

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 19/2022

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

#### Allegato A

\* \* \* \* \*

#### LOTTO 2

PIENA PROPRIETA' in capo alla ditta esecutata, di edificio costruito ad uso uffici a servizio di insediamenti produttivi ma in realtà organizzato secondo le linee architettoniche dell'edilizia civile residenziale e attualmente adibito ad abitazione, sito a Forlì, via Karlsruhe, con area pertinenziale.

Il fabbricato è posto all'interno di un comparto produttivo, in località Vecchiazano, in zona di recente urbanizzazione, ben connessa e servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nella frazione posta nelle immediate vicinanze.

L'immobile, realizzato anche tipologicamente come abitazione, si sviluppa su due livelli abitabili fuori terra, più un piano sottotetto, grezzo, accessibile in modo saltuario con scaletta retrattile. Al lotto competono altresì spazi pertinenziali esclusivi sul fronte strada e sul retro, adibiti a giardino ed un ulteriore vano, accatastato a deposito in realtà adibito a garage e centrale termica.

Secondo l'autorizzazione edilizia e l'accatastamento dovremmo avere al piano terra un deposito ed un magazzino oltre a bagno ed antibagno, ed al piano primo un bagno e tre uffici; in realtà abbiamo, al piano terra, un macrovano con zona soggiorno e zona cucina ed il garage con la centrale termica, mentre, al piano primo, un bagno e tre camere da letto. Suddetto garage è separato dal locale soggiorno-cucina da una porta tagliafuoco (della quale non è però stato possibile definire il requisito RE)

Sono altresì presenti: una piccola loggia ed un ampio terrazzo che si estende dal lato strada al retro dell'edificio. Il sottotetto, raggiungibile unicamente con scaletta retrattile a scomparsa, è grezzo, di altezza media modesta (circa 2,2 mt al colmo e circa 1,3 mt ai lati) ed è utilizzato come ripostiglio saltuario.

Le finiture e la componentistica edilizia ed impiantistica sono prettamente tipiche dell'edilizia residenziale: i pavimenti interni dell'unità sono in piastrelle ceramiche di buona estetica, quelli della loggia e del terrazzo sono invece in piastrelle per esterni; i rivestimenti di bagni e cucina sono anch'essi in elementi ceramici di forma quadrata. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre le finestrate sono in legno con doppi vetri, zanzariere e scuri esterni in legno. Il portoncino d'ingresso è blindato. Nell'antibagno al piano terra è collocata la lavatrice, mentre entrambi i bagni, al piano terra ed al piano primo, sono corredati con lavabo, water, bidet e box doccia.

Sono presenti impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto del gas, tutti allacciati alle reti urbane e impianto televisivo normale e satellitare. L'unità è dotata di riscaldamento autonomo, alimentato da caldaia posta nella centrale termica ricavata nel garage, che gestisce anche alcuni pannelli solari posti in copertura. Il riscaldamento è a pavimento, debitamente integrato, nei bagni con corpi scaldanti esterni, metallici, tipo "Termoarredo". E' anche presente l'impianto di aria condizionata che l'attuale occupante ha riferito essere stato montato, successivamente all'edificazione, autonomamente da uno degli attuali occupanti; è stata fornita documentazione in merito allegata alla presente relazione.

Nel giardino, sul retro è posizionato, semplicemente appoggiato al terreno, un piccolo manufatto prefabbricato in legno, uso rimessaggio e voliera.

L'edificio è in buono stato manutentivo, non sono stati ravvisati particolari punti di degrado (dissesti, infiltrazioni ecc) ma solo modeste tracce di umidità in alcuni locali ed una piccola lesione su un muro perimetrale. Il legale rappresentante della ditta esecutata, che ha curato la costruzione del fabbricato ha riferito che esso è stato edificato su un ampio spessore di terreno di riporto, posizionato a chiudere buche precedenti create funzionalmente ad attività di scavo per recupero inerti per l'edilizia. Per tale

ragione l'apparato fondale appoggerebbe su una serie di pali di fondazione, volti a stabilizzare il sistema di trasmissione dei carichi al terreno. Nel terrazzo al piano primo sono anche presenti due tubi, presumibilmente di aerazione, provenienti dal capannone adiacente.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde (comprehensive della presenza dei muri), desunte e calcolate dalle piante degli elaborati architettonici acquisiti in Comune di Forlì, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

|   |          |
|---|----------|
| Parte residenziale piano terra              | 75,30 mq |
| Parte garage e centrale termica piano terra | 23,10 mq |
| Parte residenziale piano primo              | 55,85 mq |
| Terrazzi e logge piano primo                | 58,05 mq |
| Sottotetto                                  | 59,20 mq |
| Corte esclusiva anteriore e posteriore      | 140 mq   |

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Palazzina uso uffici (in realtà adibita al momento ad abitazione). 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 235, mappale 1101, subalterno 7, Categoria D/7, rendita catastale di € 866,00, sito in via Karlsruhe, 11, piano terra, primo, secondo.

Oltre all'edificio 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 235, particella 1101, Ente Urbano di m<sup>2</sup> 560.

### **CONFINI**

L'area ove sorge l'edificio pignorato confina a sud est con via Karlsruhe, ad sud ovest con ragioni FP srl, salvi altri, a nord ovest con ragioni Berdondini e con ragioni Desiderio, salvi altri e a nord est con ragioni Bartolomei Fugani, salvi altri.

### **PERTINENZA**

Piena Proprietà.

### **PROVENIENZA**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

- la quota dell'intero in piena proprietà in Forlì Foglio 235 Particella 271 (da cui deriva la particella 1107 sub 7) per atto di compravendita del 21/02/2005 Numero di repertorio 38404/12938 Notaio PAPI GIORGIO Sede FORLÌ trascritto il 24/02/2005 nn. 3591/2176 da potere di PANIFICIO E PASTICCERIA ROMAGNA DI MARCHI ARNALDO & C. S.N.C. Sede FORLÌ Codice fiscale 00877950402

### **REGIME FISCALE**

Per gli immobili, essendo la proprietà una società, 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.

## **CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO**

Per quanto riguarda l'immobile – palazzina uso uffici, in realtà adibita a residenza - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- Dichiarazione di Inizio Attività del 15/12/2006
- Mutamento di destinazione d'uso di alcuni locale del 17/5/2013

Non sono risultati altri atti intestati alla ditta esecutata relativi all'immobile pignorato. Le difficoltà connesse all'evento alluvionale del maggio 2023 hanno reso indisponibili buona parte degli atti tecnici conservati in comune.

Relativamente all'agibilità dell'immobile di cui al presente lotto non è stato reperito nulla

Per quanto riguarda l'immobile – palazzina uso uffici in realtà adibita a residenza - sono state rilevate le seguenti difformità:

- L'intero immobile ha un uso residenziale non consentito dalla norma urbanistica che, in tale fabbricato, prevede unicamente la collocazione di uffici o apprestamenti funzionali ad insediamenti produttivi.

La modifica d'uso concretizzatasi da uso terziario produttivo (uffici) a residenza non è sanabile in quanto l'unica unità abitativa collocabile nell'area è stata realizzata nella parte adiacente al fabbricato pignorato. L'attuale utilizzo dei luoghi non è pertanto regolarizzabile e l'uso va ricondotto alle destinazioni autorizzate.

## **CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

L'immobile uso ufficio, ma effettivamente adibito ad abitazione, è attualmente locato a far data dal 15/12/2018 e fino al 14/12/2026 (8 anni) con clausola di tacito rinnovo.

Il contratto risulta registrato il 19/12/2018 all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Forlì al nr 8009 - serie 3T, codice identificativo TGP18T008009000QH.

Tale situazione è risultata riscontrata dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì il cui esito è riassunto nella certificazione acquisita il 5 maggio 2023.