

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 6/2019 RIUNITA A 49/2020

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

#### Allegato A

\* \* \* \* \*

#### LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' in capo a due degli esecutati, ciascuno per quota di  $\frac{1}{2}$ , di appartamento con cantina, sito a Predappio, in viale Matteotti, 15, posto al piano primo di palazzo storico di recente ristrutturazione. La zona di collocazione dell'immobile – centro storico - è molto centrale, prospetta sul principale accesso viario al capoluogo, è storicamente urbanizzata e servita con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali, presenti nelle immediate vicinanze.

L'edificio consta di quattro livelli fuori terra, più un piano interrato: al piano terra abbiamo gli ingressi, alcuni appartamenti ed unità commerciali sul fronte di viale Matteotti, i piani superiori sono interamente vocati a residenza ed affacciano su ampio ballatoio interno. Il fabbricato infatti si richiama alla tipologia delle abitazioni a ballatoio, non particolarmente frequente nel territorio romagnolo, ma affermatasi negli anni venti del secolo scorso mutuando da modelli dell'alta pianura padana. Lo stile architettonico è chiaramente ispirato agli stili piacentiniani che hanno fortemente caratterizzato le edificazioni di interesse pubblico, nel periodo tra le due guerre mondiali.

L'edificio è stato di recente riqualificato nei prospetti con accurato rispetto degli elementi architettonici, dei materiali e dei cromatismi originari e si presenta, per quanto riguarda gli esterni, in eccellente stato manutentivo. Il complesso è realizzato in muratura portante con copertura a padiglione con manto in laterizio; i prospetti sono caratterizzati da specchiature in mattone faccia a vista alternate a parti intonacate e verniciate di color giallo chiaro, rigate da marcapiani in laterizio che proseguono anche sui parapetti dei balconi. Significativa la scritta originale sul fronte di via Matteotti "AERONAVTICA CAPRONI PREDAPPIO". Intorno all'edificio non sono presenti spazi pertinenziali, se non lo stradello posto sul retro, sommariamente pavimentato.

L'appartamento pignorato si situa al piano primo. Si entra nell'edificio attraverso un portone condominiale aperto sul portico prospiciente il viale Matteotti; l'ingresso è dotato di ascensore e di scale con pavimentazioni in graniglia. Al primo livello si accede all'ampio terrazzo interno su cui si affacciano i ballatoi dei piani superiori; da questo spazio è possibile accedere direttamente all'appartamento.

L'unità pignorata consta di un disimpegno centrale, su cui si affacciano il soggiorno, da cui è possibile raggiungere la cucina, il bagno e tre camere da letto, di cui solo una, attualmente, adibita a tale uso.

Rispetto alla rappresentazione catastale, l'unica disponibile, in quanto non sono stati reperiti in comune elaborati grafici relativi all'appartamento, la geometria interna dei vani è leggermente modificata ma occorre precisare che la planimetria acquisita risale al 1940, riporta indicazioni toponomastiche non più attuali, e non è mai stata aggiornata a seguito dell'effettuazione delle modifiche interne, probabilmente realizzate nel periodo immediatamente successivo all'acquisto dell'appartamento, avvenuto nel 1976, da parte del padre degli esecutati. Le principali difformità sono state rilevate proprio nella geometria delle suddivisioni interne nella zona tra il soggiorno e la cucina: sono state spostate alcune porte e realizzati alcuni elementi murari, senza pratica edilizia ed aggiornamento catastale.

Alcune stanze sono dotate di pavimentazioni in graniglia, di impianto originale, mentre, altre sono state ripavimentate sempre presumibilmente alla fine degli anni 70 del secolo scorso.

Anche il bagno ha beneficiato di queste risistemazioni, presentando pavimenti, rivestimenti e vasi di fattura più recente; nel locale, oltre a lavabo, water e bidet, e vasca è presente anche la lavatrice.

Le porte interne sono in legno; anche gli infissi esterni sono in legno, con sistema di chiusura a tapparelle.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e corpi scaldanti a 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: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione mediocre.

