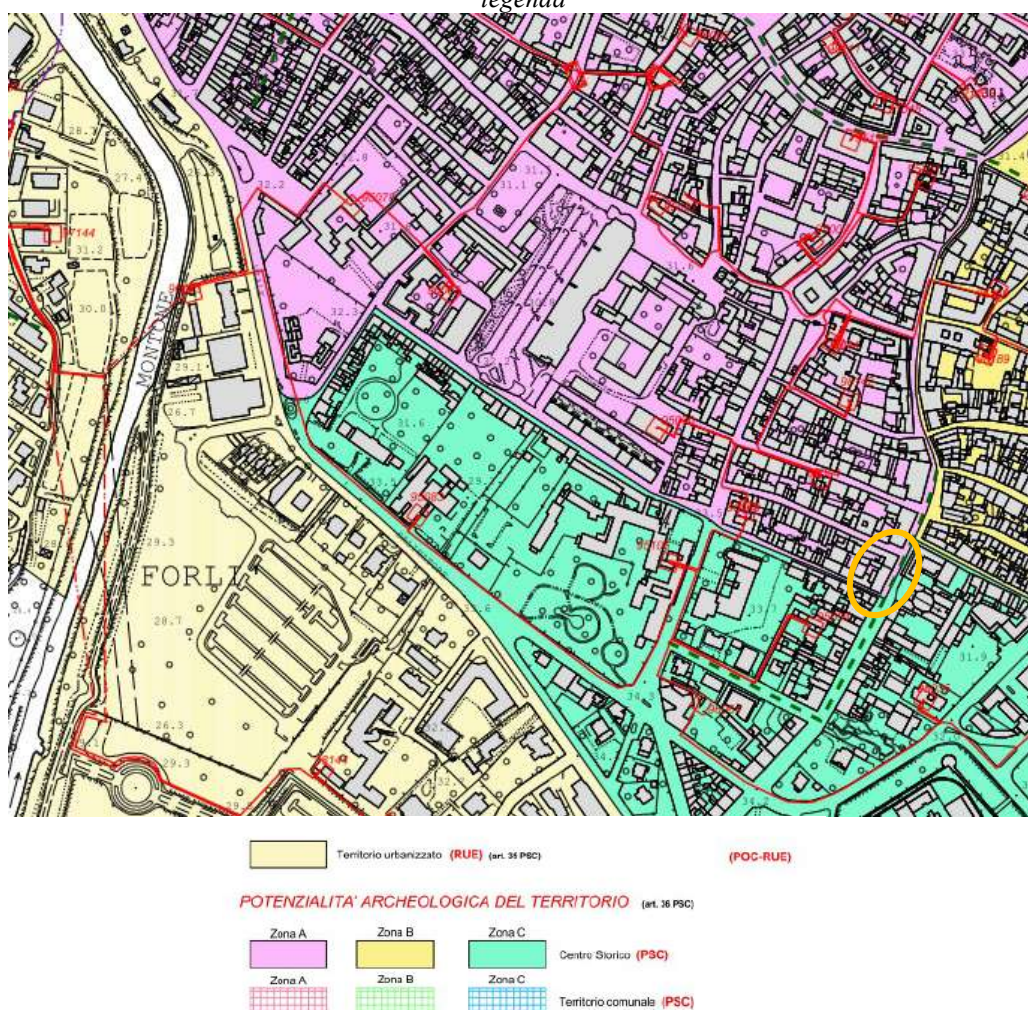


Immagine 30b: estratto dalla cartografia del RUE – vincoli antropici ed estratto dalla legenda

Di fatto l'incidenza pratica dei vincoli sopra elencato in rapporto ad una possibile operatività edilizia sull'unità pignorata è molto modesta in quanto il manufatto, attualmente in opera, ha assunto l'attuale configurazione prima dell'attivazione della cogenza dei suddetti vincoli.

6.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Tutte le unità immobiliari dei 9 lotti partecipano al condominio "*via Valverde, corso Diaz e via Nathan Levi*" anche denominato "*Condominio Ruffilli*".

Il condominio è regolarmente costituito ed è amministrato dallo studio Ellebi di Laraia Bruno & c. sas Amministrazioni Condominiali con sede a Forlì, in corso Diaz.

Dal regolamento condominiale, acquisito presso l'amministratore, non si evincono vincoli particolari opponibili e relativi alle unità pignorate.

Per le proprietà pignorate è stato fornito dall'amministratore uno stralcio dell'abaco generale, di seguito proposto, da cui si evincono i millesimi di ogni unità:

Condomino	Piano	Sub App.to	MQ	Sigla app.to	Scala	Millesimi Generali
-	-	-	-	-	-	-
-	-	109	101,87	-	C	29,95
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	110	89,19	-	C	26,22
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	107	94,63	-	C	27,83
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	108	50,62	-	C	14,88
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	1	103 ex 67	50,76	-	D	14,92
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	1	104 ex 67	80,51	-	D	23,67
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	2	105 ex 67	114,67	-	D	33,71
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	2	106 ex 68	96,36	-	D	28,33
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	64	98,07	-	No	28,83

Immagine 31: quote millesimali delle sole unità pignorate

7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili sono quelle desumibili dai documenti in atti, già indicate al punto 5 e non opponibili.

8) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE

L'amministratore ha comunicato che esiste, al 19 settembre 2022, un potenziale insoluto riconducibile alla società pignorata, di 2.803,00 € per i quali non è stata però fornita la suddivisione tra le varie unità.

From: Info ELLEBI <info@studioellebi.it>
To: l.scarpellini@tin.it <l.scarpellini@tin.it>
Date: 19-set-2022 9.05.15
Subject: Re: tribunale di Forlì - esecuzione 170-2021 - richiesta documenti
Attachments: REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.pdf

19/9/22

Buongiorno,

Le allego copia del regolamento di condominio.

I millesimi sono 228,34

Alla data odierna, le rate scadute esigibili del preventivo 2022/2023

della sono di € 5.397,00.

Di tali rate sono stati versati € 2.594,00 per un debito residuo

di € 2.803,00.

Cordiali saluti

Immagine 32: comunicazione dell'amministratore condominiale

Per quanto riguarda le potenziali spese di manutenzione e gestione delle varie unità immobiliari si precisa quanto segue:

Lotto 1: Il magazzino deposito, al momento del sopralluogo, è risultato non occupato ed in disponibilità della società esecutata ma in stato di abbandono. Si determina un costo annuo per pulizie e minime manutenzioni di 500,00 €.

Lotto 2: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato. Si determina un costo annuo di gestione di 200,00 €.

Lotto 3: L'appartamento, al momento del sopralluogo, è risultato non occupato ed in disponibilità della società esecutata. Si determina un costo annuo per pulizie e minime manutenzioni di 400,00 €.

Lotto 4: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato. Si determina un costo annuo di gestione di 200,00 €.

Lotto 5: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato. Si determina un costo annuo di gestione di 200,00 €.

Lotto 6: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato. Si determina un costo annuo di gestione di 200,00 €.

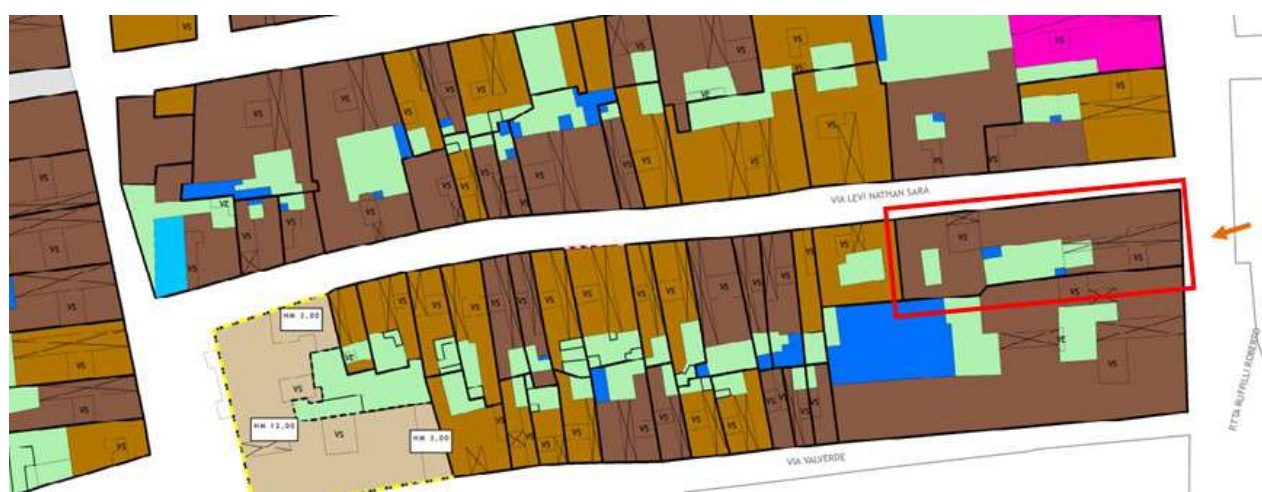
Lotto 7: L'appartamento, al momento del sopralluogo, è risultato non occupato ed in disponibilità della società esecutata. Si determina un costo annuo per pulizie e minime manutenzioni di 400,00 €.

Lotto 8: L'appartamento, al momento del sopralluogo, è risultato non occupato ed in disponibilità della società esecutata. Si determina un costo annuo per pulizie e minime manutenzioni di 400,00 €.

Lotto 9: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato. Si determina un costo annuo di gestione di 200,00 €.

9) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE E CDU

I 9 lotti appartengono ad un palazzo del Centro Storico di Forlì e, nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) vigente all'elaborato *Usi e Trasformazioni – Disciplina particolareggiata del Centro Storico*, tale palazzo viene classificato come appartenente alla sottozona A 1.3 "Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio".



SOTTOZONE OMOGENEE

	A1.1 - EDIFICI E COMPLESSI DI RILEVANTE VALORE MONUMENTALE
	A1.2 - EDIFICI DI VALORE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO E DOCUMENTARIO
	A1.3 - EDIFICI DI ORIGINE STORICA COSTITUENTI LA PREVALENZA DEL TESSUTO EDILIZIO
	A1.4a - EDIFICI E COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE
	A1.4b - EDIFICI E COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE
	A1.5 - AREE LIBERE DA RIEDIFICARE IN QUANTO DEMOLITE SECONDO PARAMETRI PLANIVOLUMETRICI
	A1.6a - EDIFICI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE MA INCONGRUI PER CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE
	A1.6b - EDIFICI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DEL TESSUTO PREESISTENTE MA INCONGRUI PER CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE
	A1.7 - EDIFICI ED AREE INCOMPATIBILI, PER IMPIANTO URBANISTICO E CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE, CON IL TESSUTO URBANISTICO PREESISTENTE

PERIMETRI

	PERIMETRO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A) DI INIZIATIVA PRIVATA
	INTERVENTI DI RECUPERO URBANO (R.U.)
	UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (U.M.I.)

Immagine 33: Cartografia del RUE – Disciplina particolareggiata del Centro Storico e legenda

La regolamentazione inerente l'edificio è contenuta nella Norme Tecniche Attuative del

RUE al Titolo III – Zona A – Sistema Insediativo Storico ed in particolare agli articoli 29.1 e seguenti, con riferimento specifico all'art. 29.9.

Sono possibili interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi e recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regionale 5/2014, oltre a tutte le operazioni manutentive, ordinarie e straordinarie.

Art. 29.5 - Zona A1 - Centro Storico

1. La Zona A1 - Centro storico è definita come zona polifunzionale a prevalente destinazione residenziale. Lo Strumento Urbanistico Generale persegue l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione dei servizi pubblici.
2. Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni U.M.I., salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di PUA è invece possibile redistribuire le quote delle diverse destinazioni d'uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola U.M.I. che compone il PUA ovvero applicando i parametri indicati nelle tavole del POC.
3. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.U.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del centro storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

Prescrizioni normative

4. Nel rispetto delle condizioni indicate ai commi successivi, sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
 - A - residenziale
 - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
 - C - produttivo, limitatamente agli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq), C6b, C11
 - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11
 - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8, E9
 - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
5. All'interno dell'area pedonale urbana come individuata nel P.G.T.U., nonché nelle seguenti piazze e vie (a partire da P.zza A. Saffi): P.zza Saffi, P.zza Cavour, P.zza Ordellaiffi; P.zza del Duomo, Via delle Torri, via Mameli, via De Calboli, C.so Della Repubblica fino all'intersezione con la via San Pellegrino Laziosi, via G. Regnoli fino all'intersezione con via U.Bassi, C.so G. Mazzini per tutta l'estensione, C.so G. Garibaldi fino all'intersezione con via C. Albicini, C.so A.Diaz fino all'intersezione con via Primavera, sono ammessi i mutamenti d'uso dei locali al piano terra con o senza opere finalizzati esclusivamente all'insediamento degli usi delle categorie funzionali:
 - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
 - D - direzionale, limitatamente agli usi D1 ad esclusione di banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e similari, D2, D3
 - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8, E9
 - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10

Art. 29.6 - Suddivisione della zona A1 in sottozone

1. Gli edifici e le aree compresi nella Zona A1 sono classificati nelle seguenti sottozone:
 - **Sottozone A1.1** - Edifici e/o complessi di rilevante valore architettonico-monumentale (RUE)
 - **Sottozone A1.2** - Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario (RUE)
 - **Sottozone A1.3** - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE)
 - **Sottozone A1.4** - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE)
 - **Sottozone A1.5** - Aree libere da riedificare, in quanto demolite, secondo parametri planivolumetrici (RUE)
 - **Sottozone A1.6** - Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente ma sono con esso incongrui per le caratteristiche planivolumetriche (RUE)
 - **Sottozone A1.7** - Edifici ed aree incompatibili, per l'impianto urbanistico e le caratteristiche planivolumetriche, con il tessuto urbanistico preesistente (RUE).

