

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 19/2022

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

Allegato A

* * * * *

LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' in capo alla ditta esecutata, di capannone produttivo sito a Forlì, via Guarini, con area pertinenziale. Il fabbricato è posto all'interno di un comparto produttivo, in zona Aeroporto, in zona di recente urbanizzazione, ben connessa con i comparti adiacenti, e servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze.

Trattasi di capannone con adiacente palazzina ove al piano terra sono posizionati servizi all'attività produttiva (spogliatoi, archivio) ed, al piano primo, un appartamento urbanisticamente vincolato al capannone come "abitazione del custode". La zona di collocazione ha buona visibilità dalla circonvallazione est della città e si colloca anche a breve distanza dallo svincolo di accesso a tale arteria di attraversamento veloce, con conseguente, efficiente, connessione con i principali nodi viari di Forlì.

Il capannone occupa una parte di sedime a forma di L: dall'originario lotto, di classica forma rettangolare, fu infatti, a suo tempo, stralciata una parte poi alienata ed attualmente di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. Tale parte fu acquisita dall'affittuario del capannone pignorato che provvide ad edificare, in adiacenza con il suddetto manufatto, un altro corpo di fabbrica ad uso produttivo (mappale 2250 e relativi subalterni). Attualmente, pertanto tale ditta occupa sia la parte di sua proprietà, ove sono collocati uffici e parti a capannone e, come affittuario, il capannone pignorato, la palazzina a due piani adiacente e tutto il sedime afferente alla proprietà pignorata. I due ambiti, seppure di diversa proprietà sono stati connessi con collegamenti sia esterni che interni, questi ultimi non autorizzati. Ovviamente nella presente relazione verrà illustrato solamente quanto relativo al compendio pignorato.

Per quanto riguarda il capannone di cui al sub 1, trattasi di manufatto a struttura portante in cemento armato prefabbricato, con copertura a capriate metalliche reticolari e pannelli tipo sandwich; la conformazione planialtimetrica è regolare, le pareti sono in pannelli cementizi orizzontali faccia a vista, le finestre sono a nastro sui lati aperti del perimetro. L'edificio è attualmente adibito alla produzione industriale di manufatti impiantistici e di servizio per allevamenti zootecnici. Il capannone è autorizzato come volume unico, mentre in realtà è presente un ampio soppalco abusivo, che si dispiega sulla parte nord con accesso mediante scaletta "alla marinara". Sono altresì presenti passaggi non autorizzati che collegano il fabbricato all'edificio adiacente di altra proprietà, ma di medesima gestione. Sul retro del capannone sono anche stati realizzati ampliamenti uso deposito, a struttura portante metallica e copertura in pannelli tipo "sandwich", anch'essi non autorizzati.

Funzionale al capannone è anche il piano terra della palazzina adiacente a due piani, ove si situano spazi di servizio per il personale (bagni, docce, spogliatoi, spazio cucina/mensa) e archivi. Tale spazio, leggermente modificato nella geometria delle pareti ha accesso autonomo da via Guarini, sul lato nord, e connessione diretta con l'interno del capannone.

Il livello di finitura e gli apprestamenti sono diversificati tra le varie aree del complesso: gli ampliamenti abusivi sul retro sono realizzati in modo estremamente economico con semplici pareti in pannelli tipo "sandwich" ancorate alla struttura portante metallica; la pavimentazione è quella del preesistente piazzale in cemento. Anche i pochi infissi sono in pannelli tipo "sandwich", mentre nell'ampliamento abusivo maggiore ci sono tendoni avvolgibili automaticamente sul lato esterno che consentono l'accesso anche a mezzi di grossa sagoma per carico e scarico.

Il capannone ha una conformazione più accurata, finestre a nastro in sommità alle pareti (per le quali non è stato possibile ricostruire le caratteristiche di dettaglio stante la collocazione elevata), pavimentazione in cemento industriale al quarzo, portoni interni ed esterni con baraccamento metallico e specchiature in pannello coibentato.