L'appartamento è in condizioni normali: non sono emerse problematiche particolari quali rilevanti sconnessioni, dissesti statici, umidità. Le finiture sono datate e la dotazione impiantistica non è aggiornata, sono presenti commistioni tra elementi posti in opera al primo impianto e manipolazioni successive tra loro non perfettamente coordinati, ma, l'unità è comunque ampia e fruibile.

Al piano interrato è presente un locale uso cantina che l'occupante esecutato, presente al sopralluogo ha dichiarato di utilizzare in modo estremamente saltuario. A questo livello presumibilmente molti apprestamenti, compresi gli infissi, risalgono al primo impianto dell'edificio e pertanto sono molto datati, solo l'impianto elettrico comune risulta aggiornato ed efficiente. La cantina è dotata di aerazione e illuminazione naturale attraverso bocche di lupo, il pavimento è in cemento liscio, le pareti sono sommariamente intonacate ma sono presenti rilevanti fenomeni di affioramenti da umidità.

E' presente un punto luce interno, non ci sono altre dotazioni impiantistiche.

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

Appartamento	86,40 mq
Cantina autonoma	20,70 mq

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Predappio, con i seguenti dati censuari:

- Abitazione censita al NCEU di Predappio, al Foglio 98 mappale 5 subalterno 10, Categoria A/2, Classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale 106,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 106,00 m<sup>2</sup> rendita catastale di € 639,12, sita in viale Matteotti, 15 piani seminterrato e primo.

Oltre alle 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 Predappio, al Foglio 98, particella 5, Ente Urbano di m<sup>2</sup> 664.

## **CONFINI**

L'edificio cui appartiene l'unità pignorata confina su più lati con la pubblica viabilità (viale Matteotti, via Gorizia, via Sauro) e ad ovest con spazio pubblico privo di toponomastica salvi altri.

L'appartamento confina con spazi comuni da più lati e con ragioni di diversi.

## **PERTINENZA**

Piena Proprietà.

## **PROVENIENZA**

I titoli di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati sono i seguenti:

SUCCESSIONE 1 - Atto del 4/6/2004, Rep. Ufficio del Registro di Forlì 38/702, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 25/6/2004, all'articolo 11644/7473. A seguito della morte della madre degli esecutati, il coniuge ed i due figli esecutati acquisivano la proprietà di 1/6 del bene.

SUCCESSIONE 2 – Atto del 11/4/2013, Rep. Ufficio del Registro di Forlì 508/9990/13, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 14/6/2013, all'articolo 9515/6020. A seguito della morte del padre degli esecutati, i figli esecutati acquisivano la ulteriore quota di proprietà di 2/6 del bene. A questo punto l'immobile era di proprietà degli esecutati, ciascuno per la quota di 1/2.

### **REGIME FISCALE**

Essendo il bene intestato a persone fisiche la vendita sarà assoggettata a sola imposta di registro.

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

L'appartamento con cantina a Predappio è parte del Condominio Palazzo Caproni, costruito prima del 1945.

Nel periodo successivo non sono state reperite pratiche a nome degli esecutati e/o dei precedenti aventi titolo, per quanto accertati. La funzionaria comunale, ad istanza specifica di accesso agli atti per recuperare eventuali precedenti autorizzativi relativamente all'appartamento pignorato, ha trasmesso unicamente pratiche relative alle parti comuni del Palazzo.

Non è stata reperita alcuna agibilità esplicitamente rilasciata.

Nell'appartamento sono state rilevate, rispetto alla rappresentazione catastale, unico atto disponibile, alcune difformità nella geometria interna delle pareti. E' presumibile che tali opere siano quindi state effettuate in assenza di autorizzazione. Tali difformità sono sanabili.

### **CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento con cantina a Predappio, risulta occupato da uno degli esecutati, unitamente ad altra persona, entrambi ivi residenti.

Tale situazione risulta riscontrata dalla certificazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate che, con nota, firmata digitalmente il 12/11/2021, ha comunicato l'inesistenza di contratti di locazione o comodato relativamente all'immobile.