

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare R.G. N° 153/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE - DOTT. DANILO MAFFA

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO A
LOTTO UNICO

INTERA PROPRIETA'

Porzione cielo-terra di abitazione bifamiliare con servizi e corte esclusiva, sita in Forlì, Via Luigi Acquisti 32.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Forlì, Catasto Fabbricati

- Foglio 145, particella 325, sub.3 (appartamento)
Categoria A/3, classe 3, vani 7,5, rendita € 524,28

Il terreno su cui sorge il fabbricato è distinto al Catasto Terreni

- Foglio 145, particella 325, ENTE URBANO di 248mq

Il tutto intestato ai 2 soggetti esecutati proprietà per 1 / 2.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di porzione di abitazione bifamiliare "terra cielo", con annessi servizi esterni al piano terra in corpo staccato e corte di pertinenza, sita in Forlì, Via Luigi Acquisti 32, zona "Foro Boario".

Edificato nei primi anni '60, di medio/piccole dimensioni, il corpo principale è disposto su 2 piani fuori terra: nel 2013 è stata presentata una pratica edilizia per interventi migliorativi di ristrutturazione, in parte ancora da ultimare.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava così:

trattasi di villetta bifamiliare, con caratteristica struttura anni '60; la porzione oggetto di



pignoramento presenta facciate rivestite in pietra al piano terra (in parte demolita sulla facciata laterale in previsione di lavori non ancora eseguiti), in mattoni “faccia a vista” al piano primo ed intonacate sul retro (con porzioni ancora da ultimare e rifinire); tetto a falde spioventi con manto di copertura in tegole marsigliesi, scuretti esterni in prevalenza nuovi, lattoneria in lamiera; la struttura è in muratura portante.

La corte esclusiva è completamente recintata e delimitata: sul retro del fabbricato sono presenti due servizi/ripostigli di cui uno di dimensioni molto ridotte, in adiacenza all'abitazione.

La pratica di ristrutturazione presentata nel 2013 prevedeva lievi modifiche alla distribuzione interna dei locali e delle aperture posti al piano terra, il rifacimento dei servizi igienici e la realizzazione di un piccolo soppalco in legno, da eseguire nel volume del vano scala, necessario (tramite lo spostamento della botola con scala retrattile esistente) per facilitare l'accesso al sottotetto presente: i lavori risultano eseguiti in parte, lasciando in sospeso la trasformazione del ripostiglio esterno in wc al piano terra e la realizzazione del soppalco con relativo spostamento della botola.

Internamente alla data del sopralluogo l'abitazione era così composta: al piano terra ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno con sottoscale: al piano primo sono presenti 3 camere da letto (di cui una non regolare per dimensioni ridotte), un balcone ed un servizio igienico (piano ammezzato): il sottotetto è raggiungibile solo tramite botola.

I vani interni risultano intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni al piano terra, nella scala e nel bagno del piano ammezzato sono state sostituite durante la ristrutturazione, in monocottura, così come i rivestimenti della cucina ed al bagno, mentre sono rimaste originali dell'epoca di realizzo al piano primo; portoncino blindato all'ingresso, infissi sono stati recentemente sostituiti e sono in PVC con vetrocamera, mentre le porte interne sono miste, tra cui alcune originali della costruzione iniziale.

Al piano terra è presente un termocamino rivestito in muratura che, secondo quanto riferito, combina la funzione di una camino a legna con quella di un sistema di riscaldamento collegato ai radiatori esistenti, in ghisa; per quanto riguarda l'acqua calda, sempre secondo quanto riferitomi, è presente un boiler elettrico nel sottotetto.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente una pompa di calore per il raffrescamento con split interni: in generale gli impianti parrebbero adeguati alle norma vigenti, ma necessitano di verifica.

Con il progetto di ristrutturazione era prevista anche l'installazione esterna di un termocappotto (a giustificare la parziale rimozione del rivestimento nella facciata laterale



dell'immobile) ma l'intervento risulta sospeso, così come la sistemazione della pavimentazione esterna, rimasta incompleta.

Lo stato conservativo e le condizioni complessive di manutenzione dell'intero immobile si possono considerare medio/normali: la superficie commerciale è di 150mq.