Improntata a finiture tipiche dell'edilizia residenziale civile, è infine la parte collocata al piano terra della palazzina, che occupa i servizi all'attività produttiva: i pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, le finestre, con vetro semplice hanno alcune telai in legno, altre in alluminio. Il sistema di oscuramento è a tapparelle. Il gruppo servizi comprende un bagno completo, ove è collocata anche la caldaia, più due orinatoi e due docce: i locali sono tutti dotati di pavimenti e rivestimenti in piastrelline ceramiche.

Lo spazio operativo ha una dotazione impiantistica funzionale all'attuale destinazione dell'immobile: è stato rilevato l'impianto elettrico con numerose prese di potenza e l'impianto idrico sanitario nei servizi, con acqua calda sanitaria prodotta dalla caldaia murale posta nell'antibagno. Sono presenti presidi antincendio e di emergenza ma non è stata prodotta alcuna documentazione in ordine alla regolarità antincendio del complesso. All'interno del capannone è collocato un carroponte ed in esterno una pesa, con apparato di misurazione posto nell'archivio sito nella palazzina al piano terra. Non è stata segnalata la presenza di altri impianti di particolare rilievo.

All'interno del complesso non sono state rilevate infiltrazioni, tracce di umidità, né altre problematiche di tipo statico-strutturale (crepe, cedimenti ecc) ma molte delle finiture edili del piano sono piuttosto datate ed anche lo stato manutentivo non è ottimale, in alcuni punti sarebbero richiesti interventi, seppur localizzati, di riqualificazione. L'immobile non partecipa a situazioni condominiali se non per le parti comuni con l'adiacente capannone.

Sempre allo stesso lotto è assegnato anche un appartamento, vincolato urbanisticamente al complesso produttivo in quanto autorizzato come "appartamento del custode". Esso si situa al piano primo della palazzina, già più volte illustrata, posta a fregio del capannone, con ingresso indipendente, pedonale, da via Guarini. All'appartamento si accede mediante scala interna di proprietà esclusiva, da cui si raggiunge uno spazio ingresso soggiorno. Un disimpegno centrale poi consente di raggiungere una cucina, uno studio, due camere da letto ed un bagno con antibagno. Diversamente dall'unità posta al piano sottostante, questo appartamento è stato recentemente ristrutturato, ed ha finiture ed impianti più moderni ed aggiornati, per estetica e funzionalità.

I pavimenti dell'unità sono in piastelle ceramiche, come i rivestimenti dei bagni, non è invece presente alcun rivestimento in cucina dove tra pensili e basamento è collocato un pannello metallico. Gli infissi interni sono in legno tamburato di colore bianco, mentre, sull'esterno, abbiamo infissi in alluminio, con sistema di oscuramento a tapparelle. Il bagno e la camera accatastata come studio, ma attualmente arredata come camera da letto singola, prendono invece aria e luce da lucernai in falda di copertura. Nel bagno sono presenti lavabo, water, bidet e box doccia.

E' presente impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto del gas allacciati alle reti urbane, impianto televisivo e aria condizionata. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a metano, posta a parete, nell'antibagno e corpi scaldanti a radiatori metallici.

L'unità immobiliare è in buono stato manutentivo, non sono stati ravvisati particolari punti di degrado (dissesti, lesioni, umidità, infiltrazioni ecc) se non qualche minima traccia di umidità.

La consistenza commerciale dell'intero lotto - 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:

Capannone piano terra (parte regolare)	648,13 mq
Capannone piano terra (ampliamenti abusivi)	149,50 mq
Soppalco abusivo interno al capannone	247,00 mq
Piano terra a servizi nella palazzina	77,44 mq
Appartamento "del custode" al piano primo della palazzina	104,32 mq
Corte esclusiva pavimentata	1.260 mq

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Capannone con abitazione del custode. 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 204, mappale 2249, subalterno 1, Categoria D/7, rendita catastale di € 3.045,00, sito in via Guarini, 21, piano terra.
- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 204, mappale 2249, subalterno 2, Categoria A/3, Classe 4, vani 6,5, superficie catastale totale 103,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 103,00 m², rendita catastale di € 553,90 sita in via Guarini, 21, piano terra e primo.