(omissis)

Immagine 34a: Estratto dalle NTA del RUE – prima parte

Art. 29.9 – Sottozona A 1.3 (Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio)

1. Tale sottozona comprende le unità edilizie o loro parti che, seppure in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico, caratterizzandone il tessuto urbanistico.
2. In tale sottozona sono consentite le seguenti massime categorie di intervento:
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi
 - recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014)
3. Nei soli edifici per i quali si dimostri - sulla base di adeguata documentazione redatta da tecnico abilitato (comprendente analisi storica eventi e interventi subiti; rilievo materico costruttivo; stato di conservazione; caratterizzazione meccanica dei materiali; aspetti geotecnici; valutazione della sicurezza, ecc.) - che le unità strutturali versano in condizioni tali da far ritenere inadeguata la conservazione, anche per singole parti, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, con vincolo, finalizzati all'ottenimento di congrui livelli di sicurezza anche nei confronti delle azioni sismiche, nel rispetto di:
 - sagoma (fatte salve le variazioni direttamente conseguenti all'applicazione delle vigenti normative sismiche ed energetiche), volume, area di sedime, elementi tipologici, partitura del fronte principale, fatta salva la possibilità di eliminare elementi estranei all'organismo edilizio
 - prescrizioni di cui ai commi 6 lett. d), e), f) del precedente art. 29.3e delle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - Materiali e tipologia strutturale: deve essere privilegiato il ricorso ai materiali e alle tecniche costruttive tradizionali. E' ammesso il ricorso ad altri materiali e tipologie strutturali solo per documentate esigenze strutturali;
 - Tipologia: di norma deve essere mantenuta la tipologia originaria. Sono ammessi accorpamenti - secondo lo schema storicizzato di evoluzione in "schiera a campata doppia" - delle unità edilizie di tipologia "schiera a campata semplice", anche se appartenenti a unità minime di intervento distinte, a condizione che siano adiacenti e che l'intervento non coinvolga più di due unità a campata semplice nel rispetto dei requisiti di sicurezza;
 - Aggregato edilizio: Gli interventi per unità strutturali 1 in aggregato edilizio 2 devono garantire il miglioramento dell'aggregato o quantomeno il miglioramento delle condizioni del singolo edificio ed il non peggioramento dell'aggregato, nel rispetto del parere Comitato Tecnico Scientifico - CTS RER (art. 4 LR 19/2008 e DGR 1430/2009) "Parere in merito ad interventi di demolizione e ricostruzione di porzioni di aggregati edilizi. (Rif. prot. int. n. 34)".
4. Nei corpi secondari in cui - indipendentemente dalla classificazione del corpo principale - sulla base della analisi storico-critica da effettuarsi in sede progettuale, siano riconoscibili interventi recenti che abbiano nella sostanza alterato i caratteri di cui al primo comma, oppure risulti assente qualsiasi elemento storico-tipologico, è anche consentita la categoria di intervento di ristrutturazione edilizia.

Immagine 34b: Estratto dalle NTA del RUE – seconda parte

COMMENTI

Le potenzialità urbanistiche ed edilizie offerte all'edificio sono strettamente regolamentate dalla disciplina particolareggiata del Centro Storico. L'unità immobiliare pignorata non è ampliabile né particolarmente modificabile per fisionomia ed organizzazione, ma può essere fatta oggetto di interventi di restauro, ristrutturazione sugli elementi non caratterizzati da valenze tipologiche e formali e manutenzione.

9.2) ACQUISIZIONE CDU ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO DEL BENE

La natura del bene non richiede che sia allegato CDU al potenziale futuro decreto di trasferimento. In ogni caso, l'esperto si impegna ad acquisire CDU qualora il professionista delegato alla vendita ritenga necessario allegarlo al decreto di trasferimento.

10) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

10.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Per quanto riguarda l'intero immobile cui appartengono le 9 unità pignorate, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile è insediato sul sedime da prima del 1967. Non è stato recuperato alcun titolo relativo alla edificazione/riedificazione originaria.
- Il 22/3/2007 è stata depositata una Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) p.g. 1868572007, intestata alla società esecutata, per opere di Restauro e Risanamento Conservativo di porzione dell'immobile.
- Il 13/9/2007 p.g. 57160/2007 è stata depositata una seconda DIA, in variante alla precedente; per tale titolo in data 23/12/2008 veniva chiesta volturazione di intestazione a favore altra società (poi di nuovo confluita, nel 2014, nella società esecutata, attuale proprietaria).
- Il 16/6/2009 p.g. 49925/2009 è stata depositata una terza DIA finale, in variante alle precedenti, nella quale gli interventi edilizi venivano leggermente modificati ed estesi a tutte le unità residenziali pignorate.

I lavori di ristrutturazione, di cui ai precedenti titoli, non hanno interessato i locali del lotto 1.

Non sono stati reperiti altri atti intestati alla società proprietaria esecutata e/o a precedenti proprietari.

10.2) ABITABILITA'

Per quanto riguarda il complesso cui appartengono le 9 unità pignorate, sono stati depositati, al termine dei lavori, in data 27/1/2010 p.g. 6358, gli atti tecnici previsti per l'acquisizione tacita dell'abitabilità. Sulla documentazione è annotato l'assenso per il trasferimento agli atti d'archivio da parte del tecnico comunale, responsabile della pratica arch. Pondi, in data 16/2/2010.

10.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto riguarda l'immobile sono state rilevate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici disponibili; esse sono:

Lotto 1: Il magazzino deposito, non oggetto di interventi di ristrutturazione, versa in stato di abbandono, la rappresentazione catastale è difforme, rispetto allo stato dei luoghi, nell'organizzazione dei paramenti murari del bagno.

Lotto 4: Una delle camere da letto è stata suddivisa mediante parete in cartongesso a creare un disimpegno, riducendo le dimensioni del vano al di sotto dei parametri minimi da norma.

Lotto 5: Il balcone, prospiciente sulla corte interna, è stato realizzato più ampio rispetto a quanto autorizzato. Anche la rappresentazione catastale è difforme rispetto allo stato dei luoghi.

Per gli altri lotti, 2-3-6-7-8 e 9 sono state riscontrate solo lievissime difformità relative alla geometria delle pareti; trattandosi di edificio in Centro Storico, peraltro di impianto datato, tali approssimazioni si ritengono comunque inevitabili.

11) SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI

Le situazioni di difformità di cui ai lotti 2-3-6-7-8 e 9 sono esclusivamente interne e pertanto sono sanabili, anzi possono essere considerate approssimazioni emendabili al rilievo, sostanzialmente nel novero di quanto consentito dalla norma.

Per quanto riguarda quanto rilevato al lotto 4, la camera da letto allo stato attuale non è regolare per carenza del requisito dimensionale pertanto o si declassa il vano a ripostiglio o si riconduce lo stato dei luoghi a quanto autorizzato.

Con riferimento al lotto 5 la situazione non risulta sanabile (se non dimostrando la preesistenza del balcone alla geometria attualmente rilevata) pertanto si ritiene quanto rilevato non sanabile: il balcone sarà da ricondurre allo stato autorizzato.

Per quanto riguarda infine il lotto 1, non essendo l'unità ricompresa tra quelle oggetto di restauro e risanamento conservativo, non risulta una rappresentazione amministrativa efficace dei locali (anche se, al bordo dei disegni relativi alla ristrutturazione, appaiono alcuni locali correttamente rappresentati); sussistono però difformità - interne e sanabili - rispetto alla rappresentazione catastale; tutto ciò premesso, tenuto conto che l'unità adesso versa in situazione non usabile si rimanda ad eventuali lavori di riqualificazione la determinazione in ordine all'organizzazione degli spazi.

12) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI

Nulla

13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1: L'immobile risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto a far redigere apposita certificazione dall'Arch. Andrea Pistocchi in data 5/10/2022 da cui si evince: classe energetica E con consumo annuo di 263,67 Kwh/m²

LOTTO 2: L'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto a far redigere apposita certificazione dall'Arch. Andrea Pistocchi in data 5/10/2022 da cui si evince: classe energetica E con consumo annuo di 172,87 Kwh/m²

LOTTO 3: L'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto a far redigere apposita certificazione dall'Arch. Andrea Pistocchi in data 5/10/2022 da cui si evince: classe energetica E con consumo annuo di 200,59 Kwh/m²

LOTTO 4: L'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto a far redigere apposita certificazione dall'Arch. Andrea Pistocchi in data 5/10/2022 da cui si evince: classe energetica E con consumo annuo di 219,20 Kwh/m²

LOTTO 5: L'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto a far redigere apposita certificazione dall'Arch. Andrea Pistocchi in data 5/10/2022 da cui si evince: classe energetica E con consumo annuo di 183,50 Kwh/m²

LOTTO 6: L'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto a far redigere apposita certificazione dall'Arch. Andrea Pistocchi in data 5/10/2022 da cui si evince: classe energetica D con consumo annuo di 137,92 Kwh/m²

LOTTO 7: L'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto a far redigere apposita certificazione dall'Arch. Andrea Pistocchi in data 5/10/2022 da cui si evince: classe energetica D con consumo annuo di 127,03 Kwh/m²

LOTTO 8: L'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto a far redigere apposita certificazione dall'Arch. Andrea Pistocchi in data 5/10/2022 da cui si evince: classe energetica E con consumo annuo di 160,69 Kwh/m²

LOTTO 9: L'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto a far redigere apposita certificazione dall'Arch. Andrea Pistocchi in data 5/10/2022 da cui si evince: classe energetica E con consumo annuo di 190,52 Kwh/m²

14) NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI

Le difformità rilevate nelle varie unità si riferiscono anche alla rappresentazione catastale ma non incidono sui parametri reddituali dell'immobile. Si ritiene pertanto opportuno rinviare gli aggiornamenti catastali, anche perché non risulta complesso ricondurre i luoghi all'assetto rappresentato, rendendo inutile ogni aggiornamento.

15) CAMBI D'USO

Nulla

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

16.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto " più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta.

Per determinare il valore commerciale di tali immobili è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

Per l'edificato la stima viene riferita all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare per intero e valutando per quota le superfici accessorie (cantine, garage, ecc), sia per la parte potenzialmente ad uso commerciale o terziario, sia per la parte residenziale.

L'estensione commerciale dei vari immobili viene poi rapportata a valori generali di riferimento, questi valori generali sono opportunamente adattati ai singoli immobili oggetto della presente, tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione, della consistenza del bene e della situazione occupazionale.

19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Primaria fonte di riferimento sono stati i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili, relativi al primo semestre 2022, assunti sia per la destinazione commerciale e terziaria (rif. Lotto 1), sia per la destinazione residenziale (rif. Lotti da 2 a 9).

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari di unità similari per collocazione (Forlì zona centro storico – Corso Diaz), tipologia (uffici negozi ed appartamenti) e consistenza (metrature commerciali simili a quello in esame).

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1400	1700	L	6,4	7,8	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1550	2100	L	8,7	14,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tabella 1a: Valori immobiliari di riferimento per Forlì Centro Storico immobili a destinazione terziaria e commerciale - fonte Agenzia del Territorio

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

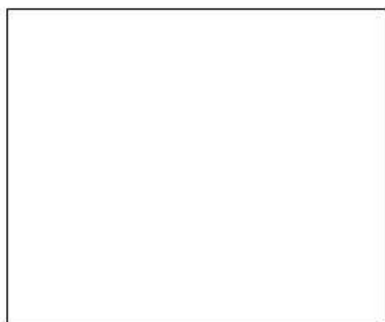
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1650	L	6,2	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1400	L	4,7	6,1	L
Box	NORMALE	800	1000	L	3,2	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	1800	L	5,2	6,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tabella 1b: Valori immobiliari di riferimento per Forlì Centro Storico immobili a destinazione residenziale - fonte Agenzia del Territorio

Mercato Immobiliare a Forlì

sabato 24 settembre 2022



Forlì, con una popolazione di 116.434 abitanti, è uno dei capoluoghi della provincia di Forlì-Cesena.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: **Centro Storico, Musicisti / Grandi Italiani, Coriano, Vecchiazano, Cà Ossi, Ronco, Cava, San Benedetto.**

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Centro Storico** con oltre 1.188 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 26% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 4.158 annunci immobiliari, di cui 3.614 in vendita e 544 in affitto, con un indice complessivo di 35 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (8) zone a Forlì è compreso in tutta la città tra **1.250 €/m²** e **1.750 €/m²** per la compravendita e tra **4,6 €/m² mese** e **7,1 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.650 €/m²) è di circa il 13% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.900 €/m² ed è anche di circa il 10% inferiore alla quotazione media provinciale (1.850 €/m²).

I prezzi a Forlì sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 1.150 €/m² e 2.050 €/m² nel 60% dei casi.

Le singole zone

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Carpinello (1.300 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Vecchiazano (2.200 €/m²). Secondo l' **OMI**, per le compravendite la zona C1 (PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSS...) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.750 €/m²), mentre al contrario la zona E2 (MAGLIANO, COLLINA, SAN LORENZO IN NOCETO, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO, ...) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.250 €/m²).

📍	zona	vendita	ricerca
📍	Bussecchio	€ 1.700 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Bussecchio
📍	Carpena	€ 1.650 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Carpena
📍	Carpinello	€ 1.300 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Carpinello
📍	Cava	€ 1.650 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Cava
📍	Centro Storico	€ 1.600 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Centro Storico
📍	Coriano	€ 1.600 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Coriano
📍	Cà Ossi	€ 1.550 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Cà Ossi
📍	Grisignano	€ 1.750 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Grisignano
📍	Musicisti / Grandi Italiani	€ 1.600 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Musicisti / Grandi Italiani
📍	Ospedaletto	€ 1.600 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Ospedaletto
📍	Pievequinta	€ 1.350 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Pievequinta
📍	Quattro	€ 1.600 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Quattro
📍	Romiti	€ 1.700 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Romiti
📍	Roncadello	€ 1.550 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Roncadello
📍	Ronco	€ 1.700 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Ronco
📍	San Benedetto	€ 1.950 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona San Benedetto
📍	San Martino in Strada	€ 1.950 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona San Martino in Strada
📍	Vecchiazano	€ 2.200 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Vecchiazano
📍	Villafranca di Forlì	€ 1.400 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Villafranca di Forlì
📍	Villagrappa	€ 1.900 /m ²	Q appartamenti in vendita in zona Villagrappa

Tabella 2a: Valori immobiliari di riferimento per Forlì – fonte Agenzie Immobiliari

Dinamica dei prezzi a Forlì e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Forlì mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggero aumento (+1,56%). La leggera crescita dei prezzi identificata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Forlì, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **case semindipendenti**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 7% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **pentavani**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 6% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.650 /m ²	€ 8,6 /m ² /mese	+2,02%	Q appartamenti in vendita a Forlì
attico	€ 2.050 /m ²	-	-2,11%	Q attici in vendita a Forlì
bifamiliare	€ 1.500 /m ²	-	+1,81%	Q bifamiliari in vendita a Forlì
bivano	€ 1.700 /m ²	€ 9,8 /m ² /mese	+0,49%	Q bivani in vendita a Forlì
casa indipendente	€ 1.550 /m ²	€ 7,8 /m ² /mese	+0,31%	Q case indipendenti in vendita a Forlì
casa semindipendente	€ 1.750 /m ²	€ 8 /m ² /mese	+7,10%	Q case semindipendenti in vendita a Forlì
casale	€ 750 /m ²	-	+0,00%	Q casali in vendita a Forlì
locale commerciale	€ 1.400 /m ²	€ 9,1 /m ² /mese	-0,23%	Q locali commerciali in vendita a Forlì
mansarda	€ 1.750 /m ²	-	-0,94%	Q mansarde in vendita a Forlì
monolocale	€ 1.650 /m ²	€ 10,8 /m ² /mese	+5,83%	Q monolocali in vendita a Forlì
pentavano	€ 1.600 /m ²	-	-6,10%	Q pentavani in vendita a Forlì
quadrivano	€ 1.800 /m ²	€ 7,5 /m ² /mese	+2,98%	Q quadrivani in vendita a Forlì
trivano	€ 1.700 /m ²	€ 8,3 /m ² /mese	+2,57%	Q trivani in vendita a Forlì
ufficio	€ 1.400 /m ²	€ 8,5 /m ² /mese	-1,17%	Q uffici in vendita a Forlì
villa	€ 1.650 /m ²	€ 7,2 /m ² /mese	+1,80%	Q ville in vendita a Forlì
villetta a schiera	€ 1.850 /m ²	-	+1,22%	Q villette a schiera in vendita a Forlì

Tabella 2b: Valori immobiliari di riferimento per Forlì – fonte Agenzie Immobiliari




A Dicembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.533 al metro quadro**, con un aumento del **4,07%** rispetto a Dicembre 2021 (1.473 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2022, con un valore di **€ 1.533 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.434 al metro quadro**.

