

# **TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

## **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione immobiliare R.G. N° 182/2021**

**(R.G. Esecuzioni)**

## **PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE**

**ALLEGATO "A"**

# **LOTTO F**

**INTERA PROPRIETA'**

**su APPARTAMENTO al piano terzo (interno 1)**

**con GARAGE al piano seminterrato**

**del palazzo in Forlì via Delle Torri civ 33**



## ● IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### **APPARTAMENTO**

Foglio 178 , particella 1518 SUB 9

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

### **GARAGE**

Foglio 178 , particella 1518 SUB 20

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

Via Delle Torri 33

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

- Foglio 178 particella 1518 ENTE URBANO di mq 866

- Foglio 178 particella 1518 ENTE URBANO di mq 866

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

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

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

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

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

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

- PASSAGGIO CARRABILE, P.S1 Bene Comune non censibile, distinto al Foglio 178 p.lla 1518 sub 24



il tutto in capo alla ditta catastale:

sede Forlì

CF

PROPRIETA' per 1/1

### ● DESCRIZIONE

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

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

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

L'edificio è destinato:

- al piano seminterrato a servizi, garage etc

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

**L'APPARTAMENTO** si compone:

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

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

Le finiture:

- **vano scale esclusivo**, dotato di ascensore, con portone di ingresso in legno ferro e vetro, pavimentazione e rivestimento alla scala in marmo, parapetto in ferro e vetro.

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

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

Gli infissi interni sono in legno con vetri camera, scuretti in legno tipo veneziana, verniciati



all'esterno. Porte interne in legno.

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

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

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

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

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

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

### ● PERTINENZA e PROVENIENZA

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

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

La Società, successivamente a mezzo dell'atto

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

mutava ragione sociale in Società “ [REDACTED] “

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

mutava ragione sociale nella attuale Società “ [REDACTED] “



- **POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto, risulta inutilizzata.

- **REGIME FISCALE**

L'immobile è intestato a società per cui soggetto ad iva

- **SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94**

### AUTORIZZATIVI EDILIZI

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

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

Abitabilità parziale n° 525 del 1983

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

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

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

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

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

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

SCIA in SANATORIA pgn 4244/2018 per mancata variante e completamento opere di cui alla SCIA pgn 22061 del 18-03-2014. ABITABILITA' con SCCEA pgn 89863 del 16-10-2018 (parziale poiché non completato il lavoro al locale uso Banca in altra proprietà).

### REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto F, sulla base dei progetti allegati agli autorizzativi sopra descritti, in particolare concessione edilizia n° 510 del 1994 e relativa Agibilità ai sensi del



**DPR 425/1994 PGN 34800/1995 Parziale per piano terzo e servizi, è stata rilevata la sostanziale conformità dei luoghi ai progetti elencati, SALVO LA PRESENZA DI UNA PORTA INTERNA TRA DISIMPEGNO E CANTINA, non presente nei progetti.**

### **NECESSITA SANATORIE**

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

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

### **PLANIMETRIE CEU**

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

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

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

### **● *STIMA DEL BENE***

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel



settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in centro storico, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'intero palazzo, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato ....

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

**SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DEGLI ONERI PER SANATORIA E DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA**

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

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

Cesena, il 17-02-2023

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
**Fabbri Geometra Davide**