PERTINENZA E PROVENIENZA

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo ai soggetti eseguiti è l'atto di Compravendita Notaio D.O.G. di Forlì, Rep.n.126015/16593 del 12/02/2010: a mezzo di detto atto i soggetti eseguiti acquistavano per 1/2 ciascuno la piena proprietà del fabbricato oggetto di pignoramento.

Detto immobile era pervenuto alla parte venditrice come segue: la quota per 1/2 venduta dalla Signora M.I. era stata acquistata con atto di compravendita Notaio F.M. di Forlì in data 30/09/1971, mentre la restante quota per 1/2 venduta dai Signor M.I., P.G., P.F.A. e P.L. era pervenuta per Successione del rispettivo marito e padre, Signor P.G., deceduto a Forlì il 20/01/2010 come da denuncia di successione registrata a Forlì in 29/01/2010 al n.106, Vol.9990.

Ai signori P.G. e M.I. l'immobile era pervenuto in data antecedente al ventennio.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dalla Signora [REDACTED] e dai 3 figli (di cui 2 minori). E' stata eseguita anche verifica di eventuali contratti di locazione in essere presso l'Agenzia delle Entrate ma con esito NEGATIVO.

REGIME FISCALE

L'immobile è intestato a persone fisiche per cui è soggetto a tassa di registro.

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

A seguito di ricerca dei precedenti edilizi effettuata presso il settore Edilizia del Comune di Forlì effettuata in data 08/05/2024 sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- la costruzione iniziale dell'edificio principale risulta datata ante 1° settembre 1967;
- Licenza n.1013 del 24/10/1975 con relativa agibilità del 24/06/1975 (a seguito degli eventi alluvionali del maggio 2023 presso l'archivio generale, il comune ne dichiara l'irreperibilità, per cui non è possibile sapere quale fosse l'oggetto);
- SCIA di ristrutturazione n.74483 del 08/10/2013 per restauro e risanamento



conservativo alla porzione di fabbricato in oggetto, con richiesta preventiva di parere della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio del 14/02/2013;

- SCIA per recinzione, cancellata e Passo Carrabile n.31944 del 23/04/2013; richiesta di variante e proroga termini per fine lavori del 29/05/2018 (scaduta il 23/04/2021); in data 10/07/2023 il Comune ne sollecitava la chiusura entro 30gg.

REGOLARITA' EDILIZIA

La sottoscritta CTU ha estratto copia del progetto allegato alla SCIA di ristrutturazione n.74483 del 08/10/2013 e complessivamente ne ha riscontrato la regolarità ad eccezione di alcuni interventi non ancora eseguiti: principalmente, non è stato realizzato il soppalco al piano primo, non è stata spostata la botola d'accesso al sottotetto ed il wc esterno al piano terra non è stato ultimato.

N.B.: Si evidenzia che entrambe le pratiche edilizie depositate in Comune (sia per la ristrutturazione dell'immobile che per il rifacimento della recinzione, Passo Carrabile e cancellata) necessitano di chiusura lavori.

Sulla base di quanto rilevato in loco e come descritto sopra, sono state riscontrate alcune difformità, regolarizzabili con la presentazione di una pratica edilizia di completamento dei lavori, aggiornamento delle planimetrie catastali, verifica pratica sismica etc... attinente variante finale (specie nel caso in cui si decida di non eseguire più il soppalco al piano primo) e comunicazione di chiusura lavori: escludendo le spese per l'esecuzione degli interventi previsti ma non ancora realizzati, i costi della pratica di completamento della ristrutturazione, chiusura lavori delle 2 pratiche SCIA comunali, comprensivi di spese tecniche, diritti comunali etc... sono stimati sui 10.000,00€.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici. In particolare, non sono stati eseguiti rilievi dell'intero involucro edilizio, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto (anche in base alle soggettive scelte progettuali) eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.



STIMA DEI BENI PIGNORATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (Market Comparison Approach) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA E TENENDO CONTO DELLA SITUAZIONE DEI LUOGHI

- Valore di vendita euro 193.000,00 (centonovantatremila/00)

- Valore locativo 800,00€/mensili

Cesena, il 28/10/2024

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda

