

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.52/23 R.G. ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO A

LOTTO 1

Comune di Forlì, Via G.Miller 52/50

APPARTAMENTO CON DUE CANTINE

FG.181, PART.41, SUBB.18 (APPARTAMENTO), 15 E 16 (CANTINE).

QUOTA PIGNORATA: 1/1

Valore complessivo.....€ 95.500,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 86.000,00

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La palazzina in cui sono distribuiti i beni è situata nel centro storico del Comune di Forlì, in Piazza Morgagni angolo via G.Miller n.50/52. Appartamento al civico interno n.1, composto da “ingresso” circa mq.3,12 (calpestabili), “soggiorno/pranzo” con angolo cottura di circa mq.19,79 (calpestabili, “bagno” di circa mq.5,80 (calpestabili). Attraverso una scala in muratura a doppia rampa si accede al piano superiore (sottotetto), in cui si trovano un vano definito “camera” di superficie circa mq.9,37 (calpestabili), un vano “ripostiglio” di circa mq.2,68 (calpestabili) trasformato abusivamente in “servizio igienico” e il resto della superficie di circa mq.21, (calpestabili) a “sottotetto” che,

durante il sopralluogo è emerso essere utilizzato a “camera da letto”. AL piano interrato del fabbricato sono situate le due cantine di pertinenza dell'appartamento (superfici catastali mq.5 e mq.10).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Porzione di fabbricato urbano sito in Forlì Via Giuseppe Miller n.52, costituita da un appartamento al piano primo piano (int.1) con due cantine al piano interrato dell'edificio, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

- Fg.181, part.41, sub.18, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq.61, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.61, Rendita € 578,43, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;
- Fg.181, part.41, sub.15, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.4, Superficie catastale totale mq.5, Rendita € 22,31, via Giuseppe Miller, piano S1;
- Fg.181, part.41, sub.16, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.6, Superficie catastale totale mq.10, Rendita € 33,47, via Giuseppe Miller, piano S1;

Oltre alle parti comuni del fabbricato, censite al Foglio 181, Particella 41 Sub.17 (disimpegno cantine), Foglio 181, Particella 253, Sub.2 (vano scala cantine), Foglio 181, Particella 41, Sub.23 (androne comune piano terra), Foglio 181, Particella 41, Sub.22 (ingresso e vano scala comune), compresa l'area coperta e scoperta identificabile al NCEU al fg.181, part.lle 41 e 253, rispettivamente di mq.337 e mq.61.

Nota: è necessario istituire una Servitù di Passaggio a favore del bene in oggetto per il diritto di passaggio pedonale sulla corte esclusiva (di altra

proprietà) individuata al fg.181, part.253, sub.1; tale servitù permette di accedere al piano cantine.

PERTINENZA: Intera proprietà;

PROVENIENZA: Comune di Forlì – Fg.181 part.lle 41- 253

I beni sono pervenuti alla società eseguita per:

Atto del 06/09/2000 Pubblico ufficiale DR.DEGLI ODDI Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 98146 - UR Sede FORLI' (FC) Registrazione n. 366 registrato in data 14/09/2000 – COMPRAVENDITA - CONVALIDA DITTA Voltura n. 182871.1/2000 - Pratica n. 256527 in atti dal 04/12/2001: Comune di Forlì – Fg.181 part.lle 41- 253: i beni sono pervenuti alla società per COMPRAVENDITA PER SCRITTURA PRIVATA in data 6 settembre 2000 .

Con Atto del 18/06/2013 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDDO Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 130259 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 6802.1/2013 Reparto PI di FORLI' in atti dal 02/07/2013

Con Atto del 22/10/2013 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDDO Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 130616 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 10992.1/2013 Reparto PI di FORLI' in atti dal 25/10/2013

Con SCRITTURA PRIVATA del 05/08/2015 Pubblico ufficiale MALTONI Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 27400 - UR Sede FORLI' (FC) Registrazione n. 5471 registrato in data 06/08/2015 - CESSIONE DI RAMO DI AZIENDA Voltura n. 5030.1/2015 - Pratica n. FO0073023 in atti dal 18/08/2015 i beni diventano di proprietà della società eseguita.

INDAGINE AMMINISTRATIVA: Dall'Atto di compravendita, in relazione al fabbricato in oggetto, la parte venditrice dichiara che la costruzione del medesimo è stata iniziata prima del 1° settembre 1967.

Nell'immobile sono stati eseguiti lavori di restauro e risanamento conservativo a seguito delle seguenti pratiche:

DIA PG.17056/00 del 05.04.2000

VARIANTE DIA PG.26936 del 01.06.2001

VARIANTE DIA PG.28797 del 14.06.2002

COMPLETAMENTO LAVORI IN VARIANTE DIA PG.3443 del 23.01.04

VARIANTE A COMPLETAMENTO LAVORI DIA PG.18806 del 18.04.05

RICHIESTA DI FINE LAVORI E ABITABILITA' PARZIALE PG.55205 del 22.11.05

VARIANTE DIA PG.60041 del 15.12.2005 (sulle unità ai piani terra e interrato) relativamente al fg.181, part.41, sub.12

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: L'immobile identificato sito in Forlì, via Giuseppe Miller n.52, censito al **Fg.181, part.41, sub.18**, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq.61, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.61, Rendita € 578,43, piano 1-2, risulta affittato con "Contratto di Locazione di Natura Transitoria ad uso foresteria" alla società AR ARTE e RESTAURO, con sede a Rubano (PD), CF/PI: 04733910287; la durata di locazione è di sei mesi con inizio il 15.09.2023 e termine il 14.03.2024.

Il canone annuo della locazione è di € 4.200,00 oltre a spese, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 900,00 ciascuna, di cui € 700,00 per locazione e € 200,00 per spese acqua/gas/corrente elettrica/igiene ambientale, pulizia scale/pulizia caldaia/ spurgo/Wi-Fi.

Le rate sono versate con bonifico bancario al 15 di ogni mese.

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TGP23T006150000FF
STIPULATO IL 15/09/2023 E REGISTRATO IL 10/10/2023
RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
DATI DEL CONTRATTO:
DURATA DAL 15/09/2023 AL 14/03/2024
CORRISPETTIVO PER L'INTERA DURATA EURO 4.200
DATI CATASTALI:
001 COD.CAT: D704 SEZ.URB: FOGLIO: 181 PARTIC: 41 SUB: 18

ABUSI EDILIZI: Durante il sopralluogo, sono stati rinvenuti alcuni abusi edilizi nell'appartamento identificato al Fg.181, part.41, sub.18: realizzazione di un bagno al piano sottotetto – Non Sanabile;

VALORE LOCATIVO: Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 450,00/mensili.

STIMA DEL BENE: Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si quantifica in complessivi€ 95.500,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 86.000,00

IL CONSULENTE TECNICO
(arch. Giulia Misirocchi)