Tabella 3: Valori immobiliari di riferimento per Forlì Centro Storico – fonte Agenzie Immobiliari


Di seguito vengono illustrate alcune proposte immobiliari reperite nel presente periodo e relative alle tipologie oggetto di analisi:

Negozi in centro storico – corso Diaz




Locale commerciale in Vendita
Forlì • Centro Storico • Corso Armando Diaz

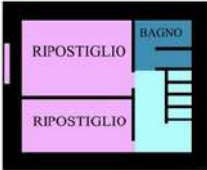
€ 130.000 2 locali 90 m² superficie 2 bagni 1 piano



PIANO TERRA



PRIMO PIANO



Descrizione

BAR IN PIENO CENTRO STORICO

CENTRO STORICO [] propone la vendita delle mura di un Bar in pieno centro storico. L'immobile è stato completamente ristrutturato, quindi sono stati rifatti tutti gli impianti all'interno. Al momento la soluzione è affittata con regolare pagamento. Infine c'è la possibilità di ampliare i posti a sedere installando un sopralco aggiuntivo.


Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	RC130 - 18/05/2022
CONTRATTO	Vendita Affitto con riscatto
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	90 m ²
LOCALI	2 locali, 2 bagni
PIANO	1 piano: Piano rialzato
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
VESTRINE	1 vetrina su strada
ULTIMA ATTIVITÀ SVOLTA	Bar
ALTRE CARATTERISTICHE	Posizione ad angolo, Aspirazione fumi, Ventilazione meccanica, Saracinesche manuali, Rilevatori antincendio, Antincendio a pioggia, Antincendio a idranti, Luci d'emergenza, Parzialmente Arredato, Canna fumaria
SPESA CONDOMINIO	€ 60/mese

Efficienza energetica


STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Centralizzato, a radiatori, alimentato a metano
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo

valore unitario 1.440 €/mq circa stesso corso, dimensione inferiore, stato dell'immobile migliore, tipologia più recente



Negozio in Vendita
Forlì • Centro Storico • Forlì (FC) Corso Armando Diaz, 170-172

da € 63.000,00 5 locali 109 m² superficie 2 bagni 2 piano



Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1980
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO	invernale 🌡️ estivo 🌡️
EFFICIENZA ENERGETICA	A1

Descrizione

ASTA NEGOZIO A FORLÌ (FC) CORSO ARMANDO DIAZ, 170-172

Asta negozio a Forlì (FC) [B2099549]
Forlì (FC) Corso Armando Diaz, 170-172
RIF.18/283

Lotto 12

All'asta negozio a Forlì in Corso Armando Diaz

inizio asta il 28/09

Negozio di sette locali (cinque a negozio, anti-bagno, bagno) di mq. 109 circa al piano terra.

Caratteristiche

IMMOBILE GARANTITO	Dati dell'immobile reali e certificabili, documentazione completa - dettaglio
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	B2099549 - 24/09/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Negozio Intera proprietà Classe immobile media
SUPERFICIE	109 m ²
LOCALI	5 locali, 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	2° piano
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
SPESA CONDOMINIO	€ 60/mese

Dati procedura

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	B2099549 - 24/09/2022
AGGIORNATO IL	23/09/2022


valore unitario 580 €/mq circa stesso corso, dimensione simile, stato dell'immobile migliore, tipologia simile - **ASTA**

Immagine 35a: Proposte immobiliari per locali commerciali in corso Diaz a Forlì

Negozio in Vendita

Forlì • Centro Storico • Forlì (FC) Corso Armando Diaz, 176

da € 28.500,00 2 locali 50 m² superficie 1 bagno 2 piano



Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1980
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO	invernale ☺ estivo ☺
EFFICIENZA ENERGETICA	A1

Descrizione

ASTA NEGOZIO A FORLÌ (FC) CORSO ARMANDO DIAZ, 176

Asta negozio a Forlì (FC) [B2099531]
Forlì (FC) Corso Armando Diaz, 176
RIF 18/2B3

Lotto 3

All'asta negozio a Forlì in Corso Armando Diaz

inizio asta il 28/09

Negozi di due locali (negozi di mq. 32 circa e retro di mq. 18 circa) al piano terra:

l'unità non è dotata di bagno esclusivo: il w.c. è comune ad altri subaltermi.

Caratteristiche

IMMOBILE GARANTITO	Dati dell'immobile reali e certificabili, documentazione completa - dettaglio
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	B2099531 - 24/09/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Negozi Intera proprietà Classe immobile media
SUPERFICIE	50 m ²
LOCALI	2 locali, 1 bagno, cucina abitabile
PIANO	2° piano
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
SPESA CONDOMINIO	€ 60/mese

Dati procedura

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	B2099531 - 24/09/2022
AGGIORNATO IL	23/09/2022

valore unitario 570 €/mq circa stesso corso, dimensione inferiore, stato dell'immobile simile, tipologia correlabile - **ASTA**

Immagine 35b: Proposta immobiliare per locali commerciali in corso Diaz a Forlì

Uffici in centro storico – corso Diaz

Ufficio - Studio in Vendita

Forlì • Centro Storico • Corso Armando Diaz

€ 135.000 €160.000 (-15,6%) 3 locali 114 m² superficie 1 bagno



SPESA CONDOMINIO € 15/mese

Descrizione

Corso Diaz rif. 916 a
vendesi ufficio in stabile d'epoca posto al piano terra: ambiente di 75 mq con al piano interrato locali di 70 mq con altezza 3 mt. bagno, attualmente a reddito a 400 mensili fino al 2024
135.000 trattabili
ACE: C, IPE: 26,94 kWh/mq/a

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	916 a - 12/09/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Ufficio - Studio
SUPERFICIE	114 m ²
LOCALI	3 locali, 1 bagno
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Porta blindata

Efficienza energetica

STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo
EFFICIENZA ENERGETICA	C 26,94 kWh/m ² anno


valore unitario 1.180 €/mq circa stesso corso, dimensione simile, stato dell'immobile migliore, tipologia correlabile

Immagine 36a: Proposte immobiliari per locali uso ufficio in corso Diaz a Forlì

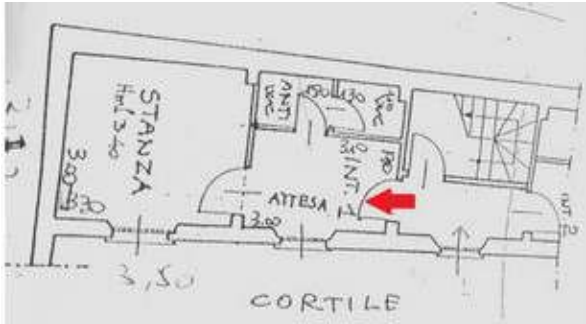
Ufficio - Studio in Vendita

Forlì - Centro Storico

€ 29.000 2 locali 20 m² superficie 1 bagno T piano



SPESE CONDOMINIO € 15/mese



Descrizione

FORLÌ - CORSO DIAZ. VENDESI UFFICIO, ZONA CENTRALE. LIBERO.

FORLÌ - CORSO DIAZ. Vendesi Locale Commerciale, uso Ufficio, piano Terra. Ingresso pedonale da Corso Diaz ed ingresso Carrabile da Via Bella. Posizione centrale. La soluzione è situata internamente ad una palazzina ben mantenuta, molto tranquilla, in contesto con altre Attività ed Uffici.

Così composto: ingresso, atrio / sala di attesa, servizio wc, stanza - ufficio.

Gli impianti sono tutti autonomi, così come le utenze che saranno solo da volturare al momento della vendita, già completo di impianto di climatizzazione.

Possibilità di acquisto completo di arredi.

Ideale per Studio di Geometra / Tecnico, Libero Professionista, Sede di piccola Impresa locale, seconda Sede o Filiale in Forlì.

Caratteristiche

IMMOBILE GARANTITO	Dati certificabili, documentazione completa - Vedi dettaglio
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	180FO - 29/08/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Ufficio - Studio Classe immobile signorile
SUPERFICIE	20 m ²
LOCALI	2 locali, 1 bagno
DISPOSIZIONE INTERNI	Divisi da pareti
PIANO	1 piano: Piano terra, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	1 piano, no edificio di soli uffici
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Cabliato Porta blindata Parcheggio bici Internet a banda larga
	Parzialmente Arredato Esposizione sud-est

Efficienza energetica


STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo
EFFICIENZA ENERGETICA	G 170,00 kWh/m ² anno

valore unitario 1.450 €/mq circa stesso corso, dimensione inferiore, stato dell'immobile migliore, tipologia correlabile

Ufficio - Studio in Vendita

Forlì - Centro Storico - Corso Armando Diaz

€ 50.000 1 locale 26 m² superficie 1 bagno T piano



SPESE CONDOMINIO € 15/mese

Descrizione

UFFICIO

IN PALAZZO STORICO DI PRESTIGIO-Vendesi ufficio al piano terra di mq 26 oltre servizio, disponibile subito, risc. aut. C.E. G € 50.000

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	66 - 22/03/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Ufficio - Studio Classe immobile signorile
SUPERFICIE	26 m ²
LOCALI	1 locale, 1 bagno
PIANO	1 piano: Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani, no edificio di soli uffici
DISPONIBILITÀ	Libero

Efficienza energetica

STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo
EFFICIENZA ENERGETICA	F ≥ 175 kWh/m ² anno



valore unitario 1.920 €/mq circa stesso corso, dimensione inferiore, stato dell'immobile migliore, tipologia migliore

Immagine 36b: Proposte immobiliari per locali uso ufficio in corso Diaz a Forlì

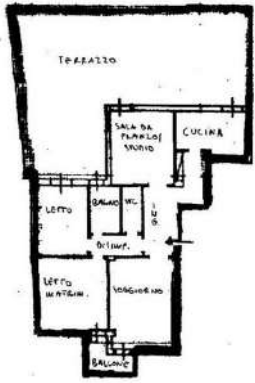
Residenze in centro storico – corso Diaz

Appartamento buono stato, primo piano, Centro Storico, Forlì
Forlì • Centro Storico

€ 180.000 5+ locali 150 m² superficie 2 bagni 1 piano

SPESSE CONDOMINIO € 108/mese



Descrizione

CENTRO STORICO ZONA CORSO DIAZ_ AMPIO APPTO 3 LETTO 2 WC TERRAZZO DA 70 MQ. ZONA TRANQUILLA E CENTRALE

Centro storico, zona Corso Diaz. In posizione centrale, servita ed adiacente ai principali poli universitari, ampio appartamento libero su tre lati al piano primo di circa 115 mq calpestabili Interni con terrazzo da 70 mq e posto auto interno.

contesto signorile servito da ascensore, soluzioni internamente con finiture in gran parte originali anni 70 e così disposto:

Ingresso, ampio soggiorno con balcone, cucina abitabile, sala da pranzo (utilizzabile volendo anche come studio o terza camera da letto)

disimpegno notte, 2 bagni (uno ampio e finestrato ed il secondo di servizio con aspirazione forzata), una camera doppia di circa 13 mq e camera matrimoniale di circa 17 mq accessibile sia dalla cucina che dalla sala da pranzo.

esternamente abbiamo un terrazzo che circonda l'appartamento di circa 70 mq. Ideale per avere un ampio spazio vivibile esterno pur abitando in centro città.

completa la proprietà una cantina ed un posto auto in autorimessa comune PER ACCORDO CONDOMINIALE.

riscaldamento con contocalorie e boiler per acqua calda sanitaria nel periodo estivo. pochi anni fa sono stati sostituiti tutti gli infissi (ora in pvc bianchi con vetrocamera), tapparelle e casonetti ed installate le inferriate in ogni apertura, rifatto il bagno di servizio.

esternamente è stato rifatto tutto il terrazzo con guaina e pavimentazione. ottima soluzione anche in ottica di investimento per affitto a studenti

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: A3_17 - 08/09/2022

CONTRATTO: Vendita

TIPOLOGIA: Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile signorile

SUPERFICIE: 150 m²

LOCALI: 5+ (3 camere da letto, 4 altri), 2 bagni, cucina abitabile

PIANO: 1° piano, con ascensore

TOTALE PIANI EDIFICIO: 4 piani

POSTI AUTO: 1

ALTRE CARATTERISTICHE: Cancelli elettrici, Fibra ottica, Porta blindata, 1 Balcone, Terrazza, Cantina

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE: 1970

STATO: Buono / Abitabile


RISCALDAMENTO: Centralizzato, alimentato a metano

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Non classificabile

valore unitario 1.200 €/mq circa stesso corso, dimensione ampia, stato dell'immobile migliore, tipologia simile

Trilocale corso Armando Diaz, Centro Storico, Forlì
Forlì • Centro Storico • Corso Armando Diaz

€ 189.000 3 locali 120 m² superficie 1 bagno 1 piano



Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE: 1900

STATO: Ottimo / Ristrutturato

RISCALDAMENTO: Autonomo, a radiatori, alimentato a gas

CLIMATIZZATORE: Autonomo, freddo/caldo

EFFICIENZA ENERGETICA: **E** ≥ 3,51 kWh/m² anno

Descrizione

LOFT CON SOPPALCO

FORLÌ | CENTRO STORICO

Loft (3 Locali) 120 Mq comm.F

IMMOBILE:

Piano primo: Soggiorno - Cucina - Bagno - Ripostiglio - Veranda

Soppalco: Camera da letto matrimoniale

FABBRICATO:

Palazzo storico

Ristrutturato nel 1995

NOTE:

Loft situato nel cuore della città di Forlì con ingresso indipendente e giardino privato.

L'immobile, posto al piano primo di un contesto bifamiliare, è caratterizzato da finiture di pregio, travi in legno a vista e parquet su tutta la superficie.

Caratteristiche

IMMOBILE **GARANTITO**: Dati certificabili, documentazione completa - Vedi dettaglio

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: IM-9103 - 07/07/2022

CONTRATTO: Vendita

TIPOLOGIA: Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile signorile

SUPERFICIE: 120 m²

LOCALI: 3 (1 camera da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina abitabile

PIANO: 1 piano: 1°

TOTALE PIANI EDIFICIO: 2 piani

ALTRE CARATTERISTICHE: Esposizione esterna, Terrazza, Impianto tv singolo, Parzialmente Arredato, Giardino privato, Infissi esterni in doppio vetro / PVC




valore unitario 1.575 €/mq circa stesso corso, dimensione ampia, stato dell'immobile migliore, tipologia migliore

Immagine 37a: Proposte immobiliari per appartamenti in corso Diaz a Forlì

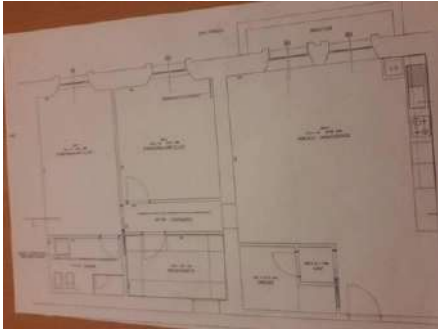
Quadrilocale corso Armando Diaz 88, Centro Storico, Forlì

Forlì • Centro Storico • Corso Armando Diaz

€ 255.000 4 locali 115 m² superficie 2 bagni 1 piano

SPESA CONDOMINIO: € 100/mese



Descrizione

NO INTERMEDIARI. NO PERDITEMPO. A pochi passi dai Musei San Domenico, dal Campus universitario e da Piazza Saffi (no ztl), nel prestigioso Condominio "Palazzo Baccarini", edificio storico finemente ristrutturato nel 2000, vendesi al piano nobile con esclusivo balcone su Corso Diaz importante ed elegante appartamento come nuovo, (ristrutturato nel 2010 ed abitato pochissimo) servito da moderno ascensore e così composto:

Ingresso principale su ampio e luminoso living con cucina a vista, disimpegno, bagno zona giorno, corridoio, camera matrimoniale, ampio studio/guardaroba con secondo ingresso, ampia camera padronale con bagno en suite.

