

ALLEGATO "A"

RG.ES. N° 13/2024

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ooo

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ooo

LOTTO 1

ooo

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO

Fabbricato civile abbinato su un lato, sito in Comune di Forlì alla via Lughese, n.249, sviluppato per due piani fuori terra, su lotto di terreno che costituisce corte esclusiva (sub.4) e facente parte di un complesso residenziale, del tipo super-condominio, denominato "Residence le Gardenie". La particella di terreno su cui si erge il fabbricato ha superficie di mq. 432 (Ente Urbano). L'immobile è costituito da una struttura in muratura a pianta rettangolare suddivisa in tre subalterni, con copertura a falde e manto in coppi: al piano terra si trovano un locale ad uso negozio (sub.1) affacciante sulla via Lughese, un ripostiglio (sub.3) posto nell'angolo nord ed alcuni locali dell'abitazione (sub.2) tra cui l'ingresso con la scala che disimpegna il piano superiore, una camera, un ampio disimpegno, la cucina (nella quale è situata una seconda scala di collegamento con il primo piano) e la stanza da pranzo; al primo piano si trovano quattro ampie camere (di cui una dotata di un piccolo balconcino affacciante sulla via Lughese), i disimpegni, un ripostiglio ed il servizio igienico. L'immobile, in stato di abbandono, presenta finiture esterne ed interne gravemente degradate, sono presenti alcune porzioni delle reti distributive impiantistiche (elettrico, idro-termico, ecc.) ma gli impianti sono non funzionanti e non a norma: manca anche l'impianto di generazione del calore (caldaia). La recinzione esterna è costituita da una rete elettrosaldata fissata a pali metallici: sul fronte strada una recinzione da cantiere impedisce l'avvicinamento al fronte gravemente dismesso. Nel complesso lo stato conservativo può dirsi pessimo.

La superficie commerciale complessiva è di mq 252,35 circa.

Dato lo stato di conservazione, la non conformità degli impianti e l'assenza di utenze, l'immobile non può essere locato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 9 Particella 634 sub.1** cat. C/1, classe 6, consistenza 35 mq.

- **Foglio 9 Particella 634 sub.2** cat. A/3, classe 2, consistenza 9 vani.
- **Foglio 9 Particella 634 sub.3** cat. C/2, classe 6, consistenza 4 mq.

Ed al Catasto Terreni del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 9 Particella 634** Ente Urbano, superficie 432 mq.

Intestati a: ***** Diritto di: Proprieta' per 1/1;

CONFINI

Il bene confina con: _ Ragione: Fg.9 p.la 68, Fg.9 p.la 630, *pubblica via*, Fg.9 p.la 633 (B.C.N.C. Corte- area di passaggio comune alle particelle 629,630,634);

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

I beni pignorati, risultano essere di proprietà di: ***** Diritto di Proprieta' per 1/1, come risulta da: Atto del 22/02/2005 Repertorio n. 3776 - COMPRAVENDITA

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni immobili risultano nella piena disponibilità della proprietà. Non risultano contratti di locazione.

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

risultano le seguenti pratiche:

- Permesso di costruire n°143 del 29/07/2004 P.g.13229/2004;
- D.I.A. del 24/02/2005 prot. n°10186/05;
- D.I.A. del 20/07/2005 prot. n°35708/05;
- D.I.A. del 19/01/2006 prot. n°3135/06;
- D.I.A. del 16/11/06 prot. n°63142/06;
- D.I.A. del 12/03/2007 prot. n°15836/07;
- D.I.A. del 24/07/2007 prot. n°47078/07;
- D.I.A. del 27/02/2008 prot. n°13435/08;
- D.I.A. del 28/01/2009 prot. n°5659/09;
- D.I.A. del 15/06/2009 prot. n°47525/09;

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Foglio 9 Particella 634 sub.1 Dall'esame della documentazione, l'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 15/11/2024 valido fino al 15/11/20234 che identifica l'immobile in classe "G" (EP

gl,nren 235,37 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****-630426-2024. Soggetto certificatore ***** . Si produce in duplice copia (**Doc.10.1- A.P.E.**).

STIMA DEL BENE

Valore del bene stimato a corpo e non a misura: Il Valore di stima a corpo e non a misura dell'immobile, riferito alla sua intera proprietà, risulta di €. 159.000,00.

L'Esperto Stimatore
