

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 198/2022

* * *

R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO UNICO

Ubicazione e descrizione dell'immobile

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato plurifamiliare composto da tre piani fuori terra, oltre il piano seminterrato ed al sottotetto. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano secondo al quale si accede tramite un androne e vano scala comune dotato anche di ascensore; all'ingresso del condominio denominato "Condominio Magenta" si arriva attraverso uno stradello che costeggia la rampa per l'accesso al piano seminterrato e un altro edificio residenziale che è posto sul fronte del nostro condominio e lo divide dalla strada "via del Lavoro". L'intero edificio presenta una pianta rettangolare regolare, e perimetralmente all'area cortilizia su due lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione artigianale/industriale, su un lato è presente una stazione di servizio per il rifornimento di carburanti e sul fronte, come già anticipato è presente una piccola costruzione con destinazione residenziale. L'intero fabbricato ha una struttura portante intelaiata in pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento e pareti di tamponamento perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato; sono presenti balconi sui lati perimetrali del fabbricato anch'essi con struttura in conglomerato



cementizio armato.

I divisori interni, anch'essi in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a quattro falde con vari dislivelli a formare diverse porzioni ed il manto di copertura risulta essere in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con scuroni in legno ed infissi esterni in legno e vetro-camera.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in discreto stato di conservazione, anche se in considerazione del breve periodo intercorso dalla costruzione ad oggi, mi sarei aspettato di visionare un fabbricato maggiormente preservato.

L'unità immobiliare, posta al piano secondo con il sottotetto ad uso servizi al piano sottotetto è individuata con il subalterno 18, risulta avere una forma rettangolare abbastanza regolare, ed in parte si sviluppa perimetralmente al vano ascensore ed è posizionato, guardando la pianta globale del fabbricato, nell'angolo in basso a destra e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 9,50 x 3,50 + 5,00 x 3,00. Il soprastante piano sottotetto ad uso servizi, si sviluppa praticamente in sovrapposizione all'appartamento posto sotto.

Accedendo dal vano scala comune interno, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; ingresso direttamente nel vano soggiorno-cucina, da questo, tramite un piccolo disimpegno si accede, in senso antiorario, al bagno, ad un ripostiglio ed alla camera da letto. Sul solaio intermedio, nel vano disimpegno, è posizionata la scala retrattile per l'accesso ai locali di servizio al sottotetto; questi non è stato possibile visionarli in quanto il proprietario sig. _____, ha dichiarato che la stessa è rotta e che non era possibile aprirla per salire e poter



visionare l'ambiente. Il locale perciò si descrive per come è riportato nella planimetria catastale agli atti come unico ambiente con due pilastri al centro del locale e le altezze che con l'inclinazione del solaio di copertura varia da ml. 3,00 a ml. 0,40.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 48,00 circa ai quali si devono aggiungere i due balconi di circa mq. 14,00 complessivi; per quanto riguarda il piano sottotetto la superficie calpestabile risulta essere pari a circa mq. 16,00 per la zona avente altezza superiore a ml. 1,50.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del sottotetto a servizi e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 90,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres ovunque, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetrovetro-camera completi di zanzariere. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale (regolarmente manutentata) posta all'esterno e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, chiaramente realizzato e completato con il fabbricato (vedi abitabilità rilasciata dal Comune di Gambettola in data 18/11/2004 prot. n. 18332.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 18), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Identificazione catastale



Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Gambettola, catasto fabbricati al foglio 14 particella 2324 sub. 18, piano 2-3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita €. 361,52; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 14 particella 2324 avente superficie di Ha. 0.08.03 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà dei sig.ri _____ nato in _____ il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in comunione dei beni; _____ nata in _____ il --/--/----, e deceduta a _____ il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in comunione dei beni.

Confini

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con i subb. 14-17-19 della medesima particella, parti comuni, salvo se altri:

- Sub 14, appartamento di civile abitazione piano primo;
- Sub 17 appartamento di civile abitazione piano secondo e terzo;
- Sub 19 appartamento di civile abitazione piano secondo e terzo;

Pertinenza

Le persone fisiche debtrici risultano piene proprietarie; il bene sopra indicato risulta essere di proprietà:

- _____ nato in _____ il --/--/----, residente alla data del --/--/---- a _____ in via _____ n. __, C.F.: _____;
- _____ nata in _____ il --/--/----, residente fino alla data del --/--/---



-- a _____ in via _____ n. __, deceduta a _____ il --/--/---- C.F.: ____
____ _;

Provenienza del bene

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutataè il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Antonio Porfiri del 19 luglio 2005 repertorio n. 193694/37317, registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Cesena il giorno 29luglio 2005 al n. 3879 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/08/2005 reg. part. n. 9505, mediante il quale, la società _____, con sede a _____, P.IVA _____, vende ai sig.ri _____ nato a _____ (Albania) il --/--/----, C.F.: ____ _; e _____ nata a _____ (Albania) il --/--/----, C.F.: ____ _; che acquistano per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, il seguente immobile: “Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo con annesso vano al piano terzo (sottotetto), avente accesso dal civico n. 45/b di via del Lavoro, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, oltre a due piccoli balconi, con restanti ragioni della parte venditrice per più lati, salvo altri; il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Gambettola, al foglio 14, particella 2324, sub 18, cat. A/3, cl. 3, vani 4. Nella vendita è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 del codice civile fra cui trovasi in particolare la particella 2324 (corte)”

L'area su cui insiste il fabbricato, area coperta e scoperta comune, risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Gambettola al foglio 14, particella