L'immobile si caratterizza per l'assenza di barriere architettoniche esterne ed interne, gli ampi ambienti, l'altezza degli stessi (circa mt. 3,60), i numerosi punti luce presenti in ogni stanza, nonché ovviamente, per il suggestivo terrazzo che lo rende un unicum nell'intero Palazzo come nel Corso.

Doppio ingresso con porte blindate. Videocitofono. Predisposizione tv e sat in tutte le stanze in più punti. Pavimenti in parquet eccetto nei bagni, i quali sono entrambi con doccia e ad aspirazione forzata.

Aria condizionata. Riscaldamento autonomo. Finiture di pregio. Impianti a norma.

Completano la proprietà un posto auto al piano interrato (con montauto) e 2 cantine nei caratteristici sotterranei a volte.

Possibilità di ricavare 2 unità immobiliari indipendenti senza necessità di interventi di rilievo.

La classe energetica B si riferisce alla zona notte, mentre la zona giorno ha classe D.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-81907692 - 23/07/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà
SUPERFICIE	115 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	4 (2 camere da letto, 2 altri), 2 bagni
PIANO	1 piano: 1°, con ascensore, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	4 piani
POSTI AUTO	1 all'esterno
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	1 Balcone Cantina Infissi esterni in doppio vetro / legno Esposizione est

Efficienza energetica




STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo
CLIMATIZZAZIONE	Freddo/caldo
EFFICIENZA ENERGETICA	B 53,00 kWh/m ² anno

valore unitario 1.950 €/mq circa stesso corso, dimensione ampia, stato dell'immobile migliore, tipologia migliore

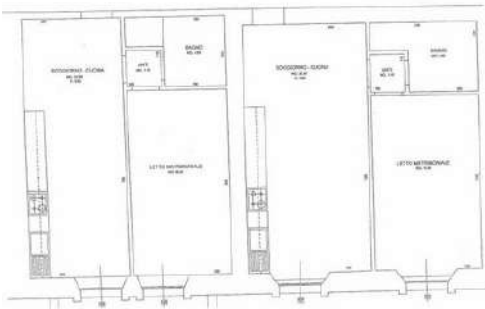
Appartamento corso Armando Diaz, Centro Storico, Forlì

Forlì • Centro Storico • Corso Armando Diaz

€ 270.000 5 locali 124 m² superficie 2 bagni

SPESA CONDOMINIO: € 80/mese



Descrizione

PALAZZO STORICO RISTRUTTURATO

adiacente piazza saffi in palazzo storico ristrutturato vendesi appartamento al primo piano padronale con ascensore, composto da: ampio salone con doppia altezza e angolo cottura, balconcino, 2 camere da letto matrimoniali, ampio guardaroba, due bagni, disimpegno, legno rovere in tutta la casa, appartamento molto luminoso, la proprietà ha come servizi, due cantine, e un posto auto al piano interrato. riscaldamento autonomo, € 270.000,00 (tratt.)

Caratteristiche

IMMOBILE GARANITO	Dati certificabili, documentazione completa - Vedi dettaglio
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-90806849 - 21/09/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Immobile di lusso
SUPERFICIE	124 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	5 (2 camere da letto, 3 altri), 2 bagni, cucina angolo cottura
PIANO	3 piani: da interrato (-1) a seminterrato, 1°, con ascensore, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
POSTI AUTO	1 in garage/box
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Canoale elettrico Fibra ottica Videocitofono Porta blindata Esposizione esterna Armadio a muro Balcone Impianto tv centralizzato Parzialmente Arredato Cantina Infissi esterni in doppio vetro / legno

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1900
STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
CLIMATIZZAZIONE	Autonomia, freddo/caldo
EFFICIENZA ENERGETICA	B 152,69 kWh/m ² anno

valore unitario 2.180 €/mq circa stesso corso, dimensione ampia, stato dell'immobile migliore, tipologia migliore

Immagine 37b: Proposte immobiliari per appartamenti in corso Diaz a Forlì



Trilocale corso Diaz, Centro Storico, Forlì

Forlì • Centro Storico • Corso Diaz

€ 119.000

3 locali

80 m² superficie

1 bagno

2 piano



SPese CONDOMINIO

€ 50/mese

Efficienza energetica

STATO

Buono / Abitabile

RISCALDAMENTO

Autonomo, alimentato a metano

Descrizione

APPARTAMENTO ALL'ULTIMO PIANO RISTRUTTURATO

Zona Piazza Saffi rif. 1235

A pochi metri da Piazza Saffi, vendesi appartamento ristrutturato alla fine degli anni '90, posto al secondo ed ultimo piano, formato da: sala con angolo cottura con camino e soppalco di circa 12 mq, disimpegno, camera da letto matrimoniale con ripostiglio (possibilità di ricavare un secondo bagno), studio/camerina, bagno finestrato con box doccia. Riscaldamento autonomo, infissi in legno con doppio vetro, porta blindata. 119.000 €

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

1235 - 07/06/2021

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE

80 m²

LOCALI

3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura

PIANO

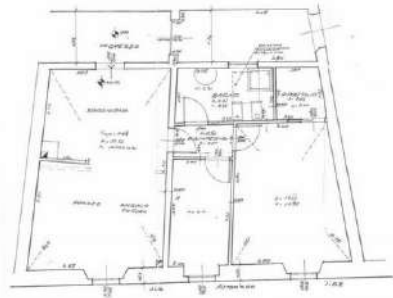
1 piano: 2°

DISPONIBILITÀ

Libero

ALTRE CARATTERISTICHE

Caminetto | Infissi: esterni in doppio vetro / legno



PIANINA PIANO SECONDO 1:50

valore unitario 1.490 €/mq circa stesso corso, dimensione media, stato dell'immobile migliore, tipologia migliore



Appartamento all'asta Forl corso Armando Diaz, 174, Forlì

Forlì • Centro Storico • Forlì (FC) Corso Armando Diaz, 174

da € 72.750,00

5 locali

124 m² superficie

2 bagni

2 piano



Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE

1990

STATO

Buono / Abitabile

RISCALDAMENTO

Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO

invernale ☺ estivo ☺

EFFICIENZA ENERGETICA

A1

Dati procedura

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

B2099530 - 24/09/2022

AGGIORNATO IL

23/09/2022

Descrizione

ASTA APPARTAMENTO A FORLÌ (FC) CORSO ARMANDO DIAZ, 174

Asta appartamento a Forlì (FC) [B2099530]

Forlì (FC) Corso Armando Diaz, 174

RIF 19/283

Lotto 2

All'asta immobile a Forlì in Corso Armando Diaz

inizio asta il 28/09

Appartamento di otto locali (ingresso, disimpegno giorno, cucina, soggiorno, disimpegno notte,

due camere da letto, bagno,) di mq. 112 circa al piano secondo, oltre servizi di due vani di mq. 55 ca.

al piano terzo/sottotetto e cantina di mq. 10 circa al piano sotto strada.

Caratteristiche

IMMOBILE **GARANTITO**

Dati dell'immobile reali e certificabili, documentazione completa - dettaglio

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

B2099530 - 24/09/2022

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE

124 m²

LOCALI

5 camere da letto, 2 bagni, cucina abitabile

PIANO

2° piano

TOTALE PIANI EDIFICIO

5 piani

DISPONIBILITÀ

Libero

ALTRE CARATTERISTICHE


Impianto tv singolo

valore unitario 590 €/mq circa stesso corso, dimensione ampia, stato dell'immobile peggiore, tipologia simile - ASTA

Immagine 37c: Proposte immobiliari per appartamenti in corso Diaz a Forlì

Appartamento all'asta Forl corso Armando Diaz, 174, Forlì
Forlì • Centro Storico • Forlì (FC) Corso Armando Diaz, 174

da € 69.750,00 5 locali 118 m² superficie 2 bagni 2 piano



Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1980
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO	invernale estivo
EFFICIENZA ENERGETICA	A1

Dati procedura

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	B2099548 - 24/09/2022
AGGIORNATO IL	23/09/2022

Descrizione

ASTA APPARTAMENTO A FORLÌ (FC) CORSO ARMANDO DIAZ, 174

Asta appartamento a Forlì (FC) [B2099548]
Forlì (FC) Corso Armando Diaz, 174
RIF 18/283

Lotto 5

All'asta appartamento a Forlì in Corso Armando Diaz

inizio asta il 28/09

Appartamento di otto locali (ingresso-disimpegno, soggiorno, pranzo, bagno, disimpegno, cucina, angolo cottura, camera da letto) di mq. 100 circa. Al piano secondo con balcone di mq. 5 circa, oltre servizi di due vani di mq. 43 ca. al piano terzo/sottotetto e cantina di mq. 9 circa

al piano sotto strada

Caratteristiche

IMMOBILE GARANTITO	Dati dell'immobile reali e certificabili, documentazione completa dettaglio
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	B2099548 - 24/09/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe immobile media
SUPERFICIE	118 m ²
LOCALI	5 camere da letto, 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	2° piano
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Impianto tv singolo

valore unitario 590 €/mq circa stesso corso, dimensione ampia, stato dell'immobile peggiore, tipologia simile - **ASTA**

Immagine 37d: Proposta immobiliare per appartamento in corso Diaz a Forlì

Lo scrivente ha poi recentemente redatto alcune perizie estimative per appartamenti in centro storico di Forlì:

Un primo esempio riguarda un'unità di dimensione media ed in stato manutentivo molto mediocre. La superficie commerciale era di circa 80,00 mq e si era assunto quale valore di riferimento, principalmente in ragione dello stato di manutenzione dell'appartamento, 900,00 €/mq. La vendita del bene non è stata ancora attivata.

Un secondo esempio riguarda un'unità di dimensione ampia, anch'essa in stato manutentivo mediocre. La superficie commerciale era di circa 130,00 mq e si era assunto quale valore di riferimento, 1.350,00 €/mq. La vendita del bene è stata effettuata nel gennaio 2022 con un prezzo unitario di realizzo di circa 760,00 €/mq.

Si è infine provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

16.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso commerciale/terziario (Lotto 1) e abitazione (Lotti da 2 a 9), il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie

dello stesso, computata al lordo delle murature, definito "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente: si assume convenzionalmente per il locale commerciale terziario 0,3 per la corte interna esclusiva e per gli appartamenti residenziali 0,5 per i terrazzi, 0,5 per i locali sgombero al piano terra e 0,3 per le cantine in ragione dello stato manutentivo – edilizio delle stesse.

Il valore delle parti comuni, viene sinteticamente ricompreso all'interno valori unitari assunti per i vari immobili.

LOTTO 1: La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Ufficio	28,40 mq
Magazzino	53,50 mq
Servizi	3,10 mq
Corte interna esclusiva	15,90 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

Avendo l'immobile ingresso autonomo da via Nathan Levi e nessuna connessione ulteriore con gli spazi comuni della restante parte del complesso (ingressi, cortili, androni, ecc) esso partecipa in quotaparte millesimale solo alle parti comuni come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo. Queste parti si intendono sinteticamente ricomprese nella superficie commerciale di riferimento.

Tale superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{\text{LOTTO 1}}: 28,40 + 53,50 + 3,10 + (15,90 \times 0,3) = 89,77 \text{ mq}$$

LOTTO 2 La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	42,90 mq
Cantina	7,40 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso

caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo. Queste parti si intendono sinteticamente ricomprese nella superficie commerciale di riferimento.

Tale superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{\text{LOTTO 2}}: 42,90 + (7,40 \times 0,3) = 45,12 \text{ mq}$$

LOTTO 3 La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	66,00 mq
Terrazzo	8,10 mq
Sgombero	2,10 mq
Cantina	11,90 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo. Queste parti si intendono sinteticamente ricomprese nella superficie commerciale di riferimento.

Tale superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{\text{LOTTO 3}}: 66,00 + (8,10 \times 0,5) + (2,10 \times 0,5) + (11,90 \times 0,3) = 74,67 \text{ mq}$$

LOTTO 4 La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	128,40 mq
Terrazzo	7,80 mq
Sgombero	4,50 mq
Cantina	15,80 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso

caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo. Queste parti si intendono sinteticamente ricomprese nella superficie commerciale di riferimento.

Tale superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{\text{LOTTO 4}}: 128,40 + (7,80 \times 0,5) + (4,50 \times 0,5) + (15,80 \times 0,3) = 139,29 \text{ mq}$$

LOTTO 5 La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	88,50 mq
Terrazzo	17,40 mq
Sgombero	2,10 mq
Cantina	20,70 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo. Queste parti si intendono sinteticamente ricomprese nella superficie commerciale di riferimento.

Tale superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{\text{LOTTO 5}}: 88,50 + (17,40 \times 0,5) + (2,10 \times 0,5) + (20,70 \times 0,3) = 104,46 \text{ mq}$$

LOTTO 6 La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	84,80 mq
Terrazzo	12,90 mq
Cantina	6,90 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo. Queste parti si intendono sinteticamente ricomprese nella superficie commerciale di riferimento.

Tale superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{\text{LOTTO 6}}: 84,80 + (12,90 \times 0,5) + (6,90 \times 0,3) = 93,32 \text{ mq}$$

LOTTO 7 La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	48,70 mq
--------------	----------

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo. Queste parti si intendono sinteticamente ricomprese nella superficie commerciale di riferimento.

Tale superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{\text{LOTTO 7}}: 48,70 \text{ mq}$$

LOTTO 8 La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	102,50 mq
--------------	-----------

Terrazzo	2,20 mq
----------	---------

Sgombero	3,90 mq
----------	---------

Cantina	17,80 mq
---------	----------

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo. Queste parti si intendono

sinteticamente ricomprese nella superficie commerciale di riferimento.

Tale superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{\text{LOTTO 8}}: 102,50 + (2,20 \times 0,5) + (3,90 \times 0,5) + (17,80 \times 0,3) = 110,89 \text{ mq}$$

LOTTO 9 La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	84,80 mq
Terrazzo	32,70 mq
Sgombero	2,60 mq
Cantina	10,70 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo. Queste parti si intendono sinteticamente ricomprese nella superficie commerciale di riferimento.

Tale superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{\text{LOTTO 9}}: 84,80 + (32,70 \times 0,5) + (2,60 \times 0,5) + (10,70 \times 0,3) = 105,66 \text{ mq}$$

16.4) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1: Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle allegare più sopra, per negozi e/o uffici in stato di manutenzione normale, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valori compreso tra 1.400,00 €/mq e 2.100,00 €/mq. In questa, peraltro ampia, forbice rientrano sostanzialmente i valori proposti sia dalle statistiche autonome degli operatori immobiliari, sia le proposte commerciali evidenziate in immagini 35-36.

Per l'immobile in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato in cui si situano le unità pignorate, si colloca in posizione sufficientemente centrale, certamente di prestigio.
- L'unità è priva di garage/posti auto riservati, benché possa usufruire di una

disponibilità di parcheggi pubblici, nel contesto immediatamente adiacente, abbastanza ampia;

- L'edificio cui appartiene il lotto, è in stato manutentivo buono, stante la ristrutturazione non datata.
- L'unità pignorata è invece in stato manutentivo mediocre, in quanto unica parte non oggetto di ristrutturazione, con umidità, infissi ammalorati, dotazioni impiantistiche datate e inefficienti. Per ricondurre l'immobile ad una efficiente usabilità occorre provvedere ad una riqualificazione sostanziale che si stima possa incidere per un costo medio di 700,00 €/mq compresi spese tecniche ed oneri amministrativi accessori. Tale costo sarà quindi posto in detrazione rispetto ai valori assunti e riferiti a situazioni efficienti/abitabili.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere quale valore unitario di riferimento, all'interno dei range suggeriti da Agenzia delle Entrate, 1.450,00 €/mq (su cui si concentrano la maggior parte dei valori consultati). Tale valore è sinteticamente comprensivo anche della partecipate proprietà condominiali.

$V_{L1}: 89,77 \text{ mq} \times (1.450,00 - 700,00 \text{ €/mq}) = 67.327,50 \text{ €}$ arrotondato a **67.000,00 €**

APPARTAMENTI: Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle allegate più sopra, per appartamenti in stato di manutenzione normale, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valori compreso tra 1.400,00 €/mq e 1.650,00 €/mq. I valori proposti dalle statistiche autonome degli operatori immobiliari sono in linea con tali indicazioni ed anche le proposte commerciali, evidenziate in immagine 37, pur meno convergenti, ricadono, quantomeno come media, all'interno dell'intervallo suggerito.

Per gli immobili in esame occorre considerare alcuni aspetti generali che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato in cui si situano le unità pignorate, si colloca in posizione sufficientemente centrale, certamente di prestigio.
- Le unità sono prive di garage/posti auto riservati, benché possano usufruire di una disponibilità di parcheggi pubblici, nel contesto immediatamente adiacente, abbastanza ampia e di spazi per mezzi a due ruote;
- L'edificio cui appartiene il lotto, è in stato manutentivo buono, stante la ristrutturazione non datata.

- Le unità confermano lo stato manutentivo buono, scaturito dalla recente ristrutturazione, condotta con diligenza, senza apprestamenti di lusso con componentistica di classe economica ma completa e con dotazioni impiantistiche aggiornate ed efficienti. Tutte sono servite da ascensore.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere quale valore generale unitario di riferimento, all'interno dei range suggeriti da Agenzia delle Entrate, 1.600,00 €/mq (su cui si concentrano la maggior parte dei valori consultati). Tale valore è sinteticamente comprensivo anche della partecipate proprietà condominiali.

Di seguito vengono poi proposte le valorizzazioni delle singole unità, ulteriormente caratterizzate a seconda delle peculiarità di ogniuna di esse.

LOTTO 2: appartamento con cantina. Si assume il valore di riferimento generale assunto più sopra.

$V_{L2}: 45,12 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 72.192,00 \text{ €}$ arrotondato a **72.000,00 €**

LOTTO 3 appartamento con cantina e sgombero e piccolo terrazzo interno. Si assume il valore di riferimento generale assunto più sopra, con un lieve incremento per tenere conto del locale sgombero che consente il rimessaggio di oggetti, apprestamenti e mezzi a due ruote, anche al piano terra.

$V_{L3}: 74,67 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} \times 1,01 = 120.666,72 \text{ €}$ arrotondato a **120.000,00 €**

LOTTO 4: appartamento con cantina e sgombero e piccolo terrazzo interno. Si assume il valore di riferimento generale assunto più sopra, con un lieve incremento per tenere conto del locale sgombero che consente il rimessaggio di oggetti, apprestamenti e mezzi a due ruote anche al piano terra. Occorre però anche tener conto dell'irregolarità edilizia riscontrata in ordine all'organizzazione e classamento degli spazi interni per cui si applicherà anche un lieve deprezzamento.

$V_{L4}: 139,29 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} \times 1,01 \times 0,95 = 213.838,01 \text{ €}$ arrotondato a **213.000,00 €**

LOTTO 5: appartamento con cantina e sgombero e piccolo terrazzo interno. Si assume il valore di riferimento generale assunto più sopra, con un lieve incremento per tenere conto del locale sgombero che consente il rimessaggio di oggetti, apprestamenti e mezzi a due ruote anche al piano terra. Occorre però anche tener conto dell'irregolarità edilizia

riscontrata nel balcone per cui si applicherà anche un lieve deprezzamento.

$V_{L5}: 104,46 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} \times 1,01 \times 0,97 = 163.743,14 \text{ €}$ arrotondato a **163.000,00 €**

LOTTO 6: appartamento con cantina terrazzo interno. Si assume il valore di riferimento generale assunto più sopra.

$V_{L6}: 93,32 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 149.312,00 \text{ €}$ arrotondato a **149.000,00 €**

LOTTO 7: appartamento. Si assume il valore di riferimento generale assunto più sopra, con un lieve decremento perche trattasi dell'unica unità immobiliare tra quelle in esame, priva sia di cantina, sia di terrazzi, sia di locale sgombero.

$V_{L7}: 48,70 \text{ mq} \times 1.600 \text{ €/mq} \times 0,95 = 74.024,00 \text{ €}$ arrotondato a **74.000,00 €**

LOTTO 8: appartamento con cantina e sgombero e piccolo terrazzo con affaccio su corso Diaz. Si assume il valore di riferimento generale assunto più sopra, con un lieve incremento per tenere conto del locale sgombero che consente il rimessaggio di oggetti, apprestamenti e mezzi a due ruote anche al piano terra e dell'affaccio del balcone.

$V_{L8}: 110,89 \text{ mq} \times 1.600 \text{ €/mq} \times 1,02 = 180.972,48 \text{ €}$ arrotondato a **180.000,00 €**

LOTTO 9: appartamento con cantina e sgombero e piccolo terrazzo interno. Si assume il valore di riferimento generale assunto più sopra, con un lieve incremento per tenere conto del locale sgombero che consente il rimessaggio di oggetti, apprestamenti e mezzi a due ruote, anche al piano terra.

$V_{L9}: 105,66 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} \times 1,01 = 170.746,56 \text{ €}$ arrotondato a **170.000,00 €**

17) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Tutti i beni pignorati che costituiscono i 9 lotti sono di piena proprietà della ditta esecutata, pertanto non sono necessarie ipotesi di divisione con comproprietari non esecutati

18) DESCRIZIONE COMMERCIALE – VALORE LOCATIVO

Generalità sull'immobile: Trattasi di palazzo di testata della cortina continua di edificato, posta nell'isolato delimitato dalle vie Valverde, Corso Diaz e Via Sara Nathan Levi, sito nella zona sud del Centro Storico di Forlì. L'edificio, di impianto storico, ma di recente risuttrutturazione, si sviluppa su tre livelli fuori terra più un piano interrato.

La struttura portante è in muratura, finita in intonaco civile tinteggiato di colore giallo; i prospetti sono rigati da sottili linee marcapiano, di colore bianco su Corso Diaz e verniciate di rosso su via Sara Nathan Levi. La lattoneria è in rame mentre il manto di copertura è in laterizio, ancorché non visibile da strada.

Gli infissi, in legno, collocati con scansione regolare su entrambe le facciate sono caratterizzati da sistema di chiusura a scuri in legno in mediocre stato manutentivo, il solo prospetto su corso Diaz è impreziosito da un piccolo balcone con parapetto in ferro battuto. Meno eleganti le aperture al piano terra che fiancheggiano i portoni di ingresso, chiuse con serrande metalliche, diverse delle quali, peraltro, ammalorate.

L'accesso alle varie unità immobiliari pignorate avviene da due civici, uno posto su Corso Diaz e l'altro su via Sara Nathan Levi, ove si apre anche il portone per accedere al deposito magazzino di cui al lotto 1, attualmente in stato di abbandono.

Una lapide decorativa posta all'estremità ovest del palazzo, sulla via Nathan Levi, ricorda i natali di una cantante lirica di inizio 900 che intervennero nei suddetti locali.

Avanti al palazzo, su Corso Diaz, è presente un marciapiede, mentre, lungo la via Nathan Levi, peraltro stretta ed a senso unico, è possibile (al momento) parcheggiare le auto direttamente in adiacenza all'edificio, con sola salvaguardia dalla sosta in corrispondenza degli accessi e dei passi carrai.

Esternamente, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto. Internamente è presente una corte piuttosto articolata, a testimoniare le vicissitudini costruttive passate del palazzo; qui l'aspetto dei fronti e delle pavimentazioni è meno curato ed elegante, e sono presenti in modo estensivo presidi contro i piccioni che presumibilmente hanno alloggiato nell'edificio negli anni ante 2005, quanto un'ampia parte di esso era in stato di abbandono. Il pavimento della corte esterna è in palladiana di granito mentre le pareti murarie, sempre finite al civile e tinteggiate in giallo, risultano maggiormente interessata da macchie, risalite di umidità, carenze manutentive, ecc.

La zona di collocazione è storicamente e fittamente urbanizzata, ottimamente servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze. Il complesso è però sprovvisto di posti auto pertinenziali esclusivi che, quindi, devono essere reperiti negli spazi pubblici adiacenti. E' invece possibile parcheggiare nella corte interna biciclette, motorini e scooter.

Gli androni interni ed i due vani scala che servono le unità pignorate sono caratterizzati dalla presenza di ascensore e dalla conservazione accurata delle pavimentazioni originarie, in piastrelle granigliate per le specchiature a pavimento e in pietra grigia per i gradini.

Le scale per l'accesso alle cantine, sono invece pavimentate in elementi di recupero in laterizio e sono estremamente ripide.

LOTTO 1 Trattasi di ufficio/magazzino/deposito, con piccolo cortile e servizi pertinenziali esclusivi, sito al piano terra dell'edificio; all'unità pignorata si accede direttamente dalla via Nathan Levi, mediante un portone in legno piuttosto ammalorato, individuato toponomasticamente dal civico 7.

L'unità consta di un locale adiacente all'ingresso catastalmente assegnato ad uso ufficio ma potenzialmente utilizzabile anche come negozio, sul retro, a quota leggermente più elevata è presente un ampio locale, catastalmente individuato come magazzino, organizzato in due ambiti separati da un grande arco in muratura. Da tale locale si accede ad una piccola corte esterna ad uso esclusivo e al corpo servizi, difforme per geometria da quanto rappresentato catastalmente.

L'intero immobile risulta in condizioni molto mediocri, dovute anche ad uno stato di pluriennale abbandono: le pareti del magazzino sono in buona parte prive di intonaco e la tinteggiatura è gravemente ammalorata, piena di macchie; il soffitto in cannicciato della zona uffici, in alcune parti, è stato asportato, presumibilmente per consentire ispezioni ad apprestamenti impiantistici dell'unità immobiliare posta al piano immediatamente superiore e non oggetto della presente procedura. La copertura del locale magazzino, suddiviso, come detto, in due ambiti da un ampio arco in muratura, è in legno a vista con doppia orditura di travi e morali e manto in tavelle di laterizio, il tutto verniciato di bianco.

I locali sono pavimentati in piastrelle presumibilmente in cotto, montate in diagonale, mentre nella corte abbiamo una palladiana con lastre di pietrame in porfido viola; anche le condizioni delle pavimentazioni sono mediocri, per sedimenti di sporcizia e macchie.

Il bagno è privo di rivestimenti, contiene unicamente un lavabo ed un water, contrariamente alla rappresentazione catastale è organizzato in un unico spazio privo di finestrate. Il tutto è in pessimo stato manutentivo.

Non sono presenti porte interne, all'ingresso abbiamo un portone in legno con sopra luce fisso in vetro, protetto da inferriata in ferro battuto, mentre nell'accesso alla corte ed in quello ai servizi sono installate porte in legno verniciato di grigio. Anche questi apprestamenti sono meritevoli di manutenzioni.

Le finestre sono a telaio in legno con vetro semplice: quella prospiciente la via Nathan Levi è protetta con pannello ligneo tipo USB, quella interna verso la corte, ha alcuni vetri rotti.

L'immobile parrebbe dotato di impianto idrico sanitario, impianto di scarico ed impianto elettrico, ma allo stato attuale dei luoghi, con utenze staccate, non è stato possibile

accertare l'efficienza di tali dotazioni, peraltro risultanti, ad una speditiva ispezione, in pessimo stato e meritevoli di significative riqualificazioni. Non è stata rilevata la presenza di impianto di riscaldamento.

L'immobile è risultato, al momento del sopralluogo, libero ma non in condizioni di immediata usabilità, sono infatti necessari rilevanti interventi di ripristino, sia edilizi che impiantistici, per ricondurre l'unità ad una normale fruibilità .

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Ufficio	28,40 mq
Magazzino	53,50 mq
Servizi	3,10 mq
Corte interna esclusiva	15,90 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

Avendo l'immobile ingresso autonomo da via Nathan Levi e nessuna connessione ulteriore con gli spazi comuni della restante parte del complesso (ingressi, cortili, androni, ecc) esso partecipa in quotaparte millesimale solo alle parti comuni come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

L'immobile, essendo al momento inabitabile, non può essere locato se non come mero deposito di appoggio. Per tale uso è ipotizzabile un canone annuo di 600,00 € (pari a 50,00 €/mese).

LOTTO 2 Trattasi di appartamento al piano primo del complesso, con cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da via Nathan Levi, civico 5, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un locale soggiorno con cucina in nicchia, un piccolo disimpegno, un bagno ed una camera da letto.

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nel bagno è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore grigio, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nel bagno, in coordinato cromatico col pavimento.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; quella del bagno è a scomparsa tipo "Scrigno", il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri e sistema di oscuramento a scuri in legno, in mediocre stato manutentivo.

Nel bagno trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata nella nicchia della cucina, i corpi scaldanti sono radiatori metallici. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale. Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina: questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in elementi di laterizio. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento	42,90 mq
Cantina	7,40 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni

(ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

L'immobile è al momento locato; per esso è contrattualizzato un canone annuo di 5.236,37 € (pari a 9,67 €/mese/mq). Tale valore risulta superiore a quanto suggerito da Agenzia delle Entrate in Tabella 1.

LOTTO 3 Trattasi di appartamento al piano primo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da via Nathan Levi, civico 5, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un ingresso da cui si accede al locale cucina - soggiorno, un disimpegno, un bagno e due camere da letto. E' anche presente un balcone aperto sulla corte interna.

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nel bagno è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore grigio, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nel bagno, in coordinato cromatico col pavimento. La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri e sistema di oscuramento a scuri in legno, in mediocre stato manutentivo.