Oltre al capannone ed all'abitazione abbinata 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 204, particella 2249, Ente Urbano di m² 2.148.

CONFINI

L'area ove sorge l'edificio cui appartengono le unità pignorate confina a nord con via Guarini, ad est con ragioni Tecno Avicola srl e con ragioni Cedax srl salvi altri, a sud con ragioni Assorti più altri 22 comproprietari, salvi altri e ad est con ragioni Danesi Silvia, 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 204 Particella 571 Sub. 3 Particella 571 Sub. 2 (ora Foglio 204 particella 2249 sub 1 e sub 2) per atto di compravendita del 05/02/2001 Numero di repertorio 31371 Notaio PAPI GIORGIO Sede FORLÌ trascritto il 07/02/2001 nn. 2305/1590 da potere di M.D. DI DI SANTO MARIO & C. S.A.S. Sede FORLIMPOPOLI (FC) Codice fiscale 00224210401

Si segnala preliminare di compravendita del 20.04.2016 Numero di repertorio 15972/10290 Notaio TORRONI ALESSANDRO Sede FORLÌ trascritto il 19/05/2016 ai nn. 8031/5275 a favore di GR SERVIZI S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Forlì foglio 204 particella 2249 sub 1, Forlì foglio 204 particella 2249 sub 2, Forlì Foglio 204 Particella 2249 Sub. 3, Forlì Foglio 204 Particella 2249 (già identificati fg 204 particella 571 sub 2 e sub 3) contro CILOTTI S.R.L. Sede FORLÌ Codice fiscale 01729510402

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 – Capannone e palazzina con appartamento del custode - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia 482 del 14/4/1982 volturata per intestazione il 10/6/1981 e successive varianti 482/1 del 21/11/1981; 482/2 del 10/6/1982, e nr. 28 del 18/1/1982.

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.

Per quanto riguarda il complesso, esso risulta corredato di Abitabilità rilasciata il 12/1/1985 NR. 7.

Sono state rielvate le seguenti difformità:

- Presenza di ampio soppalco interno metallico non autorizzato
- Ampliamenti sul prospetto sud retro, a struttura metallica e pannelli sandwich, non autorizzati
- Aperture non autorizzate di porte e portoni di collegamento tra l'immobile pignorato, l'esterno ed anche e l'adiacente porzione di capannone di altra proprietà (ma gestiti entrambi dalla medesima azienda).
- Organizzazione della geometria di tramezzi e pareti nella palazzina al piano terra non conforme

Le opere non regolari sono in parte interne e in parte configurano ampliamenti l'immobile o comunque incrementi della superficie utile. Una piccola residuale disponibilità di indici urbanistici per ampliamenti potrebbe sussistere, ma certamente non è in grado di consentire di sanare quanto effettivamente messo in opera. Ciò premesso la maggior parte degli ampliamenti non è sanabile mentre le opere interne, pur nel rispetto del codice civile, specie nelle parti di connessione con la proprietà adiacente, potrebbero essere sanate con opportuna pratica di sanatoria amministrativa.

CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

Il capannone è attualmente locato a far data dal 9/2/2022 fino al 8/2/2028 (6 anni). Tale validità deriva dal tacito prorogarsi del contratto inizialmente stipulato il 9/2/2016, registrato e in scadenza al 9/2/2016 e che si è automaticamente rinnovato in ragione della clausola contrattuale di rinnovo tacito per i successivi 6 anni agli stessi patti e condizioni, in assenza di esplicita disdetta.

Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Forlì al nr 1747 - serie 3T, codice identificativo TGP16T001747000GG.

L'abitazione è attualmente locata a far data dal 9/2/2020 fino al 9/2/2024 (4 anni). Tale validità deriva dal tacito prorogarsi del contratto inizialmente stipulato il 9/2/2016, registrato e in scadenza al 9/2/2020 e che si è automaticamente rinnovato in ragione della clausola contrattuale di rinnovo tacito per i successivi 4 anni, agli stessi patti e condizioni, in assenza di esplicita disdetta.

Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Forlì al nr 1748- serie 3T, codice identificativo TGP16T001748000HH.

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.