

ALLEGATO 12

Allegato "A"

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 161/2023

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO "A"

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione, facenti parte di un maggiore complesso condominiale, site nel Comune di Forlì (FC), in viale Antonio Gramsci civico n.16 interno 1.

L'unità immobiliare è ubicata nella porzione sud-est del Comune a circa 1,5 km. dalla maggiore Piazza Saffi, all'interno del quartiere Musicisti-Grandi Italiani ed in una zona caratterizzata da fabbricati con destinazioni d'uso miste, residenziale, commerciale e terziario con buona presenza di servizi.

Il maggiore complesso immobiliare cui risultano parte integrante i beni oggetto di perizia ed i cui lavori di edificazione risultano antecedenti al 1° settembre 1967, è costituito da un singolo edificio e si sviluppa su quattro piani fuori terra nei quali sono state rilevate unità immobiliari ad uso residenziale.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene attraverso il mappale 165, l'androne d'ingresso identificato con la numerazione civica 16 e la porta individuata con la numerazione interna 1.

L'ingresso all'unità abitativa avviene in un disimpegno posto in posizione centrale che collega tutti i vani dell'appartamento. Lo stesso risulta costituito da un maggiore vano adibito a cucina-pranzo, due camere letto oltre ad un servizio igienico ed un piccolo vano ripostiglio.

L'immobile risulta avere uno stato di conservazione sufficiente in quanto presenti

situazioni di degrado nell'intonaco causate da umidità di risalita e ponti termici ed amplificati dalla mancanza degli interventi di ordinaria manutenzione necessari per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 63 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 280,55 kWh/mq anno.

Il valore di locazione stimato è pari ad € 5.670,00 (euro cinquemilaseicentosestanta/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava libero.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2024**Dati identificativi:** Comune di FORLI' (D704) (FO)

Foglio 184 Particella 165 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FORLI' (D704) (FO)

Foglio 184 Particella 165

Classamento:

Rendita: Euro 371,85

Categoria A/4⁹⁾, Classe 6, Consistenza 4,5 vani

Foglio 184 Particella 165 Subalterno 4

Indirizzo: VIALE ANTONIO GRAMSCI n. 2 Piano T - 1**Dati di superficie:** Totale: 64 m² Totale escluse aree scoperte ¹⁰⁾: 64 m²

L'unità immobiliare presenta un affaccio esterno nei lati ovest ed est, mentre confina con l'androne comune di accesso nel lato nord e con altra unità immobiliare nel lato sud.

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2024**Dati identificativi:** Comune di FORLI' (D704) (FO)

Foglio 184 Particella 165

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di FORLI' (D704) (FO)

Foglio 184 Particella 165

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 666 m²

Si intende evidenziare che l'area scoperta del fabbricato identificata con il mappale 165 subalterno 16 risulta in capo ad proprietà e la stessa è gravata da servitù di passo in favore dell'unità oggetto di pignoramento costituita con atto ai rogiti del Notaio Vincenzo Santelmo in data 19/11/1958 repertorio 2522/1143 trascritto in data 19/12/1958 art.8708.

PERTINENZA

La quota di pertinenza dei debitori esegutati è pari ad 1/1 sull'intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita del 2 agosto 2005 ai rogiti del Dr. Sereno Barchi, Notaio in Forlì iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.13056 Raccolta n.4724, trascritto a Forlì il 6 agosto 2008 art.9872.

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

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

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando istanza, tramite apposito applicativo, ai preposti uffici Comune di Forlì, Area Servizi alle Imprese e al Territorio, Servizio Edilizia e Sviluppo Economico.

In data 11 aprile 2024 l'ufficio ha comunicato allo scrivente E.S. che l'unico titolo, depositato presso l'Archivio Generale:

- - prot. gen. n. 59408 del 12/12/2001: comunicazione-relazione opere interne (art. 26 della legge n.47 del 28 febbraio 1985).

Gli atti di cui sopra risultano indisponibili/irreperibili poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023.

In conseguenza degli eventi meteorologici di eccezionale intensità che nel mese di maggio 2023 hanno provocato il totale allagamento ed il danneggiamento dell'Archivio Generale, il Comune di Forlì ha reso noto le indicazioni in merito ai criteri per l'accertamento dello "stato legittimo" degli immobili.

In applicazione di quanto previsto dall'art. 10-bis, comma 4, della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, qualora sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio del titolo abilitativo (in caso di Permesso di costruire) ovvero della sua presentazione (in caso di SCIA e CILA) e, tuttavia, non sia disponibile copia per cause di forza maggiore derivate dagli eventi alluvionali indicati in premessa, lo stato legittimo è quello desumibile, per consistenza e destinazione d'uso:

dalla planimetria catastale di primo impianto o conseguente all'obbligo di accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano di cui al D.L. n. 201/2011 (convertito con modificazioni dalla L. n.214/20211) ovvero da quella conseguente all'ultimo titolo edilizio, antecedente gli eventi calamitosi;

Non risultando variazioni catastali successive, lo stato legittimo assunto è quello risultante dalla relativa planimetria catastale depositata agli atti n. T251568 e datata 07/12/1950.

Con riferimento a quanto evidenziato al punto 13.1.1 lo stato legittimo è quello desumibile, per consistenza e destinazione d'uso dalla planimetria catastale di primo impianto, pertanto in sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

- Realizzazione di cucina in luogo di camera;
- Modifica dell'apertura tra il medesimo vano sopracitato ed il disimpegno dell'unità.

Le difformità descritte al precedente punto potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una nuova pratica in sanatoria presso il Comune di competenza quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 3.000,00 comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

I costi sopracitati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 2 luglio 2024, i competenti uffici del Comune di Forlì hanno comunicato che l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati.

Stante la mancanza di collaborazione della parte esecutata riscontrata nel corso delle operazioni peritali, il G.E. ha emesso in data 17 luglio 2024 un'ordinanza di liberazione anticipata.

Allo stato dei luoghi l'immobile risulta a tutti gli effetti libero da persone.

STIMA DEL BENE

Il valore finale di stima, decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad **€ 72.000,00** (euro settantaduemila/00).

Forlì, 30 ottobre 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Stefano Mingozi