Nel bagno trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in nicchia nel terrazzo. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un piccolo locale sgombero, assegnato all'unità ma, di fatto, ad oggi, di uso comune, in quanto ospita un elettrodomestico per lavaggio e asciugatura panni, a servizio di tutti gli

studenti/affittuari insediati nel complesso.

Trattasi di piccolo locale cieco, con pareti in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in elementi di laterizio. E' presente impianto elettrico, impianto idrico sanitario e sistema di scarico. La porta di ingresso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina: questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in piastrelle. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento	66,00 mq
Terrazzo	8,10 mq
Sgombero	2,10 mq
Cantina	11,90 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

L'immobile è al momento non locato; per esso è ipotizzabile un canone mensile di 480,00 € (pari a 6,42 €/mese/mq). Tale valore risulta conforme a quanto suggerito da Agenzia delle Entrate in Tabella 1.

LOTTO 4 Trattasi di appartamento al piano secondo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da via Nathan

Levi, civico 5, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un locale cucina - soggiorno, un primo disimpegno lato sud che conduce ad un bagno ed a una camera da letto. Un secondo, e più lungo disimpegno, orientato est-ovest, conduce all'altro ramo dell'unità, ove sono situati un secondo bagno, ed altre tre camere da letto (di cui due accatastate come cabina armadio). E' anche presente un terrazzo, affacciato sulla corte interna.

Una piccola differenza di quota è presente tra i due rami planimetrici dell'appartamento ed all'inizio del disimpegno più lungo è presente un piccolo gradino interno.

La copertura di tutti i locali è a falda inclinata in legno, con le travi portanti ed il perlinato a vista.

La rappresentazione catastale ed architettonica di questa parte di fabbricato è difforme dallo stato reale dei luoghi in quanto una parete in cartongesso suddivide lo spazio accatastate come camera da letto per renderlo autonomo dagli altri locali. Questi aggiustamenti sono stati assunti per creare 3 stanze da letto autonome le quali però, con l'attuale conformazione, non rispettano i requisiti dimensionali minimi per tale tipo di vano.

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nei bagni è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore grigio, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento.

La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; in alcuni casi trattasi di porte scorrevoli a scomparsa tipo "Scigno"; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri privi di sistema di oscuramento. Oltre alle finestre a parete, in diversi vani sono presenti lucernai in falda di copertura, anch'essi in legno con doppi vetri e privi di sistema di oscuramento.

In entrambi i bagni trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in nicchia nel terrazzo. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita

alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconnessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un locale sgombero, assegnato all'unità ma, di fatto, sempre gestito da rappresentante della proprietà pignorata come punto di appoggio nel complesso e deposito di materiali deperibili e per piccole manutenzioni.

Trattasi di piccolo locale cieco, ma con doppio accesso, uno coperto, dall'androne comune delle scale, l'altro scoperto dal cortile interno. Le pareti sono in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in piastrelle. E' presente impianto elettrico, impianto idrico sanitario e sistema di scarico. La porta di ingresso interna è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto, quella esterna è una più ordinaria porta in legno a doghe verticali, con serratura a chiave.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo un vano cantina: questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta; le pareti sono in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in elementi di laterizio e terra battuta. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

L'interno del locale, ad altezza soffitto, è attraversato da tubi in PVC color aragosta che convogliano gli scarichi degli appartamenti posti ai piani superiori, configurando quindi una implicita servitù di passaggio.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento	128,40 mq
Terrazzo	7,80 mq
Sgombero	4,50 mq
Cantina	15,80 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

L'immobile è al momento concesso in uso con provvedimento giudiziale; per esso è contrattualizzato un canone mensile di 460,00 € (pari a 3,30 €/mese/mq). Tale valore risulta inferiore a quanto suggerito da Agenzia delle Entrate in Tabella 1.

LOTTO 5 Trattasi di appartamento al piano secondo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da via Nathan Levi, civico 5, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un locale cucina - soggiorno, un disimpegno, due bagni e due camere da letto, una dotata di balcone affacciato sulla corte interna.

La copertura di tutti i locali è a falda inclinata in legno, con travi portanti, morali e tavelle in laterizio.

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nei bagni è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore grigio, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento. La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro.

Riguardo alla terrazza si evidenzia che rispetto agli atti amministrativi visionati ed alla rappresentazione catastale essa è molto più estesa e si dispiega di fatto lungo tutto il fronte interno dell'abitazione. Tale ampliamento non risulta pertanto regolare.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri, oscurati attraverso tendaggi interni. Oltre alle finestre a parete, in diversi vani sono presenti lucernai, anch'essi in legno con doppi vetri, anch'essi privi di sistema di oscuramento.

Nel bagno 1, posto tra le due camere da letto trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo, mentre nell'altro bagno, 2 abbiamo water, bidet, lavabo e vasca.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in nicchia nel terrazzo. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco

telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

Nel presente appartamento, sono emersi alcuni problemi: nel bagno 1 è stata segnalata (e riscontrata al momento del sopralluogo) una puzza stagnante presumibilmente dovuta ad una inefficienza dell'impianto di scarico/aerazione del bagno stesso; la porta di accesso al bagno 2 è invece danneggiata nella zona della ferramenta di chiusura; infine nel locale soggiorno è presente una piccola lesione subverticale in corrispondenza di uno spigolo murario.

Non sono emerse altre problematiche da umidità e/o strutturali di particolare rilievo.

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un piccolo locale sgombero, assegnato all'unità ma, di fatto, ad oggi, di uso comune, in quanto ospita un elettrodomestico per lavaggio e asciugatura panni, a servizio di tutti gli studenti/affittuari insediati nel complesso.

Trattasi di piccolo locale cieco, con pareti in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in elementi di laterizio. E' presente impianto elettrico, impianto idrico sanitario e sistema di scarico. La porta di ingresso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina: questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in piastrelle. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	88,50 mq
Terrazzo	17,40 mq
Sgombero	2,10 mq

Cantina

20,70 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

L'immobile è al momento locato; per esso è contrattualizzato un canone annuo di 3.927,27 € (pari a 3,13 €/mese/mq). Tale valore risulta inferiore a quanto suggerito da Agenzia delle Entrate in Tabella 1.

LOTTO 6 Trattasi di appartamento al piano secondo del complesso, con cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un ingresso, un locale cucina - soggiorno, un disimpegno, un bagno e due camere da letto; è altresì presente un ampio terrazzo affacciato sulla corte interna.

La copertura di tutti i locali è a falda inclinata in legno, con travi portanti, morali e tavelle in laterizio.

Si rileva che l'appartamento è organizzato su livelli planimetrici lievemente sfalsati tra la zona giorno e la zona notte e sono presenti, nella parte di disimpegno avanti all'ingresso, gradini atti a gestire queste differenze di quota.

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nei bagni è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore grigio, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento. La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri ma senza sistema di oscuramento. Oltre alle finestre a parete, in diversi vani sono presenti lucernai, anch'essi in legno con doppi vetri, privi di sistema di oscuramento.

Nel bagno trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano,

collocata in nicchia nel terrazzo. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina: questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in piastrelle. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento	84,80 mq
Terrazzo	12,90 mq
Cantina	6,90 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

L'immobile è al momento locato; per esso è contrattualizzato un canone annuo di 6.600,00 € (pari a 5,89 €/mese/mq). Tale valore risulta leggermente inferiore a quanto suggerito da Agenzia delle Entrate in Tabella 1.

LOTTO 7 Trattasi di appartamento al piano secondo del complesso; all'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un ingresso, un locale cucina - soggiorno, un bagno ed una camera da letto. La copertura di tutti i locali è a falda inclinata, con le travi portanti in legno ed il piano in tavole di laterizio a vista.

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nel bagno è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore verde chiaro, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nel bagno, in coordinato cromatico col pavimento.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri, non oscurabili. Oltre alle finestre a parete, sono presenti lucernai in falda di copertura, anch'essi in legno con doppi vetri e privi di sistema di oscuramento.

Nel bagno trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in nicchia nell'angolo cottura. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

Esternamente all'ingresso, immediatamente prima del portoncino blindato sono presenti due gradini per gestire il piccolo dislivello tra il pianerottolo e l'appartamento.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento 48,70 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

L'immobile è al momento non locato; per esso è ipotizzabile un canone mensile di 320,00 € (pari a 6,57 €/mese/mq). Tale valore risulta conforme a quanto suggerito da Agenzia delle Entrate in Tabella 1.

LOTTO 8 Trattasi di appartamento al piano primo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un ingresso da cui si accede al locale cucina (in realtà adibito a cucina soggiorno) con adiacenti a sud un bagno ed il soggiorno (in realtà adibito a camera da letto); dalla parte opposta, mediante un disimpegno, si raggiungono un secondo bagno perinenziale ad una seconda camera da letto ed una terza camera da letto. E' anche presente un balcone aperto su corso Diaz, accessibile dalla cucina soggiorno.

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nei bagni sono presenti altri tipi di pavimentazione, sempre in ceramica, montate in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento. La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro ed è caratterizzata da un piacevole parapetto in ferro battuto.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; talune sono a scomparsa tipo "Scigno"; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri e sistema di oscuramento a scuri in legno, in mediocre stato manutentivo.

In entrambi i bagni trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in cucina. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un piccolo locale sgombero, assegnato all'unità ma, di fatto, ad oggi, di uso comune, in quanto privo di chiudenda ed aperto sul cortile comune.

Trattasi di piccolo locale cieco, con pareti in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in elementi di laterizio. E' presente impianto elettrico.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina.

Questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in piastrelle. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	102,50 mq
Terrazzo	2,20 mq
Sgombero	3,90 mq
Cantina	17,80 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

L'immobile è al momento non locato; per esso è ipotizzabile un canone mensile di 720,00 € (pari a 6,49 €/mese/mq). Tale valore risulta conforme a quanto suggerito da Agenzia delle Entrate in Tabella 1.

LOTTO 9 Trattasi di appartamento al piano primo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un ingresso da cui si accede al locale pranzo cucina soggiorno con adiacente un bagno con antibano; sull'altro lato dell'unità, mediante un disimpegno, si raggiungono un secondo bagno e due camere da letto. E' anche presente un ampio terrazzo, accessibile dal soggiorno ed aperto sulla corte interna.

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nei bagni sono presenti altri tipi di pavimentazione, sempre in ceramica, montate in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento. La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri e sistema di oscuramento a scuri in legno, in mediocre stato manutentivo.

Il soffitto della zona giorno è in legno a travi e perlinato a vista sul vano principale.

In entrambi i bagni trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo. Nel bagno della zona notte è collocata anche la lavatrice.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in terrazzo. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava occupato.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un piccolo locale sgombero, assegnato all'unità ma, di fatto, ad oggi, di uso comune, in quanto privo di chiudenda ed aperto sul cortile comune.

Trattasi di piccolo locale cieco, con pareti in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in elementi di laterizio. E' presente impianto elettrico.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina.

Questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a volte in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in piastrelle. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento	84,80 mq
Terrazzo	32,70 mq
Sgombero	2,60 mq
Cantina	10,70 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

L'immobile è al momento locato; per esso è contrattualizzato un canone annuo di 7.090,90 € (pari a 5,38 €/mese/mq). Tale valore risulta leggermente inferiore a quanto suggerito da Agenzia delle Entrate in Tabella 1.

19) DEFINIZIONE DEI LOTTI

L'intero compendio pignorato è stato articolato in 9 lotti corrispondenti ad un negozio/magazzino/deposito e ad 8 appartamenti, alcuni con cantina al seminterrato e locale sgombero al piano terra.

20) STATO CIVILE

Trattasi di società

21) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Lotto 1: Magazzino deposto – nessun residente.

Lotto 2: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato con contratto di locazione transitoria per esigenze lavorative – nessun residente.

Lotto 3: L'appartamento è libero; nessun residente.

Lotto 4: L'appartamento, come riferito dal custode giudiziale, è in corso di liberazione da parte dei precedenti occupanti; nessun residente.

Lotto 5: L'appartamento, come riferito dal custode giudiziale, è in corso di liberazione da parte dei precedenti occupanti; nessun residente.

Lotto 6: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato e locato a persona ivi residente a far data dal 16/9/2017, unitamente a convivente.

Lotto 7: L'appartamento è libero; nessun residente.

Lotto 8: L'appartamento è libero; nessun residente.

Lotto 9: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato con contratto di locazione transitoria per esigenze lavorative – nessun residente.

22) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCritte SUGLI IMMOBILI

Nulla.

23) REGIME FISCALE DI VENDITA

Per i vari lotti, essendo la proprietà una società immobiliare, la vendita sarà da assoggettare a IVA in caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento d'imposta, in caso contrario sarà esente e soggetta ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare, con il Delegato alla Vendita, il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.

24) NOTE CONCLUSIVE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

L'Esperto Stimatore

Ing. Luca Scarpellini

Cesena, Gennaio 2023

Ing. LUCA SCARPELLINI
C.F. SCRLCU63T13C573X
Cesena - Via Veneto 196 - tel/fax 0547300428
e-mail l.scarpellini@tin.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 170/2021

promossa da

contro

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA (INTEGRAZIONE)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABIO SANTORO

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini

Il sottoscritto, Ingegnere Luca Scarpellini, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Forlì Cesena al nr. 1432 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, domiciliato a Cesena, via Veneto, 196, con riferimento all'incarico ricevuto in data 16 febbraio 2022 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, e della successiva richiesta di integrazioni del 15/2/2024, descrivo quanto segue:

r.g. 170/2021



TRIBUNALE DI FORLÌ

Il Giudice dell'esecuzione,
vista la relazione depositata dal professionista delegato in data , invita l'esperto stimatore ad integrare la perizia specificando quali sono i lotti generati dalla soppressione del sub. 65, precisando che il delegato fisserà l'asta soltanto successivamente al deposito dell'integrazione da parte dell'esperto.

Si comunichi.

Forlì, 15/02/2024

Il G.E.

Dott. Fabio Santoro

Immagine 1: richiesta integrazioni

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI LOTTI

PIENA PROPRIETA' in capo alla società esecutata, di un ufficio/negozio, 4 appartamenti al piano primo e 4 al piano secondo, siti in palazzo a Forlì, corso Diaz angolo via Sara Levi Nathan, con superfici accessorie ai piani terra e interrato, oltre a partecipazioni condominiali.

Il fabbricato è posto nel Centro Storico di Forlì, a circa 500 metri dalla centrale piazza Saffi, in zona densamente urbanizzata, servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze.

Alla data del sopralluogo, l'edificio ove si situa l'unità pignorata, si presentava ben identificabile, distinguendosi dai fabbricati adiacenti.



Immagine 2: collocazione dell'immobile a Forlì



Immagine 3: dettaglio della collocazione dell'immobile

Per le singole unità pignorate e per gli spazi condominiali compartecipati in proprietà occorre invece osservare che il pignoramento fa riferimento ad identificativi catastali superati e ad una situazione che successive manipolazioni edilizia al fabbricato hanno mutato. E' stato quindi possibile determinare i singoli immobili oggetto di pignoramento, previa assunzione della storia catastale del complesso.

Stante la natura degli immobili pignorati vengono previsti 9 lotti autonomi; nella successiva esposizione si seguirà tale organizzazione per illustrare detti immobili.



Immagine 4: estratto di mappa catastale con evidenziazione dell'immobile ove si situano le unità pignorate

DATI CATASTALI ATTUALI

Lotto 1 – Magazzino Deposito al piano terra. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 64, Categoria C/2, Classe 6, consistenza 75,00 m², superficie catastale 98,00 m², rendita catastale di € 418,33, sito in via Sara Levi Nathan, 7 piano terra.

Il tutto risulta così catastalmente intestato:

- [REDACTED] (sede a [REDACTED]): **PIENA PROPRIETA'**

Oltre al magazzino deposito sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 2 – Abitazione al piano primo con cantina al seminterrato. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 103, Categoria A/2, Classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale 50,00 m², superficie

catastale escluse aree scoperte 50,00 m² rendita catastale di € 370,56, sito in via Sara Levi Nathan, 5 piano sottostrada e primo.

Il tutto risulta così catastalmente intestato:

- [REDACTED] (sede a [REDACTED]): **PIENA PROPRIETA'**

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 3 – Abitazione al piano primo con cantina al seminterrato e sgombero al piano terra. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 104, Categoria A/2, Classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale 75,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 73,00 m², rendita catastale di € 476,43, sito in via Sara Levi Nathan, 5 piano sottostrada, terra e primo.

Il tutto risulta così catastalmente intestato:

- [REDACTED] (sede a [REDACTED]): **PIENA PROPRIETA'**

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 4 – Abitazione al piano secondo con cantina al seminterrato e sgombero al piano terra. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 105, Categoria A/2, Classe 2, vani 6, superficie catastale totale 125,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 122,00 m², rendita catastale di € 635,24, sito in via Sara Levi Nathan, 5 piano sottostrada, terra e secondo.

Il tutto risulta così catastalmente intestato:

- [REDACTED] (sede a [REDACTED]): **PIENA PROPRIETA'**

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 5 – Abitazione al piano secondo con cantina al seminterrato e sgombero al piano terra. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 106, Categoria A/2, Classe 2, vani 5, superficie catastale totale 95,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 94,00 m², rendita catastale di € 529,37, sito in via Sara Levi Nathan, 5 piano sottostrada, terra e secondo.
- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 121, Categoria C/2, Classe 1, consistenza 1,00 m², superficie catastale 1,00 m², rendita catastale di € 2,53, sito in via Sara Levi Nathan, 7 piano terra (*trattasi di rettifica di confini del locale sgombero al piano terra*).

Il tutto risulta così catastalmente intestato:

- [REDACTED] (sede a [REDACTED]): **PIENA PROPRIETA'**

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 6 – Abitazione al piano secondo con cantina al seminterrato. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 107, Categoria A/2, Classe 2, vani 4, superficie catastale totale 100,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 92,00 m², rendita catastale di € 423,49, sito in corso Diaz, 110 piano sottostrada e secondo.

Il tutto risulta così catastalmente intestato:

- [REDACTED] (sede a [REDACTED]): **PIENA PROPRIETA'**

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 7 – Abitazione al piano secondo. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 108, Categoria A/2, Classe 2, vani 3, superficie catastale totale 50,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 50,00 m², rendita catastale di € 317,62, sito in corso Diaz, 110 piano secondo.

Il tutto risulta così catastalmente intestato:

- [REDACTED] (sede a [REDACTED]): **PIENA PROPRIETA'**

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 8 – Abitazione al piano primo con cantina al seminterrato e sgombero al piano terra. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 109, Categoria A/2, Classe 2, vani 6, superficie catastale totale 102,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 102,00 m², rendita catastale di € 635,24, sito in corso Diaz, 110, piano sottostrada, terra e primo.

Il tutto risulta così catastalmente intestato:

- [REDACTED] (sede a [REDACTED]): **PIENA PROPRIETA'**

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

Lotto 9 – Abitazione al piano primo con cantina al seminterrato e sgombero al piano terra. L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 110, Categoria A/2, Classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale 85,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 77,00 m², rendita catastale di € 582,31, sito in corso Diaz, 110, piano sottostrada, terra e primo.

Il tutto risulta così catastalmente intestato:

- [REDACTED] (sede a [REDACTED]): **PIENA PROPRIETA'**

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m² 1936.

COMMENTI

Lotto 1: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato leggermente difforme a quanto in atti catastali in quanto la geometria dei muri del corpo servizi accessibile dalla corte esclusiva, non è risultata correttamente rappresentata.

Lotto 2: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme a quanto in atti catastali.

Lotto 3: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme a quanto in atti catastali.

Lotto 4: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali in quanto alcuni divisori dell'appartamento non sono rappresentati e locali, accatastati come "cabina armadio" sono in realtà adibiti a camere da letto.

Lotto 5: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali nella rappresentazione del terrazzo esterno in realtà più esteso rispetto a quanto indicato in planimetria.

Lotto 6: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme a quanto in atti catastali.

Lotto 7: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme a quanto in atti catastali.

Lotto 8: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali in quanto alcuni divisori dell'appartamento sono rappresentati ma non sono presenti.

Nel quadro dimostrativo del complesso il locale "sgombero" al piano terra non è correttamente rappresentato in quanto l'elaborato riporta ancora la situazione ante ristrutturazione con il sub 65, la geometria dello spazio come rappresentata in planimetria consente comunque una individuazione univoca del vano.

Lotto 9: Per quanto è stato possibile ispezionare, lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme a quanto in atti catastali.

Nel quadro dimostrativo del complesso il locale "sgombero" al piano terra non è correttamente rappresentato in quanto l'elaborato riporta ancora la situazione ante ristrutturazione con il sub 65, la geometria dello spazio come rappresentata in planimetria consente comunque una individuazione univoca del vano.

DATI CATASTALI DEI PIGNORAMENTI E DELLE NOTE DI TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 16 SETTEMBRE 2021

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento **non sono corrispondenti** a quelli reperiti al catasto fabbricati relativamente agli immobili, ma si riferiscono alla situazione precedente dell'immobile, rappresentata in elaborati planimetrici, datati 12/12/2005.

Il verbale di pignoramento fa infatti riferimento a:

"NCEU del Comune di Forlì, viale Sara Levi Nathan 7:

- foglio 180, part. 122, sub. 64, cat. C2;

Immagine 5a: estratto del pignoramento – individuazione degli immobili – prima parte

immobile invariato e ancora aggiornato rispetto allo stato attuale ed anche a:

NCEU DEL Comune di Forlì, Corso Diaz

- foglio 180, part. 122, sub. 65, cat. A3;

- foglio 180, part. 122, sub. 67, cat. A3

- foglio 180, part. 122, sub. 68, cat. A3

Immagine 5b: estratto del pignoramento – individuazione degli immobili – seconda parte

Tali identificativi catastali si riferiscono alla situazione, di seguito rappresentata nelle planimetrie catastali, risalenti al dicembre 2005, che raffigurano il complesso immobiliare come era organizzato ed articolato a quella data, prima che i lavori edili del periodo 2006-2009 lo modificassero significativamente, conferendogli l'attuale conformazione.

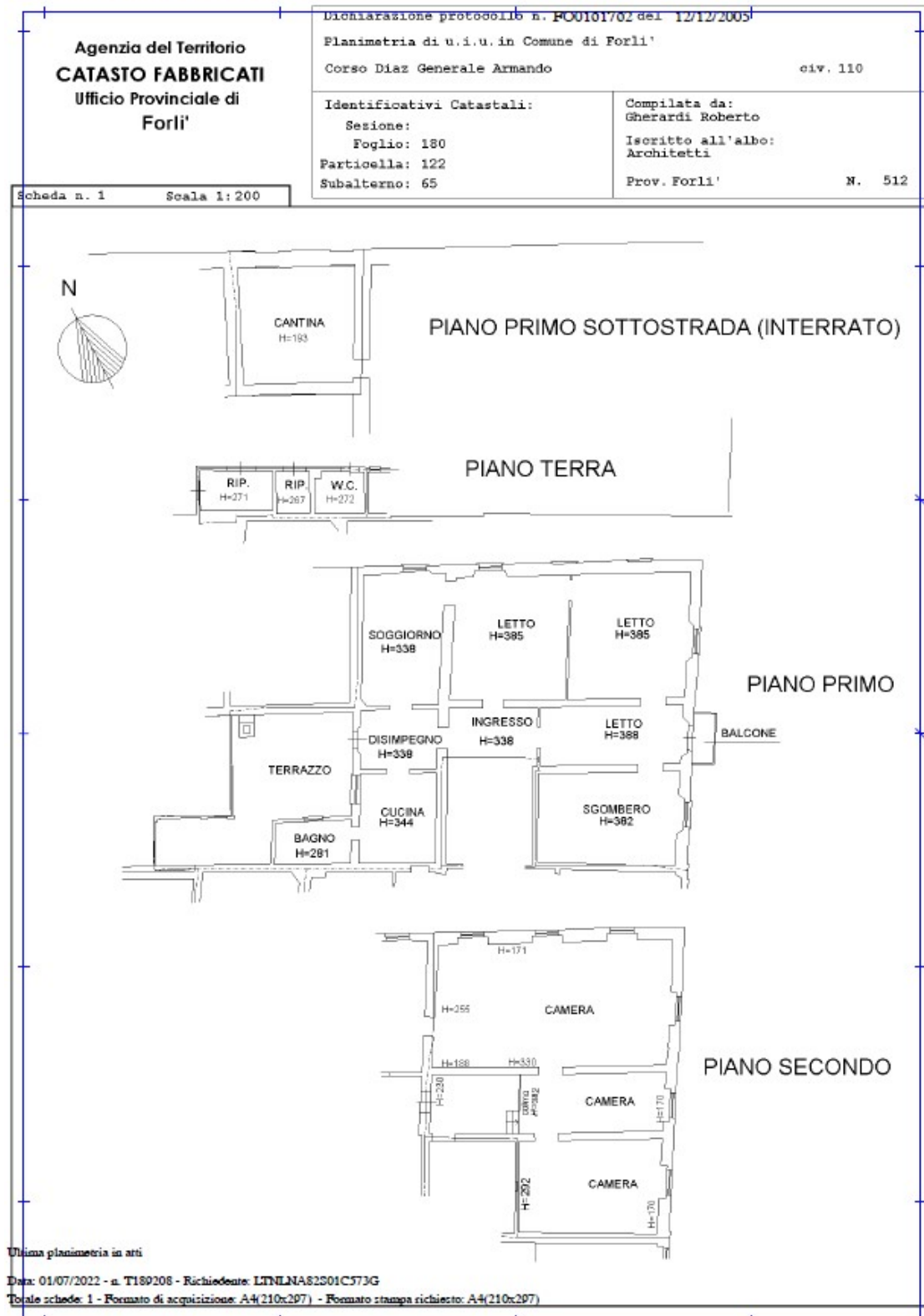


Immagine 6a: planimetria catastale del 2005 relativa al sub 65 cui fa riferimento il pignoramento

All'epoca gli spazi erano organizzati su un deposito/magazzino e tre unità immobiliari, residenziali molto grandi. Attualmente, come già in parte illustrato, lo spazio deposito magazzino è invariato mentre le tre unità residenziali sono state modificate con creazione di 8 unità residenziali autonome.



Immagine 6b: planimetria catastale del 2005 relativa al sub 67 cui fa riferimento il pignoramento

La sequenza degli elaborati catastali (planimetrie e quadri dimostrativi) e gli elaborati architettonici agli atti del comune consentono di ben individuare l'evoluzione edilizia del compendio e si rileva anche che le "nuove" 8 unità residenziali si incastonano perfettamente negli spazi delle tre precedenti.

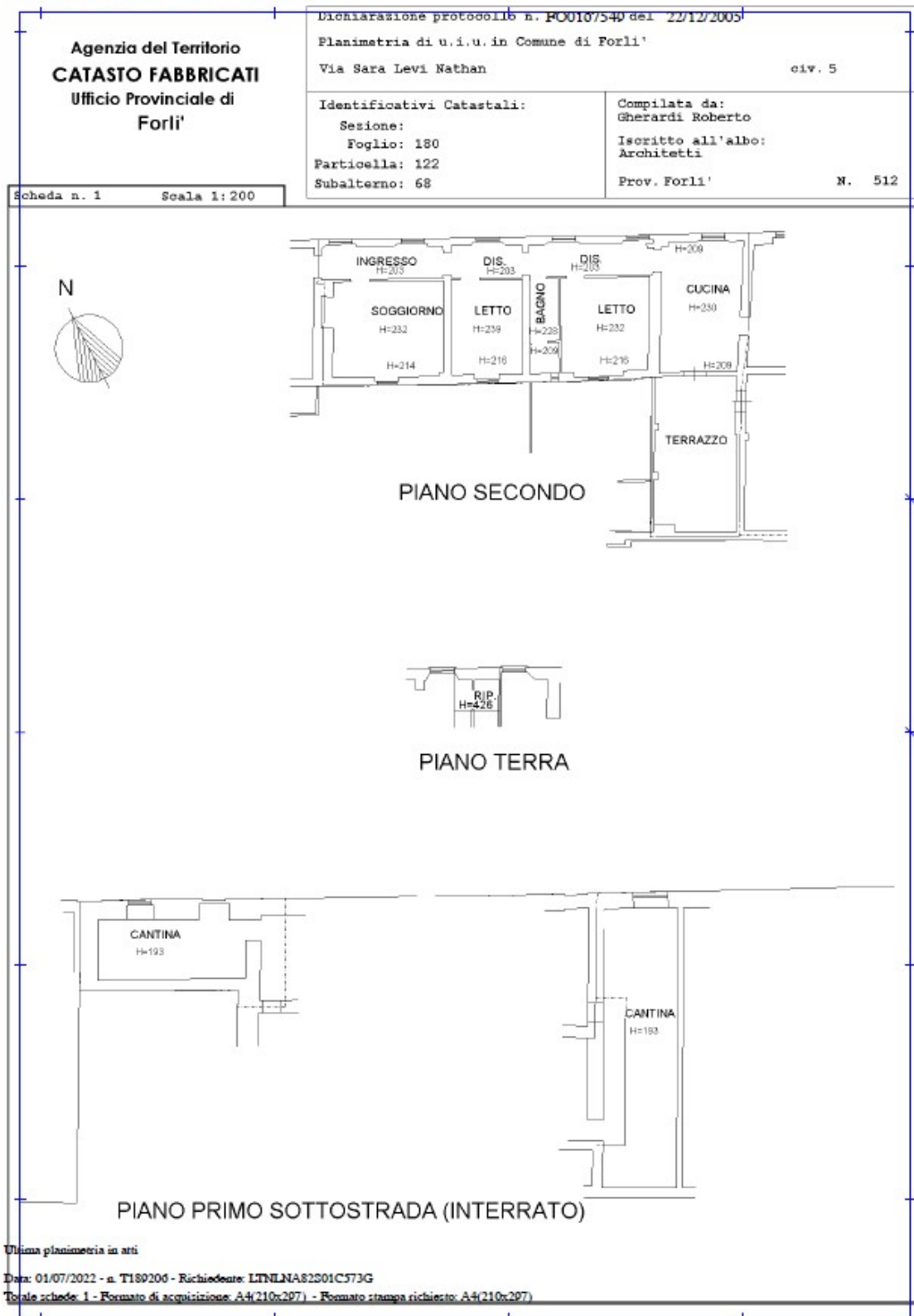


Immagine 6c: planimetria catastale del 2005 relativa al sub 68 cui fa riferimento il pignoramento

In ogni caso, comunque, attualmente la rappresentazione catastale vigente, coerente con l'effettivo stato dei luoghi, non corrisponde con gli identificativi ed il numero di unità immobiliari elencati in pignoramento.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare riprendono, ovviamente quelli riportati nel verbale di pignoramento e conseguentemente anch'essi differiscono da quanto, effettivamente, attualmente, rappresentato catastalmente e da quanto riscontrato sul posto.

RISCONTRO AL QUESITO:

Dalla sovrapposizione tra le planimetrie rappresentative dello stato dei luoghi attuali (allegate alla perizia) e quelle di immagine 6 più sopra rappresentate, ed anche dalla lettura delle visure catastali, si evince che dal subalterno 65 si sono generati gli attuali subalterni:

PIANO INTERRATO: parte del sub 65 è ora rinominata come sub 109 assegnato al lotto 8 (vedi anche successiva immagine 12). La restante parte non è oggetto dell'attuale esecuzione ed è attualmente individuata catastalmente come inaccessibile.

PIANO TERRA: parte del sub 65 è ora rinominata come sub 109 assegnato al lotto 8 (vedi anche successiva immagine 11), parte come sub 110 assegnato al lotto 9 (vedi anche successiva immagine 14).e parte, demolita, è rimasta come corte comune da assegnarsi al sub 119. Si rileva che nel quadro dimostrativo attualmente depositato in catasto compare ancora al piano terra, per un errore, il subalterno 65. Il documento andrebbe aggiornato ma l'adempimento riguarda spazi condominiali ed è di competenza del condominio.

PIANO PRIMO: parte del sub 65 è ora rinominata come sub 109 assegnato al lotto 8 (vedi anche successiva immagine 10), parte come sub 110 assegnato al lotto 9 (vedi anche successiva immagine 13). Si rileva che nel quadro dimostrativo attualmente depositato in catasto compare ancora al piano primo, per un errore, il subalterno 65 come indicativo del balcone di cui al lotto 8. Il documento andrebbe aggiornato ma l'adempimento risulta opportuno effettuarlo al momento della modifica generale del documento (vedi punto precedente).

PIANO SECONDO: parte del sub 65 è ora rinominata come sub 107 assegnato a parte del lotto 6 (vedi anche successiva immagine 7), parte come sub 108 assegnato al lotto 7 (vedi anche successiva immagine 9) e parte agli spazi condominiali di cui al sub 112.

Eventuali gravami sul subalterno 65 quindi riguardano i lotti 6-7-8-9 della presente procedura.

Di essi si riporta di seguito, nuovamente, la descrizione con le planimetrie catastali di dettaglio.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Generalità sull'immobile: Trattasi di palazzo di testata della cortina continua di edificato, posta nell'isolato delimitato dalle vie Valverde, Corso Diaz e Via Sara Nathan Levi, sito nella zona sud del Centro Storico di Forlì. L'edificio, di impianto storico, ma di recente risuttrutturazione, si sviluppa su tre livelli fuori terra più un piano interrato.



Foto 1: prospetto principale su Corso Diaz e di scorcio prospetto su via Nathan Levi

L'accesso alle varie unità immobiliari pignorate avviene da due civici, uno posto su Corso Diaz e l'altro su via Sara Nathan Levi, ove si apre anche il portone per accedere al deposito magazzino di cui al lotto 1, attualmente in stato di abbandono.

Una lapide decorativa posta all'estremità ovest del palazzo, sulla via Nathan Levi, ricorda i natali di una cantante lirica di inizio 900 che intervennero nei suddetti locali.

Esternamente, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Internamente è presente una corte piuttosto articolata, a testimoniare le vicissitudini costruttive passate del palazzo; qui l'aspetto dei fronti e delle pavimentazioni è meno curato ed elegante, e sono presenti in modo estensivo presidi contro i piccioni che

presumibilmente hanno alloggiato nell'edificio negli anni ante 2005, quanto un'ampia parte di esso era in stato di abbandono.

La zona di collocazione è storicamente e fittamente urbanizzata, ottimamente servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze. Il complesso è però sprovvisto di posti auto pertinenziali esclusivi che, quindi, devono essere reperiti negli spazi pubblici adiacenti. E' invece possibile parcheggiare nella corte interna biciclette, motorini e scooter.

Gli androni interni ed i due vani scala che servono le unità pignorate sono caratterizzati dalla presenza di ascensore e dalla conservazione accurata delle pavimentazioni originarie, in piastrelle granigliate per le specchiature a pavimento e in pietra grigia per i gradini.

Le scale per l'accesso alle cantine, sono invece pavimentate in elementi di recupero in laterizio e sono estremamente ripide.

LOTTO 6 Trattasi di appartamento al piano secondo del complesso, con cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un ingresso, un locale cucina - soggiorno, un disimpegno, un bagno e due camere da letto; è altresì presente un ampio terrazzo affacciato sulla corte interna.

La copertura di tutti i locali è a falda inclinata in legno, con travi portanti, morali e tavelle in laterizio.



Immagine 7: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 6 – appartamento

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina: questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Immagine 8: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 6 – cantina

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	84,80 mq
Terrazzo	12,90 mq
Cantina	6,90 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

LOTTO 7 Trattasi di appartamento al piano secondo del complesso; all'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un ingresso, un locale cucina - soggiorno, un bagno ed una camera da letto. La copertura di tutti i locali è a falda inclinata, con le travi portanti in legno ed il piano in tavelle di laterizio a vista.

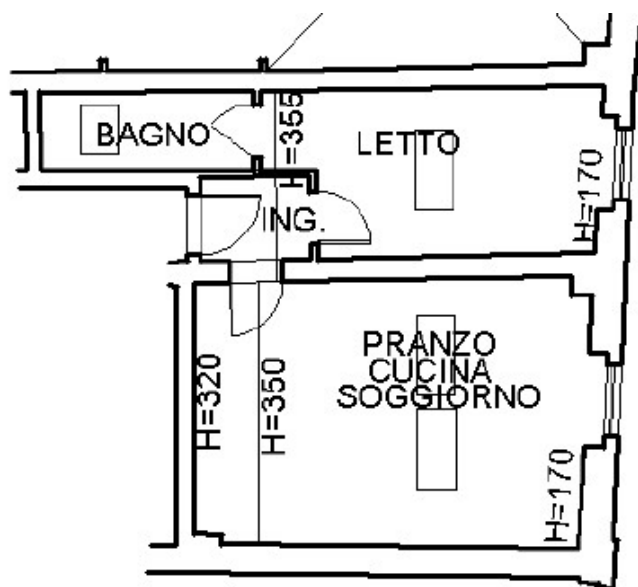
La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	48,70 mq
--------------	----------

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione

dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotate millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.



PIANO SECONDO

Immagine 9: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 7 – appartamento

LOTTO 8 Trattasi di appartamento al piano primo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un ingresso da cui si accede al locale cucina (in realtà adibito a cucina soggiorno) con adiacenti a sud un bagno ed il soggiorno (in realtà adibito a camera da letto); dalla parte opposta, mediante un disimpegno, si raggiungono un secondo bagno perinenziale ad una seconda camera da letto ed una terza camera da letto. E' anche presente un balcone aperto su corso Diaz, accessibile dalla cucina soggiorno.

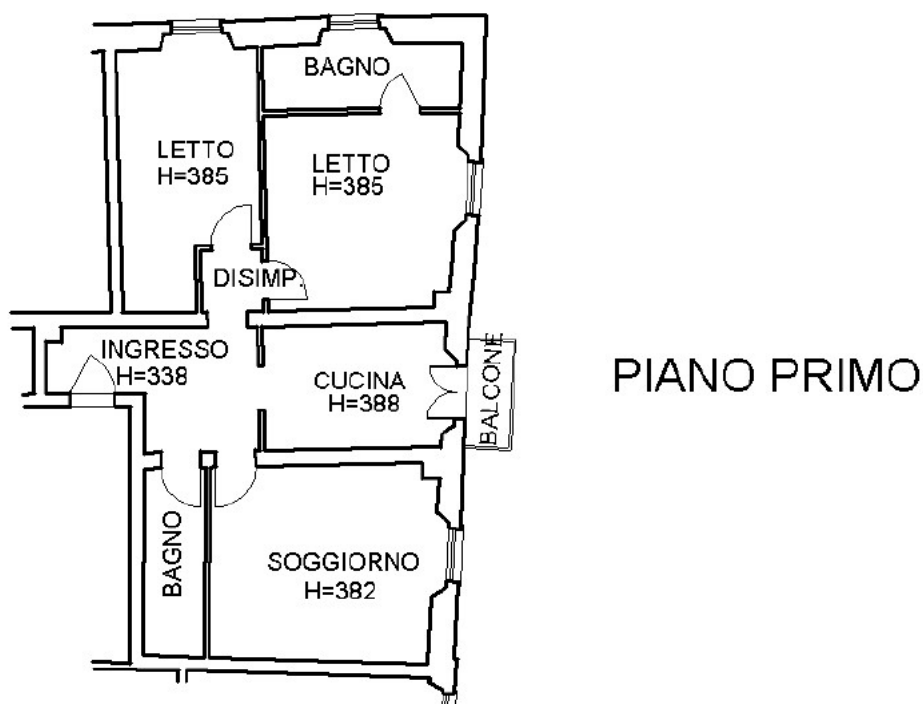


Immagine 10: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 8 – appartamento

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un piccolo locale sgombero, assegnato all'unità ma, di fatto, ad oggi, di uso comune, in quanto privo di chiudenda ed aperto sul cortile comune.



Immagine 11: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 8 – sgombero

Trattasi di piccolo locale cieco, con pareti in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in elementi di laterizio. E' presente impianto elettrico.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina.

Questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni

metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in piastrelle. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

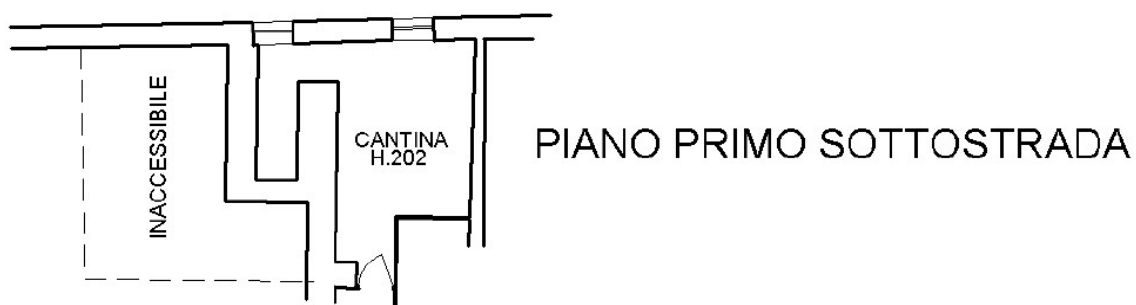


Immagine 12: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 8 – cantina

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	102,50 mq
Terrazzo	2,20 mq
Sgombero	3,90 mq
Cantina	17,80 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

LOTTO 9 Trattasi di appartamento al piano primo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sotstrada. All'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

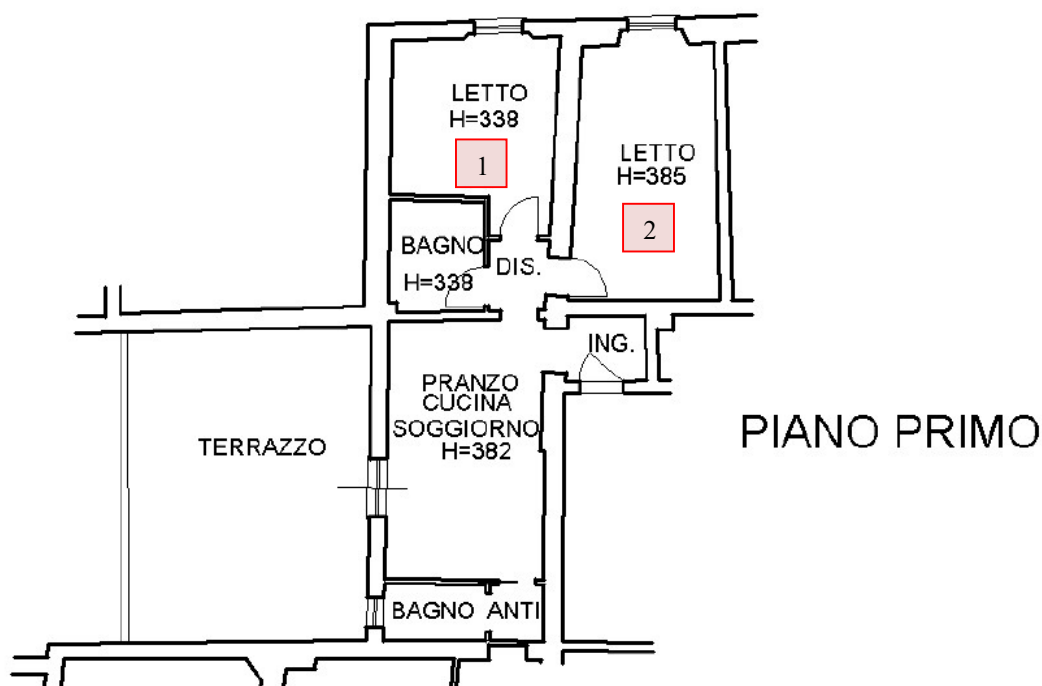


Immagine 13: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 9 – appartamento

L'unità consta di un ingresso da cui si accede al locale pranzo cucina soggiorno con adiacente un bagno con antibano; sull'altro lato dell'unità, mediante un disimpegno, si raggiungono un secondo bagno e due camere da letto. E' anche presente un ampio terrazzo, accessibile dal soggiorno ed aperto sulla corte interna.

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un piccolo locale sgombero, assegnato all'unità ma, di fatto, ad oggi, di uso comune, in quanto privo di chiudenda ed aperto sul cortile comune.

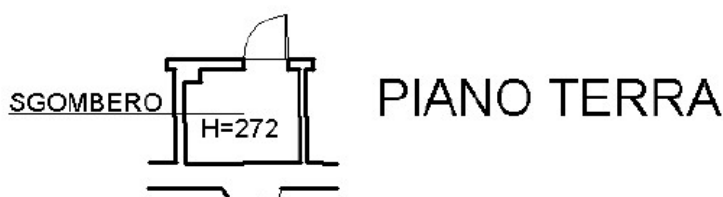


Immagine 14: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 9 – sgombero

Trattasi di piccolo locale cieco, con pareti in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in elementi di laterizio. E' presente impianto elettrico.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina.

Questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Immagine 15: estratto dalla planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al lotto 9 – cantina

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche , riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	84,80 mq
Terrazzo	32,70 mq
Sgombero	2,60 mq
Cantina	10,70 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

NOTE FINALI

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

L'Esperto Stimatore
Ing. Luca Scarpellini

Cesena, Febbraio 2024